

LEIEAVTALE

Med virkning fra 1.8.2018

er det inngått følgende leieavtale mellom

Hermetikken Eiendom AS,

org.nr. 983978649

heretter kalt utleier og

Sykehusinnkjøp HF,

org. nr. 916879067

heretter kalt leietaker:

Denne avtalen erstatter alle tidligere avtaler mellom partene.

§ 1

Utleieren leier ut følgende eksklusive arealer til leietaker i "Hermetikken", gnr. 10, bnr. 711 i Vadsø:

- Hele byggets 1. etasje, BRA 503 m²
- Hele byggets 2. etasje, BRA 531 m²
- Areal i byggets 3. etasje (lagerrom) BRA 11 m²

Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk samt en forholdsandel av eiendommens fellesareal og tekniske rom og utearealer. Eksklusivt areal, herunder arealfordeling, er vist i bilag 1 (arealoversikt og tegninger).

Eksklusivt areal samt andel av fellesareal utgjør totalt BRA 1230 m². Av dette utgjør eksklusivt areal BRA 1045 m².

Ombygging i 1. etg. (ny del 80 m²) utarbeides som egen tilleggsavtale.

I tillegg inngås det opsjoner på arealer i byggets 3. og 4. etasje,

- Opsjon 1: Del av byggets 3. etasje – eksklusivt areal BRA 130 m² + fellesareal 25 m²
- Opsjon 2: Del av byggets 3. etasje og hele 4. etasje BRA 230 m² + fellesareal 44 m²
- Bilag 2 viser arealoversikt opsjoner.

Opsjoner gjelder arealer som p.t. er utleid til andre leietakere. Utløsning av opsjon vil av den grunn være basert på at nåværende leietaker aksepterer å flytte ut.

§ 2

Leiesummen settes til kr 1.200,- pr. m² (sum eksklusivt areal og andel fellesareal) pr. år. Totalsum $1.200 \times 1241 \text{ m}^2 = 1\,489.200$ kr. I tillegg kommer 25% mva.

Leiesummen skal betales i månedlige terminer som forfaller til betaling pr. 1. i hver måned .

I tillegg dekker leietaker sin arealmessige andel av offentlige og kommunale avgifter samt andel av andre felleskostnader angitt i bilag 3.

Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier som følge av at hele eller deler av leieobjektet ikke omfattes av utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene.

Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a konto-beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnadene utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene.

Avregning foretas normalt med forfall innen 30. mai året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av utleier, som viser de faktisk påløpte felleskostnadene i kostnadsåret. Utleier dekker felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

Utleier beregner seg 5% administrasjonsgebyr på felleskostnadene.

Ved kontraktsinngåelsen er a konto-beløpet for felleskostnadene stipulert til kr 480 pr. m² ekskl. mva.(sum av eksklusivt og andel fellesareal),- per måned. Felleskostnader for 2018 avregnes ikke. Fra og med 1.1.2019 avregnes felleskostnader.

Utleier utsteder faktura.

Husleien reguleres pr. hvert årsskifte som følge av og med 60% av Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Utgangspunktet er siste indeks før innflytting, juli 2018. Første regulering skjer pr. 1.1.2019.

Utleier dekker bygningsforsikring og forsikring av egne driftsaktiva samt eiendomsskatt.

§ 3

Leietaker tillates, etter forhåndsgodkjenning, å gjøre vesentlige innredningsmessige endringer, installasjoner, oppussing m.v. slik at lokalene kan tilpasses leietakers behov.

Kostnadene ved slike endringer, samt endringer som er nødvendig som følge av offentlige forskrifter eller pålegg, dekkes av leietaker dersom dette skyldes leietakers ønske om bruksendring av lokalene.

Er det uenighet om en endring er å betrakte som vesentlig skal den oppfattes slik.

Ved fraflytting, uansett grunn, må lokalene bringes til samme stand som ved leieforholdets inntreden. Herunder unntatt endringer som det er gitt forhåndssamtykke til, eller noe annet avtales. Lokalene skal være ryddet og rengjort, med mindre noe annet er avtalt.

§ 4

Framleie er tillatt, men skal varsles utleier.

§ 5

Utleier plikter å stille leieobjektet i sin helhet til rådighet for leietaker til avtalt tid.

Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet. Leietaker blir erstatningsansvarlig for skade, brekkasje o.l. som skyldes leietaker eller andre de har gitt adgang til leieobjektet, herunder unntas hva som er resultat av normal drift og slitasje.

Utleier forestår bygningens utvendige vedlikehold.

Ved bygningens hendelige undergang opphører leieforholdet.

§ 6

Leieforholdet har en varighet på 10 år fra tiltredelsestidspunktet, men med rett til forlengelse i 10 år og deretter 5 år. Forlengelsen inntreer automatisk ved utløp av forrige periode. Dog gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 2 år etter 10 års leie.

Om leietaker ønsker å fraflytte lokalene etter 10 års leietid må avtalen sies opp senest den 31.07.26.

§ 7

Blir leien eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten søksmål etter § 13- 2, 3. ledd pkt. A i Tvangsloven. Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleieren - med mindre motkravet er erkjent eller avgjort ved rettskraftig dom eller forlik.

Flytter ikke leietaker etter utkastelse eller etter krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter leietaker å betale leie for den tid som er igjen av leieperioden - med fradrag av det utleier får inn ved utleie innen perioden. Leietaker må også betale de omkostninger som er forbundet ved utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av lokalene.

§ 8

Utleier samtykker i tinglysning av denne leieavtale.

§ 9

Forøvrig vedtas Husleielovens alminnelige bestemmelser som gjeldende mellom partene.

En eventuell tvist mellom partene skal forsøke løst gjennom forhandlingar. Lykkes ikkje dette vedtas eiendommens verneting som sted for løsning av rettslig tvist.

§ 10

Denne avtale i 2 – to - eksemplarer slik at partene beholder ett hver.

Vadsø/Oslo, den / 2018

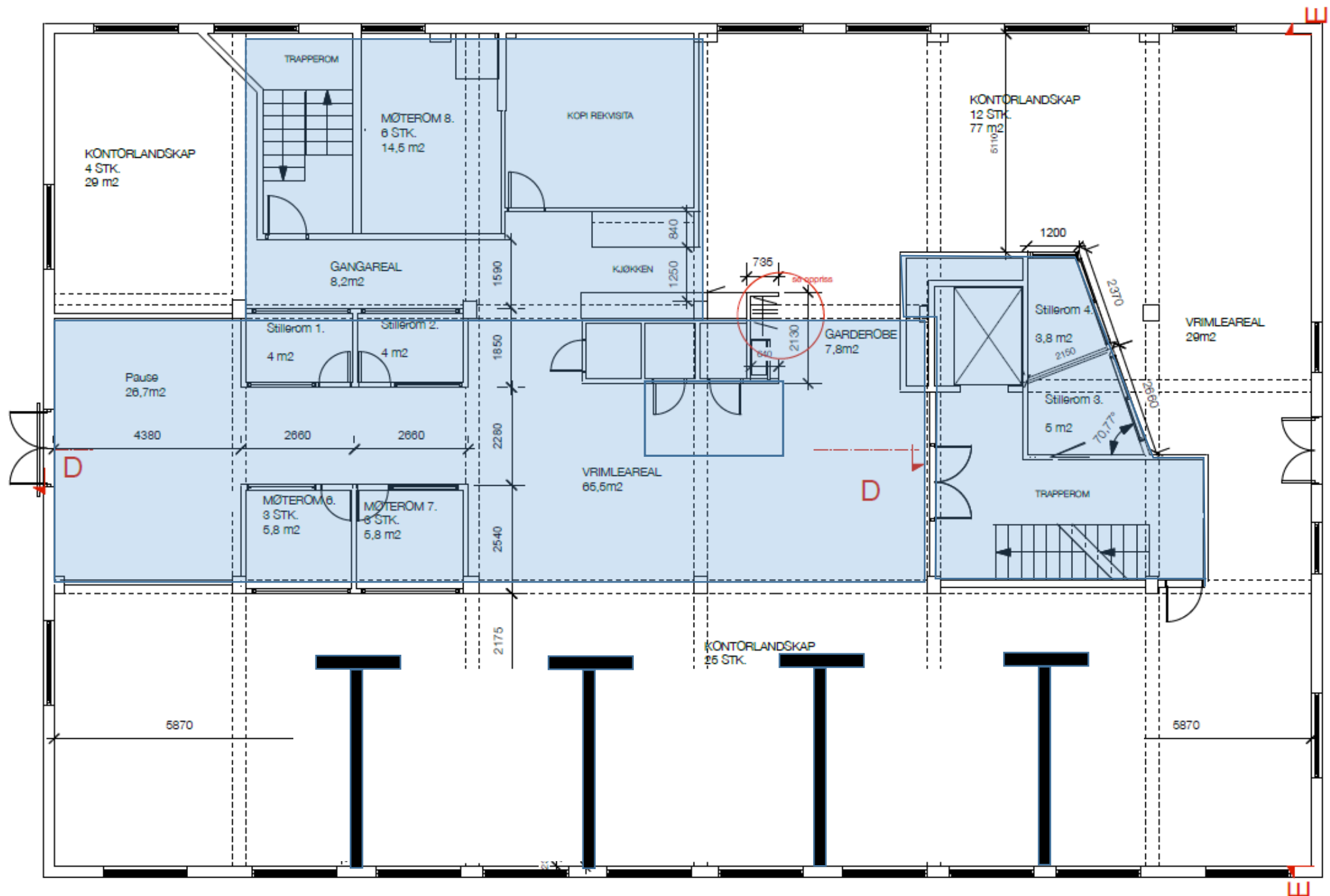
Som utleier:

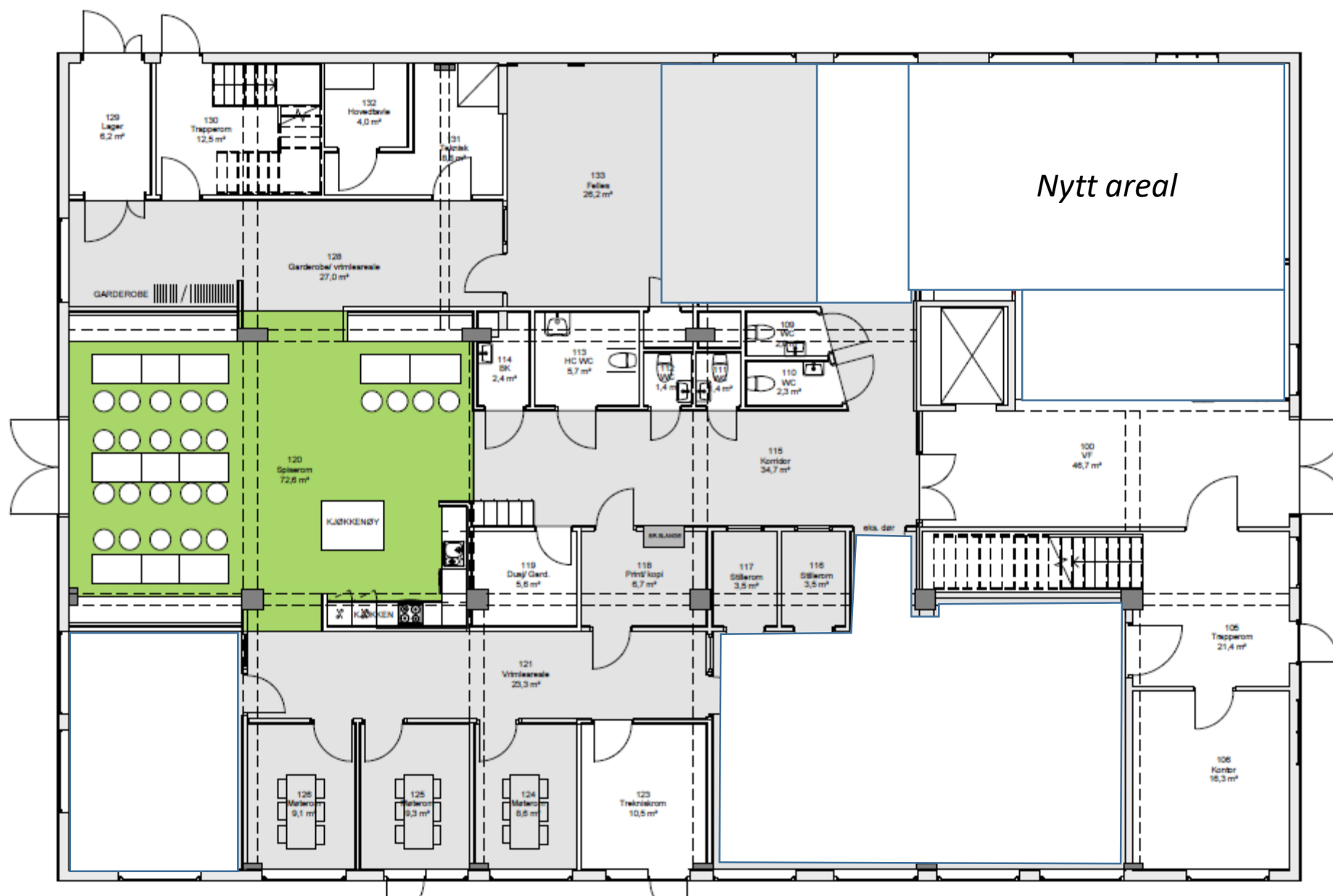
Som leietaker:

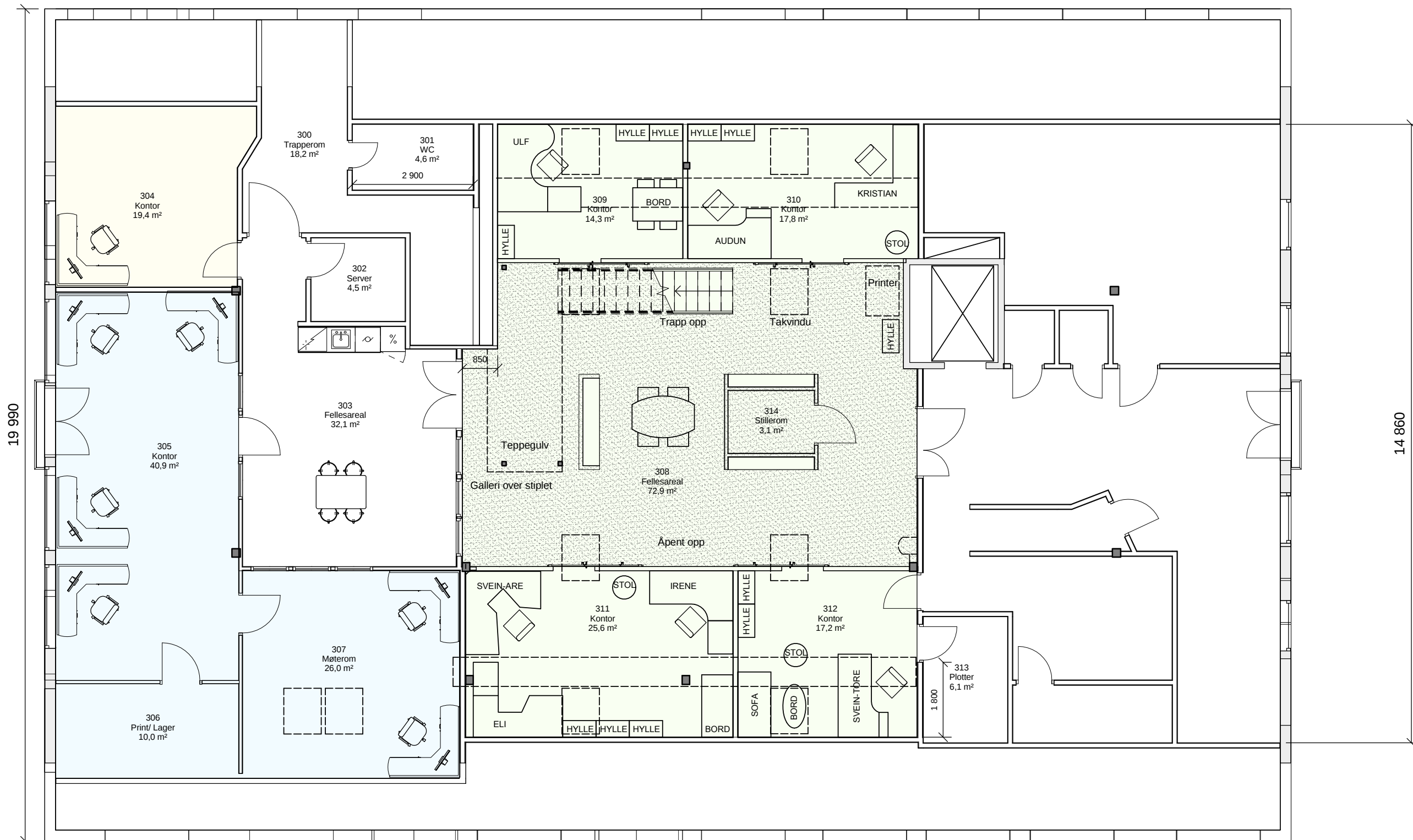
Hermetikken Eiendom AS

Sykehusinnkjøp HF

2.etasje







Opsjon 1

Opsjon 2

Tegningsnummer	Revisjon
A-20-03-01	5

5	30.09.2015	Revidert møbleringen i rom nr. 309	Irja	Elhan	
4	29.09.2015	Inntegnet møblering på planen.	Irja	Elhan	
3	10.09.2015	Justert plassering på en del vegger etter måltaking på stedet. Arealer endret som følge av dette.	Irja	Elhan	
2	07.09.2025	Justert plassering av skillevegger 3.Etg og inntegnet forslag til plassering av flåtehimling. Arealer på rom er noe endret fra sist.	Irja	Svaha	
1	24.08.2015	Endret plassering av vegg mellom kontor nr. 311 og 312.	Irja	Svaha	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
------	------	-------------	------------	-------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Hermetikken Eiendom	Målestokk (gjelder A3)
	1 : 100

Ombygging Hermetikken
PLAN 03

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5151209	A-20-03-01	5

Hermetikken Eiendom AS

Bilag 3 til leieavtale med Sykehusinnkjøp HF – oversikt felleskostnader

6320 Renovasjon, vann, avløp mv.
6322 Eiendomsskatt
6340 Lys, varme
6360 Renhold
6395 Heiskontroll
6399 Sikringskostnader lokale
6420 Leie datasystemer
6490 Annen leiekostnad
6600 Rep. og vedlikehold bygninger
6605 Rep/vedlikehold heis
6700 Revisjonshonorar
6710 Regnskapshonorar
6790 Andre honorarer
6900 Telefon
6903 Datakommunikasjon
7500 Forsikringspremier
7798 Annen kostnad