

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

1. UTLEIER

1. Snarøyveien 36 AS
2. Org nr: 988 330 191

2. LEIETAKER

1. Nasjonal sikkerhetsmyndighet
2. Org nr: 985 165 262

3. EIENDOM

1. Adresse: Snarøyveien 36
2. Gnr. 41 bnr.728
3. i Bærum kommune

4. LEIEOBJEKT

1. Leieobjektet består av:

- Ca [redacted] kvm BTA i 1. etasje, Bygg B
- Ca [redacted] kvm BTA i 2. etasje, Bygg B
- Ca [redacted] kvm BTA i 3. etasje, Bygg B
- Ca [redacted] kvm BTA i 4. etasje, Bygg B

2. Leiearealet utgjør totalt ca [redacted] kvm BTA, inklusiv andel av byggets fellesareal og tekniske rom. Fellesarealet kan endres av utleier. Arealer til leietakers eksklusive bruk er vist på vedlagte tegninger, jf. vedlegg 1A og 1B.
3. Alle arealer 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.
4. Leietaker skal leie [redacted] p-plasser i byggets p-kjeller i henhold til egen avtale om dette som inngås samtidig og som en del av Avtalen, jfr Vedlegg 7.
5. Leietaker plikter å inngå egen kantineavtale med kantinedriver for å få adgang til byggets kantine. Kantineavtalen regulerer blant annet årlig tilknytningsavgift, åpningstider med mer. Omfang av kantineavtalen står Leietaker fritt til å avtale direkte med kantinedriver.

5. LEIETAKERS VIRKSOMHET

1. Leieobjektet må kun benyttes til kontorlokaler med tilhørende spesialrom for Nasjonal Sikkerhetsmyndighet, deres virksomhet og kontorfasiliteter for deres partnere.
2. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier anses alltid som saklig grunn for å nekte samtykke, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 nedenfor. Tilsvarende skal opprettholdelse av Eiendommenes virksomhetsprofil/-sammensetning anses som saklig grunn for å nekte samtykke. Skifte av bransje mv uten samtykke vil utgjøre et vesentlig mislighold av Avtalen.

6. TILSTAND VED OVERTAKELSE MV

1. Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse og for øvrig i henhold til beskrivelse av leieobjektet, inkludert eventuelle avtalte leietakertilpasninger, inntatt i vedlegg 3.
2. I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Leietaker kan ikke nekte å overta dersom utleier tilbyr overtakelse og leieobjektet ikke er i vesentlig dårligere stand enn det leietaker kan kreve etter avtalen.
3. Eventuell klage over leieobjektets stand, herunder skader og mangler, ved overtakelse må fremsettes skriftlig overfor Utleier innen 14 dager etter overtakelse. Det som kreves rettet må angis i klagen. Skader og mangler som er synlige på overtakelsesbefaringen, må imidlertid angis av Leietaker under befaringsen og registreres som mangel i overtakelsesprotokollen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til det foranstående, anses leieobjektets stand akseptert. Forhold som Leietaker kjente eller burde kjenne til ved overtakelsen, kan uansett ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Leietaker må for øvrig i leietiden gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget dem.

4. Utleier skal pr overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav og reguleringsmessige krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5.1, jf også punkt 11.2 og 13.3.

Leietaker er selv ansvarlig for eventuelle innrednings-, installasjons- eller bygningsmessige arbeider som 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, herunder offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, pålegg, krav mv. tilknyttet Leietakers virksomhet, bransje eller bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

5. I forbindelse med 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 leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7. LEIETID

1. Overtakelse skal skje som følger:

1. og 2. etasje: Tidligst 1.1.2023
3. etasje: Tidligst april 2023, senest 1. august 2023
4. etasje: 1.1.2024

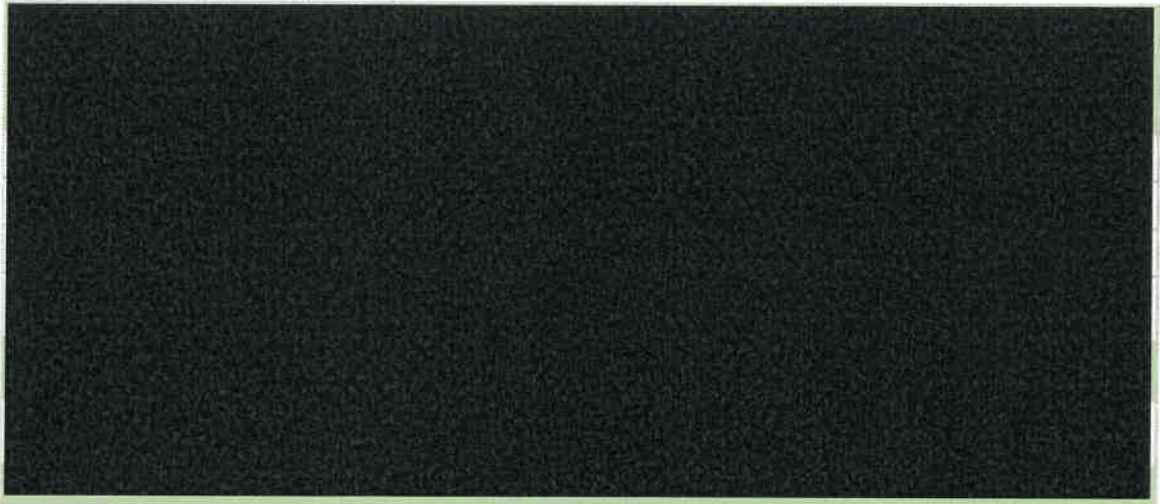
Alle arealer løper fra overtakelse til

Se for øvrig punkt 27.6 som beskriver tidligere innflytting for deler av arealet.

2. Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8. LEIESUM, FELLESKOSTNADER MV

1. Årsløen utgjør NOK 28 805 500,- fordelt som følger:



Leien tillegges ikke merverdiavgift ettersom Leietaker ikke driver merverdiavgiftpliktig virksomhet ved inngåelse av leiekontrakten, jfr punkt 10 under.

2. Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 15. i hvert kvartal med NOK 7 201 375,- (eksklusiv merverdiavgift), første gang to virkedager før overtakelse. Ved første gangs betaling betales en forholdsmessig andel av leien for perioden fra overtakelse til den 15. i det førstkommande kvartal etter overtakelse.

3. 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.
4. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
5. I tillegg til leien betaler leietaker en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader, i form av et å konto beløp sammen med husleien, til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning og eventuelt restoppgjør foretas normalt innen 30. juni året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Felleskostnadene fordeles etter byggets fordelingsnøkkel. Utleier dekker felleskostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles Felleskostnadene som om reduksjon ikke var skjedd. Eksempler på hva felleskostnadene omfatter pr overtakelse, samt administrasjonspåslag, fremgår av oversikt inntatt som vedlegg 3.

Dersom utleier overlater driften til andre, kan utleier kreve at leietaker inngår avtale om drift/felleskostnader med det rettssubjekt som forestår driften av eiendommen.

Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf også punkt 10), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene.

6. Ved kontraktsinngåelsen er å konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK [REDACTED] (eksklusiv merverdiavgift) pr kvartal. Felleskostnadene forfaller til betaling samtidig med leien, som fastsatt i punkt 8.2.
7. Direkte og for egen regning betaler leietaker alle utgifter/tiltak knyttet til bruken av leieobjektet og eventuelle andre areal leietaker har eksklusiv rådighet over. Dette gjelder blant annet energi for den del av leieobjektet som disponeres eksklusivt av leietaker, etter særskilt avregning eller egen måler dersom energi til dette ikke inngår i felleskostnadene (se punkt 8.5 ovenfor), oppvarming og kjøling, rengjøring av eget leieobjekt, innvendig vask av vinduer, vaktmestertjenester for egen bruk og eventuelt eget vakthold.
8. Dersom leietaker krever vann til annet enn toalettbruk, vanlig renhold, kantine og lignende, må utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker må dekke utgiftene i forbindelse med tiltaket, herunder utgifter til egen vannmåler samt vannforbruket.
9. Leietaker skal betale sin forholdsmessige del av de til enhver tid gjeldende skatter og/eller avgifter vedrørende drift, utleie eller besittelse av fast eiendom. Slike kostnader belastes Leietaker som en del av de ordinære felleskostnadene, jf. punkt 8.5. Eiendomsskatt inngår som en del av felleskostnadene.
10. Ved forsinket betaling av leie, felleskostnader og/eller andre ytelser leietaker skal betale i henhold til leieavtalen og tilknyttede avtaler, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring, samt dekning av alle kostnader ved eventuell inkasso, utkastelse mv.

11. Leietaker kan ikke foreta motregning i leien med krav leietaker mener å ha mot utleier, med mindre motkravet er skriftlig erkjent eller avgjort ved rettskraftig dom.

9. LEIEREGULERING

1. Leien reguleres hver 1. januar, første gang 1. januar 2025, i samsvar med eventuelle økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.
2. Den første leiereguleringen baseres på utviklingen i konsumprisindeksen fra opprinnelig kontraktsindeks pr 15.3 2022 til indeksen for 15. oktober 2024. Deretter reguleres leien årlig med virkning pr 1. januar basert på utviklingen i konsumprisindeksen fra 15. oktober det foregående år til 15. oktober året før reguleringstidspunktet den 1. januar.
3. Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
4. Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne avtale, skal avtalens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10. MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

1. Leietaker driver ikke merverdiavgiftspliktig virksomhet. Leieforholdet skal derfor ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering, og leien mv. skal ikke tillegges merverdiavgift.
2. I den grad regelverksendringer eller endringer i Leietakers virksomhet/avgiftsstatus medfører at utleieforholdet kan være omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, kan Utleier kreve at leieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig. I et slikt tilfelle skal leien reduseres tilsvarende den økonomiske fordel Utleier oppnår ved av at leieforholdet kan behandles som merverdiavgiftspliktig, dog slik at leien ikke skal reduseres med mer enn maksimalt 20 %." Utleier må synliggjøre den økonomiske fordelen som oppnås ved at Leieforholdet behandles som merverdiavgiftspliktig.
3. Bestemmelsene nedenfor i dette pkt. 10 (4-13) får anvendelse fra det tidspunktet hele eller deler av leieforholdet eventuelt blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
4. Dersom utleier er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie, felleskostnader og eventuelle andre utgifter knyttet til den til enhver tid registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats. Som en del av leieforholdet og leieobjektet, anses også eventuelle parkeringsarealer og lagerarealer som leies ut til leietaker i sammenheng med leieforholdet.
5. Leietaker skal ved inngåelsen av leieavtalen ikke benytte leieobjektet i virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, jf skjema inntatt som vedlegg 4. Dersom leietakers virksomhet skulle bli merverdiavgiftspliktig og/eller leietaker tar leieobjektet i bruk i virksomhet som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret i leieperioden, skal leie, felleskostnader og eventuelle andre utgifter tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats, jf punkt 10.1 første avsnitt. For øvrig vil følgende gjelde: Leietaker skal straks

gi utleier underretning om eventuelle endringer i dette i løpet av leieperioden. Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

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, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av leietakers bruksendring, andre disposisjoner eller handlinger av leietaker, endring av leietakers avgiftsrettslige stilling eller regelverkendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet. Det samme gjelder dersom utleiers tap skyldes mangelfull informasjon fra leietaker om leietakers, eller eventuell fremleiers, virksomhet, bruk eller merverdiavgiftsrettslig status i tilknytning til leieforholdet, eller andre brudd på bestemmelsen i dette punkt 10.
7. Dersom leietaker ønsker å fremleie hele eller deler av leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker å behandle fremleieforholdet på en slik måte at utleiers rett til fradrag for inngående merverdiavgift knyttet til leieobjektet ikke forringes. Dersom leietaker ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret med virkning for hele fremleieperioden. Eventuelle tap for utleier, for eksempel i form av redusert fradragsrett, plikt til å tilbakebetale fradragsført merverdiavgift eller lignende, som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, herunder leietakers avgiftsmessige behandling av fremutleien eller registreringsforhold i Merverdiavgiftsregisteret, pliktes erstattet av leietaker i henhold til punkt 10.3 over. Utgifter forbundet med leietakers eventuelle søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.
8. På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over egen og eventuelle fremleietakers bruk av leieobjektet gjennom året, samt ved fremleie en bekreftelse på at fremleieforholdet er avgiftspliktig og at leietaker eventuelt er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for fremleien.
9. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.
10. Ved leieforholdets opphør skal leietaker beholde eventuelle justeringsforpliktelse, men ikke justeringsrettigheter, knyttet til de bygningsmessige tiltak som leietaker og eventuelle fremleietakere har foretatt i leieobjektet. Utleier kan likevel velge å overta leietakers justeringsforpliktelse, men dette forutsetter at utleier skriftlig underretter leietaker om dette.
11. Ved opphør av leieforholdet skal leietaker gi utleier en skriftlig, fullstendig redegjørelse/spesifikasjon som nevnt i punkt 10.5, som omfatter både leietakers og eventuelle fremleietakers aktiveringspliktige påkostninger i leieobjektet; oppdatert pr dato for opphør av bruksretten til leieobjektet. Ved overføring av plikt og/eller rett til å justere inngående merverdiavgift til utleier, skal leietaker medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til

enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

12. Dersom leietaker gir feilaktige eller mangelfulle opplysninger/dokumentasjon til utleier, og utleier som følge av dette må tilbakebetale fradragført merverdiavgift eller påføres annet tap, plikter leietaker å erstatte fullt ut utleiers økonomiske tap, herunder tilbakebetalingsbeløp, tilleggsavgift, renter og øvrige kostnader forbundet med tilbakebetalingen.
13. Leietakers erstatningsplikt etter punkt 10.3 ovenfor gjelder tilsvarende ved brudd på leietakers forpliktelser etter punkt 10.4 til 10.6. Der hvor det i dette punkt 10 er angitt at Leietaker er ansvarlig for Utleiers tap mv, omfatter dette også tap mv som påføres selskapene i fellesregistreringen som Utleier er en del av. Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, forfaller til betaling ved påkrav. Avtalens betalingsbestemmelser, samt misligholdsbestemmelsen i punkt 21, gjelder tilsvarende.

11. LEIETAKERS BRUK 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 offentligrettslige og privatrettslige regler som til enhver tid kommer til anvendelse på leieforholdet, for eksempel brannforskrifter, forskrift om internkontroll/HMS, vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer, ordensregler og lignende, herunder å bidra til miljøvennlig bruk av eiendommen (etterleve pålegg om kildesortering, reduserte driftstider for tekniske anlegg utenfor arbeidstiden etc.). Leietaker bærer risikoen for eventuelle offentligrettslige rådhetsinnskrenkninger, pålegg, krav mv som hindrer eller vanskeliggjør leietakers virksomhet eller den forutsatte bruken av leieobjektet, og er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
3. Alle nye offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) til leieobjektet knyttet til Leietakers bruk av leieobjektet/Leietakers bransje, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, plan- og bygningsmyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det Leietakers ansvar å oppfylle og bekoste i leieperioden. Ansvarsfordelingen i dette avsnittet gjelder uavhengig av om Leietaker eller Utleier er adressat for det offentligrettslige kravet, pålegget mv. Leietaker plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av leieobjektet. Det samme gjelder dersom bruksendring og/eller konsesjon kreves for Leietakers virksomhet.

På utleiers forlangende skal leietaker dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for leietakers virksomhet, som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Samordningsavtale vedrørende leietakers ansvar for brannforebygging er inntatt som vedlegg 6.

4. 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. 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.

5. Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjernes for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
6. Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum, med mindre annet er særskilt avtalt.
7. Leietaker kan ikke benytte Eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende). Utleier har rett til å disponere over fellesarealet så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for Leietaker.

12. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

1. Leietaker plikter å gi utleier adgang til de arealer som er til leietakers eksklusive bruk i kontor-/forretningstiden alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

Sikkerhetsrutiner.

13. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Det påhviler Utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre påhviler det Utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av Utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Dersom utskiftninger som nevnt skyldes Leietakers virksomhet (f. eks. endret utnyttelse, intensitet, omfang etc.), herunder lovendringer, skal utskiftningen betales av Leietaker i den utstrekning utskiftningen kommer Leietaker til gode sett hen til tiltakets levetid og gjenværende leietid for Leietaker.
2. Det påhviler utleier å besørge at bygningens innvendige fellesarealer og tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, likevel slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Kostnader etter dette punkt 13.2 skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8.5, se også vedlegg 3.

3. Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av denne leieavtale.
4. Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.
5. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

14. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Det påhviler leietaker å besørge og bekoste vedlikehold og utbedring av de arealer som er til leietakers eksklusive bruk, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter, herunder låser, til de nevnte arealer, samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, herunder fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, samt overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter leietakers vedlikeholdsplikt de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme og elektrisitet/IKT, lysarmaturer/-kilder og ventilasjon/kjøleanlegg, herunder enkel utskiftning av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.
2. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk i arealer til leietakers eksklusive bruk, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.
3. Leietaker plikter å sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 17.
4. Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom leietakers virksomhet krever slike.
5. Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

15. UMLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

1. Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendig for å ivareta Eiendommens/leieobjektets forsvarlige vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg, ombygging mv. både i og utenfor Leietakers eksklusive areal. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen, kan føres gjennom leietakers eksklusive areal uten hinder av Leietakers innredning etc. Det personell som av Utleier gis tilgang til Eksklusivt areal skal godkjennes av Leietaker, ref punkt 12.1 over. Enkelte områder må unntas fra denne retten i henhold til vedlegg 10 - Sikkerhetsrutiner

2. Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene er vesentlige og arbeidene ikke kan betegnes som midlertidige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

16. SÆRLIG OM MILJØTILTAK

1. Utleier vil gjennom hele leietiden arbeide kontinuerlig for å kartlegge energieffektiviserende tiltak som kan bidra til å gjøre eiendommen og dens drift mer miljøvennlig. Miljøtiltakene kan deles i to hovedkategorier:
 - a) Utskifting/totalrehabilitering av tekniske løsninger som følge av utløp av teknisk levetid. Bedre energieffektivitet skal være et viktig kriterium ved valg av nye løsninger.
 - b) Oppgradering/utskifting av fungerende tekniske løsninger for å få en bedre energieffekt.
2. Miljøtiltak under kategori a) i punkt 16.1 ovenfor bekostes av utleier i sin helhet.
3. For miljøtiltak under kategori b) i punkt 16.1 ovenfor kan utleier belaste leietaker for en forholdsmessig andel av kostnadene over felleskostnadsregnskapet, jf punkt 8.5. Samtidig garanterer utleier at den årlige besparelsen i energikostnader som leietaker oppnår etter gjennomføring av miljøtiltaket blir høyere enn den årlige andelen av kostnaden relatert til miljøtiltaket som belastes leietaker over felleskostnadsregnskapet. Det nærmere innhold av utleiers garanti, herunder konsekvensene av brudd på garantien, reguleres uttømmende i 16.4 og 16.5 nedenfor.
4. Årlig besparelse og kostnad relatert til miljøtiltaket beregnes og betales etter følgende prinsipper:
 - De årlige kostnadene ved miljøtiltaket belastes over felleskostnadsregnskapet basert på en lineær avskrivning over miljøtiltakets avskrivningsperiode, som fastsettes ut fra hvor lenge tiltaket forventes å ha effekt (herunder hensyntas utleiers generelle planer for eiendommen, tidspunkt for forventede rehabiliteringer, utskiftinger etc.).
 - Kostnadene ved miljøtiltaket fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel.
 - Årlige kostnader som belastes felleskostnadene skal aldri overstige årlig besparelse.
 - Ved beregningen av besparelsen justeres årlig energikostnad for svingninger i utetemperaturen, slik at energiforbruket blir sammenlignbart med normalisert energiforbruk hvis ikke miljøtiltaket var gjennomført.
 - Måling av årlig besparelse utføres årlig etterskuddsvis innen 1. mai, basert på graddager fra Meteorologisk Institutt (publiseres i mars/april).
 - Dersom årlig besparelse er lavere enn årlig kostnad, reduseres årlig kostnad i endelig avregning av felleskostnadene etter punkt 8.5. til et beløp lik årlig besparelse.
 - Dersom årlig besparelse er høyere enn årlig kostnad, skal dette tilgodeses leietaker i endelig avregning av felleskostnadene etter punkt 8.5 (årlig besparelse utover årlig

kostnad fordeles på eiendommens leietakere etter samme fordelingsnøkkel som kostnadene ved miljøtiltaket belastes).

5. Det er en forutsetning for utleiers garanti etter punkt 16.3 ovenfor at bruken av leieobjektet løper videre i leietiden, uten endringer av betydning sammenlignet med den type bruk som fremgår av punkt 5.1.
6. Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. Leietaker skal varsles med rimelig frist før de enkelte aktiviteter utøves. Partene er enige om at leietaker ikke kan fremme krav om leiereduksjon eller andre sanksjoner som følge av gjennomføringen av miljøtiltak, herunder eventuelle avvik fra estimert fremdrift.

17. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

1. Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som også kreves om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
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 virksomhetens og Eiendommens art og karakter og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier. Solavskjerming eller andre utvendige installasjoner må ikke settes opp uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette punkt 17.2 kan ikke nektes uten saklig grunn.
3. Radio- og TV-anlegg mv, uthengsskap, automater og lignende må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
4. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Utleier må ha saklig grunn for å kreve tilbakestilling av endringsarbeider, hvor eksempelvis store tilbakestillingskostnader ved endringstiltaket skal være saklig grunn.
5. Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til Utleier. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

18. FORSIKRING

1. Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Utleier aksepterer at Leietaker er selvassurandør med det ansvar som er beskrevet nedenfor.
2. Utleier forsikrer bygningen.
3. Leietaker er selvassurandør og er ansvarlig som om Leietaker hadde forsikret egne

bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Leietakers ansvar skal ikke begrenses som følge av at Leietaker er selvassurandør. Skade/tap påført leietakers medkontrahtenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 18, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet som Leietaker er ansvarlig for, skal Leietakers selvassuransé benyttes tilsvarende som om Leietaker hadde forsikring, før Utleiers forsikring benyttes.

4. Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra Utleiers forsikringselskap som innebærer investeringer, plikter Leietaker å dekke kostnadene. Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade, naturskade mv, ut over det som omfattes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers mislighold.
5. Leietaker kan kreve at Utleier legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/ kvittering er fremlagt eller ikke.

19. BRANN/DESTRUKSJON

1. Blir hele eller vesentlige deler av leieobjektet ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner), kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20. UTLEIERS AVTALEBRUDD

1. Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. For så vidt gjelder mangler er det en forutsetning at mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
2. Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens totale størrelse begrenses uansett til to kvartals leie i leietiden, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr overtakelse og mangler i leietiden.
3. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av forsinkelse eller mangel.
4. Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarslng med minimum 30 dagers frist om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

21. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

1. Leietaker blir erstatningsansvarlig, uavhengig av om leietaker har utvist skyld eller ikke, for all skade eller mangler som skyldes leietaker selv eller folk i leietakers tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som leietaker har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy, skadedyr o.l.
2. Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da umiddelbart å fraflytte leieobjektet. Forsinket leiebetaling med mer enn 14 dager etter avtalt forfall skal alltid anses som vesentlig mislighold. Det skal også anses som vesentlig mislighold dersom leietaker blir insolvent, innleder gjeldsforhandling eller antas å komme i en slik økonomisk situasjon innen kort tid. Videre anses brudd på sikkerhetsforskrifter/sikkerhetsbestemmelser som vesentlig mislighold.
3. Dersom leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av 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. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestilling av leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22. FRAFLYTTING

1. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
2. Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/kort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 14 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Ved fraflytting etter en eventuell forlengelsesperiode i henhold til punkt 27.1, skal vedlikeholdet i leietiden være utført i samsvar med det som er angitt i punkt 14.1 med utgangspunkt i Leieobjektets stand ved Leietakers innflytting.

For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder regulering i punkt 17.4, og Leietaker har kun plikt til å tilbakestille endringer dersom dette er avtalt i forbindelse med de konkrete endringsarbeidene. Dersom det er avtalt at Leietaker ved fraflytting skal fjerne en eller flere av sine endringsarbeider, omfatter dette også utbedring av skader og merker som følge av dette. Oppfylles ikke disse plikter, kan Utleier utføre arbeidet for Leietakers regning.

3. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre 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).
4. I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

5. Utleier har rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at leieobjektet blir eller kan bli ledig. Leietaker plikter, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet to dager pr uke i kontor-/forretningstiden.
6. Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker 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

1. Avtalen kan ikke tinglyses eller pantsette uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

24. SIKKERHETSSTILLELSE

1. Leietaker som statsetat stiller ikke sikkerhet.

25. 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 blant annet at fremleietaker driver virksomhet som medfører økt avgiftsmessig belastning for Utleier, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av eiendommens virksomhetsprofil/-sammensetning anses som saklig grunn for å nekte samtykke.

Likestilt med fremleie anses det dersom andre enn leietaker driver noen form for virksomhet i leieobjektet.

2. Utleier kan i alle tilfelle stille vilkår for samtykket. Dersom utleier gir samtykke til fremleie skal leietaker uansett sørge for at det i fremleieavtalen blir avtalt at husleielovens § 7-7 ikke gjelder, og at fremleietaker ikke har selvstendige rettigheter overfor utleier.
3. Dersom utleier samtykker i fremleie, gir det ikke fremleietaker rett til videre fremleie eller overføring av fremleieretten.

26. OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

1. Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
3. Overdragelse til annen statsetat er tillatt med utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

27. SÆRLIGE BESTEMMELSER

1.

[Redacted]

2.

[Redacted]

[Redacted]

3.

[Redacted]

[Redacted]

4

[Redacted]

5

[Redacted]

6

[Redacted]

7

[Redacted]

8

Leietaker har bestilt tilleggsleveranser utover Utleiers leveranser og således ikke har varig verdi for Utleier. Utleier skal bekoste og utføre tilleggsleveransen iht. til spesifikasjon (se vedlegg 8), begrenset oppad til NOK 100.000.000 inkl. merverdiavgift. Disse investeringene skal være en åpen-bok løsning mellom partene. Utleier vil fortløpende fakturere Leietaker iht. til faktisk påløpt kostnad. Tilleggsleveransen vil spesifiseres i eget prosjektrengnskap etter ferdigstilling. Tilleggsleveransen nedbetales som en årlig annuitet over leieperioden, fordelt på antall kvadratmeter iht. Leiekontrakten.

Lån opp til MNOK 60 inkl mva belastes med en rente på 5%. Ramme utover MNOK 60 inkl mva og opp til MNOK 100 inkl mva, beregnes med 3mnd NIBOR + 5%. Det utarbeides egen låneavtale mellom partene.

- 9 Partene forplikter seg til å holde leieavtalens vilkår konfidensielle for andre enn partene selv, selskap som inngår i samme konsern som partene, partenes bankforbindelser og rådgivere. Dette gjelder likevel ikke dersom en part plikter å gi slik informasjon om leieavtalen i henhold til lov eller forskrift, regler som gjelder for Oslo børs, avgjørelse eller pålegg av gitt av domstol eller annet offentlig organ.

Dersom en part har behov for å gi andre innsyn i leieavtalens vilkår, krever det forutgående samtykke fra den annen part. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

28. FORCE MAJEURE

1. Streik, lockout, blokade 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, terror, naturkatastrofe eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen i den utstrekning forholdet medfører at en part ikke kan oppfylle sine kontraktsfestede forpliktelser etter Avtalen eller at de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike omstendigheter plikt til å betale erstatning. Leietaker bærer selv risikoen for egen omsetning og lønnsomhet, og sviktende omsetning/lønnsomhet anses ikke som force majeure.
2. Bestemmelsen i dette punkt 28, gjelder ikke dersom annet følger av punkt 19 over.

29. LOVVALG, VERNETING, FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN MV

1. Denne leieavtalen reguleres av norsk rett. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.
2. 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, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det Avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.
3. Manglende svar på søknad om samtykke eller godkjenning etter bestemmelsene i avtalen anses ikke som samtykke.

30. VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

Vedlegg 8 og 10 er under utarbeidelse og vil bli parafert og vedlagt Leiekontrakten i etterkant.

Vedlegg 1A – Tegninger datert 27.5.2022 – ikke vedlagt Leiekontrakt

Vedlegg 1B – Kontraktstegninger – endelige tegninger som følger av Vedlegg 8

Vedlegg 2 - Beskrivelse av leieobjekt

Vedlegg 3 – Leveransebeskrivelse og Materialdokument

Vedlegg 4 - Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene

Vedlegg 5 - Registreringsskjema for merverdiavgift

Vedlegg 6 - Avtale om Leietakers ansvar for brannforebygging (samordningsavtale)

Vedlegg 7 – Avtale om parkering

Vedlegg 8 – Leietakers egne spesialtilpasninger /sikkerhetstiltak i bygget

Vedlegg 9 - Grensesnittet mellom Utleier og Leietaker. Matrisen er ikke uttømmende

Vedlegg 10 - Sikkerhetsrutiner

31. STED/DATO

Oslo, (utleiers signaturodato)

32. SIGNATUR

1. Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest og eventuell gyldig fullmakt som bekrefter leietakers signatur.
2. Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Snarøyveien 36 AS

Haavard Rønning

Leietaker

Nasjonal sikkerhetsmyndighet

Sofie Nystrøm

