

Kulturetaten

ETTERTRYKK FORBUDT

LEIEAVTALE

Tidsbestemt leieavtale for leie av næringslokaler

Kontraktsnummer:

Kundenummer:

Eiendom:
Dr. Dedichens vei 28D -
Trosterudvillaen

Rom nr.:

1 UTLEIER

1.1 Navn/Firma: Oslo Kommune Kulturetaten (**Utleier**)

1.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer: 992 410 213

2 LEIETAKER

2.1 Navn/Firma:

2.2 Organisasjonsnummer:

3 EIENDOMMEN

3.1 Adresse: Dr. Dedichens vei 28D

3.2 Gnr. 142 bnr. 84 i Oslo kommune, kommunenummer 0301 (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal. Eksklusivt Areal og arealfordeling, er vist i **Bilag 1** (arealoversikt og tegninger).

4.2 Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt x kvm. NTA (**Leieobjektet**).

4.3 Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser.

4.4 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

5.1 Leieobjektet må kun benyttes til møte-, aktivitets- og forsamlingslokaler i henhold til utlysning datert 15.09.2026 og mottatt søknad datert x.

5.2

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

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

6.1 For Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15 og Leietakers endringer av Leieobjektet i punkt 17 skal det opprinnelige innflytningstidspunktet x legges til grunn for vurderingen av om Leietakers vedlikeholds- og tilbakestillingsplikt er oppfylt ved fraflytting, jf. punkt 22.

6.2 Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse xx.

6.3 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse lovlig kan benyttes til den bruk/virksomhet som er angitt i punkt 5.1, herunder hva gjelder krav som følger av plan- og bygningsloven og privatrettslige forhold. Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjenninger av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til eller burde ha oppdaget ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper fra 01.04.2027 (**Overtakelse**) til 31.03.2032 (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan skriftlig sies opp av begge parter med en oppsigelsesfrist på 6 måneder. Oppsigelsestiden starter å løpe ved utgangen av den kalendermåned oppsigelsen finner sted.
- 7.2 Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på 5 år på samme vilkår som i denne leieavtalen, men slik at Leien kan oppjusteres. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier tidligst 18 måneder før og senest 12 måneder før utløpet av Leieperioden.
- 7.3 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK x (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9.4.
- 8.2 Leien betales forskuddsvis hvert kvartal, med forfall den første dagen i hvert kvartal. Beløpet utgjør NOK x per kvartal (eksklusive merverdiavgift).
- 8.3 I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag 2**. 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 (jf. også punkt 10), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.
- 8.4 Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.
- 8.5 Felleskostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et akontobeløp sammen med Leien til dekning av de Felleskostnadene Utleier forventer vil påløpe. Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret spesifisert for tjenestene som inngår i

Felleskostnadene. Avregningen skal legges frem i en form som gjør det mulig for Leietaker å kontrollere avregningen. 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.

- 8.6 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene for leieobjekt x stipulert til NOK x (eksklusive merverdiavgift) per år
- 8.7 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 og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto. \
- 8.8 Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.
- 8.9 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler skal Leietaker direkte og for egen regning også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 8.3-8.6 ovenfor, med mindre annet er avtalt mellom partene.
- 8.10 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.
- 8.11 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 puring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 Leien reguleres hver 1. januar i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien skal ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for november måned år 2025. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at ingen del av/ deler av/ hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 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 punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov eller forskrift.
- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og Leietaker har rett til å bli frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien, skal Leietaker sørge for at fremleien blir omfattet av en frivillig registrering.
- 10.5 Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold ved bruken av Leieobjektet som kan medføre en endring i Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. 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.
- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 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 regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller i sin helhet til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

- 11.1 Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i Leietakers navn i samme bank som Leien betales til. Depositumet skal være sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter leieavtalen.
- 11.2 Depositumet skal tilsvare 6 måneders leie (NOK xx) inkludert andel Felleskostnader (NOK xx), til sammen NOK xx og merverdiavgift. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Leietaker kreve utbetalt fra banken.
- 11.3 Dersom Utleier krever dekning fra depositumskontoen på grunn av Leietakers mislighold, skal banken varsle Leietaker om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Utleier hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål om kravet. Varselet skal sendes Leietakers oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Utleier ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Utleier.
- 11.4 Dersom Leietaker har reist søksmål, kan banken med frigjørende virkning bare utbetale beløpet til Utleier etter Leietakers skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.
- 11.5 Dersom Leietaker etter leieforholdets opphør krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Utleier skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales til Leietaker hvis Utleier ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Leietaker med krav i henhold til leieavtalen. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Leietaker ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.
- 11.6 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest 01.04.2027.
- 11.7 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 12.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- 12.3 Leietaker skal i Leieperioden etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering.
- 12.4 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige krav (bygningstekniske, miljømessige mv.) til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige virksomhet/bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.
- 12.5 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 12.6 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.
- 12.7 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.
- 12.8 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).
- 12.9 Dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet, må utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes.

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL MV.

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. 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.
- 13.2 Videre plikter Leietaker å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til merking og sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen. Leietaker skal innen 14 dager etter Utleiers anmodning gi fullmakt til Utleier og de tjenesteleverandører som Utleier utpeker til å innhente forbruksdata, herunder til å innhente målepunkts ID og data for forbruk av energi. Fullmakten skal gis på den måten Utleier fastsetter.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT - EIERKOSTNADER

- 14.1 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.
- 14.2 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 punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.3, se også **Bilag 2**.
- 14.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.
- 14.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

- 14.6 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 punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, 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 utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg, o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer. I tillegg skal Leietaker sørge for og bekoste vedlikehold av eventuelt eksklusivt uteareal.
- 15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærværk i Eksklusivt Areal; herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- 15.3 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 18.
- 15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. For det tilfelle at det er installert egen energimåler, skal Leietaker også betale energi til Eksklusivt Areal. Dersom egen måler ikke er installert, skal energi til Eksklusivt Areal bli fordelt og belastet som Felleskostnader, jf. punkt 15.
- 15.5 Utleier har rett til å måle Leietakers forbruk i Eksklusivt Areal ved å for eksempel installere separat måler for elektrisitet, vann, fjernvarme eller annen form for forbruk. Leietaker skal i så fall og så langt mulig, etablere egne abonnement hos de aktuelle leverandørene og betale for sitt forbruk i Eksklusivt Areal. Hvis eget abonnement ikke lar seg opprette, skal Utleier fakturere Leietaker for Leietakers forbruk. Videre har Utleier rett til å etablere en løsning for å måle og fakturere Leietakers avfall.
- 15.6 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 15.7 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; eksempelvis miljøtiltak. 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.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 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 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Bygningen er verneverdig. Ingen innvendige eller utvendige vedlikeholds- og ombyggingsarbeider, eller andre type endringer av Leieobjektet, må igangsettes før Utleier har forhåndsgodkjent en skriftlig søknad, og skriftlig tillatelse er gitt av Byantikvaren.
- 17.2 Leietaker kan ikke foreta endringer av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. 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.
- 17.3 Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. 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.
- 17.4 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

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier er selvassurandør for Eiendommen opp til NOK 25 000 000. Dette kan innebære at eventuell reparasjon etter skade må forelegges politiske myndigheter til godkjenning.
- 18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Leieobjektet.
- 18.4 Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.
- 18.5 Utleier kan kreve å få fremlagt Leietakers forsikringsbevis.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Dersom Leieobjektet blir totalskadet som følge av brann eller annen hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 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.
- 20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 20.3 Leietaker har ikke rett til å motregne eller holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
- 20.4 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Leietaker heve denne. 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

- 21.1 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.
- 21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser 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).
- 21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 21.4 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.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 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. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 Utleier må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leieobjektet er tilbakelevert. 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.

- 22.4 I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring 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.
- 22.5 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 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 22.6 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 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses.
- 23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes.

24 FREMLEIE

- 24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 4 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Utleier kan ved eierskifte til Leieobjektet overføre sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen til erververen. Leietaker skal ved slik overføring stille ny sikkerhet overfor erververen i samsvar med punkt 11.
- 25.2 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på søknad om samtykke anses ikke som samtykke.

26 KONTROLLSKIFTE, FUSJON OG FISJON

- 26.1 Ved kontrollskifte hos Leietaker skal Leietaker, uten ugrunnet opphold etter at Leietaker fikk kjennskap til kontrollskiftet sende skriftlig melding til Utleier med opplysninger om kontrollskiftet og overtakende person, slik at Utleier til enhver tid har oppdatert informasjon over hvem som har bestemmende innflytelse over Leietaker.
- 26.2 Med kontrollskifte menes at i) en person (enten alene eller sammen med nærstående) som har bestemmende innflytelse over Leietaker ved inngåelsen av leieavtalen, mister denne innflytelse (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Med person menes både fysisk og juridisk person. Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2), og omfatter også en persons indirekte innflytelse over Leietaker gjennom nærstående og datterselskaper som nevnt i aksjeloven § 1-3 (3).
- 26.3 Et kontrollskifte omfatter likevel ikke i) overføring av aksjer eller andeler til en nærstående, eller ii) at en person (enten alene eller sammen med nærstående) mister eller får bestemmende innflytelse over et selskap som er notert på et regulert marked eller en multilateral handelsfasilitet.
- 26.4 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. Forespørsel om samtykke skal sendes uten ugrunnet opphold etter at slik endring er besluttet. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på forespørsel om samtykke anses ikke som samtykke. Mislighold av denne bestemmelsen anses som et vesentlig mislighold som gir Utleiers hevingsrett.

27 MILJØ OG SIRKULÆRE LØSNINGER MV.

- 27.1 Alle arbeider som utføres av Utleier eller Leietaker i henhold til denne Leieavtalen, herunder, men ikke begrenset til, vedlikeholdsarbeider (jf. punkt 14, **Feil! Fant ikke referanse kilden.** og 15) eller andre arbeider (jf. punkt 16 og 17), skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 27.2 Partene skal vurdere løsninger som minimerer ressursbruk, klimagassutslipp, og negativ påvirkning på naturmangfold, samt fremmer ombruk, materialgjenvinning og bruk av fornybare ressurser. Så langt det er teknisk egnet, økonomisk forsvarlig og praktisk gjennomførbart, skal parten som er ansvarlig for arbeidet velge miljøeffektive og sirkulære løsninger.
- 27.3 Partene skal videre samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i

Leieperioden og minimere Leieobjektets negative miljøpåvirkninger ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak.

28 MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV.

- 28.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon, brudd på sanksjonsregler og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.
- 28.2 Brudd på punkt 28.1 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

29 PERSONVERN

- 29.1 Begge parter skal overholde sine respektive forpliktelser i henhold til gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og EUs personvernforordning (GDPR).

30 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

- 30.1 Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og etter leieforholdet for å tilby og videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

31 SAMORDNINGSAVTALE FOR BRANNFØREBYGGING

Partene har samtidig med denne leieavtalen inngått samordningsavtale for brannforebygging som er vedlagt som **Bilag 2**

32 SÆRLIGE BESTEMMELSER/FORBEHOLD

- 32.1 Leietaker skal sammen med øvrige leietakere i bygget bli enige om vilkår for sambruk av tilleggsarealet. Samarbeidsavtalen skal godkjennes av utleier.

33 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

33.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

34 LOVVALG OG TVISTELØSNING

34.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

34.2 Eiendommens vernetting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

35 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Plantegning - arealfordeling

Bilag 2: Generell ansvarsmatrise drifts- og vedlikeholdskostnader

Bilag 3: Utlysning av lokaler i Gamle Rommen skole

Bilag 4: Branninformasjon til leietaker

Bilag 5: Overtakelsesprotokoll

36 SIGNATUR OG GODKJENNING

36.1 Denne leieavtalen er ikke bindene for Oslo kommune v/Kulturetaten før den har blitt signert av Kulturetatens direktør.

36.2 Denne leieavtalen er undertegnet elektronisk av begge parter.