

Leiekontrakt

mellom

OLDEIDEGÅRDEN AS
(utleier)

og

SETT INN
(leietaker)

01. UTLEIER Navn: OLDEIDEGÅRDEN AS
Fnr/Org. nr.: 00988998362
Adresse: Ryggvn. 2c, 4070 Randaberg

02. LEIER Navn: **SETT INN**
Org. nr.: **SETT INN**
Adresse: **SETT INN**

03. EIENDOM Adresse:
SETT INN:

04. LEIEOBJEKT

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:

Ca 345 m² bta, i 2 etasje, se vedlagte tegning , vedlegg 1. I tillegg til leiearealet tilkommer andel av fellesareal som endelig avregnes når alle leietakere er på plass.
I tillegg skal leietaker disponere uteareal / parkeringsplasser i.h.h.t. gjeldende krav fra lokale myndigheter ved kontraktsinngåelse. Parkeringsplasser søkes etablert i umiddelbar nærhet til lokalene omfattet av denne kontrakt.

Leieavtalen gir Leietaker rett til å benytte inntil 5 Parkeringsplasser i Parkeringskjeller. Nevnte parkeringsplasser vil bli reservert leieforholdet.

Leiearealet måles til ytterside yttervegg og til senterlinje av opprinnelig innervegg iflg. jfr. NS 3940.

05. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet må kun benyttes til Tannlegekontor.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene, herunder driften av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Det samme gjelder salg, eksponering etc. i fellesarealer. Det samme gjelder overgang fra personlig firma til aksjeselskap eller fra aksjeselskap til personlig firma.

06. OVERTAGELSE

Leieobjektet overtas etter nærmere utarbeidet fremdriftsplan, men har som utgangspunkt at innredningsarbeidene er ferdigstilt til senest 01.08.09.

Leieobjektet innredes etter nærmere overleverte tegninger og beskrivelse.
Kostnader i forbindelse med nødvendig innredning bekostes av Leietaker.

Utleier har imidlertid forpliktet seg til å gjennomføre byggeledelse, samt om ønskelig å utføre nærmere avtalte innredningsarbeider til en fastpris.

07. LEIETID

Leieforholdet løper fast i 15 år fra 01.08. 2009 og utløper uten særskilt oppsigelse den 01.08.2024.

Leietakeren har rett til fornyelse av leieforholdet for ytterligere 5+5 år. på like vilkår som påviselig er oppnåelig i markedet etter utleiers valg.

Melding om fornyelse må være utleier i hende senest 6 – seks – måneder før utløpet av leieperioden, hvis ikke utløper leieforholdet uten forutgående oppsigelse. Ny avtale om forlengelse og vilkårene for disse, må være brakt i kontrakts form inne utløpet av den påfølgende måned, dvs. 5 måneder før ny kontraktsperiode påbegynnes.

Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdet opphører settes til seks måneder.

08. LEIESUM

Husleien utgjør kr. 850.- pr. kvm. Pr år.

Dvs månedlig husleie kr. 24.437.- med tillegg av fellesareal, dog skal ikke fellesareal utgjør mer en inntil 15 % av Bta.

Leien skal betales ukrevet og forskuddsvis pr. kvartal den 1. I hvert kalenderkvartal. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt av bank i Norge.

I tillegg til leien betaler leier sin forholdsmessige andel av eiendommens fellesutgifter.

Andel av fellesutgifter betales kvartalsvis a konto beløp sammen med husleien, med avregning og eventuelt restoppgjør senest innen første kvartal det påfølgende år. Fellesutgiftene fordeles etter byggets fordelingsnøkkel. Andel for mulige ledige lokaler i gården dekkes av utleier, i den utstrekning ledigheten ikke gir seg uttrykk i reduserte utgifter. Neste års a konto innbetaling baseres på budsjett.

Ved kontraktsinngåelsen er månedsvise a konto beløp for fellesutgifter stipulert til kr 2500,-

Direkte og for egen regning betaler leier:

- Energi til egne lokaler, etter egen måler, dersom dette ikke inngår i fellesutgiftene.
- Rengjøring av egne lokaler. Innvendig vask av vinduer.
- Vaktmestertjenester for eget bruk.

Der hvor det kreves vann til annet enn toalettbruk, vanlig renhold, kantine og lignende, må leier holde egen vannmåler og utrede utgiftene til dette samt betale vannforbruket.

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

09. MANGLER

Leier må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. 14 dager etter at han burde ha oppdaget dem. Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende.

10. FREMLEIE / OVERDRAGELSE / SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Leier har ikke rett til, uten utleiers forutgående skriftlige samtykke, å overdra denne kontrakt til annen person, selskap eller institusjon. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, uten at leier kan si opp avtalen.

Fremleie er tillatt med utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtagelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leier anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gi opplysninger bekreftet av leiers revisor, om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessig endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i pkt. 10 anses som avslag.

11. UMLEIERS OG LEIERS PLIKTER

Det påhviler utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, eller bedre. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. (Om betaling for fellesutgifter, se pkt. 8.) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse.

Leier plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leiers ansvar.

Leier plikter å følge de(n) ordensregler, brann/rømningsinstruks samt instruks for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leier å sette

seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leier selv å betale forhøyelsen. Leier plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følge for eiendommens forsikringspremie.

Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leiers ansvar.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leier selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leiers regning.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfelle.

Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Dersom leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krevet dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

12. ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokalene må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leier bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand.

Forhåndsgodkjenning kreves også om leier ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med.

Virksomhetsskilt har leier, med utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Solavskjerming, radio- og TV-anlegg mv. må ikke settes opp uten at utleier på forhånd har gitt skriftlig forhåndsgodkjenning. Leier må selv bekoste sitt firmanavn påsatt det felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Endringsarbeider beskrevet i dette ledd tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger lokalene satt tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom godkjenning av søknad etter pkt. 12 gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.

13. VEDLIKEHOLD

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

Det påhviler leier å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbragt i lokalene av leier. Vedlikeholdsplikten for leier omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten ledninger og innretninger som hører til forsyning med og avløp av vann, gass, varme og elektrisk strøm fra egen sikringsavtale til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjons- og kjøleanlegg. Alt arbeid leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.

Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgifter som måtte følge av utrydding av utøy.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Leier plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, jf. pkt. 12.

Oppfyller ikke leier sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dager oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leiers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide lokaler. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leiers innredning etc.

Leier plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier, og i størst mulig grad varsle leier på forhånd.

14. LEIERS AVTALE-BRUDD/UTKASTELSE

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jfr §13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leier seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leier plikter da å fraflytte lokalene. Leier kan ikke sette frem motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er til stede.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker lokalene som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut lokalet på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting pga. mislighold, får pkt. 15 tilsvarende anvendelse.

15. FRAFLYTTING

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 13 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leiers innredningsarbeider skal fast inventar, delevegger, ledninger og lignende ikke fjernes ved fraflytting, med tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leier innen fraflytting fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.a. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leiers regning.

Mangler som leier ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 6 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leier, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr. uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Seneste siste dag av leieforholdet skal leier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leiers regning.

16. FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser, skal leier

dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i pkt. 16, er leiers ansvar. Ved skade på lokalet skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve at leier legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17. FORCE MAJEURE

Streik, lock-out, blokadet eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeerstatning.

18. PANTSETTELSE / TINGLYSING

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleier, skal leier dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Leier forplikter seg til å avlyse kontrakten senest én måned etter leieforholdets opphør. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

Leiekontrakten skal ikke ha opptrinnsrett, og skal vike prioritet for pengeheftelser som hjemmelshaver ønsker å tingle på eiendommen. Videre skal den ved eventuell overdragelse til ny eier vike for den nye eiers bank/finansieringsselskap.

19. LEIEREGULERING

Hver av partene kan årlig, første gang med virkning 1/1 år 2010, kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for november måned år 2007. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen for oktober måned hvert år.

Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Dersom merverdiavgift måtte bli innført på leiesum eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt, plikter leier å betale denne avgift i tillegg.

20. GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

- A. Leier stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet her i riket etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti for riktig og rettidig oppfyllelse av leiers forpliktelser av enhver art i samsvar med norsk lov og etter denne leiekontrakt, herunder rettidig betaling av leie + andel fellesomkostninger.

Garantien skal til enhver tid tilsvare 12 måneders leie +andel fellesomkostninger og den skal være gyldig for leietiden + to måneder.

Denne avtale er ikke bindende for utleier før garanti/depositum foreligger. Garanti/depositum må foreligge senest innen en måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før innflytting eller før bestilling/igangsetting av eventuelle innredningsarbeider som utleier skal utføre for leier.

21. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

22. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alle endringer i denne leieavtalen skal gjøres skriftlig. Ikke skriftlige endringsavtaler kan ikke påberopes overfor utleier eller leietaker.

23. STED/DATO

Stavanger / 2009

24. SIGNATUR

Senest ved underskrift av kontrakten skal leier og utleier fremlegge gyldig firmaattest/legitimasjon som bekrefter utleiers og leiers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer ett til hver av partene.

Utleier:

Leier:

Oldeidegården AS

