KRISTIANSAND LUFTHAVN

TILBUDSNR: 26/08404

LEIEKONTRAKT
FORRETNINGSVIRKSOMHET INNENFOR SERVERING OG KIOSK

VEDLEGG A: AVINORS LEVERANSER | TEGNINGER OG DOKUMENTASJON AV LEIEOBJEKTER

Standard Leiekontrakt for Avinor AS konsern

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 3

1.1 Generelt 3

1.2 Hovedregel og prinsipp for Leieobjektets tilstand ved overtakelse 3

1.3 Eventuell gjenbruk / overtakelse av innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra tidligere Leietaker 3

2 BESKRIVELSE LEIEOBJEKTER 5

2.1 Leieobjektet i terminalen 5

2.2 Teknisk beskrivelse Leieobjektet 5

3 ETABLERINGSPROSESS 6

3.1 Fremdriftsplan med milepæler og dokumentasjon 6

3.2 Standardkontrakt og grensesnittsmatrise for enkelte typer arbeider som skal utføres i forbindelse med Leietakers etablering av konsept 9

4 TILLEGGSAREAL 10

4.1 Lager 10

4.2 Annet tilleggsareal 10

4.3 Eventuell felles bruk av tilleggsareal 10

4.4 Særlig om endringsarbeider mv. i tilleggsareal 10

5 TILHØRENDE DOKUMENTER (UNDERBILAG) 10

1 INNLEDNING

1.1 Generelt

Dette vedlegget beskriver Leieobjektets tilstand og standard ved overtakelse.

Det gis noe overordnet og generell teknisk informasjon om terminalen og om Leieobjektets plassering i terminalen. Se Punkt 2.1 nedenfor og Underbilag A1.

Videre inneholder Vedlegg A beskrivelser av Leieobjektets tekniske tilstand ved overtakelse, se Punkt 2.2 nedenfor og Underbilag A2 Rom- og funksjonsprogram (RFP).

Leietaker må selv 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 15.

Vedlegget inneholder også beskrivelse av prosess (inkludert blant annet fremdriftsplan med milepæler) for etablering av Leietakers konsept i Leieobjektet. Se punkt 3 nedenfor og Underbilag A3 Standard kontrakt MÅ-arbeider med grensesnittsmatrise.

1.2 Hovedregel og prinsipp for Leieobjektets tilstand ved overtakelse

Som et overordnet prinsipp overleveres Leieobjektet som en «tom boks», jf. Leiekontrakten punkt 7, og for øvrig med de kvaliteter som er beskrevet i Rom- og funksjonsprogrammet (RFP), jf. punkt 2.2.1 nedenfor og Underbilag A2.

Dersom Leietaker ønsker å overta innredning/installasjoner/tilpasninger mv (gjenbruk) fra tidligere leietaker (se punkt 1.3 nedenfor) og inngår avtale om dette med tidligere leietaker (ved bruk av Avinors standard mal for dette) skal Leieobjektet likevel anses som overlevert fra Utleier iht. Leiekontraktens hovedregel og prinsipp («tom boks») og Leietaker plikter ved Leiekontraktens utløp å tilbakelevere Leieobjektet i henhold til dette, som «tom boks». Se også Leiekontraktens punkt 7 og punkt 21.

1.3 Eventuell gjenbruk / overtakelse av innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra tidligere Leietaker

Dersom Leietaker ønsker gjenbruk / overtakelse av innredning/installasjoner/tilpasninger fra tidligere leietaker, kan dette avtales mellom tidligere leietaker og Leietaker forutsatt at dette gjøres på Avinor sin standard mal for slik avtale, og at Leietaker er innforstått med at en slik avtale innebærer utvidet ansvar og risiko for Leietaker (se bl.a. her nedenfor).

Det samme gjelder dersom en leietaker som allerede har leiekontrakt i et leieobjekt gjennom tilbudskonkurranse får tildelt ny leiekontrakt i samme leieobjekt, og leietakeren ønsker å gjenbruke/videreføre innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra seg selv (fra et leieforhold som skal avsluttes og over til et nytt leieforhold som skal starte opp i samme areal).

Med «innredning/installasjoner/tilpasninger mv» menes alt tidligere leietaker har plassert, utført, gjort eller tilført i eller tilknyttet Leieobjektet (inkludert også alt tidligere leietaker ev. har overtatt eller videreført fra tidligere leieperioder før gjeldende leieperiode), alt som er i og/eller tilknyttet Leieobjektet utover det som er definert som «tom boks», derunder f.eks. innredningsarbeider, utstyr, møbler, bygningselementer, infrastruktur, tekniske løsninger mv.

Uansett om et Leieobjekt skal tilbakestilles og tilbakeleveres fullt ut og så overleveres som «tom boks» eller om det avtales gjenbruk, og uansett om tidligere leietaker og ny leietaker er ulike selskap eller er samme selskap, skal det gjennomføres formell tilbakelevering og overtakelse (iht. kontraktens bestemmelser, og derunder befaringer, protokoll etc.), og eventuell gjenbruk skal i alle tilfelle avtales ved bruk av Avinors standard mal for dette.

Dersom Leietaker inngår avtale med tidligere leietaker om gjenbruk, innebærer dette at Leietaker overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar, samt tilbakestillingsansvar for alt som overtas fra

tidligere leietaker. Dette inkluderer også ansvar for eventuelt vedlikeholdsetterslep, nødvendig skadeutbedring, og utskiftinger. Det inkluderer også ansvar for feil og mangler som er skjult eller ikke oppdaget før Overtakelse fordi Utleier på grunn av gjenbruksavtalen ikke krever at tidligere leietaker gjennomfører full tilbakestilling.

Utleier er ikke på noen måte part i avtale om gjenbruk mellom tidligere leietaker og Leietaker, og slik avtale kan ikke medføre noe ansvar for Utleier eller danne grunnlag for krav mot Utleier.

Videre vil ikke slik avtale om gjenbruk på noen måte lempe eller innskrenke Leietakers forpliktelse eller ansvar etter Leiekontrakten. Derunder vil blant annet Leietaker ha plikt til å etablere og drive konsept slik som beskrevet i tilbudet og i henhold til Leiekontrakten med vedlegg og Underbilag mv (inkl. også krav og føringer i Styrende Dokumenter). Leietaker plikter blant annet å oppfylle oppdaterte og gjeldende krav og føringer, offentlige og private, ved etableringen og i hele Leieperioden, uavhengig av om Leietaker overtar «tom boks» eller selv velger å inngå avtale om gjenbruk med tidligere leietaker.

Dersom Leietaker inngår avtale med tidligere leietaker om gjenbruk vil Leietaker ha samme ansvar og forpliktelser under Leiekontrakten som hvis ny leietaker hadde overtatt «tom boks». I tillegg vil Leietaker overta bla tilbakestillingsansvar og vedlikeholds- og utskiftningsansvar for det som overtas fra tidligere leietaker, se her ovenfor og Leiekontrakten for øvrig inkl. også Vedlegg og Underbilag.

Leietaker har all risiko og alt ansvar for om det å overta innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra tidligere leietaker (i stedet for å overta «tom boks») samlet sett vil være en god løsning for Leietaker, praktisk, økonomisk eller på andre måter. Ved avtale om gjenbruk velger Leietaker selv å etablere sitt konsept ut fra et annet utgangspunkt enn «tom boks». Eventuelle utfordringer eller merkostnader dette måtte innebære er fullt og helt Leietakers ansvar og risiko. Leietaker skal uten forsinkelse etablere avtalt konsept (med avtalt utforming, innhold og kvalitet etc.) i henhold til alle oppdaterte og gjeldende krav og føringer og drive virksomheten i henhold til avtale gjennom hele leieperioden. Leietaker vil blant annet ha ansvar og risiko for i hvilken grad det som er overtatt fra tidligere leietaker kan benyttes videre, eller om det helt eller delvis må oppdateres eller eventuelt rives og byttes ut, enten allerede ved etablering eller senere i kontraktsperioden.

Se punkt 3 nedenfor og «Fremdriftsplan», samt også Leiekontraktens punkt om tilbakelevering, for frister knyttet til eventuell avtale om gjenbruk. Avtale om gjenbruk bør inngås så tidlig som mulig etter tildeling av kontrakt, og må senest ved M2 være inngått mellom tidligere leietaker og Leietaker og innlevert Utleier.

Utleiers godkjenning av leietakerkonsept ved M3 endrer ikke på ovenstående og flytter ikke på noen måte ansvar over på Utleier. Leiekontraktens prinsipp for Leieobjektets tilstand ved overtakelse og tilbakelevering er «tom boks» (Leiekontraktens punkt 7 og Vedlegg A med RFP (Underbilag A2). Avtale om gjenbruk mellom tidligere og ny leietaker avviker fra dette, og valg av avvikende løsning er fullt og helt Leietakers ansvar og risiko.

Leietaker får oversendt Avinors standard mal for avtale om gjenbruk etter forespørsel.

2 BESKRIVELSE LEIEOBJEKTER

2.1 Leieobjektet i terminalen

I Underbilag A1 «Leieobjektet i terminalen» er det lagt inn tegninger som viser plassering i aktuell terminal for de arealer som inngår i Leieobjektet. Underbilag A1 kan også inneholde informasjon om enkelte generelle forhold som kan ha betydning i forbindelse med operativ drift i de aktuelle arealene. Informasjon i Underbilag A1 er generell og omtrentlig og kan ikke benyttes av Leietaker som grunnlag for krav mot Utleier knyttet til Leieobjektets tilstand eller annet. Se også punkt 1.1 ovenfor.

2.2 Teknisk beskrivelse Leieobjektet

2.2.1 Generelt

Leieobjektets tilstand og tilhørende kvaliteter og utrustning (herunder eventuell tilrettelagt teknisk infrastruktur som f.eks. vann/avløp/strøm) ved overtakelse er beskrevet i Rom- og funksjonsprogram (RFP). Se Underbilag A2.

Alt annet arbeid som er nødvendig for at Leietaker skal kunne sette Leieobjektet i stand i samsvar med det konsept og virksomhet Leietaker skal drive i Leieobjektet, herunder for å oppnå den funksjon og de kvaliteter Leietaker har beskrevet, jf. Vedlegg C og D, er Leietakers ansvar. Deler av slike arbeider kan Leietaker selv besørge og bekoste, mens andre arbeider må besørges i regi av Utleier, men slik at Leietaker har ansvar og kostnad. Se blant annet Leiekontrakten punkt 15 og informasjon i RFP (Underbilag A2) og i «Standard kontrakt MÅ-arbeider med grensesnittsmatrise» (Underbilag A3).

Umiddelbart etter at kontrakten er signert må Leietaker iverksette forberedelser til overtakelse og istandsetting av Leieobjektet. Det henvises til milepælsplan og beskrivelse av prosess og samarbeid mellom Utleier og Leietaker i punkt 3 nedenfor.

Eventuelle endringer i hva Utleier skal levere ved Overtakelse, forutsetter Utleiers skriftlige samtykke. Leietaker må dekke enhver tilleggskostnad for Utleiers eventuelle endring/tilpasning utover det Utleier etter Leiekontrakten er forpliktet til å levere ved Overtakelse.

2.2.2 Kristiansand lufthavn

Oversikt over Leieobjektet, det vil si spesifikk(e) areal(er) til Leietakers eksklusive bruk som inngår i Leiekontrakten, fremkommer her nedenfor.

Leieontrakt	Areal ID	Konsept-/ Arealbeskrivelse	Rom- og funksjonsprogram
KRS 1.1	CN001-300-101.1	Hybridkonsept, Uformell kafe med kiosk	04.A2 Underbilag A2 RFP_KRS - 26_08404_Servering
KRS 1.2	CN001-300-102.1	Servering, Kafe - uformell med bar	04.A2 Underbilag A2 RFP_KRS - 26_08404_Servering
KRS 1.3	CN001-350-101.1	Kiosk	04.A2 Underbilag A2 RFP_KRS - 26_08404_Servering
KRS 1.4	CN001-350-102.1	Automater	04.A2 Underbilag A2 RFP_KRS - 26_08404_Servering

Tabell 1 Serverings- og kioskarealer ved Kristiansand lufthavn

3 ETABLERINGSPROSESS

3.1 Fremdriftsplan med milepæler og dokumentasjon

Utleier har etablert et standardisert opplegg for prosessen fra Leiekontrakten inngås til Leieobjektet (ferdig konsept) åpnes. Prosessen omfatter blant annet faser og aktiviteter for konseptutvikling, bestillinger for prosjektering, Overtakelse av Leieobjekt, gjennomføring av innredningsarbeider, ferdigbefaring og åpning.

For hver fase er det definert et sett med milepæler og planverk/dokumentasjon som skal utarbeides. Denne planprosessen fremgår skjematisk i «Tabell 2 Fremdriftsplan etablering» nedenfor.

I kontraheringsfasen vil bindende dato (frister) for Milepæl M2 og M6 bli avtalt for hvert enkelt Leieobjekt. Frister for M3, M4 og M5 fastsettes i forhold til komplett M2 leveranse. M7 og M8 bestemmes ved M5. Datoer (frister) for Milepælene og aksjonspunkter fra skjema nedenfor, inklusive dokumentasjonskrav, skal tas inn i fremdriftsplan for gjennomføring av Leietakers endrings-/innredningsarbeider i Leieobjektet. Leietaker er uansett forpliktet i forhold de datoer (frister) som avtales og punktene i skjema nedenfor, og vil kunne holdes ansvarlig (derunder også erstatningsansvarlig) for ev. forsinkelse og/eller merkostnader eller tap påført Utleier som følge av at Leietaker ikke overholder avtalte frister. Dette da med mindre en forsinkelse klart skyldes Utleier.

Det kan i noen tilfelle være nødvendig å tilpasse Milepælsplan av hensyn til andre byggeprosjekter med vesentlig betydning for lufthavnens drift. Leietaker skal i slike tilfeller lojalt bidra til å finne smidige løsninger, og partene skal sammen justere fremdriftsplan (inkl. også frister) slik at planlagte arbeider ikke hindrer andre driftskritiske arbeider på lufthavnen.

Se også Leiekontraktens punkt 9, punkt 15 og punkt 26.4.

Fase	Aktivitet	Planverk/Dokumentasjon	Frister
Kontraheringsfase	**Milepæl M1a:** Leiekontrakt signert Kontrakt mellom Leietaker og Utleier (Avinor) om leie av kommersielt areal er signert av begge parter.	1. Signert kontrakt	I forbindelse med signering av kontrakt
Kontraheringsfase	**Milepæl M1b:** Utleier har vurdert og angitt behov for tid til tilpasninger og forberedelser før Leietakers Overtakelse, for at Utleier kan overlevere Leieobjektet som angitt i Leiekontrakt og Vedlegg A.	1. Utleiers skriftlige angivelse av nødvendig tid til tilpasninger og forberedelser i Leieobjektet før Leietakers Overtakelse 2. Skriftlig avtale om Overtakelsestidspunkt M6, dato settes ut fra punkt 1 her	I forbindelse med signering av kontrakt

Konseptfase	**Milepæl M2:** Leietakers konsept mottatt Fullstendig forslag til utforming av kommersielt areal er mottatt av Avinor. Forslaget skal inneholde både teknisk dokumentasjon, konseptbeskrivelse og plan for utforming av lokalene. Utleier kan stille vilkår for godkjenning (samtykke) av Leietakers forslag, jfr. Leiekontrakt Leietaker skal ha satt i gang nødvendige forberedelser ift. drift av konsept, blant annet evt. relevante prosesser for involvering av Leietakers ansatte (samtykke Arbeidstilsyn) og avklaringer ift. offentligrettslige krav (Mattilsyn og lignende) – dette bekreftes overfor Utleier Leietaker kommer med forslag, drøfter med Utleier og utarbeider plan og skisse for midlertidig konsept i en overgangsfase (der det er aktuelt), for hvert Leieareal.	1. Endelige konseptbeskrivelser (som skal fungere som underlag for teknisk prosjektering) filformater: PDF/DWG/IFC. 2. Endelig tegningsunderlag som viser Leietakerkonsept i sin helhet (møbleringsplan, inkludert kø areal og passasjer- og vareflyt, gulvplan, himlingsplan, belysningsplan, snitt tegning, opprisstegning fasade med profilering og annet kommunikasjon, opprisstegninger innredning (bakvegger), material- og fargebeskrivelse innredningselementer og møbler. 3. Endelig beskrivelse og fremdriftsplan for gjennomføring av Leietakers innrednings- og installasjonsarbeider. 4. Endelig beskrivelse av evt. behov for leveranser fra Utleier utover det som er avtalt, f.eks. ønskede endringer, tekniske installasjoner mv. 5. Bekreftelse på at Leietaker har identifisert og satt i gang nødvendige forberedende prosesser for oppstart og drift av konsept (derunder eksempelvis for eventuelt samtykke fra Arbeidstilsyn og godkjenninger fra Mattilsyn mv). 6. Plan og skisse for midlertidig konsept (hvor aktuelt) 7. Leietaker leverer skriftlig redegjørelse for hva Leietaker eventuelt ønsker å overta fra tidligere Leietaker (da etter egen avtale mellom Leietaker og tidligere Leietaker), dvs. tilpasninger, innredningsarbeider eller annet, se også dette Vedlegg A punkt 1 og Leiekontrakten punkt 20 om ansvar ved tilbakelevering. Det bør også fremgå om det er gjort slik avtale mellom tidligere og ny Leietaker.	innen 5 uker <u>etter</u> M1a
Konseptfase	**Milepæl M3:** Leietakerkonsept godkjent Utleier har godkjent kommersielt konsept, samt teknisk spesifikasjon med beskrivelse av innredningsarbeidene Utleier har etter **forespørsel** fra Leietaker, der det er aktuelt, eventuelt godkjent at Leietaker overtar innredningsarbeider /innredning fra tidligere Leietaker, ref. punkt 1 i Vedlegg A. Utleier godkjenner skriftlig Leietakers midlertidige konsept (hvor aktuelt), og det utformes en avtale om midlertidig konsept NB! Leietaker må forutsette at M3 er endelig detaljering av Leietakers kommersielle konsept, og det skal <u>ikke</u> planlegges med endringer senere i prosessen.	1. Utleiers skriftlige godkjenning av teknisk dokumentasjon. 2. Utleiers skriftlige godkjenning av foreslått konsept og beskrivelse av innredningsarbeidene.	innen 6 uker <u>etter</u> komplett mottatt M2-underlag Dvs. dato [sett inn]

Valg- og godkjenningsfase	**Milepæl M4**: Oversikt over leverandører og fremdriftsplan Utleier har mottatt fra Leietaker oversikt over hvilke leverandører/ entreprenører Leietaker ønsker å benytte. Utleier har mottatt fra Leietaker fremdriftsplan for arbeidene som skal utføres i Leieobjektet. Leietaker utarbeider oversikt over hvilke leverandører/ entreprenører som ønskes benyttet av Leietaker og fremdriftsplan for Leietakers sendes til Avinor for godkjenning.	1. Leietakers oversikt over leverandører/ entreprenører som ønsker å benytte. 2. Fremdriftsplan for arbeidene som skal utføres i Leieobjektet.	Innen 2 uker etter mottatt M3 Dvs. dato [sett inn]
Valg- og godkjenningsfase	**Milepæl M5:** Godkjenninger av oversikt over entreprenører/ leverandører og av fremdriftsplan. Utleier har skriftlig godkjent Leietakers oversikt over hvilke leverandører/ entreprenører Leietaker skal benytte Utleier har skriftlig godkjent Leietaker fremdriftsplan for arbeidene som skal utføres i Leieobjektet. Fastsette fremdrift og frist/datoer for M7 og M8	1. Utleiers skriftlige godkjenning av oversikt over leverandører/entreprenører som skal benyttes av Leietaker 2. Utleiers skriftlige godkjenning av fremdriftsplan for arbeidene som skal utføres i Leieobjektet 3. Skriftlig avtale om fristdatoer for M7 og M8	Innen 3 uker etter mottatt M3 Dvs. dato [sett inn]
Implementeringsfase	**Milepæl M6**: Leieobjekt overlevert Leieobjektet er overlevert fra Utleier til Leietaker. Utleier og Leietaker har gjennomført Overtakelsesbefaring. Utleier og Leietaker har signert Avinor sin standard Overtakelsesprotokoll.	1. Overtakelsesprotokoll (Avinors standard protokoll for overtakelse av Leieobjektet) signert av begge parter.	I samsvar med M1b Dvs. dato [sett inn] Og se også Leiekontrakten punkt 7, punkt 8 og punkt 9

Implementeringsfase	**Milepæl M7:** Leietakers innredningsarbeider ferdigstilt Leietakers endrings-/innredningsarbeider i Leieobjektet er ferdigstilt. Leietaker har foretatt nødvendig igangkjøring, testing og idriftsettelse og avgir erklæring til Utleier om dette. Leietaker og Utleier har sammen gjennomført befaring av Leieobjektet etter at Leietakers arbeider er ferdigstilt iht. M3-godkjenning.	1. Erklæring eller, dersom Utleier krever det annen dokumentasjon, for igangkjøring, testing og idriftsettelse.	I samsvar med omforent fremdriftsplan M5 Dvs. dato [sett inn]
Implementeringsfase	**Milepæl M8**: Leietakers konsept i Leieobjektet åpnet Leietakers innredningsarbeider i Leieobjektet er gjennomført som avtalt FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer, as-built dokumentasjon og annen relevant teknisk dokumentasjon er overlevert fra Leietaker til Utleier Leietaker og Utleier har sammen foretatt kontrollbefaring før åpning Utleier har ved befaringen godkjent Leietakers ferdige konsept (klart for åpning) Protokoll fra kontrollbefaringen er signert av begge parter. Leietakers konsept i Leieobjektet er åpnet og i drift	1. Signert protokoll fra befaring av Leietakers ferdigstilte innredningsarbeider i Leieobjektet (M7). 2. FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer, as-built dokumentasjon og annen teknisk dokumentasjon	I samsvar med omforent fremdriftsplan Dvs. dato [sett inn] Se også Leiekontrakten punkt 9

Tabell 2 Fremdriftsplan etablering

3.2 Standardkontrakt og grensesnittsmatrise for enkelte typer arbeider som skal utføres i forbindelse med Leietakers etablering av konsept

Vedlagt standardkontrakt for leveranse av MÅ-arbeider, med grensesnittsmatrise og øvrige vedlegg, benyttes mellom Avinor og Leietaker for arbeider som skal utføres i forbindelse med etablering av Leietakers konsept, og eventuelt i Leieperioden. Det er en forutsetning ved inngåelse av Leiekontrakten at her nevnte standardkontrakt skal benyttes. Se tilhørende dokument til vedlegg A (Underbilag A3).

4 TILLEGGSAREAL

4.1 Lager

Lagerareal kan i tilbudskonkurransen være angitt som tilhørende Leieobjektet. I slike tilfeller vil Leietaker automatisk få tildelt lagerarealet sammen med tildeling av Leiekontrakt for Leieobjektet.

Dersom det ikke er angitt at lagerareal følger Leieobjektet, kan Leietaker be om å få tildelt lagerareal etter behov, og Utleier vil fordele eventuelt ledig areal til slik bruk forutsatt at det er ledig kapasitet på Lufthavnen. Leietaker skal for lagerareal inngå egen separat leiekontrakt for slike tilleggsarealer på Avinor sine standard leievilkår. Leietaker vil da betale fast leie med tillegg av driftskostnader for tilleggsarealer iht. egen leiekontrakt.

4.2 Annet tilleggsareal

Annet tilleggsareal, som kontorer, garderobe, øltankrom mv, kan tildeles etter forespørsel, forutsatt at det er ledig kapasitet på Lufthavnen. Leietaker skal for slike arealer inngå egen separat leiekontrakt på Avinor sine standard leievilkår. Leietaker vil da betale fast leie med tillegg av driftskostnader for tilleggsarealer iht. egen leiekontrakt.

4.3 Eventuell felles bruk av tilleggsareal

Dersom det i noe tilfelle er aktuelt med felles bruk av tilleggsareal med andre leietakere på Lufthavnen, vil slik felles bruk reguleres ved at det til Avinors standard leiekontrakt vedlegges et eget tillegg om sambruk.

4.4 Særlig om endringsarbeider mv. i tilleggsareal

Det er ovenfor vist til Avinor sine standard leievilkår som vil gjelde som leiekontrakt for eventuelle tilleggsarealer. Dette er en noe enklere leiekontrakt enn Avinors leiekontrakter for kommersielle arealer, med mindre detaljert regulering av endringer og tilpasninger av de leide arealene. Det presiseres derfor for ordens skyld at de prinsipper om leieobjektets tilstand ved overtakelse, eventuell gjenbruk/overtakelse av innredning/installasjoner/tilpasninger, samt prosedyrer for leietakers endringsarbeider, herunder om MÅ-arbeider og grensesnittsmatrise (se punkt 3.2), også gjelder for leie av tilleggsarealer. Ettersom tilleggsarealene er enklere arealer med mer sekundær funksjon enn de kommersielle arealene kan Avinor velge å lempe på gjennomføringsprosessen for endringsarbeider ved forenklet etableringsprosess, jf. punkt 3.1 ovenfor. Avinor kan også gjøre avvik fra prinsippene i grensesnittsmatrisen, så fremt *i)* offentligrettslige krav overholdes, *ii)* Avinors særlige krav til sikkerhet og drift av lufthavner overholdes (se særlig henvisninger til de Styrende Dokumenter) og *iii)* den overordnede funksjonen til tilleggsarealene opprettholdes. Leietaker kan ikke på denne bakgrunn forvente slike avvik og/eller reduserte etableringskostnader, men må være forberedt på at Avinor selv kan velge at enkelte funksjoner/installasjoner som nevnt i grensesnittsmatrisen ikke leveres av Avinor, gitt at punkt *i)* – *iii)* overholdes.

5 TILHØRENDE DOKUMENTER (UNDERBILAG)

Tilhørende dokumenter - Underbilag - til Vedlegg A:

- Underbilag A1 Leieobjektet
- Underbilag A2 Rom og funksjonsprogram (RFP)
- Underbilag A3 Standardkontrakt MÅ-arbeider