

# LEIEKONTRAKT

Kjøpmannsgata 40 i Trondheim kommune



Leieavtalen er basert på "STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER".

4. utgave 03/13 av Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeidlerforbund. Tilpasninger til standarden er gjort med kursiv skrift.

## 1 UTLEIER

- (1) Kjøpmannsgata 40 DA, Skippergata 14, 7042 Trondheim.
- (2) Org.nr.: 977 219 787

## 2 LEIETAKER

- (1) XXXX
- (2) Org.nr. XXXX

## 3 EIENDOM

- (1) Adresse: Kjøpmannsgata 40, 7011 Trondheim.
- (2) Gnr. 401, bnr. 259 i Trondheim kommune, kommunenummer 1601.

## 4 LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet består av X arbeidsplasser i rom XX  
Arbeidsplassene er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).
- (2) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til kontor.
- (2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **6 OVERTAKELSE**

- (1) Ved signatur/ inngåelse av kontrakt foretas det en overtakelsesbefaring av lokalet.

## **7 LEIETID**

- (1) Leieforholdet løper fra XX- 30.06.19. Utleier vil innen den tid komme med ny kontrakt som blir gjeldende.  
Leieforholdet kan sies opp med 1 mnd. gjensidig skriftlig varsel i leieperioden.
- (2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

## **8 LEIESUM**

- (1) Leien utgjør NOK XX,- eks. mva.
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i mnd.
- (3) Utleier utsteder faktura eller annen betalingsform til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.
- (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

Inkludert i leien er følgende:

- Kontorpult og stol
- Tilgang på felles møterom, må bookes.
- Felles spiseplass og sosial sone
- Printere/ Skannere/ kopipapir for normal kontorbruk.
- Kaffemaskin
- Renhold
- Strøm
- Utstyrt kjøkken

## **9 MERVERDIAVGIFT**

- (1) Per leiestart omfattes

A hele            B [...] kvm av    C ikke

leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgifts-registeret.  
også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien.

## **10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET**

- (1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer (*herunder branninstruks*), driftsmanualer og -instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle og *bekoste* i leieperioden.
- (3) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet.

## **11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET**

- (1) Utleier har til enhver tid adgang til lokalet.

## **12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT**

- (1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- (2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige arealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige arealer. *Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader, og er inkludert i leiepris.*
- (3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

## **14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN**

- (1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak) samt foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

## **15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN**

- (1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet.

## **16 FORSIKRING**

- (1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

- (2) Utleier forsikrer eiendommen.
- (3) Leietaker forsikrer egen data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar.

## **19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE**

- (1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.
- (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 leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).  
*Ved vesentlig mislighold som ikke gjelder manglende betaling og fraflytting kan utleier benytte seg av lov om tvangsfullbyrdelse § 13-2, 3. ledd pkt. c, d og e*
- (3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.
- (4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.
- (5) *Leietakeren kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av han eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Husleielovens § 2-15 gjelder ikke, leietakeren har ikke rett til å holde tilbake leie. Det er ikke anledning til deponering av omtvistet leie. Husleielovens § 3-8 gjelder ikke.*

## **20 FRAFLYTTING**

- (1) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og rengjort.

## **22 LEIEREGULERING**

- (1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontrakts-indeks er indeksen for XXX. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontrakts-indeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- (3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- (4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) 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.
- (5) *Leietaker kan ikke kreve regulering til gjengs leie. Husleielovens §§ 4-2 og 4-3 gjelder ikke.*

## **24 FREMLEIE**

- (1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.
- (2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

## **25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER**

- (1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## **26 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

*Leietakeren kan ikke fremsette krav mot tidligere eier i forbindelse med eierskifte hvor ny eier overtar rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale. Husleielovens § 8-6, 2. ledd gjelder ikke.*

## **27 ORDENSREGLER**

- Forlat lokalene slik du ønsker å finne de selv.
- Besøk og møter skal fortrinnsvis foregå på møterom.
- Besøkende må ta hensyn til øvrige leietakere.
- Alkoholservering i lokalene tillates ikke etter kl.18.00.
- Overnatting i lokalet aksepteres ikke.
- Det skal ikke spilles musikk eller annet som kan forstyrre andre leietakere.
- Fremleie av arbeidsplass godtas ikke uten samtykke fra utleier.
- Trappeoppgang, trappe-repos og bakgård må ikke opptas med gjenstander tilhørende leietakerne.
- Fellesrom/ flexplass må alltid ryddes etter bruk.
- Dyrehold i arealene er ikke tillatt.

## **28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN**

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

## **29 LOVVALG OG TVISTELØSNING**

- (1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- (2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

## **30 BILAG TIL LEIEAVTALEN**

Bilag 1:           Arbeidsplass-oversikt  
Bilag 2:           Brannvernplan

### 31    **STED/DATO**

### 32    **SIGNATUR**

- (1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/firmaattest
- (2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier  
Kjøpmannsgata 40 DA

Leietaker  
XXXX

v/ \_\_\_\_\_

v/ \_\_\_\_\_

#### Leietakers faktura informasjon:

Firma og fakturaadresse: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Referanser/merknader: \_\_\_\_\_

Faktura ønskes pr epost (som PDF) til: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Epost: \_\_\_\_\_