

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

**LEIEKONTRAKT
NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»
[TYPE VIRKSOMHET]**

VEDLEGG A-F

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

Innholdsfortegnelse

Vedlegg A: Tegninger og dokumentasjon leieobjekt	3
Vedlegg B: Leie	9
Vedlegg C: Beskrivelse av leietakers virksomhet.....	12
Vedlegg D: Spesifisering leietakertilpasninger / leietakers tegninger	14
Vedlegg E: Firmaattest	15
Vedlegg F: Garanti(er).....	16

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

**LEIEKONTRAKT
NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»**

**VEDLEGG A: TEGNINGER OG
DOKUMENTASJON LEIEOBJEKT**

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
2	Beskrivelse Leieobjekt(er)	6
2.1	Tabell over Leieobjekt(er).....	6
2.2	Teknisk beskrivelse Leieobjekt(er)	7
3	Rett til bruk av felles fasiliteter	8

1 INNLEDNING

Dette vedlegget beskriver Leieobjektets tilstand og standard ved overtakelse.

Beskrivelsene nedenfor er generelle og angir antatt status ved overlevering. Anslag for mengde, mål, kvalitet mv. er omtrentlige. Leietaker må be om helt spesifikk informasjon dersom enkeltpunkter eller særskilte tekniske kvaliteter har vesentlig betydning for inngåelse av kontrakten og/eller Leietakers virksomhet. Dersom eksempelvis Leietaker stiller særskilte krav til enkeltelementer knyttet til infrastruktur og/eller bygningsmessige løsninger (strømforsyning, bæreevne, ventilasjon eller annet), må dette avklares i forkant av kontraktsinngåelse. Se også Leiekontraktens punkt 10.

Som det fremgår av Leiekontrakten, er Leietaker forpliktet til å tilbakestille Leieobjektet til opprinnelig stand ved Leiekontraktens opphør. Dersom ny leietaker i noe tilfelle skulle ønske å overta eksisterende Leietakers endringer/innredning/tilpasninger, vil dette måtte avtales særskilt mellom eksisterende Leietaker og ny leietaker, og også godkjennes av Utleier. Det kan eksempelvis dreie seg om gjenbruk av eksisterende gulv, himling og/eller innvendige lettvegger, innredning mv. Dersom ny leietaker overtar eksisterende innredning/tilpasninger, overtar ny leietaker også eksisterende Leietakers forpliktelse til tilbakestilling av Leieobjektet. Dette betyr at at ny Leietaker skal tilbakestille Leieobjektet til den tilstand det opprinnelig hadde før de overtar innredninger/tilpasninger ble utført. Se også Leiekontraktens punkt 20.

2 BESKRIVELSE LEIEOBJEKT(ER)

2.1 Tabell over Leieobjekt(er)

Leieobjekt(er)	Lufthavn	Bygg nr	Romnr. som inngår i Leieobjekt (ett eller flere)	Totalt antall kvm for Leieobjekt (alle rom)
Leieobjekt 1				
Leieobjekt 2				
Leieobjekt 3				
Leieobjekt 4				
Leieobjekt 5				
Leieobjekt 6				
Leieobjekt 7				
Leieobjekt 8				
Leieobjekt 9				

Tabellen angir hvilke Leieobjekt (på en og samme eller ulike lufthavner) som reguleres ved Leiekontrakten mellom Partene. Hvert Leieobjekt skal skal behandles som et separat leieforhold/en separat kontrakt. Det vil eksempelvis si at vurdering av mislighold, oppsigelse mv skal gjøres ift det enkelte Leieobjekt, ikke for alle Leieobjekt/leiearealer samlet (se også Leiekontraktens punkt 4 og 7).

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt, skal leiekontraktens bestemmelser fullt ut anvendes på alt areal som til enhver tid leies av Leietaker (hvert definerte Leieobjekt for seg).

2.2 Teknisk beskrivelse Leieobjekt(er)

Følgende dokumentasjon legges inn her nedenfor under Vedlegg A for de(t) rom som inngår i Leieobjekt(er) angitt i tabellen ovenfor:

- **Bilder** (som viser alle sider av rom, derunder vegger, tak, gulv, belysning mv). Se også kontraktens punkt 6 og evt Avinors standard Overtakelsesprotokoll. Dersom bildematerialet blir omfattende, kan det evt her vises til hvor bilder er lagret elektronisk.
- **Plantegning** med angivelse av kvm for rom som inngår i Leieobjekt(er)
- Evt **beskrivelse av særskilte forhold** ved arealet (f.eks om det er spesiell innredning, trapper/heiser, spesielt høy/lav standard, særlig teknisk utstyr, særlige krav til adgangskontroll mv)

Dokumentasjonen merkes per rom med nummering som følger:

Merking dok	Type(r) dokumentasjon	Lufthavn	Bygg nr	Romnr.	Leieobjekt (jfr tabell ovenfor)
A1					
A2					
A3					
[...]					

Det vises til Leiekontrakten for Leietakers ansvar ift vedlikehold og evt endringer/tilpasninger (se blant annet punktene 13 og 15). Enhver kostnad forbundet med tilpasning/endring av Leieobjektet (derunder også innredningsarbeider) skal dekkes av Leietaker, med mindre det uttrykkelig (og skriftlig) er avtalt noe annet.

Eventuelle endringer i hva Utleier skal levere (i stedet for det som er avtalt at skal foreligge ved overtakelse), forutsetter Utleiers skriftlige samtykke. Leietaker må dekke enhver tilleggskostnad for Utleiers evt endring/tilpasning i forhold til avtalt løsning.

3 RETT TIL BRUK AV FELLES FASILITETER

Leietaker har kun rett til bruk av felles fasiliteter (deles med andre) som er listet opp her nedenfor:	
Garderobe	[Beskrives eller utgår]
Spiserom/kantine	[Beskrives eller utgår]
Toaletter	[Beskrives eller utgår]
Andre felles fasiliteter	[Beskrives eller utgår]
Slike fasiliteter til felles bruk regnes ikke som egne Leieobjekt(er). Dersom det skal betales leie/driftskostnader for bruk av slike fasiliteter, vil dette fremgå av Vedlegg B. Rett til bruk av nevnte fasiliteter til felles bruk kan sies opp av partene med en måneds skriftlig varsel, uten at dette påvirker leieforholdet forøvrig. Leietaker skal sørge for at fasilitetene brukes på aktsom måte og har ansvar for tap/skade som ved uaktsomhet forårsakes av Leietaker eller noen han gir adgang til fasilitetene. For øvrig kan det være krav eller føringer for Leietakers bruk og ansvar i Styrende dokumenter (jfr Leiekontraktens punkt 25.4).	

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»

VEDLEGG B: LEIE

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

1 BEREKNING OG STØRRELSE

1.1 Beregning av Leie

«Leie» omfatter både fast vederlag og driftskostnader per kvm per år for Leieobjektet og er per [sett inn aktuelt årstall] beregnet som følger:

For rom som inngår i Leieobjekt(er)							
Lufthavn	Bygg nr.	Rom nr.	Areal beskrivelse	Leieareal kvm	Fast vederlag/ kr per kvm	Drifts-kostnader/ kr per kvm	Sum Leie per år

For evt fasiliteter til felles bruk (jfr. Vedlegg A punkt 3)							
Lufthavn	Bygg nr.	Rom nr.	Areal beskrivelse	Leieareal kvm	Fast vederlag/ kr per kvm	Drifts-kostnader/ kr per kvm	Sum Leie per år

Alle priser er angitt eksklusiv merverdiavgift (mva kommer i tillegg).

Enhetsprisene ovenfor inkluderer Leieobjektets andel av kostnader for fellesarealer.

Dersom driftsår ved oppstart eller avslutning av Leiekontrakten er kortere enn 12 måneder, reduseres fast vederlag og driftskostnader. Fast vederlag og driftskostnader skal da utgjøre $1/12 \times$ antall hele driftsmåneder.

Dersom det blir aktuelt å korrigere opprinnelig beregning for arealstørrelse, jfr. Leiekontraktens punkt 4, justeres antall kvadratmeter iht ny beregning, og således også Leie i henhold til de ovenfor oppgitte enhetspriser. Dette gjøres da ved et endringsvedlegg.

1.2 Driftskostnader

Driftskostnader inkluderer hva gjelder Leieobjektet:

Type fellesutgift	Inkludert (ja/nei)
<i>Oppvarming/kjøling</i>	Grunnoppvarming: Ja Kjøling ut over standard: Nei
<i>Strøm</i>	Nei
<i>Renhold</i>	Nei
<i>Vinduspuss (utvendig areal)</i>	Ja
<i>Vann- og avløpsavgift</i>	Ja
<i>Andre off. avgifter inkl. eiendomsskatt</i>	Ja
<i>Alminnelig renovasjon (alminnelig avfallshåndtering)</i>	Ja

Driftskostnader inkluderer dessuten andel av Utleiers kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Elementer som ikke uttrykkelig er angitt som «ja»/inkludert ovenfor er ikke dekket av driftskostnadene, og Leietaker må selv besørge og betale slike andre kostnader knyttet til Leieobjektet.

Utleier forbeholder seg rett til ensidig å gjøre endringer i Leien under Leieperioden. Dersom det blir aktuelt å gjøre slike endringer, skal Utleier gi Leietaker 3 måneders skriftlig varsel. Utleier kan eksempelvis gjøre endringer i modell for felleskostnader/driftskostnader eller endringer hva gjelder beregning og fakturering av strøm. Endringer kan innebære at Leiens størrelse justeres opp eller ned. Endringer vil nedtegnes skriftlig og vil fremgå av et endringsvedlegg til Leiekontrakten (K-xxxxx).

2 FAKTURERING OG BETALING

Leie – dvs både fast vederlag og driftskostnader - betales forskuddsvis for hvert kvartal i henhold til faktura. Se også kontraktens pkt 8.

Avinor sine systemer kan fordele Leie på en slik måte at hver måned beregnes med 30 dager. Leietaker faktureres i så fall i henhold til dette.

3 REGULERING FAST VEDERLAG OG DRIFTSKOSTNADER

Fast vederlag og driftskostnader reguleres årlig med 100 % av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), med virkning fra 1. januar, første gang for år [20zz].

Basis for reguleringen vil være konsumprisindeks for oktober [20yy]. Indekstallet for første regulering vil være konsumprisindeks for oktober [20xx] , og deretter tolv måneders endring KPI for hvert år i Leieperioden.

Som det fremgår av Leiekontrakten (se bl.a. punkt 8, punkt 12 og punkt 14), kan også enkelte særskilte forhold medføre økning av Leien under Leieperioden.

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»

**VEDLEGG C: BESKRIVELSE AV LEIETAKERS
VIRKSOMHET**

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

Lufthavn: [xxx] Bygg: [xxx] Romnummer (ett eller flere): [xxx]	
Beskrivelse av virksomheten	
Personer/ansatte bruk	
Særlige forhold av betydning for tekniske krav	

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»

**VEDLEGG D: SPESIFISERING
LEIETAKERTILPASNINGER / LEIETAKERS
TEGNINGER**

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»

VEDLEGG E: FIRMAATTEST

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER «SOM DE ER»

VEDLEGG F: GARANTI(ER)

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

Garanti

nummer
 Garantisten:
 Postadresse:
 Organisasjonsnummer:

stiller seg herved overfor
 Avinor AS, (heretter Selskapet)
 Postboks 150, 2061 Gardermoen
 Organisasjonsnummer. 985 198 292

som selvskyldnerkausionist for de kontraktsforpliktelser som Leietaker, dvs:

Selskap:
 Postadresse:
 Organisasjonsnummer:

har overfor Selskapet i henhold til Kontrakt K-[xxxxxx] har inngått den [dd.mm.åå]
 ("Kontrakten ")

1. Garantien gjelder for alle Leietakers forpliktelser i henhold til Kontrakten, herunder også forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger.
2. Garantien skal tilsvare 25 % av årlig Leie (fast leie og driftskostnader, og inkl merverdiavgift i den grad det følger av Leiekontraktens punkt 9).
3. Garantien er gyldig i hele leieperioden med tillegg for 3 måneder etter leieperiodens utløp. Dette slik at eventuelle krav vedrørende garantien senest må være fremkommet Garantisten den [...].
4. Garantistens ansvar er ikke begrenset på annen måte enn det som følger av bestemmelsene her.
5. Garantisten kan ikke etter at Garantien er stilt si opp eller begrense sitt ansvar etter Garantien uten uttrykkelig godkjenning fra Utleier.
6. Garantien er undergitt og skal fortolkes i samsvar med norsk rett. Garantisten godtar Oslo tingrett som verneeting.
7. Garantisten skal alltid varsles dersom Kontrakten mellom Utleier og Leietaker heves.
8. Garantien skal returneres til Garantisten etter at garantiansvaret er bortfalt.

[sted].....den/ 20.....

.....
 Bankens navn/stempel

.....
 Underskrift