

LEIEKONTRAKT FOR LOKALER

Følgende leiekontrakt er inngått mellom:

Arendal Eiendom KF

org.nr.895 479 322
heretter kalt Leier

og

Krøgenes Syd AS

foretaksnr. 890 370 942
heretter kalt Utleier

Det er inngått følgende kontrakt om leie av lokaler på Krøgenes gnr. 511, bnr. 21 i Arendal kommune.

1. LEIEOBJEKT

Leieforholdet omfatter det areal som er markert på tegning/arealoppsett og signert av partene og inntatt som vedlegg nr. 1 til denne avtale, heretter kalt Leielokalet. I tillegg kommer andel fellesareal. Leielokalet og andel fellesareal utgjør til sammen Leiearealet.

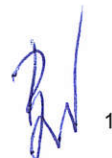
Leiearealet utgjør ca. 1197 kvm BTA (jfr. NS 3940:2007) inklusive uisolert hall og andel fellesarealer i henhold til vanlige måleregler for bygningen, som ligger fast i leieperioden. Leiearealet fremkommer som følger:

Kontor,	647	kvm
Lager	350	kvm
Fellesareal	50	kvm
<u>Uisolert hall</u>	<u>150</u>	<u>kvm</u>
Leieareal totalt	1197	kvm

Leiearealets størrelse anses godtatt dersom Leier ikke har reklamert over dette innen 10 dager etter overtakelsen.

I tillegg til Leiearealet inkluderer leieforholdet 20 parkeringsplasser.

De samlede innvendige og utvendige arealer inklusive eventuelle parkeringsplasser og uisolert hall som omfattes av denne avtale er heretter kalt Leieobjektet.



Leieferforholdet er uttømmende regulert i denne avtale med tilhørende vedlegg samt eventuelle lover, retningslinjer m.v. som avtalen måtte henvise til. Endringer av avtalen kan kun gjøres skriftlig.

3. HUSLEIEN

- | | | |
|--------------------|----|--------------------------|
| Samlet leie utgjør | kr | 950 000,- eks.mva.pr. år |
|--------------------|----|--------------------------|

Leibeløpet ovenfor er angitt eksklusive merverdiavgift. Leier skal betale merverdiavgift i tillegg til leien dersom dette følger av pkt. 6 nedenfor.

b) Utleier kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang den 01.01.2017, foreta regulering av leien tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller - dersom denne blir opphevet - annen tilsvarende offentlig indeks. Grunnlag for første gangs regulering er den avtalte leie under a) ovenfor og den årlige stigning i indeks fra 15.07.16 til 15.11.16. Grunnlag for senere årlige reguleringer pr. 1. januar er den til enhver tid gjeldende leie og endringen i indeks gjennom de siste 12 måneder frem til 15.11. foregående år. Leiregulering skal skje med minimum 14 dagers skriftlig varsel.

Dersom indeksen stiger/synker med mer enn 10 % i forhold til siste regulering, har hver av partene rett til å regulere leien etter 14 dagers varsel utenom det ordinære reguleringstidspunkt.

Dersom offentlige bestemmelser skulle være til hinder for gjennomføring av ovennevnte leieregulering, skal leien uavhengig av de fastsatte reguleringstidspunkter straks kunne kreves regulert i den utstrekning og fra det tidspunkt det blir lovlig adgang til dette.

Partene kan ikke kreve annen regulering av leien enn det som følger ovenfor.

- c) Ved forsinket betaling av leie eller andre forpliktelser påløper renter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling. Utleier har rett til å kreve gebyr på kr. 250 ved purring samt dekning av alle kostnader ved eventuell inkasso, utkastelse m.v.

4. UTGIFTER/TILTAK SOM HUSLEIEN IKKE INKLUDERER

Leier skal direkte og for egen regning betale alle utgifter/tiltak knyttet til bruk av Leielokalet og eventuelle andre areal Leier har eksklusiv rådighet over, herunder utgifter til renhold, strøm/energi iht egen måler (forutsettes installert av Utleier) og abonnement, oppvarming og kjøling, vakthold m.v. For fellesutgifter gjelder pkt. 5 nedenfor.

5. FELLESUTGIFTER

I tillegg til leien angitt under pkt. 3, skal Leier betale sin forholdsmessige andel av eiendommens fellesutgifter til enhver tid, inklusive merverdiavgift. Fellesutgiftene omfatter alle faktiske utgifter forbundet med drift av eiendommen, herunder felles energibruk, tilsyn, drift og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, inn- og utvendige fellesarealer, rengjøring, renovasjon, offentlige avgifter og krav, vaktmestertjeneste, vakthold, forretningsførsel m.v.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til Leieobjektets andel av eiendommens totalt utleide bruttoareal og er ikke betinget av at utgiftene gjelder forhold som direkte relaterer seg til Leieobjektet. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leier betaler et a-konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Fellesutgiftene skal betales i henhold til utarbeidet budsjett og avregnes det påfølgende år.

Ved inngåelsen av Leieavtalen er a-konto beløp for fellesutgiftene stipulert til kr. 120 000,- pr. år ekskl. mva., og skal betales månedsvis og uoppfordret sammen med leien den 1. hver måned med kr 10 000,- ekskl. mva.

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leier betale sin forholdsmessige del (belastes Leierne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt). Det samme gjelder dersom det gis offentlig pålegg tilknyttet eiendommen. Dette gjelder dog ikke eiendomsskatt. Slik skatt skal betales av utleier.

Oversikt over eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadenes aktuelle fellesutgifter ved avtaleinngåelsen er inntatt i vedlegg nr. 2.

6. MERVERDIAVGIFT

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

- b) Utleier står fritt til på ethvert tidspunkt i leieperioden å foreta eller endre frivillig registrering av Leieobjektet i merverdiavgiftsmanntallet. Slik registrering eller endring skal ikke kunne påberopes av Leier som grunnlag for krav mot Utleier.
- c) Leier skal før avtaleinngåelsen fremlegge dokumentasjon for sin virksomhets status med hensyn til merverdiavgift, og skal straks gi Utleier underretning om eventuelle endringer i dette i løpet av leieperioden. Leier er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av Leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.
- d) Dersom Utleier plikter å tilbakeføre/justere refundert merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler, eller mister fradragsrett for inngående merverdiavgift som pådras i løpet av leieperioden, som følge av Leiers bruksendring eller andre disposisjoner eller handlinger av Leier, skal Leier erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet eller utleiers tap, samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med slike krav. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskrav, eller tap av fradragsrett, skyldes mangelfull informasjon fra Leier om Leiers virksomhet, bruk eller merverdiavgifts rettslig status i tilknytning til leieforholdet.
- e) Dersom Leier ønsker å fremleie leieobjektet og Utleier har samtykket til dette, plikter Leier umiddelbart å søke om frivillig registrering for fremleieperioden. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett/justeringsforpliktelse som følge av fremleien eller fremleiers disposisjoner, pliktes erstattet av Leier etter tilsvarende bestemmelser som i bokstav (d) over. Eventuelle utgifter forbundet med Leiers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leier. Leier er ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering og fradrag for merverdiavgift.
- f) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leier å gi en skriftlig redegjørelse til Utleier innen 31. desember hvert år for sin bruk av leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie, en bekreftelse på at Leier er frivillig registrert for fremleien, og en skriftlig redegjørelse fra fremleier for dennes bruk av leieobjektet. Det er Leiers ansvar at redegjørelsen(e) oppfyller avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav
- g) Det skal i den årlige redegjørelsen nevnt i bokstav (f) også gis fullstendige opplysninger om Leiers/fremleiers aktiveringspliktige kostnader knyttet til Leieobjektet, herunder enhver ombygging og påkostning, og om inngående merverdiavgift på slike kostnader. Redegjørelsen skal videre inneholde opplysninger om hvorvidt Leier/fremleier har justeringsplikt eller justeringsrett for inngående merverdiavgift i henhold til merverdiavgiftslovgivningen, samt opplysninger om omfang og varighet av slik justeringsforpliktelse og/eller justeringsrett.



- h) Ved opphør av leiekontrakten skal Leier skriftlig gi Utleier fullstendige opplysninger om Leiers justeringsplikter og/eller justeringsretter som nevnt i bokstav g), knyttet til leieobjektet. Med mindre partene skriftlig har avtalt noe annet, skal Leier innen leiekontraktens opphør sørge for at alle justeringsforpliktelser som Leier/fremleier har i tilknytning til leieobjektet er betalt / innfridd overfor avgiftsmyndighetene. Dersom det er avtalt overføring av justeringsforpliktelser til Utleier, plikter Leier å gi Utleier alle opplysninger/dokumentasjon som er nødvendig for å oppfylle merverdiavgiftslovgivningens dokumentasjonskrav. Det samme gjelder dersom Leier har justeringsretter i tilknytning til leieobjektet. Leiers erstatningsplikt etter bokstav d) ovenfor gjelder tilsvarende ved brudd på Leiers forpliktelser etter bokstav e) - h). Utleier plikter å overta Leiers justeringsforpliktelser knyttet til Leieobjektet dersom Utleier ved leieforholdets opphør leier ut Leieobjektet til en avgiftspliktig leietaker.
- i) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 6 forfaller til betaling ved påkrav. Misligholdsbestemmelsene i punkt 14 gjelder tilsvarende.

7. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal kun benyttes til kontor, lager kantine, samt virksomhet som naturlig hører hertil. Skifte av bransje eller endring av virksomheten i Leieobjektet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. Skifte av bransje/virksomhetsendring uten samtykke, skal anses som vesentlig mislighold.

Leier plikter uoppfordret å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av Leieobjektet. Det samme gjelder dersom bruksendring og/eller konsesjon kreves for leiers virksomhet. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern, forsikringsselskap eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i Leieobjektet, er Leiers eneansvar. Leier har ansvaret for at Leieobjektet m/ installasjoner til enhver tid er tilpasset og tilfredsstillende Leiers virksomhet, driftsform og bemanning.

8. TILSTAND VED OVERTAKELSE

Leier har besiktiget Leieobjektet og er kjent med dets tilstand. Leier er særskilt oppfordret til å undersøke Leieobjektet før avtaleinngåelse og overtakelse, herunder med fagkyndig bistand. Leieobjektet overtas av Leier i den stand det er på overtakelsestidspunktet, jfr. punkt 9.

Dersom det er avtalt at Utleier skal foreta innredningsarbeider/fysiske tilpasninger av Leieobjektet, skal overlevering skje i samsvar med kravspesifikasjon signert av Utleier, inntatt som vedlegg 3 til denne avtale, ombygningsbeløpet ved innflytning må avtales mellom partene. Dersom Leier ønsker endringer/tillegg i forhold til det som følger av kravspesifikasjonen, skal Leier sende skriftlig anmodning om dette til

Utleier. Kostnadene ved slike endringer/tillegg skal dekkes av Leier med mindre annet er skriftlig avtalt i det enkelte tilfelle.

Leier plikter straks etter overtakelsen å gjennomgå Leieobjektet og uten ugrunnet opphold skriftlig varsle Utleier om faktiske eller rettslige mangler som påberopes ved Leieobjektet. Dersom Utleier er forpliktet til å rette manglene skal retting skje så snart det er praktisk mulig. Feil eller mangler som Leier burde ha oppdaget etter overtakelsen men som ikke er skriftlig meddelt Utleier innen 10 dager, skal anses som godtatt av Leier.

9. OVERTAKELSE OG VARIGHET

Leieobjektet overtas av Leier i løpet av 1. juli 2016. Leieforholdet løper fra innflytning og i 10 år. Leier har rett til å fortsette leieforholdet i ytterligere en periode på 10 år på markedsmessige betingelser. Dersom Leier ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 12 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

Med forbehold om at hallen er ferdig, skal det ved overtakelse avholdes felles overtagelsesbefaring. Befaringen skal protokollføres dersom en av partene ber om det.

Hver av partene kan si seg fri fra leieforholdet dersom Leieobjektet blir ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet.

10. PLIKTER OG RETTIGHETER FOR UMLEIER

- a) Utleier skal stille Leieobjektet til disposisjon for Leier i samsvar med punkt 8.
- b) Utleier kan fastsette husordensregler. Dersom annet ikke er fastsatt gjelder Huseiernes Landsforbunds ordensregler for forretningslokaler mellom partene.
- c) Utleier besørger og bekoster det utvendige vedlikehold av bygningen/eiendommen. Utleier skal videre sørge for at det inngås nødvendige service- og driftsavtaler for byggets tekniske anlegg. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav.

- d) Utleier har rett til å foreta alle utvendige og innvendige arbeider som han finner nødvendig for å ivareta eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, herunder reparasjons- og endringsarbeider i og utenfor Leieobjektet.

Utleier skal ha adgang til Leieobjektet for å kunne forsikre seg om at dette benyttes som forutsatt og om at Leier overholder sin vedlikeholdsplikt. Utleier må varsle

Leier på forhånd om inspeksjon av Leieobjektet og må ta tilbørlig hensyn til Leiers virksomhet ved slik inspeksjon.

Dersom Leier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan Utleier, i den grad han finner det nødvendig for å sikre verdier og eiendommens drift, etter rimelig varsel iverksette de nødvendige vedlikeholdsarbeider for Leiers regning.

- e) Utleier har rett til å foreta arbeider i Leieobjektet dersom ombygging/innredningsarbeider for andre leiere eller for Utleier gjør det nødvendig, og Utleier tar tilbørlig hensyn til Leiers innredning og virksomhet, samt fortinns vis utføre slike endringer utenfor leietakers kontortid. Dersom Utleier vil foreta ombygging eller utvidelse av bygningsmassen/eiendommen med sikte på å oppnå bedre utnyttelse av eiendommen, må Leier akseptere mindre midlertidige ulemper ved dette uten erstatning eller leiereduksjon. Leier har ikke rett til redusert leie eller annen erstatning som følge av at Utleier utfører vanlige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på eiendommen eller i Leieobjektet. Det samme gjelder ved ulemper som følge av opparbeidelse av vei eller oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter.

Utleier skal underrette Leier i god tid om tidspunktet for arbeidets begynnelse og ta rimelig hensyn til Leiers ønsker vedrørende fremdrift, rekkefølge m.v.

- f) Leier må tåle tilfeldig avbrudd i forsyning av strøm, vann, ventilasjon m.v. uten å kunne kreve kompensasjon fra Utleier. Utleier plikter å besørge reparasjon snarest mulig dersom forholdet omfattes av Utleiers vedlikeholdsplikt.
- g) Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel fra Utleiers side. Indirekte tap som nevnt i husleielovens § 2-14 erstattes ikke. Utleiers erstatningsansvar i leieforholdet er i ethvert tilfelle begrenset til et beløp tilsvarende 6 mnd leie.
- h) Ved et eventuelt salg av eiendommen plikter utleier å underrette Leier om ny eier samt ta denne leiekontrakt med i salgskontrakten for eiendommen.

11. LEIERS PLIKTER - RETTIGHETER

- a) Leier plikter å anvende Leieobjektet til forutsatt virksomhet på en normal og hensynsfull måte og å ivareta Utleiers interesser i forbindelse med bruk av Leieobjektet.

Leieobjektet eller eiendommen må ikke benyttes på en måte som nedsetter eiendommens omdømme eller slik at øvrige leiere/naboer sjeneres av støy, støv, lekkasjer, lukt eller uorden.

Leier plikter å behandle Leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade/tap som skyldes ham selv eller noen i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, flyttefolk, håndverkere, fremleiere eller andre som Leier har gitt adgang til eiendommen.

- b) Leier må ikke foreta bygningsmessig ominnredning eller noen bygningsmessig forandring i eller av Leieobjektet uten forutgående skriftlig samtykke fra Utleier. Det samme gjelder endring av låssystemer og opplegg for strøm- og vanntilførsel. Søknad om å foreta arbeider som nevnt skal sendes Utleier sammen med en dekkende beskrivelse av arbeidene og eventuelle tegninger. Samtykke fra Utleier kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det påligger Leier å fremskaffe alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med arbeidene, samt inngi alle nødvendige varsler til offentlige myndigheter, forsikringsselskap, naboer m.v. Leier har overfor Utleier objektivt ansvar for at arbeidene er tilpasset eiendommens eksisterende konstruksjoner og at Utleier blir holdt skadesløs for ethvert tap som måtte skyldes feil eller mangler ved arbeidene.

- c) Alle bygningsmessige forandringer tilfaller Utleier vederlagsfritt ved leieforholdets opphør, såfremt Utleier ikke krever arbeidet/endringen fjernet og lokalene tilbakeført til samme stand som før forandringene ble foretatt. Utleier skal, dersom Leier krever dette ifm søknad om endringer i Leieobjektet etter dette punkt 11, skriftlig ta stilling til om endringsarbeidene skal tilfalle Utleier eller om Utleier vil kreve arbeidet/endringen fjernet/tilbakestilt ved leieforholdets opphør.
- d) Leier skal ha rett til å sette opp skilt for å bekjentgjøre sin virksomhet. Utleier og eventuelt offentlig myndighet skal imidlertid på forhånd ha gitt sitt skriftlig samtykke og ha godkjent utseende, mål og plassering. Det samme gjelder øvrige reklameskilt, lysreklame, spilleautomater, solavskjerming, TV-antenne m.v. Dersom Utleier eller Leier får pålegg fra offentlige myndigheter knyttet til forhold som nevnt i dette punkt 11 d), plikter Leier å etterkomme dette etter krav fra Utleier.
- e) Før overtakelse plikter Leier å forsikre seg om at Leieobjektet, med alle installasjoner og eventuelle avtalte endringsarbeider i Leiers eller Utleiers regi, er tilpasset og tilfredsstillende Leiers virksomhet, driftsform og bemanning samt offentligrettslige krav til virksomheten. Leier plikter å følge vedlikeholdsinstrukser/bruksmanualer for de tekniske installasjoner.
- f) Leier skal bekoste og sørge for det innvendige vedlikehold og utbedring av Leielokalet (og øvrig areal som Leier disponerer eksklusivt) med alle innredninger og synlige installasjoner. Leier skal også bekoste og besørge det utvendige vedlikehold av egen inngangsdør og innvendig vedlikehold av vinduer med ramme.

Leiers indre vedlikeholdsplikt omfatter også låser, gulvbelegg, himlinger, vegger, søyler, synlige elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, alt synlig elektrisk utstyr og alt av synlige varme/ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler, foruten innretninger som er anbrakt der av Leier. Som innvendig vedlikehold regnes videre all fornyelse av tapet, maling og gulvbelegg. Alle arbeider som Leier plikter å utføre skal utføres uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig god måte.

Leier er ikke ansvarlig for skader som oppstår på grunn av mangler ved selve bygningen/eiendommen eller ved felles ledninger og anlegg utenfor Leieobjektet.

Ved mislighold av Leiers vedlikeholdsplikt har Utleier rett til, etter skriftlig varsel med rimelig oppfyllelsesfrist, å utføre arbeidet for Leiers regning.

- g) Leiers vedlikeholds- og erstatningsplikt omfatter skader som følger av innbrudd og hærverk i eller på Leieobjektet. Ved skadetilfelle plikter Leier å utbedre skaden snarest mulig.
- h) Leier kvitterer ut det nødvendige antall nøkler/nøkkelkort til lokalene. Leier blir erstatningsansvarlig ved eventuelt tap av nøkler/nøkkelkort. Ansvar er begrenset til kostnadene ved utskifting av eiendommens låssystemer eller deler av dette, med mindre grov uaktsomhet er utvist. Tap av nøkler/nøkkelkort skal straks meddeles Utleier. Dersom Utleier finner det nødvendig for å sikre verdier i eiendommen og det er nødvendig for å sikre slike verdier, kan Utleier straks skifte ut låssystemene/deler av dette for Leiers regning.
- i) Leier plikter å gjøre seg kjent med og å overholde de til enhver tid gjeldende sikkerhets- bestemmelser gitt i medhold av lov, forordning eller forskrift, herunder brannforskrifter og forskrift om internkontroll vedrørende Helse, Miljø og Sikkerhet, samt sikkerhetsforskrifter/vilkår som følger av Utleiers forsikringsavtale for Leieobjektet forutsatt at Utleier skriftlig har orientert Leier om slike sikkerhetsforskrifter/vilkår.
- j) Leier plikter, uten ugrunnet opphold, å opplyse Utleier om alle forhold av betydning som har eller kan få konsekvenser for leieforholdet, herunder forhold internt hos Leier. Planer om skifte av kontrollerende eierposisjon eller endring av selskapsform hos Leier skal straks meddeles Utleier.

12. GARANTI

Leietaker stiller ikke garanti da det er et kommunalt foretak.

13. FORSIKRING/RISIKO

Hver av partene skal holde sine interesser forsikret.

Utleier skal besørge fullverdiforsikring av bygningen. Forsikringen kan være en fellesforsikring for samtlige av Utleiers eiendommer, samt fellesforsikring i eventuelt konsern som Utleier er en del av. Utleiers forsikring omfatter ikke innbo, løsøre, eller Leiers utstyr, glass/ruter, øvrige eiendeler eller virksomhet.

Utleier har utover en eventuell forsikringsdekning i intet tilfelle ansvar for skade og tap som måtte oppstå for Leiers virksomhet, eiendeler eller på Leieobjektet som følge av brann, vannlekkasje, naturskade, innbruddstyveri m.v. Dersom Leiers virksomhet eller bruk av lokalene medfører forhøyelse av Utleiers forsikringspremie, kan Utleier kreve at Leier betaler forhøyelsen. Pålegg fra Utleiers forsikringsselskap som følge av Leiers bruk eller endring av lokalene, skal være Utleier uvedkommende og må etterkommes av Leier for egen regning.

Leier skal ved kombinert bedriftsforsikring holde egen innredning, fast inventar, løsøre, varer, maskiner, avbrudd, driftstap og ansvar forsikret. Utleier har ikke ansvar for Leiers eller dennes avtaleparters tap som følge av driftsavbrudd, forsinkelser m.v. i Leiers virksomhet. Ved skade som dekkes av begge parters forsikringer skal Leiers forsikring benyttes så langt den rekker før eventuell bruk av Utleiers forsikring.

Utleier kan kreve at Leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om dette er krevet eller ikke.

Ingen av partene er ansvarlig for manglende oppfyllelse som skyldes force majeure, herunder streik, blokade, brann, krig, inngrep fra offentlige myndigheter og andre lignende forhold som partene ikke rår over og ikke kan avhjelpe uten uforholdsmessig høye kostnader.

14. MISLIGHOLD

Ved Leiers gjentatte mislighold av en eller flere bestemmelser i denne avtale m/ vedlegg, i senere endringsavtaler eller i lover/forskrifter som gjelder, har Utleier rett til å si opp avtalen med 14 dagers skriftlig varsel. Leier skal dog først gis rimelig tid til å bringe misligholdet til opphør slik at oppsigelse kan unngås. Som rimelig tid anses 14 dager med mindre særlige forhold gjør det nødvendig med lengre tid. Leier har plikt til straks å varsle Utleier om forhold som har medført mislighold av avtalen.

Ved vesentlig mislighold fra en av partene har den annen part rett til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning. Ved heving fra Utleier side, plikter Leier å fraflytte lokalene omgående i den stand som følger av punkt 15. Forsinket leiebetaling med mer enn 14 dager etter avtalt forfall skal, etter skriftlig rekommandert påkrav fra utleier med minimum 14 dagers oppfyllelsesfrist, alltid anses som vesentlig mislighold. Det anses også som vesentlig mislighold dersom Leier blir insolvent, innleder gjeldsforhandling eller antas å komme i en slik økonomisk situasjon innen kort tid. Videre anses vesentlige brudd på sikkerhetsforskrifter/bestemmelser, jfr. avtalens punkt 12 i) som vesentlig mislighold. Også i et slikt tilfelle plikter Utleier å varsle Leier rekommandert om konsekvensene av misligholdet og med rimelig oppfyllelsesfrist, før Utleier kan heve avtalen.

Ved mislighold fra Leiers side plikter Leier å erstatte alle Utleiers omkostninger/tap, herunder kostnader ved utkastelse, juridisk bistand, offentlige avgifter, tappt leieinntekt, utgifter til istandsettelse, rydding og rengjøring. Ved brudd på sikkerhetsforskrifter/ bestemmelser omfatter erstatningsplikten også eventuell avkorting i forsikringsoppgjør.

Dersom Leier flytter etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter Leier å betale leie og øvrige tilleggsytelser etter denne kontrakt for den tid som er igjen av leieperioden, med fradrag av de inntekter Utleier måtte oppnå ved ny utleie av Leieobjektet.

15. OPPHØR AV LEIEAVTALEN

- a) Ved leieforholdets opphør, uansett årsak, skal Leieobjektet stilles til disposisjon for Utleier i ryddig og rengjort stand, med hele vindusruter og med slikt utstyr og faste innretninger som ved leieforholdets tiltredelse eller senere er anbrakt der. Dersom Leier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normal forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje.

Dersom Utleier samtykker til eller krever fjerning av bygningsmessige endringer, fast inventar, delevegger, ledninger m.v. som Leier har anbrakt i lokalene (jfr. punkt 12 c), skal merker m.v. utbedres. Alle nøkler/nøkkelkort til Leieobjektet og eiendommen skal overleveres til Utleier.

Skader/mangler som Leier er ansvarlig for og som ikke er utbedret innen fraflytting eller en rimelig tilleggsfrist fastsatt av Utleier, kan Utleier utbedre for Leiers regning. Det samme gjelder avfall som ikke er fjernet ved fraflytting. Utleier har intet ansvar eller risiko for Leiers eiendeler som ikke er fjernet ved fraflytting.

I rimelig tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaringsavtale mellom Leier og Utleier. I det tilfelle at det er avklart mellom partene at Leier skal flytte fra lokalene har Utleier i en periode på 3 mnd før leieforholdets utløp rett til å annonsere at lokalene blir ledige, herunder anbringe skilt på fasaden med slik informasjon. Etter forhåndsvarsel plikter Leier i samme periode å gi adgang til visning av lokalene for leieinteressenter 2 dager pr. uke i kontortiden.

- b) Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt på eller etter forfallsdag, jfr. tvangsfullbyrdslovens § 13-2 tredje ledd litra a, eller dersom Leier ikke flytter ved opphør av leieforholdet, jfr. tvfbl. § 13-2 tredje ledd litra b. Leier kan ikke fremsette motkrav mot Utleier eller foreta avkorting i leien med mindre motkravet er skriftlig erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

16. FREMLEIE

Fremleie er kun tillatt etter skriftlig samtykke fra Utleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Samtykke etter dette punkt 16 kreves ikke ved fremleie innad i Leiers konsern.

Leier skal sørge for at det i en eventuell fremleieavtale blir avtalt at husleielovens § 7-7 ikke gjelder og at fremleier ikke har selvstendige rettigheter overfor Utleier.

Ved fremleie kan Utleier kreve at leieprisen i henhold til pkt. 3 foran skal oppreguleres med en nærmere avtalt % andel av en eventuell overskytende leiepris som Leier måtte oppnå i fremleieforholdet. Leieprisen i fremleieforholdet skal fastsettes/beregnes etter samme prinsipper som i denne avtale, og oppreguleringen skal gjelde i den periode fremleieforholdet består.

17. ANNEN RETTSLIG RÅDIGHET

Overdragelse og pantsettelse av leiekontrakten er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. Som overdragelse anses i denne sammenheng også endring av aksjonærsammensetning eller annet eierskifte hos Leier dersom dette innebærer at nye eiere gjennom sin eierandel eller på annen kan få kontrollerende innflytelse over Leier. Som overdragelse anses videre fisjon eller andre selskapsmessige endringer som kan forringe Leiers økonomiske stilling overfor Utleier. Leier skal snarest mulig varsle Utleier om endringer nevnt under dette punkt.

Samtykke etter dette punkt 17 kreves ikke ved overdragelse av leiekontrakten innad i Leiers konsern.

Denne avtale kan, dersom samtykke gis fra Utleier, kun pantsettes som sikkerhet for de engasjementer som er knyttet til driften av Leiers virksomhet i lokalene. Pantobligasjonen skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser i eiendommen og er sideordnet med enhver annen leieavtale som er eller måtte bli tinglyst. Leier gir ved inngåelse av denne avtale Utleier ugjenkallelig fullmakt til å vike prioritet når dette måtte bli nødvendig.

Leiekontrakten kan tinglyses av Leier for egen regning. Ved tinglysning aksepterer Leier at leiekontrakten har prioritet etter eventuelle nåværende og fremtidige pengeheftelser. Leier skal besørge sletting av tinglysningen fra grunnboken senest innen 1 uke etter leieforholdets opphør.

18. VERNETING OG LOVGIVNING

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Følgende bestemmelser i husleieloven fravikes og skal ikke komme til anvendelse mellom partene: §§ 2-2 annet ledd litra b, 2-15, 3-8, 4-3, 5-3, 5-4, 7-5, 7-6, 7-7 annet ledd, 8-4 tredje ledd, 8-6 annet ledd, 9-2 tredje ledd, 10-4, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det avtalen som gjelder i alle tilfeller der den har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravikelige regler.

19. SIGNATUR

Senest ved underskrift av avtalen skal Leier fremlegge gyldig firmaattest eller annen dokumentasjon som godtas av Utleier, som bekrefter at den som signerer på vegne av Leier kan gyldig binde selskapet.

20. MEDDELELSER MV.

Meddelelser i henhold til denne avtale skal fremmes skriftlig og til rette vedkommende hos Utleier og Leier.

21. VEDLEGG

Som vedlegg til denne avtale gjelder

Vedlegg 1: Tegninger over leiearealene, inkl. arealoppsett + kart
Vedlegg 2: Felleskostnader

* * * *

Denne leieavtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leier beholder hvert sitt.

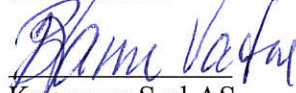
Arendal, den 12.04.2016

Stavanger, den 12.04.2016

Som Leier:

Arendal Eiendom KF
Øystein Sangvik
Adm. Dir.

Som Utleier:


Krøgenes Syd AS
Bjarne Vatne
Daglig leder