

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

1. UMLEIER

1. Gjerdrums vei 14 – 16 AS
2. Organisasjonsnummer: 990 637 121

2. LEIETAKER

1. Oslo Universitetssykehus HF
2. Organisasjonsnummer: 993 467 049

3. EIENDOM

1. Adresse: Gjerdrums vei 16
2. Gnr. 58 bnr.1
3. i Oslo kommune

4. LEIEOBJEKT

1. Leieobjektet består av:

Etasje	Funksjon	Netto leieareal	BTA leieareal
3. etasje (areal 3.01)	Kontorlokaler og behandlingsrom Oslo Universitetssykehus HF	1 051,0 kvm	1 237, 7 kvm
3. etasje (areal 3M.01 og 3M.02)	Kontorlokaler Oslo Universitetssykehus HF	115,0 kvm	170,3 kvm
2. etasje (areal 2.03)	Eksklusivt inngangsparti	27,0 kvm	31.2 kvm
1. etasje (areal 1.03)	Eksklusivt inngangsparti	30, 0 kvm	34.6 kvm
Totalt		1 223,0 kvm	1 473,8 kvm

2. Leiearealet utgjør totalt ca 1 473,8 kvm BTA, inklusiv andel av byggets fellesareal og tekniske rom. Fellesarealet kan endres av utleier. Arealene til leietakers eksklusive bruk utgjør ca 1 223,0 kvm BTA. Arealer til leietakers eksklusive bruk er vist på vedlagte tegninger, jf vedlegg 1.
3. Alle arealer 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.

4. Dersom leietaker skal leie parkeringsplasser for bil skal det inngås egen avtale om dette. Inngås det avtale om leie av parkeringsplasser som løper uoppsigelig i leieperioden, vil fremtidige eventuelle reduksjoner i leiearealet også medføre at utleier kan revidere parkeringsavtalen i leieperioden slik at antall plasser samsvarer forholdsmessig med leiearealene til enhver tid.

5. LEIETAKERS VIRKSOMHET

1. Leieobjektet må kun benyttes til kontor- og behandlingsvirksomhet.
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. Økt avgiftsmessig belastning for utleier, anses alltid som saklig grunn for å nekte samtykke, jf punkt 10 nedenfor. Tilsvarende skal opprettholdelse av eiendommens virksomhetsprofil/-sammensetning anses som saklig grunn for å nekte samtykke. Skifte av bransje mv uten samtykke vil utgjøre et vesentlig mislighold av avtalen.

6. TILSTAND VED OVERTAKELSE MV

1. Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse og for øvrig i henhold til beskrivelse av leieobjektet, inkludert eventuelle avtalte leietakertilpasninger, inntatt i vedlegg 2.
2. I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Leietaker kan ikke nekte å overta dersom utleier tilbyr overtakelse og leieobjektet ikke er i vesentlig dårligere stand enn det leietaker kan kreve etter avtalen.
3. Eventuell klage over lokalenes stand ved overtakelse må fremsettes skriftlig overfor utleier innen 14 dager etter overtakelse. Det som kreves rettet må angis i klagen. Skader og mangler som er synlige på overtakelsesbefaringen, må imidlertid angis av leietaker under befaringen og registreres som mangel i overtakelsesprotokollen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til det foranstående, anses lokalenes stand akseptert. Forhold som leietaker kjente eller burde kjenne til ved overtakelsen, kan uansett ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Leietaker må for øvrig i leietiden gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget dem.

4. Utleier skal pr 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 5.1, jf også punkt 13.3 og 11.2.

Utleiers forpliktelser etter foregående avsnitt omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

Offentligrettslige krav pr overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

5. 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 leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7. LEIETID

1. Leieforholdet løper fra 1.12.2020 til 30.11.2025, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden, jf likevel punkt 27.1 nedenfor.
2. Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8. LEIESUM, FELLESKOSTNADER MV

1. Årsløen utgjør NOK 2 766 790,- (eksklusiv merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på leien er oppfylt, jf punkt 10 nedenfor.
2. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 691 698,- (eksklusiv merverdiavgift), første gang to virkedager før overtakelse. Ved første gangs betaling betales en forholdsmessig andel av leien for perioden fra overtakelse til den 1. i det førstkommande kvartal etter overtakelse.
3. 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.
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, i form av et á konto beløp sammen med husleien, til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning og eventuelt restoppgjør foretas normalt innen 30. juni året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Felleskostnadene fordeles etter byggets fordelingsnøkkel. Andel for mulige ledige arealer i Eiendommen dekkes av Utleier, forutsatt at ledigheten går ut over det som er naturlig ledighet ved skifte av leietakere. I den grad ledigheten har medført reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler, og deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd. Eksempler på hva felleskostnadene omfatter pr overtakelse, samt administrasjonspåslag, fremgår av oversikt inntatt som vedlegg 3.

Dersom utleier overlater driften til andre, kan utleier kreve at leietaker inngår avtale om drift/felleskostnader med det rettssubjekt som forestår driften av eiendommen.

Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf også punkt 10), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene.

6. Ved kontraktsinngåelsen er á konto beløp for felleskostnader stipulert til 264 kr/kvm, NOK 97 271,- (eksklusiv merverdiavgift) pr kvartal. Felleskostnadene forfaller til betaling

samtidig med leien, som fastsatt i punkt 8.2.

7. Direkte og for egen regning betaler leietaker alle utgifter/tiltak knyttet til bruken av leieobjektet og eventuelle andre areal leietaker har eksklusiv rådighet over. Dette gjelder blant annet energi for den del av leieobjektet som disponeres eksklusivt av leietaker, etter særskilt avregning eller egen måler dersom energi til dette ikke inngår i felleskostnadene (se punkt 8.5 ovenfor), oppvarming og kjøling, rengjøring av eget leieobjekt, innvendig vask av vinduer, vaktmestertjenester for egen bruk og eventuelt eget vakthold.
8. Dersom leietaker krever vann til annet enn toalettbruk, vanlig renhold, kantine og lignende, må utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker må dekke utgiftene i forbindelse med tiltaket, herunder utgifter til egen vannmåler samt vannforbruket.
9. Leietaker skal betale sin forholdsmessige del av de til enhver tid gjeldende skatter og/eller avgifter vedrørende drift, utleie eller besittelse av fast eiendom. Slike kostnader belastes Leietaker som en del av de ordinære felleskostnadene, jf punkt 8.5.
10. Ved forsinket betaling av leie, felleskostnader og/eller andre ytelser leietaker skal betale i henhold til leieavtalen og tilknyttede avtaler, 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 puring, samt dekning av alle kostnader ved eventuell inkasso, utkastelse mv.
11. Leietaker kan ikke foreta motregning i leien med krav leietaker mener å ha mot utleier, med mindre motkravet er skriftlig erkjent eller avgjort ved rettskraftig dom.

9. LEIEREGULERING

1. Leien reguleres hver 1. januar, første gang 1. januar 2021, i samsvar med eventuelle økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.
2. Den første leiereguleringen baseres på utviklingen i konsumprisindeksen fra opprinnelig kontraktsindeks pr 15.5.2019 til indeksen for førstkommende 15. oktober. Deretter reguleres leien årlig med virkning pr 1. januar basert på utviklingen i konsumprisindeksen fra 15. oktober det foregående år til 15. oktober året før reguleringstidspunktet den 1. januar.
3. Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
4. Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne avtale, skal avtalens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10. MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

1. Dersom utleier er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret 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, felleskostnader og eventuelle andre utgifter knyttet til den til enhver tid registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid

gjeldende sats. Som en del av leieforholdet og leieobjektet, anses også eventuelle parkeringsarealer og lagerarealer som leies ut til leietaker i sammenheng med leieforholdet.

Utleier står fritt til på ethvert tidspunkt i leieperioden å foreta eller endre frivillig registrering av leieobjektet i Merverdiavgiftsregisteret. Slik registrering eller endring skal ikke kunne påberopes av leietaker som grunnlag for krav mot utleier.

2. Leietaker skal ved inngåelsen av leieavtalen ikke benytte leieobjektet i virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, jf skjema inntatt som vedlegg 4. Dersom leietakers virksomhet skulle bli merverdiavgiftspliktig og/eller leietaker tar leieobjektet i bruk i virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret i leieperioden, skal leie, felleskostnader og eventuelle andre utgifter tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats, jf punkt 10.1 første avsnitt. For øvrig vil følgende gjelde:
3. Leietaker skal straks gi utleier underretning om eventuelle endringer i dette i løpet av leieperioden. 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.
4. Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert tap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift, samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av leietakers bruksendring, andre disposisjoner eller handlinger av leietaker, endring av leietakers avgiftsrettslige stilling eller regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet. Det samme gjelder dersom utleiers tap skyldes mangelfull informasjon fra leietaker om leietakers, eller eventuell fremleiers, virksomhet, bruk eller merverdiavgiftsrettslig status i tilknytning til leieforholdet, eller andre brudd på bestemmelsen i dette punkt 10.
5. Dersom leietaker ønsker å fremleie hele eller deler av leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker å behandle fremleieforholdet på en slik måte at utleiers rett til fradrag for inngående merverdiavgift knyttet til leieobjektet ikke forringes. Dersom leietaker ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret med virkning for hele fremleieperioden. Eventuelle tap for utleier, for eksempel i form av redusert fradragsrett, plikt til å tilbakebetale fradragsført merverdiavgift eller lignende, som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, herunder leietakers avgiftsmessige behandling av fremutleien eller registreringsforhold i Merverdiavgiftsregisteret, pliktes erstattet av leietaker i henhold til punkt 10.3 over. Utgifter forbundet med leietakers eventuelle søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.
6. På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over egen og eventuelle fremleietakers bruk av leieobjektet gjennom året, samt ved fremleie en bekreftelse på at fremleieforholdet er avgiftspliktig og at leietaker eventuelt er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret 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 leieforholdets opphør skal leietaker beholde eventuelle justeringsforpliktelser, men ikke justeringsrettigheter, knyttet til de bygningsmessige tiltak som leietaker og eventuelle fremleietakere har foretatt i leieobjektet. Utleier kan likevel velge å overta leietakers justeringsforpliktelser, men dette forutsetter at utleier skriftlig underretter leietaker om dette.

Ved opphør av leieforholdet skal leietaker gi utleier en skriftlig, fullstendig redegjørelse/spesifikasjon som nevnt i punkt 10.5, som omfatter både leietakers og eventuelle fremleietakers aktiveringspliktige påkostninger i leieobjektet, oppdatert pr dato for opphør av bruksretten til leieobjektet. Ved overføring av plikt og/eller rett til å justere inngående merverdiavgift til utleier, skal leietaker medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

Dersom leietaker gir feilaktige eller mangelfulle opplysninger/dokumentasjon til utleier, og utleier som følge av dette må tilbakebetale fradragsført merverdiavgift eller påføres annet tap, plikter leietaker å erstatte fullt ut utleiers økonomiske tap, herunder tilbakebetalingsbeløp, tilleggsavgift, renter og øvrige kostnader forbundet med tilbakebetalingen.

7. Leietakers erstatningsplikt etter punkt 10.3 ovenfor gjelder tilsvarende ved brudd på leietakers forpliktelser etter punkt 10.4 til 10.6. Der hvor det i dette punkt 10 er angitt at Leietaker er ansvarlig for Utleiers tap mv, omfatter dette også tap mv som påføres selskapene i fellesregistreringen som Utleier er en del av. Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, forfaller til betaling ved påkrav. Avtalens betalingsbestemmelser, samt misligholdsbestemmelsen i punkt 21, gjelder tilsvarende.

11. LEIETAKERS BRUK 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 offentligrettslige og privatrettslige regler som til enhver tid kommer til anvendelse på leieforholdet, for eksempel brannforskrifter, forskrift om internkontroll/HMS, vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer, ordensregler og lignende, herunder å bidra til miljøvennlig bruk av eiendommen (etterleve pålegg om kildesortering, reduserte driftstider for tekniske anlegg utenfor arbeidstiden etc.). Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at leietakers benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet/leietakers bransje, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, plan- og bygningsmyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle og bekoste i leieperioden. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om leietaker eller utleier er adressat for det offentligrettslige kravet. Leietaker plikter å innhente alle nødvendige

tillatelser for sin bruk av leieobjektet. Det samme gjelder dersom bruksendring og/eller konsesjon kreves for leietakers virksomhet.

På utleiers forlangende skal leietaker dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for leietakers virksomhet, som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Samordningsavtale vedrørende leietakers ansvar for brannforebygging er inntatt som vedlegg 5.

3. 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 oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.
4. 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 fjernes for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
5. Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum, med mindre annet er særskilt avtalt.
6. Leietaker kan ikke uten skriftlig avtale med utleier benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende). Utleier har rett til å disponere over fellesarealet så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for leietaker.

12. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

1. Leietaker plikter å gi utleier adgang til de arealer som er til leietakers eksklusive bruk i kontor-/forretningstiden 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 leietakers eksklusive arealer uten slikt varsel.

13. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Dersom utskiftninger som nevnt skyldes leietakers virksomhet skal utskiftningen betales av leietaker i den utstrekning utskiftningen kommer leietaker til gode sett hen til tiltakets levetid og gjenværende leietid.
2. Det påhviler utleier å besørge at bygningens innvendige fellesarealer og tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, likevel 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 punkt 13.2 skal

dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8.5, se også vedlegg 3.

3. 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 denne leieavtale.
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 har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

14. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Det påhviler leietaker å besørge og bekoste vedlikehold og utbedring av de arealer som er til leietakers eksklusive bruk, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter, herunder låser, til de nevnte arealer, samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, herunder fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, samt overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter leietakers vedlikeholdsplikt de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme og elektrisitet/IKT, lysarmaturer/-kilder og ventilasjon/kjøleanlegg, herunder enkel utskiftning av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.
2. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærværk i arealer til leietakers eksklusive bruk, 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 og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 17.
4. Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom leietakers virksomhet krever slike.
5. Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

15. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

1. Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak), 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 er vesentlige og arbeidene ikke kan betegnes som midlertidige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

16. SÆRLIG OM MILJØTILTAK

1. Utleier vil gjennom hele leietiden arbeide kontinuerlig for å kartlegge energieffektiviserende tiltak som kan bidra til å gjøre eiendommen og dens drift mer miljøvennlig. Miljøtiltakene kan deles i to hovedkategorier:
 - a) Utskifting/totalrehabilitering av tekniske løsninger som følge av utløp av teknisk levetid. Bedre energieffektivitet skal være et viktig kriterium ved valg av nye løsninger.
 - b) Oppgradering/utskifting av fungerende tekniske løsninger for å få en bedre energieffekt.
2. Miljøtiltak under kategori a) i punkt 16.1 ovenfor bekostes av utleier i sin helhet.
3. For miljøtiltak under kategori b) i punkt 16.1 ovenfor kan utleier belaste leietaker for en forholdsmessig andel av kostnadene over felleskostnadsregnskapet, jf punkt 8.5. Samtidig garanterer utleier at den årlige besparelsen i energikostnader som leietaker oppnår etter gjennomføring av miljøtiltaket blir høyere enn den årlige andelen av kostnaden relatert til miljøtiltaket som belastes leietaker over felleskostnadsregnskapet. Det nærmere innhold av utleiers garanti, herunder konsekvensene av brudd på garantien, reguleres uttømmende i 16.4 og 16.5 nedenfor.
4. Årlig besparelse og kostnad relatert til miljøtiltaket beregnes og betales etter følgende prinsipper:
 - De årlige kostnadene ved miljøtiltaket belastes over felleskostnadsregnskapet basert på en lineær avskrivning over miljøtiltakets avskrivningsperiode, som fastsettes ut fra hvor lenge tiltaket forventes å ha effekt (herunder hensyntas utleiers generelle planer for eiendommen, tidspunkt for forventede rehabiliteringer, utskiftinger etc.).
 - Kostnadene ved miljøtiltaket fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel.
 - Årlige kostnader som belastes felleskostnadene skal aldri overstige årlig besparelse.
 - Ved beregningen av besparelsen justeres årlig energikostnad for svingninger i utetemperaturen, slik at energiforbruket blir sammenlignbart med normalisert energiforbruk hvis ikke miljøtiltaket var gjennomført.
 - Måling av årlig besparelse utføres årlig etterskuddsvis innen 1. mai, basert på graddager fra Meteorologisk Institutt (publiseres i mars/april).
 - Dersom årlig besparelse er lavere enn årlig kostnad, reduseres årlig kostnad i endelig avregning av felleskostnadene etter punkt 8.5. til et beløp lik årlig besparelse.
 - Dersom årlig besparelse er høyere enn årlig kostnad, skal dette tilgodeses leietaker i endelig avregning av felleskostnadene etter punkt 8.5 (årlig besparelse utover årlig

kostnad fordeles på eiendommens leietakere etter samme fordelingsnøkkel som kostnadene ved miljøtiltaket belastes).

5. Det er en forutsetning for utleiers garanti etter punkt 16.3 ovenfor at bruken av leieobjektet løper videre i leietiden, uten endringer av betydning sammenlignet med den type bruk som fremgår av punkt 5.1.
6. Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. Leietaker skal varsles med rimelig frist før de enkelte aktiviteter utøves. Partene er enige om at leietaker ikke kan fremme krav om leiereduksjon eller andre sanksjoner som følge av gjennomføringen av miljøtiltak, herunder eventuelle avvik fra estimert fremdrift.

17. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

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 mv 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 eller andre utvendige installasjoner må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette 17.2 kan ikke nektes uten saklig grunn.
3. Radio- og TV-anlegg mv, uthengsskap, automater og lignende må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
4. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.
5. Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

18. FORSIKRING

1. Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
2. Utleier forsikrer bygningen.
3. Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne eiendeler/interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i arealer til leietakers eksklusive bruk (jf vedlegg 1). Skade/tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 18, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Dersom utleiers forsikring må benyttes, og skaden, herunder følgeskader

utenfor leieobjektet, skyldes hendelse i leieobjektet, er leietaker forpliktet til å dekke utleiers egenandel.

4. Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringssselskap 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 mv, 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.

19. BRANN/DESTRUKSJON

1. Blir hele eller vesentlige deler av leieobjektet ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner), kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen
2. Dette gjelder likevel ikke for leietaker dersom;
 - a) leieobjektet repareres/gjenoppføres av utleier senest 24 måneder etter at skaden oppsto,
 - b) utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr leietaker et erstatningsleieobjekt som har slik beliggenhet, størrelse og utforming at leietaker kan utøve tilnærmet normal virksomhet, og
 - c) utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.
3. Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, likevel skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne leieavtalen.

20. UTLEIERS AVTALEBRUDD

1. Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. For så vidt gjelder mangler er det en forutsetning at 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 totale størrelse i leietiden begrenses uansett til to kvartals leie, med mindre utleier har handlet fortsettlig eller grovt uaktsomt. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr overtakelse og mangler i leietiden.

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, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling med minimum 30 dagers frist om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

21. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

1. Leietaker blir erstatningsansvarlig, uavhengig av om leietaker har utvist skyld eller ikke, for all skade eller mangler som skyldes leietaker selv eller folk i leietakers tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som leietaker 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 tvangsfullbyrdsloven. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsloven.
3. Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da umiddelbart å fraflytte leieobjektet. Forsinket leiebetaling med mer enn 14 dager etter avtalt forfall skal alltid anses som vesentlig mislighold. Det skal også anses som vesentlig mislighold dersom leietaker blir insolvent, innleder gjeldsforhandling eller antas å komme i en slik økonomisk situasjon innen kort tid. Videre anses brudd på sikkerhetsforskrifter/bestemmelser som vesentlig mislighold.
4. Dersom leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av 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. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22. 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 14 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Med mindre annet er avtalt i henhold til punkt 17.4 over, skal leietaker ved fraflytting fjerne sine endringsarbeider, herunder innredning og innretninger, ledninger og annet leietaker har montert i leieobjektet, og utbedre skader og merker som følge av dette. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leietakers regning. Når det i dette punktet refereres til leietakers endringsarbeider, omfatter disse alle arbeider leietaker har utført etter at leietaker opprinnelig flyttet inn i leieobjektet. Tilsvarende skal det opprinnelige innflyttingstidspunktet

være utgangspunktet ved vurderingen av om leietaker har oppfylt sin vedlikeholdsplikt.

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 eventuelle nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
5. Utleier har rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at leieobjektet blir eller kan bli ledig. Leietaker plikter, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet to dager pr uke i kontor-/forretningstiden.
6. Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker 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.

23. TINGLYSING/PANTSETTELSE

1. Avtalen kan ikke tinglyses eller pantsette uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

24. SIKKERHETSSTILLELSE

1. Leietaker skal ikke stille sikkerhetsstillelse.

25. 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 blant annet at fremleietaker driver virksomhet som medfører økt avgiftsmessig belastning for utleier. Videre skal opprettholdelse av eiendommens virksomhetsprofil/-sammensetning anses som saklig grunn for å nekte samtykke.

Likestilt med fremleie anses det dersom andre enn leietaker driver noen form for virksomhet i leieobjektet.

2. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsen i dette punkt 24(1) anses ikke som samtykke.
3. Utleier kan i alle tilfelle stille vilkår for samtykket. Dersom utleier gir samtykke til fremleie skal leietaker uansett sørge for at det i fremleieavtalen blir avtalt at husleielovens § 7-7 ikke gjelder, og at fremleietaker ikke har selvstendige rettigheter overfor utleier.
4. Ved fremleie har utleier på et hvilket som helst tidspunkt rett, men ingen plikt, til og tre inn i fremleiekontrakten som direkte utleier, med den følge at leietakers forpliktelser i henhold til avtalen bortfaller for det areal fremleietaker leier. Fremleietaker overtar i et slikt tilfelle leietakers plikt til å tilbake stille endringsarbeider mv i de aktuelle arealer i henhold til punkt

22.2 ovenfor. Dersom utleier benytter seg av denne retten til inntreden, skal det inngås en skriftlig avtale mellom utleier, leietaker og fremleietaker som regulerer de nødvendige forhold ved utleiers inntreden i fremleieforholdet.

5. Dersom utleier samtykker i fremleie, gir det ikke fremleietaker rett til videre fremleie eller overføring av fremleieretten.

26. OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

1. Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
3. 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. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke for overdragelse av aksjer mv i børsnoterte selskaper.
3. Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser etter avtalen, krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

27. SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i ytterligere to perioder á 5 år på samme vilkår som i avtalen (men uten ytterligere forlengelsesrett), men slik at utleier har rett til å kreve leien regulert til markedsleie fra og med forlengelsestidspunktet. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst tolv måneder før utløpet av inneværende leieperiode. Dersom partene ikke har kommet til enighet om hvilken markedsleie som skal gjelde for den nye leieperioden innen ni måneder før utløpet av inneværende leieperiode, bortfaller leietakers rett til å forlenge leieforholdet. Punkt 24 ovenfor om sikkerhetsstillelse skal gjelde tilsvarende ved forlengelse av leieforholdet.

28. FORCE MAJEURE

1. Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv, opptøyer, krig, terror, naturkatastrofer eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser etter avtalen i den utstrekning de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike omstendigheter plikt til å betale erstatning.
2. Bestemmelsen i dette punkt 28, gjelder ikke dersom annet følger av punkt 19 over.

29. LOVVALG, VERNETING, FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN MV

1. Denne leieavtalen reguleres av norsk rett. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.
2. Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.
3. Manglende svar på søknad om samtykke eller godkjenning etter bestemmelsene i avtalen anses ikke som samtykke.

30. VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

Vedlegg 1 - Tegninger

Vedlegg 2 – Beskrivelse av leieobjektet og mail av 29.3.2019 som beskriver tilpasninger og endringer av lokalene

Vedlegg 3 - Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene

Vedlegg 4 - Registreringsskjema for merverdiavgift

Vedlegg 5 - Avtale om Leietakers ansvar for brannforebygging (samordningsavtale)

31. STED/DATO

Oslo, _____ 2020 (utleiers signaturodato)

32. SIGNATUR

1. Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest og eventuell gyldig fullmakt som bekrefter leietakers signatur.
2. Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Gjerdrums vei 14-16 AS

Leietaker

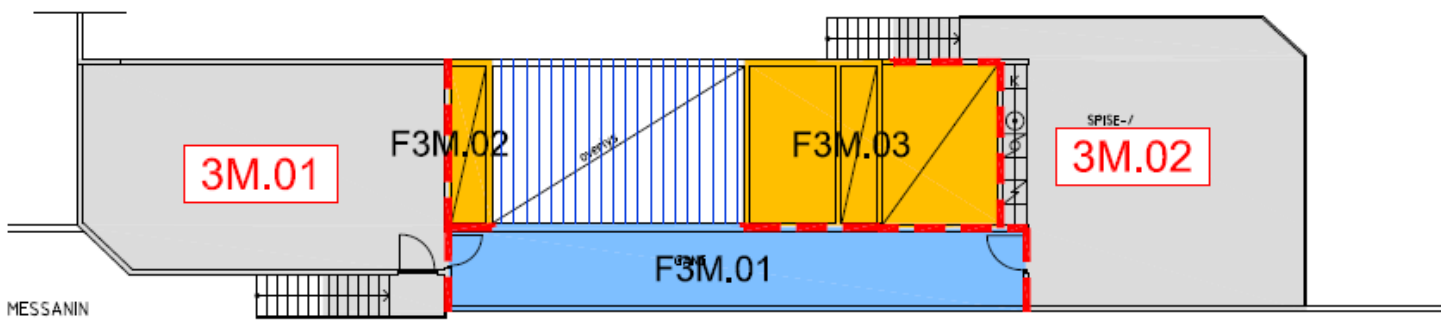
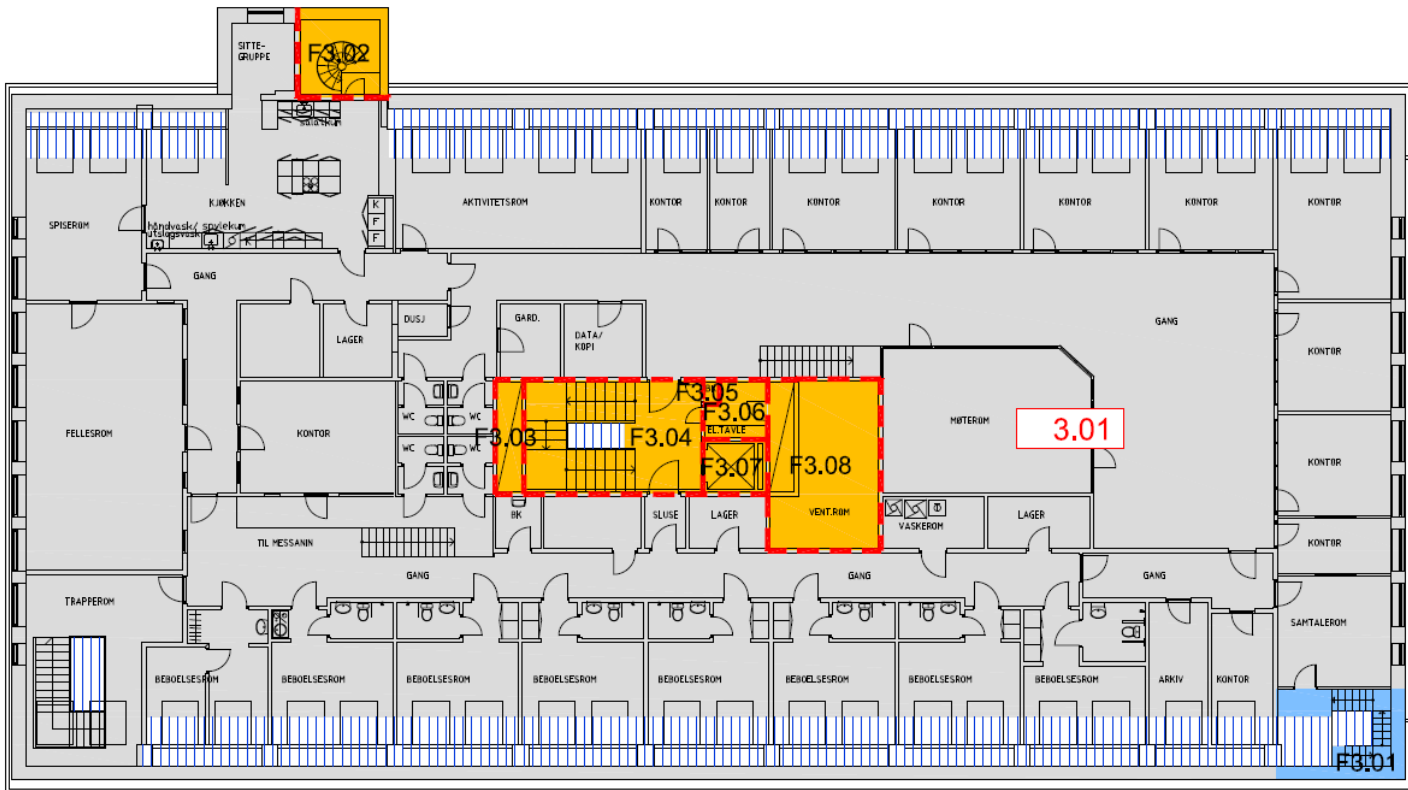
Oslo Universitetssykehus HF

Haavard Rønning

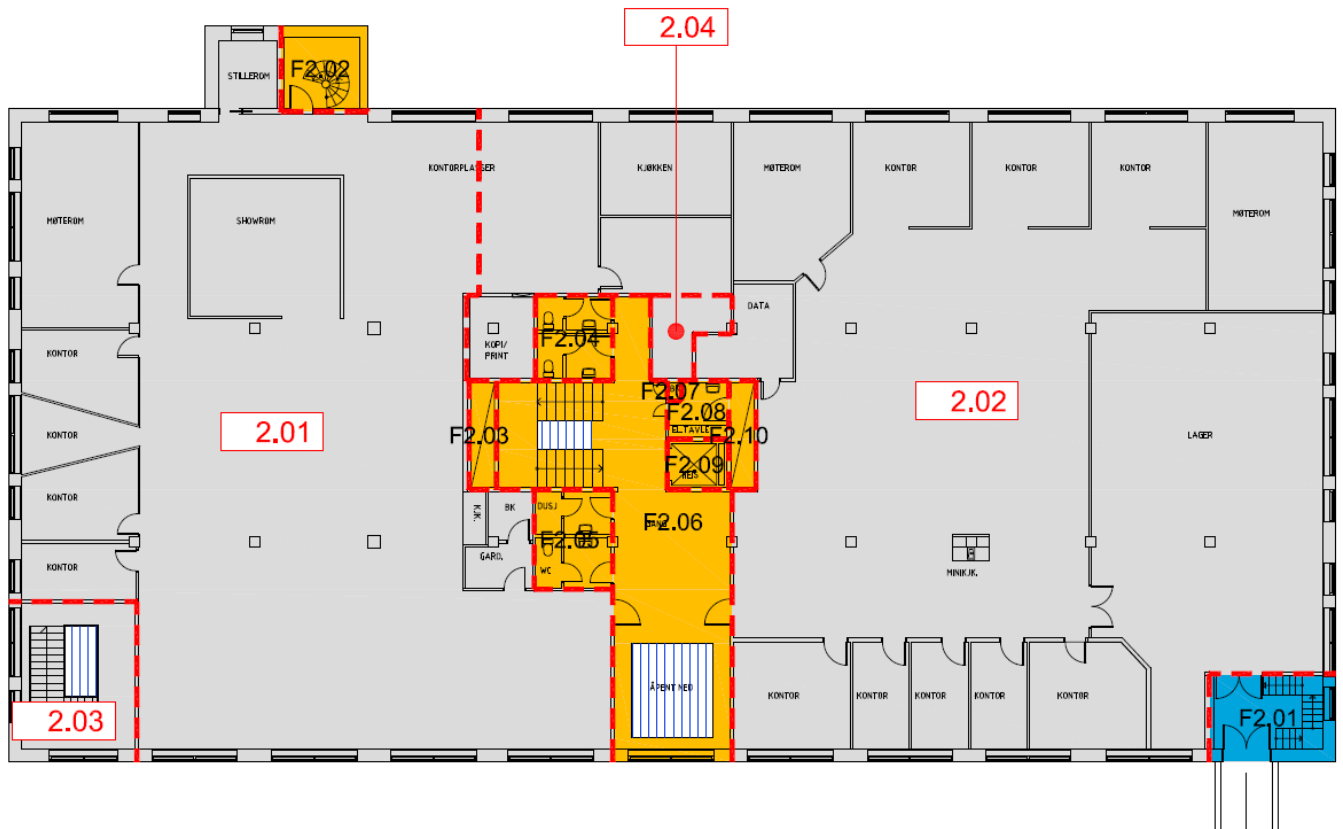
Bjørn Atle Bjørnbeth

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

Vedlegg 1 – Tegninger



Vedlegg 1 – Tegninger



Vedlegg 2 – Beskrivelse av leieobjektet

Eiendommen

Adresse:	
Gnr:	
Bnr:	
Snr:	
BTA areal:	
Antall etasjer:	
Taktype:	
Fasadetype:	

Leieobjektet

Avtalte leietakertilpasninger:	Lokalene overtas as is, men med endringer som beskrevet i mail av 29.3.2019 fra Morten Ørbæk, vedlegg 2
--------------------------------	---

Øvrige generelle standarder og installasjoner i/til leieobjektet

SD anlegg	Johnson Controls fra 2012 med Johnson undersentraler
Ventilasjon	Balansert med kjølt/varm tilluft, væskegjenvinner Wolf aggregat, aggregat fra Solland i 3 etg. Ca. 10 m3/h
Kjøling	DX for 1 og 2 etg.
Inneklima / indre belastning	
Sentraloppvarming	Panelovner
VVS installasjoner	Toaletter og dusj i fellesarealer 1 og 2 etg. rehabilitert 2005
El. Anlegg	230V
El. Målere	Egen måler pr. leieareal og fellesanlegg
Heiser	Heis som dekke alle etasjer, men ikke lager i kjeller
Sprinkleranlegg	Nei
Alarmanlegg	Nei, leietager ordner dette i egen regi
Brannvarslingsanlegg	Esmi Mesa med overføring til 110 sentralen (2005)
Nødllysanlegg	Eltek, sentralisert sentral (2005)
Callinganlegg	Ja, Aiphone med kamera fra 2011
Låssystem	Eget for adressen. (Nokas)
Adgangskontroll/ ltv. anlegg	Nei
Oljeutskiller	Nei
Fettutskiller	Nei
Porter	1 port til garasje og en port til leieareal 1 etg.
Tilfluktsrom	Nei
Markiser / persiener	Nei
Sentralstøvsuger	Nei
Slukkeutstyr /diverse annet utstyr	lhht. Til forskriftene

Vedlegg 3 – Felleskostnader

Dette vedlegg om leietakers ansvar for dekning av felleskostnader er en del av leieavtalen mellom utleier og leietaker, jf leieavtalens punkt 8.5. Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå pr leiestart. Innholdet vil blant annet kunne endre seg som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at vedlegget er standard for alle utleiers eiendommer. I enkelte eiendommer vil noen av de utgiftspostene ikke være relevante eller avvike noe. Dette vil fremkomme av budsjett og avregninger for den enkelte eiendom.

01. Energi:

Strøm, fjernvarme/kulde og eller fyringsolje til oppvarming og kjøling, alle felles tekniske anlegg, samt belysning, varmekabler i takrenner, nedløp og i bakken.

02. Offentlige skatter og avgifter:

De til enhver tid gjeldende skatter og/eller avgifter vedrørende drift, utleie og besittelse av fast eiendom (vann, kloakk, feie og renovasjonsavgift og eiendomsskatt mv).

03. Renhold:

Trappevask og rengjøring av fellesarealer, matteleie, fjerning av tagging/graffiti.

04. Vindusvask:

Utvendig vindusvask samt vask og vedlikehold av solavskjermingsystem.

05. Renovasjon:

Søppelcontainer, leie, kjøring, tømming, tilsyn, service og vedlikehold.

06. Heis:

Tilsyn, service og vedlikehold, offentlig kontroll, alarmer.

07. Sanitæranlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold samt forbruksmateriell.

08. Elektriske anlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold.

09. Kjøleanlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold.

10. Varmeanlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold.

11. Ventilasjonsanlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold.

12. Branninstallasjoner:

Tilsyn, service og vedlikehold, branndokumentasjon og øvelser.

13. Adgangskontroll/sikkerhetsanlegg:

Tilsyn, service og vedlikehold.

14. Vakthold:

Mobilt vakthold, kameraovervåking, alarmer etc.

15. Vedlikehold utvendig:

Snøbrøyting, vekkjøring, strøing, feiing, utelys, merking, grøntanlegg, veier og plasser

16. Vedlikehold innvendig:

Tilsyn, service og vedlikehold av låser, dører, porter, lysarmatur, lyspærer, planteservice. Maling, sedvanemessig utskifting av tepper, glassruter mv i fellesarealer.

17. Kantinedrift:

Tilsyn og service av kjøledisker, hvitevarer, oppvaskutstyr etc. Supplering av utstyr som servise og kjøkkenredskaper. Renhold. Det forutsettes inngått egen avtale med kantinedriver om bespising.

18. Driftsledelse/vaktmestertjenester:

Tilsyn, overvåking, inspeksjon, koordinering,

19. Administrasjon:

Det beregnes et administrasjonspåslag som p.t. utgjør 5 % av leietakers andel av felleskostnadene eks. mva.

20. Internkontroll/ HMS

Dokumentasjon og ajourhold.

21. Miljøtiltak utover utleiers vedlikeholdsansvar

Enkelte kostnader knyttet til miljøtiltak kan belastes felleskostnadene i henhold til betingelsene som er angitt i leieavtalens punkt 16.

Vedlegg 4 – Registreringskjema merverdiavgift

ERKLÆRING VEDRØRENDE REGISTRERING I MERVERDIAVGIFTSREGISTERET OG BRUK AV LEIEOBJEKTET I LEIEPERIODEN

Leietaker er registrert i Merverdiavgiftsregisteret:

Ja

Nei

Leietaker vil i leieperioden bruke leieobjektet i sin virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret i følgende utstrekning:

1) Hele leieobjektet

2) Ingen deler av leieobjektet

3) Delvis

Har leietaker krysset av for svaralternativ nr 1 eller nr 2, ber vi om at skjemaet signeres og returneres til oss uten at øvrige opplysninger er nødvendig.

Har leietaker krysset av for svaralternativ nr 3, bes det opplyst om følgende forhold:

Bruken av leieobjektet

_____ % av arealet vil benyttes utelukkende i leietakers virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret.

_____ % av arealet vil benyttes utelukkende til formål som faller utenfor merverdiavgiftsloven.

_____ % av arealet vil benyttes både i leietakers virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret og til formål som faller utenfor merverdiavgiftsloven (såkalt blandet/kombinert bruk).

Felt for eventuelle merknader:

Dato: _____

Leietaker: Oslo Universitetssykehus HF

Signatur:

Vedlegg 5 – Samordningsavtale

AVTALE

OM

LEIETAKERS (BRUKERS) ANSVAR FOR BRANNFØREBYGGING I EIENDOMMEN/LEIEOBJEKTET

I HENHOLD TIL KRAV FASTSATT I FORSKRIFT OM BRANNFØREBYGGING AV 17.12.2015 NR. 1710 ("FØREBYGGENDEFORSKRIFTEN")

1. Bakgrunn

Gjerdrums vei 14-16 AS (**Utleier**) og Oslo Universitetssykehus HF (**Leietaker**) har _____ inngått avtale om leie av lokaler i 1. etasje i Gjerdrums vei 16, gnr 58, bnr 1 (**Eiendommen**).

Utleier skal gjøre Leietaker kjent med kravene som gjelder for bruken av Eiendommen og med alle egenskapene ved Eiendommen som har betydning for brannsikkerheten. Leietaker skal bidra til, og samarbeide med Utleier om, forebygging av brann.

Denne avtalen skal samordne bruken av leieobjektet i de tilfeller der det er flere brukere av bygget, jf. forebyggendeforskriften § 4 tredje ledd.

2. Oppgaver

	Internkontrollrutiner
1.	Leietaker skal dokumentere at Leietakers virksomhet oppfyller de pliktene som følger av punktene 2-9 nedenfor (forebyggendeforskriften §§ 11 og 12), jf. forebyggendeforskriften § 13.
	Brannvern
2.	Leietaker skal sørge for at Leieobjektet brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for Eiendommen, og iverksette rutiner som sikrer slik bruk. Dette innebærer blant annet følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Gjøre seg kjent med kravene som gjelder for bruken av Eiendommen • Kontrollere nødlis, brannalarmer, røykvarslere, rømningsveier, branndører, slukkeutstyr, elektroinstallasjoner mm. Kontroll av rømningsveier skal foretas ukentlig, mens kontroll av manuelt slukkeutstyr, nødlis, røykvarslere, branndører, elektroinstallasjoner mv skal foretas månedlig. • Evaluere egne rutiner og sikkerhetsarbeid
3.	Leietaker skal sørge for at rømningsveiene er åpne og at fremkommeligheten ikke reduseres.
4.	Leietaker skal informere Utleier om endringer, forfall og skader på leieobjektet/ Eiendommen eller på sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann.
5.	Ved akutte forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten skal Leietaker straks informere Utleier og gjennomføre midlertidige tiltak inntil risikoen er normalisert.
6.	Leietaker skal iverksette rutiner for varsling, evakuering, redning og slokking ved brann i Eiendommen.
7.	Leietaker skal iverksette rutiner som sikrer at arbeidstakere i leieobjektet har tilstrekkelig

	kunnskap og ferdigheter i å forebygge og bekjempe brann. Dette innebærer blant annet følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Følge gjeldende branninstruks • Utpeke brannvernansvarlig og sørge for opplæring av ansatte og andre som er tilknyttet Leietakers virksomhet
8.	Leietaker skal iverksette rutiner som sikrer at alle som oppholder i seg i leieobjektet får tilstrekkelig informasjon om hvordan de skal unngå brann og opptre ved brann. Dette innebærer blant annet følgende: <ul style="list-style-type: none"> • Sikre at alle som oppholder seg i leieobjektet får informasjon om rømningsveiene og spesielle risikoforhold • Gjennomføre/delta i brannøvelser, herunder å koordinere brannøvelser med andre brukere av Eiendommen dersom det er flere brukere
9.	Leietaker skal iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet som beskrevet ovenfor.

3. Brannvernansvarlig

Leietaker skal utpeke en brannvernansvarlig som har hovedansvaret for brannvernet i Leietakers virksomhet.

	Navn	Tlf.	Etasje
Brannvernansvarlig			

Leietaker skal umiddelbart informere Utleier om eventuelle endringer av brannvernansvarlig.

* * *

Oslo, _____

For Utleier
Gjerdrums vei 14-16 AS

for Leietaker
Oslo Universitetssykehus HF

Haavard Rønning
