

LEIEAVTALE

1 UTLEIER

1.1 Vinje Omsorg AS u.s. (**Utleier**)

1.2 Organisasjonsnummer [...]

2 LEIETAKER

2.1 Vinje kommune (**Leietaker**)

2.2 Organisasjonsnummer 964 964 610

3 EIENDOMMEN

3.1 Adresse: [fylles inn] i Vinje kommune

3.2 Del av gnr. 140 bnr. 4 på 11.600 m² med gnr. x bnr. x i Vinje kommune (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

4.1 Leieobjektet (**Leieobjektet**) består av påstående bygninger og anlegg, uteareal og parkeringsplasser på Eiendommen, som vist i vedlagte tegning, **Bilag 2**. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt leveringsbeskrivelse, **Bilag 3**, derunder inngår beskrivelse av byggtekniske kvaliteter, romprogram, tegninger mv. Bilag 2 og Bilag 3 benevnes samlet **Kravspesifikasjonen**.

4.2 Leieobjektet omfatter følgende areal som alle er særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål:

Type leieareal

20 stk 2-roms leiligheter på ca 55 kvm BRA og 4 stk 3-roms leiligheter på ca 61 kvm BRA

Dag og aktivitetsenter / Lokaler for fellesarealer for beboerne, med et areal på ca. 463 kvm BRA

Personalbase, med et areal på 266 kvm BRA og Drift/ teknisk rom 293 kvm BRA
[Uteareal]

28 parkeringsplasser og 3 HC plasser

[Sum areal for Leieobjektet]

Alle arealer er oppgitt etter NS3940:2023+AC:2024. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

- 4.3 Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen finnes i **Bilag 4**.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet må kun benyttes til omsorgsboliger til personer som ved kommunalt vedtak er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester som kvalifiserer til å inngå i Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 5.2 Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, eller beboelse/bruk som ikke kvalifiserer til å inngå i Utleiers frivillige registrering, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal Utleier ha saklig grunn til å nekte all bruk som er i strid med forutsetningene og vilkårene for investeringstilskuddet Leietaker har mottatt fra Husbanken.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Leieobjektet skal ved Overtakelse være i samsvar med punkt 4.1 ovenfor, med de eventuelle endringer som er besluttet i tråd med Bilag 4. Ved mangler skal Overtakelse likevel finne sted dersom påviste mangler og utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruk av Leieobjektet. **Overtakelse** regnes for skjedd når Leietaker har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til Leieobjektet.
- 6.2 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.
- 6.3 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra

befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Dato for Overtakelse skal fremgå av overtakelsesprotokollen. Skjema for overtakelsesprotokoll, inkludert dokumentasjon i form av bilder og/eller video, er vedlagt som **Bilag 6**.

- 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.
- 6.5 Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Overtakelse skal finne sted tidligst [dato] og senest [dato]. Utleier skal varsle Leietaker skriftlig senest to måneder før Overtakelse om hvilken dato innenfor den forannevnte tidsperioden Overtakelse, jf. punkt 6.1, skal skje. Leieforholdet løper i 30 år fra Overtakelse, med tillegg av eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 4 (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.
- 7.2 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet består av en forskuddsleie (**Forskuddsleien**) som skal betales i henhold til punkt 8.2 nedenfor, og en løpende leie (**Leien**). Når det gjelder Leien er følgende avtalt:

- i) Leie for hver [2-roms] leilighet er NOK []/mnd, totalt NOK [] per år.
- ii) Leie for fellesarealer er NOK [] per kvm BRA per år.
- iii) [Leie for kommunal base er NOK [] per kvm BRA per år.]
- iv) [Leie for uteareal]
- v) [Leie for parkeringsplasser]

Leien utgjør til sammen NOK [] per år (eksklusiv merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift, jf. punkt 10 og punkt 8.4 nedenfor.

- 8.2 Leietaker skal betale Forskuddsleie stor NOK [] (eksklusiv merverdiavgift) til Utleier. Forskuddsleien tilsvarer det samlede investeringstilskuddet Leietaker mottar fra

Husbanken i forbindelse med prosjektet som omfatter leie av Leieobjektet. Leietaker skal lojalt søke å få utbetalt investeringstilskuddet fra Husbanken så tidlig som mulig i prosjektet. Enhver utbetaling av investeringstilskudd fra Husbanken til Leietaker skal øremerkes prosjektet og kan ikke benyttes til andre formål enn å betale Forskuddsleien i henhold til denne leieavtalen.

Forskuddsleien forfaller til betaling i to trinn som følger:

- i) NOK [], som utgjør 40 % av investeringstilskuddet, forfaller til betaling 14 dager etter at Leietaker har mottatt investeringstilskuddet fra Husbanken [evt.: ved igangsettelse i henhold til [første] igangsettingstillatelse],
- ii) NOK [], som utgjør 60 % av investeringstilskuddet, forfaller til betaling 14 dager etter at Leietaker har mottatt investeringstilskuddet fra Husbanken, likevel senest ved Overtakelse.

8.3 1/4 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift). Leien betales fra Overtakelse.

8.4 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. For så vidt gjelder Forskuddsleien, skal Utleier årlig i forkant av hvert år i Leieperioden utstede faktura for merverdiavgift på Forskuddsleien, med en forholdsmessig andel av total merverdiavgift fordelt på Leieperioden. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

8.5 Drifts- og vedlikeholdskostnader ved Leieobjektet dekkes av Leietaker, med mindre annet er uttrykkelig angitt i denne leieavtalen, jf. punkt 14 og 15. I den utstrekning Utleier dekker drifts- eller vedlikeholdskostnader og skal fakturere Leietaker for dette, skal Leietaker dekke kostnadene med tillegg av merverdiavgift.

8.6 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Eiendomsskatt betales av Leietaker.

8.7 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, 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 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. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år [...]. 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 av Leien 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.
- 9.5 Forskuddsleien skal ikke reguleres.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 Leietaker innestår 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, Forskuddsleien og eventuelle andre kostnader knyttet til Leieobjektet.
- 10.4 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.
- 10.5 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.6 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 endringer i avgiftsmessig status til hele eller deler av Leieobjektet (herunder dersom Leietaker fremutleier til fremleietakere/beboere med bruk som ikke kvalifiserer til å inngå i Utleiers frivillige registrering), regelendringer for Leietakers bruk/virkosmhet eller Leietakers (eller fremleietakeres/beboeres) 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.

- 10.7 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 skal ikke stille sikkerhet.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 12.1 Leietaker skal behandle Leieobjektet 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 slik de til enhver tid gjelder.
- 12.4 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, 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, herunder 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 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 LEIEOBJEKTET MV.

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet alle dager for ettersyn, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. Leietaker skal varsles med rimelig frist og det skal tas hensyn til at Leietaker også skal varsle fremleietakerne/beboerne etter frister i husleieloven. Fremleietakernes/beboernes personvern og evt. behov for konfidensialitet skal ivaretas. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

14 VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER AV BYGNINGSTEKNISKE KONSTRUKSJONER OG TEKNISKE INNRETNINGER SAMT UTEAREALET

- 14.1 Leietaker skal sørge for og bekoste vedlikehold og utskiftning av alle bygningsmessige konstruksjoner (herunder tak, vegger og fundamentering) og av alle tekniske innretninger (herunder heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, og fyringsanlegg) samt hele utearealet som er tilknyttet Eiendommen (herunder utendørs parkeringsplasser, veier og grøntområder). Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.
- 14.2 Leietaker skal sørge for og bekoste at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, jf. også punkt. 12.4.
- 14.3 Driftsavbrudd mv. som har sammenheng med bygningstekniske forhold, herunder avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc., er Leietakers risiko.

15 INNVENDIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNINGER

- 15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste alt innvendig vedlikehold av og alle innvendige utskiftninger i Leieobjektet, herunder vedlikehold og utskiftninger av inngangsdører, porter, vinduer og overflater på gulv, vegger og tak. Vedlikeholdsplikten omfatter både reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold.
- 15.2 Leietakers ansvar omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hæverk i

Leieobjektet; herunder skader på vinduer, karmen, inngangsdører/porter, samt skader som er av et slikt omfang at det ikke faller inn under reguleringen i punkt 17 nedenfor. 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 17.
- 15.4 Utleier og Leietaker skal årlig befare Leieobjektet for å gjennomgå vedlikeholdet av og utskiftninger i Leieobjektet. Partene skal føre protokoll fra slik befaring. Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere serviceavtaler, utført service på tekniske anlegg, utført internkontroll, tilsyn på brannteknisk anlegg og annet teknisk utstyr i henhold til enhver tid gjeldende krav, resultat fra tilsyn og utbedring av eventuelle avvik.
- 15.5 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholds- og utskiftingsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med rimelig oppfyllelsesfrist hensyntatt fremleietakerne/beboernes bruk/beboelse, å utføre vedlikeholds- og utskiftingsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets skadeutbedring og fornyelse; herunder miljøtiltak. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet (inkludert de enkelte leilighetene) uten hinder av Leietakers (og fremleietakernes) innredning eller lignende.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker (og fremleietakerne/beboerne) 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 og fremleietakerne/beboerne.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. 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.
- 17.2 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 Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier.

- 17.3 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

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier forsikrer Eiendommen i henhold til forsikringsbevis vedlagt som **Bilag 7**. Leietaker dekker kostnadene (premie, eventuell egenandel ved skade mv.) til denne forsikringen etter regning fra Utleier.
- 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 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsbevis.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Dersom Leieobjektet blir totalskadet ved brann, flom eller annen hendelig begivenhet kan hver av partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.
- 19.2 Dersom Utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 19.1, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

(A) Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest [...] måneder etter at skaden oppsto,

(B) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et eller flere erstatnings-leieobjekter som har en slik beliggenhet, størrelse og utforming at Leietaker kan

videreføre fremleien til fremleietakerne/beboerne på tilnærmet normal måte, og

(C) Utleier betaler alle kostnader forbundet med flytting til erstatningsleieobjektene og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

- 19.3 Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full betaling av Leien i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den perioden dette benyttes, men leien skal ikke overstige den til enhver tid aktuelle Leien etter denne leieavtalen.
- 19.4 Dersom en av partene erklærer seg fri fra leieavtalen slik at leieforholdet opphører, skal Leietaker få tilbakebetalt den del av Forskuddsleien (som er forskuddsbetalt) som gjelder fra Leieobjektet ble totalskadet til utløpet av Leieperioden, i den utstrekning Husbanken har rettet krav om tilbakebetaling av en tilsvarende andel av investeringstilskuddet mot Leietaker.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 4 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 20. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier uten ugrunnet opphold. 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 mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at mangelen ikke rettes av Utleier uten ugrunnet opphold. 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 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 Leietaker har rett til å heve leieavtalen ved vesentlig forsinkelse eller mangel, eller dersom det er klart at vesentlig forsinkelse eller mangel vil inntre. 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. Dersom Leietaker rettmessig hever leieavtalen i medhold av inneværende punkt 20.4, skal Utleier tilbakebetale den del av Forskuddsleien som gjelder fra termineringen av leieforholdet

til utløpet av Leieperioden.

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/beboere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen.
- 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 eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen 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 tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.
- 21.5 For ordens skyld presiseres at dersom leieforholdet avsluttes før utløpet av Leieperioden som følge av Leietakers mislighold, har Leietaker ikke krav på å få tilbakebetalt noen del av Forskuddsleien.
- 21.6 Leietaker skal sørge for at tilsvarende utkastelsesklausuler med fravikelsesadgang kan gjøres gjeldende overfor fremleietakere.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.
- 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 pliktene etter punkt 14 og 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 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 I de siste 12 måneder før fraflytting skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet etter nærmere avtale.
- 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 uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pantedokumenter som Utleier måtte la tinglyse på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.
- 23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

24 FREMLEIE

- 24.1 Leietaker har rett til å fremleie boenhetene i Leieobjektet til personer som ved kommunalt vedtak er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dersom Leietaker fremleier boenhetene i Leieobjektet til beboere/fremleietakere med bruk som ikke kvalifiserer til å inngå i Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker dekke alle Utleiers tap og kostnader som følge av slik fremleie/bruk. Leietaker skal orientere Utleier om eventuell fremleie til beboere/fremleietakere med bruk som

ikke kvalifiserer til å inngå i Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

25 OVERDRAGELSE

25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

25.2 Ved kommunesammenslåing eller andre offentlige beslutninger som påvirker Leietakers partsevne og -status, skal den nye enheten som Leietaker blir del av, forpliktes på lik linje som Leietaker etter denne leieavtalen.

26 MILJØ OG SIRKULÆRE LØSNINGER

26.1 Alle arbeider som utføres av Utleier eller Leietaker i henhold til denne Leieavtalen, herunder, men ikke begrenset til, vedlikeholdsarbeider (jf. punkt 14 og 15) eller andre arbeider (jf. punkt 16 og 17), skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utskiftninger skal senest finne sted når vedlikehold ikke lar seg gjennomføre på regningssvarende måte.

26.2 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.

26.3 Ved anskaffelse av produkter eller materialer til utførelse av arbeider, inkludert vedlikeholds- og utskiftningsplikten, skal parten som er ansvarlig for arbeidet prioritere produkter og materialer som:

- a) er sirkulære (f.eks. ombruksmaterialer, produkter designet for ombruk, eller materialer med høy andel resirkulert innhold),
- b) har dokumentert lav miljø- og klimapåvirkning gjennom livsløpet (f.eks. gjennom anerkjente miljømerker, miljøvaredeklarasjoner eller andre sertifiseringsordninger), og
- c) ikke inneholder helse- og miljøfarlige stoffer utover det som tillates i henhold til gjeldende regelverk og anerkjente bransjestandarder for bærekraftig bygging.

26.4 Dokumentasjon som viser vurderingene gjort i henhold til dette punkt 26.1-26.4, inkludert avveininger knyttet til teknisk egnethet, økonomisk forsvarlighet og praktisk gjennomførbarhet, samt dokumentasjon på produkters og materialers miljøegenskaper (som miljømerking), skal være tilgjengelig for den andre parten på forespørsel.

- 26.5 Partene skal videre samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden og minimere Leieobjektets negative miljøpåvirkninger ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er eller blir enige om å gjennomføre skal reguleres i en egen miljøavtale.

27 INFORMASJONSUTVEKSLING OG INNHENTING AV DATA MV.

- 27.1 Leietaker plikter å dokumentere at vilkårene for at Leieobjektet kan inngå i Utleiers frivillige registrering er oppfylt, ved å legge frem dokumentasjon som viser at det er nødvendig at beboer har en særskilt tilrettelagt bolig i stedet for en vanlig bolig.
- 27.2 Leietaker plikter å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. knyttet til Leieobjektet. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til rapportering, 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.
- 27.3 Utleier plikter, etter skriftlig og spesifisert anmodning fra Leietaker, å utlevere informasjon om Leieobjektet og/eller Eiendommen som Utleier besitter eller med rimelighet kan fremskaffe, og som er nødvendig for at Leietaker skal kunne oppfylle sine forpliktelser til rapportering, eksempelvis i henhold til CSRD (EUs direktiv om bærekraftsrapportering) eller annen relevant lovgivning, standarder eller bransjenormer. Slik informasjon kan omfatte, men er ikke begrenset til, data om Eiendommens energimerking, tekniske installasjoner, avfallshåndteringssystemer, gjennomførte tiltak for energieffektivisering eller bruk av fornybar energi. Informasjonen skal utleveres uten ugrunnet opphold og i et egnet format. Leietaker plikter å behandle all informasjon mottatt fra Utleier i henhold til dette punkt konfidensielt, og kun benytte den til det formål å oppfylle egne rapporteringsforpliktelser, med mindre annet er skriftlig avtalt eller informasjonen er offentlig tilgjengelig.

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 For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.
- 28.3 Partene har rett til informasjon om hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 28, og plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av disse.
- 28.4 Dersom det etter gjeldende sanksjonsregler blir ulovlig for en av partene å ha en forretningsmessig forbindelse med den andre parten i form av leiekontrakt for leie av lokaler/bygg, skal dette anses som vesentlig mislighold som gir den andre parten rett til å heve leieavtalen om ikke forholdet rettes innen rimelig tid.

29 PERSONVERN

- 29.1 Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Leietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers personvernerklæring.
- 29.2 Utleier vil også kunne behandle personopplysninger på vegne av Leietaker som ledd i utleie av Eiendommen. Dette innebærer at Utleier kan behandle personopplysninger om Leietakers fremleietakere, ansatte, besøkende, innleid personale eller øvrige brukere. Personopplysningsloven krever i slike tilfeller inngåelse av databehandleravtale mellom databehandleren (Utleier) og den behandlingsansvarlige (Leietaker). Slik databehandleravtale (**Databehandleravtalen**) er inntatt som **Bilag [...]**.

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

- 31.1 Partene har samtidig med denne leieavtalen inngått samordningsavtale for brannforebygging som er vedlagt som **Bilag 8**.

32 FORKJØPSRETT

- 32.1 Dersom eier av aksjene i Utleier (**Aksjonæren**) ønsker å overdra samtlige aksjer i Utleier, skal Leietaker ha forkjøpsrett til aksjene på de vilkår som følger av dette punkt 32.
- 32.2 Dersom Aksjonæren mottar et bud fra en tredjepart om kjøp av aksjene i Utleier som Aksjonæren ønsker å akseptere (**Tilbudet**), skal Aksjonæren uten ugrunnet opphold gi Leietaker skriftlig melding om Tilbudet, herunder de vesentlige vilkårene i dette. Leietaker skal ha rett til å overta aksjene i Utleier på samme økonomiske vilkår som fremsatt i Tilbudet.
- 32.3 Dersom Aksjonæren ønsker å igangsette en prosess med sikte på salg av aksjene i Utleier uten at det foreligger et Tilbud (**Salgsprosess**), skal Aksjonæren gi Leietaker et skriftlig tilbud om å kjøpe aksjene i Utleier til en pris basert på en underliggende eiendomsverdi for Eiendommen som tilsvarer gjennomsnittet av to uavhengige verdivurderinger som Aksjonæren har innhentet fra kvalifiserte og uavhengige verdivurderingsforetak. Verdivurderingene kan ikke være eldre enn seks (6) måneder regnet fra tidspunktet for Aksjonærens melding til Leietaker.
- 32.4 Leietaker skal gi Aksjonæren skriftlig melding om hvorvidt forkjøpsretten ønskes utøvet innen seksti (60) kalenderdager etter at Leietaker har mottatt skriftlig melding fra Aksjonæren i henhold til punkt 32.2 eller punkt 32.3.
- 32.5 Dersom Leietaker utøver forkjøpsretten, skal Aksjonæren og Leietaker gjennomføre overdragelsen av aksjene i Utleier innen seks (6) måneder etter at Leietaker har meddelt at forkjøpsretten utøves. Overdragelsen skal baseres på en markedsmessig kjøpekontrakt i samsvar med gjeldende meglerstandard for kjøp og salg av aksjer i aksjeselskap.
- 32.6 Dersom Leietaker ikke utøver forkjøpsretten innen fristen angitt i punkt 32.4, eller skriftlig frasier seg retten til å utøve forkjøpsretten før utløpet av fristen, skal Aksjonæren stå fritt til å overdra aksjene i Utleier til tredjepart. Leietaker er i så fall avskåret fra å gjøre forkjøpsretten gjeldende ved senere overdragelser av aksjene i Utleier.
- 32.7 Forkjøpsretten etter dette punkt 32 gjelder i en periode på fem (5) år regnet fra Overtakelse. Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse på overdragelser av aksjene i Utleier der Samfond AS, org. nr. 820 147 332, eller selskap i samme konsern som Samfond AS, jf. aksjeloven § 1-3, er erverver.

33 UTKJØPSRETT

- 33.1 Leietaker skal ha rett til å kjøpe Eiendommen (Utkjøpseiendommen) fra Utleier (Utkjøpsretten), på de vilkår som følger av dette punkt 33.

- 33.2 Utkjøpsretten kan gjøres gjeldende tidligst [fem] år etter Overtakelse og senest [tre] år før utløpet av Leieperioden. Utkjøpsretten gjøres gjeldende ved skriftlig varsel til Utleier. Utkjøpsretten kan likevel ikke gjøres gjeldende i perioder der Eiendommens markedsverdi kan forventes å i vesentlig grad påvirkes negativt av ekstraordinære markedsforhold.
- 33.3 Kjøpesummen for Utkjøpseiendommen skal tilsvare det høyeste av (i) Utkjøpseiendommens markedsverdi på tidspunktet for utøvelse av Utkjøpsretten, og (ii) den markedsverdi Utkjøpseiendommen ville hatt under en forutsetning om at gjeldende bruk og gjeldende leieavtale videreføres i ti (10) år fra tidspunktet for utøvelse av Utkjøpsretten. Leietaker har ikke krav på tilbakebetaling av gjenværende del av Forskuddsleien dersom Utkjøpsretten utøves.
- 33.4 Kjøpesummen skal fastsettes av to uavhengige næringsmeglere som utpekes av Utleier. Hver av de to næringsmeglerne skal avgi en skriftlig verdivurdering i samsvar med punkt 33.3 ovenfor. Kjøpesummen skal settes til gjennomsnittet av de to verdivurderingene.
- 33.5 Overdragelsen av Utkjøpseiendommen skal formaliseres i en kjøpekontrakt basert på gjeldende meglerstandard for salg av eiendom eller aksjer i aksjeselskap, avhengig av om Utleier benytter sin rett etter punkt 33.6 nedenfor. Kjøpekontrakten skal signeres senest tretti (30) kalenderdager etter at Leietaker har utøvet Utkjøpsretten. Ettersom Leietaker gjennom Leieperioden har inngående kjennskap til Utkjøpseiendommen, skal Utleier ikke avgi andre garantier enn garanti for eierskap og hjemmel til Utkjøpseiendommen eller aksjene i selskapet som eier Utkjøpseiendommen, samt garanti knyttet til skatt og avgift. Oppgjør skal finne sted ti (10) bankdager etter signering av kjøpekontrakten.
- 33.6 Utleier skal ha rett til å fisjonere ut Utkjøpseiendommen til et nystiftet aksjeselskap forut for gjennomføring av Utkjøpsretten. Dersom Utleier benytter denne retten, skal Leietaker i stedet for å erverve Utkjøpseiendommen direkte, erverve samtlige aksjer i det nystiftede aksjeselskapet. Kjøpesummen for aksjene skal baseres på en underliggende eiendomsverdi for Utkjøpseiendommen fastsatt i samsvar med punkt 33.3 og 33.4, justert for det nystiftede selskapets øvrige balanseposter på gjennomføringstidspunktet.
- 33.7 Leietaker skal dekke alle nødvendige transaksjonskostnader forbundet med gjennomføring av Utkjøpsretten, herunder eventuell dokumentavgift, fradelingskostnader, tinglysingsgebyr og andre offentlige gebyrer foranlediget av utkjøpet.]

34 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

34.1 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 fravelige regler.

35 LOVVALG OG TVISTELØSNING

35.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

35.2 Eiendommens vernetting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

36 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1:	Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
Bilag 2:	Kart over Eiendommen
Bilag 3:	Leveringsbeskrivelse
Bilag 4:	Bestemmelser om endring i Kravspesifikasjonen
Bilag 5:	Fremdriftsplan
Bilag 6:	Skjema for overtakelsesprotokoll
Bilag 7:	Forsikringsbevis
Bilag 8:	Samordningsavtale for brannforebygging
Bilag [...]:	[Miljøavtale]
Bilag [...]:	[Databehandleravtale]

37 STED/DATO

[...]

38 SIGNATUR

38.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. / Denne leieavtalen er elektronisk datert og signert.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]

Vi er kjent med og aksepterer våre forpliktelser iht. punkt 32 i denne leieavtalen.

For [Aksjonæren]:

[repr.]

* * *