

## UTLEIEAVTALE – LOKALER

### KRISTIANSTEN FESTNING

#### 1 UTLEIER

<b>Navn:</b> Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg		<b>Organisasjonsnummer:</b> 975 950 662
<b>Adresse:</b> Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo		
<b>Representant:</b> [sett inn]	<b>Telefon:</b> 468 700 400	<b>E-post:</b> servicesenter@forsvarsbygg.no

#### 2 LEIETAKER

<b>Navn:</b> [sett inn]		<b>Organisasjons- /personnummer:</b> [sett inn]
<b>Adresse:</b> [sett inn]		
<b>Representant:</b> [sett inn]	<b>Telefon:</b> [sett inn]	<b>E-post:</b> [sett inn]

#### 3 EIENDOM

<b>Adresse:</b> Kristianstensbakken 30, Trondheim			
<b>Gnr.:</b> 408	<b>Bnr.:</b> 156	<b>Fnr.:</b>	<b>Snr.:</b>
I Trondheim kommune med kommunenummer: 5001.			

#### 4 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet omfatter:

Inventar-num-mer:	Navn:	Reguleringsstatus:	Vernestatus:	BTA:
160101 0002	Kommandantboligen	Serveringslokale	Fredet	149 kvm
160101 0005	Haubitzmagasinet	Serveringslokale	Fredet	860 kvm
160101 1025	Kongens Kasematt	Lager	Fredet	89 kvm

160101 1028	Dronningens kasematt	Lager	Fredet	47 kvm
160101 1031	Kronprinsens kasematt	Lager	Fredet	50 kvm

(1) Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (Eksklusivt Areal), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (Fellesareal) og utearealer. Utleier kan foreta mindre vesentlige endringer av fellesarealet med hensyn til utforming og areal. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i Bilag 1 (arealoversikt og tegninger).

(2) Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (Leieobjektet). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [...] kvm. BTA.

(3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Det medfølger to parkeringsplasser med leieforholdet.

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

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til servering og publikumsrettet virksomhet. Lokalene kan også benyttes til lager i sammenheng med slik virksomhet.

(2) Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(3) Leietaker plikter årlig å tilby minimum følgende serveringstilbud i Kommandantboligen i perioden fra [...] til og med [...].

- Drift minst [...] til [...]
- Servering minimum kl. [...] til kl. [...]

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse den [...], og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i Bilag [...].

(2) Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5 (1). Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.

(3) I forbindelse med overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som Bilag [...].

(4) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved overtakelsen kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(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/-instruksjoner for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instruksjoner.

## **7 LEIEPERIODEN**

(1) Leieforholdet løper fra [...] til [...] (Leieperioden), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Partene kan si opp leieforholdet med 12 måneders skriftlig varsel.

Leietaker har rett til å kreve leieforholdet forlenget i ytterligere 5 år på like vilkår, men med en justering av Leien til markedsleie. Dersom Leietaker ønsker å benytte seg av denne retten, må Utleier underrettes om dette skriftlig senest 12 måneder før utløp av Leieperioden.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

## **8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE, ENERGI MV.**

(1) 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 10.

[Punktet tilpasses ut fra tilbudet som ligger til grunn for tildeling.]

(2) 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift).

(3) I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (Felleskostnadene). Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.

Ved spotleie vil felleskostnader være inkludert i leien.

(4) Felleskostnadene dekkes ved at Leietaker betaler et beløp sammen med Leien til dekning av Felleskostnadene.

(5) Ved kontraktsinngåelsen er Felleskostnadene NOK [...] (eksklusive merverdiavgift) per år.

(6) Hva gjelder energi gjelder følgende:

Strømkostnaden og nettleien er basert på estimert forbruk multiplisert med en beregnet årlig gjennomsnittspris (øre/kwh). Energi til Eksklusivt areal vil bli belastet Leietaker gjennom fakturering av akontobeløp, basert på estimert årlig energikostnader. Utleiers administrasjonsgebyr på 7 % kommer i tillegg. Betaling skal skje til samme forfallstidspunkt som angitt i punkt 8 (2) om betaling av leievederlag. Hvis det oppstår store endringer i estimert kostnadsnivå kan Leverandøren justere fakturert akonto-beløp to (2) ganger i kalenderåret, med 1 måneds varsel. Ved slutten av hvert år skal Utleier foreta en etterskuddsvis avregning, i henhold til faktiske kostnadene gjennom året. I tillegg til Leietakers dekning av strøm- og nettleiekostnader skal det betales et administrasjonspåslag på 7 %. Eventuelt tilgodehavende til Leietaker motregnes mot førstkomende betaling av Leien. Dersom tilgodehavende overstiger Leien, kan det avtales enten motregning mot neste betaling av Leien eller i enkelte tilfeller en utbetaling til Leietaker.

Årlig estimert strømkostnad er kr xxxxx (xxxxx kWh \* x,xx enhetspris \* 1,07 påslag).

Ved spotleie vil energi være inkludert i leien.

(7) 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, Felleskostnadene og eventuelt energi. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto

(8) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med avgifter til vann og avløp, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del av forbruket. Hvis leietaker har alt av forbruket skal hele abonnementet overføres til leietaker.

(9) Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(10) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.

(11) Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, 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 REGULERING AV LEIE OG FELLESKOSTNADER**

(1) Leien og Felleskostnadene reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien og Felleskostnadene ikke kunne reguleres under den Leien/Felleskostnaden som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [sett inn den måneden leietaker fikk tilbud om leie] måned år [...]. Første regulering av Leien og Felleskostnadene baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til 1. oktober i påfølgende år. Andre regulering, og videre årlige reguleringer, av Leien og Felleskostnadene baseres så på utviklingen fra 1. oktober jf. punkt 9 (1).

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig regulering 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 og Felleskostnadene løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## **10 MERVERDIAVGIFT**

(1) Partene har per kontraktsignering forutsatt at Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

(3) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene 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 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene fortsatt 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 innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

(5) Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en 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 for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av reguleringer for Leietakers bruk/virksomhet eller

Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller for-  
sømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Ut-  
leier.

(8) Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som  
følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imid-  
lertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

## **11 SIKKERHETSSTILLELSE**

(1) Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon  
gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers for-  
pliktelser etter leieavtalen.

(2) Garantien skal tilsvare 6 måneders leie inkludert andel fellesomkostninger og merverdiavgift i den grad  
det følger av punkt 11. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig.  
Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt fire måne-  
der etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister  
som gjelder garantien.

(3) Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest 14 dager før signering av denne avtalen.

(4) Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett.

## **12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET**

(1) Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig 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 of-  
fentligrettslige krav.

(3) Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieob-  
jektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helse-  
myndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

(4) Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leieta-  
kers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(5) Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virk-  
somheten 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) Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(7) Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding utover det Utleier utfører, se punkt 14 (6) dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

### **13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL**

(1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal 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.

### **14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT**

(1) Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8 (3).

(3) Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

(5) Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

(6) Utleier utfører snørydding og plenklipping på Eiendommen i henhold til egen plan. Dersom Leietaker har behov utover dette, må Leietaker besørge og bekoste dette selv. Dette gjelder særlig akutt behov for strøing etc.

### **15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

(1) Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal-, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer

med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner forsyning med avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling lys/lysarmaturer og elektrisitet/IKT og hvitevarer.

Leietaker plikter å besørge og bekoste vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger som benyttes i leietakers egen virksomhet.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal, herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 17.

(4) Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

(5) Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(6) Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dager oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

(7) Vedlikehold skal skje med materialer og metoder tilpasset bygningens egenart, på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske eller kulturhistoriske verdiene og slik at bygningsdelers funksjon opprettholdes. Eventuelle nye løsninger / materialvalg skal på forhånd godkjennes av utleier og kulturminnemyndighetene. Utleier kan på forespørsel bistå leietaker med vurdering av forslag til vedlikeholdsarbeider og innhenting av nødvendige tillatelser fra Riksantikvaren ved behov.

## **16 UTLEIERS ENDRINGER AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN**

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid, herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

(2) Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

(3) Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.



## **17 LEIETAKERS ENDRINGER AV LEIEOBJEKTET**

(1) Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Dersom samtykke gis, skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

(2) Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.

(3) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

## **18 FORSIKRING**

(1) Leietaker holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Utleier er selvassurandør og er derfor ikke forsikret. Dette kan medføre økte kostnader for Leietaker ved mislighold av kontraktens forpliktelser. Utleier har ikke ansvar for skader som måtte oppstå ved brann, tyveri, innbrudd, vannskade, strømavbrudd og lignende innenfor Leietakers interesseområde.

(3) Dersom Leieobjektet helt eller delvis går til grunne, for eksempel som følge av brann, er Utleier ikke forpliktet til å sette Leieobjektet i stand eller tilby nytt Leieobjekt. Leietaker kan ikke kreve erstatning som følge av dette.

(4) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal.

(5) Utleier kan kreve å få fremlagt Leietakers forsikringsavtale.

## **19 FORCE MAJEURE**

(1) Ved forhold som Utleier ikke rår over, som for eksempel streik, lock-out, blokade, naturkatastrofer, brann, eksplosjon, maskinskade, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, kan Utleier erklære seg fri fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til leiekontrakten. Likedan bortfaller under slike forhold Utleiers plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

## **20 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. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

(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. 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 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 leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

## **21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE**

(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 til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3) Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

(4) Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie 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.

(5) Leietaker kan ikke bringe til motregning krav på Utleier med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

## **22 FRAFLYTTING**

(1) Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.

(2) Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. Dersom Leietaker leide Leieobjektet før Leieperioden, er første overtakelsesdato utgangspunktet for denne vurderingen. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.

(3) Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret 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 utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befarings mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting. Fra befarings føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5) 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 Eksklusivt Areal tre dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6) 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.

## **23 TINGLYSNING/PANTSETTELSE**

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes.

## **24 FREMLEIE**

(1) Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

## **25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER**

(1) Leietaker kan ikke uten skriftlige forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av Leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2) Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven

§ 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25 (2) gjelder ikke hvis Leietaker er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.

(3) Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. 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 leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.

(6) Brudd på bestemmelsene i dette punktet anses som et vesentlig mislighold og gir Utleier rett til å heve avtalen.

## **26 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

(1) Ved væpnet konflikt kan Utleier erklære seg fri fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til leiekontrakten. Likedan bortfaller under slike forhold Utleiers plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

(2) Leietaker kan disponere enkelte uteområder til servering. Uteområdene er markert på kart, se bilag x.

(3) Leietaker er kjent med at Kristiansten festning er stengt i forbindelse med markering av Nyttårsaften og at det derfor ikke kan legges arrangementer eller forventes adkomst til leieobjektet i perioden 31. desember kl. 06.00 – 1. januar kl. 06.00.

(4) Leietaker er kjent med at Kommandantboligen ligger på Indre Festning og at Indre Festning er åpen fra kl. 08.00 til 21.00 (09.00 – flaggfiring fra 1. oktober til 31. mars). Avvikende åpningstider avtales med Utleier.

(5) Leietaker er kjent med at Kristiansten festning er en publikumsarena hvor det vil foregå arrangementer, og kan ikke kreve erstatning eller avslag i leie som følge av eventuelle merkostnader eller tapte inntekter dette måtte medføre.

## **27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-4, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-1 tredje ledd annet punktum, 5-4 første ledd, 5-6, 5-7, 7-5, 7-6, 7-7, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-2 annet til sjette ledd, 10-4, 10-5 og 10-6. 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.

(3) Utleiers rettssubjekt er staten v/Forsvarsdepartementet.

## 29 BILAG

Bilag [...]: [Arealoversikt og tegninger]

Bilag [...]: [Særregulering for parkeringsplasser]

Bilag [...]: [link til verneplan Kristiansten Festning]

Bilag [...]: [Skjema for overtakelsesprotokoll]

Bilag [...]: [Samordningsavtale brannvern]

Bilag [...]: [Rett kopi av id og eventuelle fullmakter]

Bilag [...]: [Leietakers firmaattest]

## 30 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/ firmaattest.

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

Dato	Sted	Dato	Sted
Forsvarsbyggs underskrift		Leietakers underskrift	
Navn Stilling		Navn	