

LEIEKONTRAKT FOR NY STORBYLEGEVAKT PÅ AKER

1 Utleier

- 1.1 Omsorgsbygg Oslo KF (eller den virksomhet som forvalter eiendommen på vegne av Oslo kommune)
- 1.2 Organisasjonsnummer (Omsorgsbygg): 985 987 246

2 Leietaker

- 2.1 Oslo Universitetssykehus HF
- 2.2 Organisasjonsnummer: 993 467 049

3 Partenes representanter

For Leietaker	For Utleier
Navn	Navn
Adresse	Adresse
Telefon	Telefon
E-post	E-post

- 3.1 Korrespondanse forbundet med denne leieavtalen skal regnes for å ha kommet frem til mottakeren når korrespondansen er kommet frem til de (e-post)adresser som angis i dette punkt 3. Elektronisk korrespondanse skal regnes som skriftlig. Partene skal varsle hverandre ved endring av riktig e-postadresse etter denne bestemmelsen.

4 Leieobjekt

- 4.1 Leietaker skal leie lokaler i ny storbylegevakt på Aker, Trondheimsveien 235, gnr. 85, bnr. 265 i Oslo kommune (**Eiendommen**). Utleier skal etablere en storbylegevakt med tilhørende funksjoner på Eiendommen (**Prosjektet**), jf KS2 rapport avgitt av Concreto AS 23. september 2019.
- 4.2 Av den samlede bebyggelsen, skal leietakere disponere ca. 57,9 % av arealet, hvorav leieobjektet (**Leieobjektet**) skal bestå av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal, tekniske rom og utearealer, samt 26 parkeringsplasser (se punkt 10). Leieobjektet fremkommer på tegninger inntatt som vedlegg 1.
- 4.3 Leieobjektet skal være i henhold til entreprisekontrakt med Skanska med tilhørende vedlegg, og med evt. senere endringer behandlet i henhold til

prosjektets styringsdokument jf. leiekontraktens punkt 27. Entreprenørkontrakten med vedlegg følger som vedlegg 2 til leiekontrakten.

Leietaker har utarbeidet grunnlaget for sin del av Prosjektet, gjennom å beskrive funksjoner og arealbehov som er benyttet som grunnlag for inngåelse av entreprenørkontrakten med Skanska. Entreprenørens tilbud med leveransebeskrivelse, er vedlegg til entreprenørkontrakten og er verifisert av leietaker.

- 4.4 Eksklusivt Areal samt andel av fellesareal utgjør totalt ca. 15 478 kvm BTA. Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. 9754 kvm. BTA. Arealene i kvm. BTA fordeler seg som følger:

Arealoversikt, brutto pretasje	OUS	OK	Felles	Tek.	Til sammen
U2			221	1610	1831
U1	480	247	2805	2694	6226
E1	2465	1959	798	203	5425
E2	1860	1932	439	224	4455
E3	970	2909	154	210	4243
E4	1984	32	31	223	2270
E5	1995	0	0	233	2228
E6	0	0	33		33
Til sammen	9754	7079	4481	5397	26711

- 4.5 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Leiearealer kan justeres av utleier dersom oppmåling viser avvik fra ovennevnte tabell. Arealendringen får ikke betydning for leienivået, med mindre fordelingsbrøken for Eiendommens fellesarealer endres som følge av arealjusteringen.

5 Leietakers virksomhet

Leietaker skal benytte Leieobjektet med hovedformål å tilby helsetjenester ved en skadelegevakt med tilhørende støttetjenester. Slike støttetjenester kan også inkludere utdanning av helsepersonell og forskning innenfor helsetjenester.

Endring av virksomheten er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom det ikke lenger drives kommunal legevakt på Eiendommen, eller dersom leietaker ønsker å benytte en mindre andel av Eksklusivt Areal til annen virksomhet som ligger inn under Leietakers virksomhetsområde, kan samtykke kun nektes dersom utleier har saklig grunn.

6 Leietid og overtakelse

Leieforholdet løper fra tidspunktet for Leieobjektets ferdigstilling (**Overtakelse**). Leietaker skal varsles om Overtakelse senest 3 måneder i forkant. Leieforholdet løper deretter i en periode på 30 år (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

Leietaker gis opsjon på forlengelse av leieforholdet for en periode på 10 år (leieperiode 2), på samme vilkår som for Leieperioden (samme

leieberegningsprinsipper og samme kontraktsvilkår). Et skriftlig krav om forlengelse må ha kommet frem til Utleier innen ett år før Leieperiodens utløpsdato, for at opsjonen skal kunne gjøres gjeldende.

Dersom leietaker ønsker ytterligere forlengelse (leieperiode 3), må dette varsles innen 2 år før utløpet av leieperiode nr 2. Utleier vil deretter, innen 18 måneder før leieperiodens utløp, legge frem et forslag til ny leiekontrakt og nye leiebetingelser. Utgangspunktet for leiebetingelsene er at de skal sikre at utleier får dekket sine eier- og driftskostnader for Leieobjektet, bestående av kapitalkostnader til nye prosjekter for Leieobjektet og kostnader til fdvu for Leieobjektet, herunder utleiers nøkkeltall for forvaltning. Etter at tilbudet er mottatt av Leietaker, skal partene lojalt forhandle for å komme frem til vilkårene for ny leieperiode. Dersom partene ikke er enige om nye leiebetingelser/kontrakt ett år før leieperiode 2 utløper, bortfaller leietakers opsjon.

Ved ønske om en ytterligere leieperiode (leieperiode 4), varsles og tilbys dette på samme måte som for leieperiode 3, se ovenfor. Etter dette har leietaker ikke rett til ytterligere forlengelse.

Ovennevnte innebærer at leietaker har rett til å leie i 4 perioder, på vilkår som beskrevet; én leieperiode på 30 år og 3 leieperioder på hver 10 år (til sammen 60 år fra Overtakelse).

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

7 Leiepris

- 7.1 Leieprisen (**Leien**) for Leieobjektet består av en kapitalleie (**Kapitalleien**) og betaling for kostnader som påløper i forbindelse med utleiers forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service av Leieobjektet (**Løpende kostnader**).

KAPITALLEIEN

- 7.2 Kapitalleien fastsettes med grunnlag i de faktiske og endelige kostnadene tilknyttet Prosjektet, dog begrenset til prosjektkostnadene for Leieobjektet (**Prosjektkostnadene**). Prosjektkostnadene omfatter alle faktiske kostnader tilknyttet etableringen av Leieobjektet jf. punkt 4.3, herunder utleiers tilknyttede kostnader for å kunne levere Leieobjektet i tråd med de krav som følger av denne leiekontrakten, herunder punkt 9.3, og Leieobjektets forholdsmessige andel av tomtekostnaden.
- 7.3 Kostnader til installasjoner, funksjoner mv. som alene er til bruk for Eksklusivt Areal inngår i sin helhet i beregningsgrunnlaget for Leieobjektet jf. blant annet oversikt inntatt i vedlegg 4. Tilsvarende gjelder for øvrige arealer i bygget som skal disponeres av andre enn leietaker og ikke inngår i Leieobjektet. Beregningsgrunnlaget har vært gjennomgått i forbindelse med utarbeidelse av omforent prosjektnedbrytningsstruktur. Denne strukturen med en foreløpig

kostnadsfordeling basert på de antatte Prosjektkostnadene er inntatt i regneark inntatt i vedlegg 4. Ved motstrid går prinsippene i leiekontrakten foran. Kostnadsfordelingen for parkeringsplasser er fordelt ihht. antall parkeringsplasser, eksklusiv tomtekostnad.

- 7.4 Kapitalleien skal beregnes ved at de endelige Prosjektkostnadene skal nedbetales i sin helhet i løpet av 40 år etter et annuitetsprinsipp, hvor renten skal være flytende tilsvarende 3 måneders NIBOR + 50 punkter.
- 7.5 Prosjektet skal i gjennomføringsfasen styres mot en total sluttkostnad innenfor P50-rammen fastsatt i forbindelse med KS2 høsten 2019, hvor leietakers andel er NOK 1.602,6 millioner kroner. Utleier er innforstått med at enhver kostnadsoverskridelse for Leieobjektet som medfører at Prosjektkostnadene overstiger NOK 1.602,6 millioner kroner krever samtykke fra styret i Helse-Sør Øst RHF.

Dersom det oppstår forhold som innebærer at Prosjektet ikke lar seg gjennomføre innenfor leietaker sin andel av P50 på NOK 1.602,6 millioner kroner, kan leietaker velge å håndtere dette gjennom kutt innenfor sine Eksklusive Arealer. Leietaker skal etablere en kuttliste som skal forelegges utleier innen byggestart. Dersom alle kutt er foretatt/det ikke er mulig å foreta ytterligere kutt, må Prosjektets usikkerhetsavsetning benyttes.

Leietaker sikrer at å benytte usikkerhetsavsetningen behandles av styret i Helse Sør-Øst RHF innenfor fristen som utleier setter. Dersom ikke særlige forhold tilsier at det er behov for spesielt rask avklaring, skal fristen som utgangspunkt ikke være kortere enn 2 uker. Fristen skal uansett være på minimum 5 virkedager. Utleier vil gi en skriftlig begrunnelse for behovet for å benytte usikkerhetsavsetningen.

Dersom kostnadsøkningen ikke kan håndteres gjennom kutt, er leietaker forpliktet til å dekke sin andel av økningen.

- 7.6 Utleier skal foreta en foreløpig beregning av Kapitalleien (a-konto beløp) 30 dager før første leiebetaling forfaller. En slik beregning skal foretas med grunnlag i det som da er pådratt av Prosjektkostnadene og hva som forventes å gjenstå av Prosjektkostnadene. Endelig beregning av Prosjektkostnadene skal gjennomføres så snart dette lar seg fastsette med sikkerhet. Endelig beregning av Prosjektkostnadene skal vedlegges leiekontrakten som nytt vedlegg 5. Utleier skal gi leietaker fullt innsyn i prosjektregnskapet for Leieobjektet og Prosjektet.

LØPENDE KOSTNADER

- 7.7 I tillegg til Kapitalleien skal leietaker betale Løpende kostnader som skal dekke en forholdsmessig del av alle Utleiers faktiske kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold/utskiftning, utvikling og service tilknyttet Eiendommen. Løpende kostnader skal betales som et a-kontobeløp samtidig med Kapitalleien. A-kontobeløpet første leieår skal fastsettes før Overtakelse basert på driftsbudsjett for første driftsår. Ved avregningen belastes leietaker for hele kostnaden dersom denne gjelder Eksklusivt Areal. Øvrige kostnader, herunder alle kostnader som

ikke i sin helhet tilhører annen leietakers eksklusive areal dekkes etter arealbrøk, foreløpig beregnet til ca 57,9%, likevel slik at kostnader knyttet til parkeringsanlegget dekkes forholdsmessig, p.t beregnet til 26/134.

7.8 Eksempler på Løpende kostnader som skal dekkes angis nedenfor. Listen er ikke uttømmende.

- Forvaltningskostnader (eiendomsledelse og forsikring) med kr 190 per kvadratmeter. Beløpet indeksreguleres årlig. Utgangspunktet for reguleringen er november 2019.
- Vedlikeholdskostnader, herunder men ikke begrenset til:
 - Utvendig bygningsmessig vedlikehold
 - Utskiftning av bygningsmessige elementer og tekniske anlegg som er omfattet av utleiers ansvarsområde
 - Skifte av innvendige systemvegger og himlinger
 - Vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som er utleiers ansvar i henhold til vedlegg 3.
 - Vedlikehold av parkeringsanlegget
- Bygningsmessig drift, herunder men ikke begrenset til:
 - Service på tekniske anlegg omfattet av utleiers ansvarsområde
 - Drifttjenester knyttet til bygget, f. eks kontroll av brannsikkerhet, ettersyn av tekniske anlegg og sentral driftstyring av byggets tekniske anlegg
 - 5% påslag for administrasjon
- Øvrige service- og forsyningskostnader som dekkes av utleier, herunder men ikke begrenset til:
 - Utgifter til fjernvarme og kjøling
 - Kostnader som påløper for å ivareta nye offentlige krav/ pålegg (ikke påslag)
 - Strøm til Eksklusivt Areal (dersom det ikke installeres egen måler for Eksklusivt Areal)
 - Strøm til fellesarealer
 - Reparasjoner i fellesarealer
 - Innvendig vedlikehold av fellesarealer
 - Drift og vedlikehold av uteområder (ikke påslag)
 - Renovasjon
 - Offentlige avgifter, herunder kommunale avgifter, og evt. eiendomsskatt
 - Renhold av fellesarealer
 - Rengjøring av garasjeanlegg
 - Utvendig bygningsmessig renhold (ikke påslag)
 - Utvendig vedlikehold av bygget mv. se punkt 14 (ikke påslag)
 - Service på tekniske anlegg (ikke påslag)
 - 5 % påslag for administrasjon (gjelder ikke der hvor det er tatt inn merknad om at det ikke skal være påslag)

- Øvrige kostnader for å holde Leieobjektet i kontraktsmessig stand, herunder men ikke begrenset til:
 - Kostnader til utbedring av mangler iht punkt 20

Det er opp til utleier om oppgaver nevnt i dette punkt 7.8 gjennomføres ved bruk av egne ansatte eller ved kjøp av tjenester.

Merverdiavgift som er betalt av utleier og som ikke refunderes (som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke er kompensasjonsberettiget eller merverdiavgiftspliktig) inkluderes i beløpet som viderefaktureres.

- 7.9 Dekning av enkelstående utviklingskostnader som overstiger kr 1 mill (konsumprisegulert med basis november 2019) og som ikke følger av offentlige pålegg, skal avtales nærmere mellom partene.
- 7.10 Ved avslutning av leieforholdet uten at kjøpsrett er benyttet, skal partene på leietakers initiativ forhandle om endret kostnadsdeling / delvis refusjon av kostnader for utskiftning dersom større bygningsmessige elementer eller tekniske anlegg er byttet ut eller vil bli byttet ut kort tid før utflytting.
- 7.11 Løpende kostnader for det som ikke knytter seg til Eksklusivt Areal fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, med eventuelle endringer iht punkt 4.5.
- 7.12 Utleier fastsetter a-kontobeløpet for Løpende kostnader årlig basert på påfølgende års budsjett. Det foretas en årlig avregning på bakgrunn av faktisk påløpte kostnader. Utleier skal fremlegge budsjett for det aktuelle kostnadsår.
- 7.13 Leietaker betaler i tillegg, for egen regning eller etter nærmere avtale med utleier eller med Helseetaten, egne kostnader til interne vaktmestertjenester, eget renhold, vakthold og andre nødvendige tjenester.
- 7.14 Utleier skal på leietakers forespørsel redegjøre for foreliggende planer for utskiftning av tekniske anlegg / bygningsmessige elementer som vil føre til større kostnader for leietaker i kommende 4 års periode.

8 Betaling av leie

- 8.1 Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto. Et a-konto-leiebeløp for Kapitalleien og Løpende kostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal. A-konto-beløpet innbetales til utleiers konto. Endelig fastsettelse av Kapitalleien og Løpende kostnader vil, pga. beregningsmetodene angitt over, måtte fastsettes etterskuddsvis. Utleier gjennomfører årlig et etteroppgjør basert på foregående års rente- og kostnadsnivå.
- 8.2 Ved forsinket betaling av leie, 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 purring.

9 Overtakelse og melding om mangler ved lokalene

- 9.1 I forbindelse med overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring, hvor Leietaker gis anledning til å kontrollere at Leieobjektet er i tråd med det som er avtalt jf. bl. a. entreprisekontrakten inntatt som vedlegg 2. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter og der leietaker bekrefter at han har besiktiget og gjort seg kjent med lokalene, og overtar lokalene i den stand de er ved overtakelse. Endringer som leietaker har initiert, eller endringer som er blitt forelagt leietaker uten at leietaker har avvist disse, kan ikke gjøres gjeldende som mangel. Leietaker skal også få anledning til å være til stede med en representant på overtakelsesbefaring med entreprenøren.
- 9.2 Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- 9.3 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtakelse er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Leieobjektet, gitt bruk som felles storbylegevakt og leveransebeskrivelse inntatt som en del av entreprisekontrakten.
- 9.4 Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings- og installasjonsarbeider. Offentligrettslige krav per overtakelse som følge av leietakers virksomhet / bruk av Leieobjektet som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter er leietakers ansvar.
- 9.5 Ved 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 teknisk utstyr og innretninger i leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.
- 9.6 Det legges opp til et samarbeid der leietaker før Overtakelse gis tilgang til Leieobjektet for å gjøre egne tilpasningsarbeider i Leieobjektet. Leietaker er innforstått med at utleiers arbeider i Leieobjektet og Eiendommen for øvrig ikke er ferdigstilt på dette tidspunktet. Utleier skal likevel sørge for at Leieobjektet er klargjort for leietakers egeninnsats når tilgang gis. Leietaker plikter å utføre sitt arbeid på en måte som medfører minst mulig ulempe for utleiers gjenstående arbeider på Eiendommen og i Leieobjektet, behandle Eiendommen med tilbørlig aktsomhet og innordne seg etter de regler som gjelder på byggeplassen. Leietaker skal koordinere sine arbeider med utleiers entreprenør. Videre plikter leietaker å utføre sine arbeider i tråd med de til enhver tid gjeldende offentlige regler og i samråd med utleier, herunder fremskaffe nødvendig dokumentasjon, slik at utleier kan dokumentere oppfyllelse av offentligrettslige krav (dersom aktuelt). Leietaker er ansvarlig for eventuelle forsinkelser som følge av leietakers egeninnsats etter dette punkt 9.6. Leietakers rett etter dette punktet forutsetter at arbeidene ikke skaper vanskeligheter ift. entreprenørens leveranser og fremdrift.

10 Parkering

- 10.1 Det er 26 egne parkeringsplasser tilknyttet Leieobjektet.
- 10.2 Det vil være egen besøksparkering på området, hvor besøkende til Oslo storbylegevakt, inkl. skadelegevakten, har adgang til å parkere mot betaling.

11 Merverdiavgift

- 11.1 Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som pr dag er avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget slik avkrysningen viser:

A. Helt (100%) B. Delvis (...%) C. Ikke (0%)

Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv. , og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

- 11.2 Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet 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 og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.
- 11.3 Leietaker er klar over at den faktiske disponeringen av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form av endret faktisk bruk, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.
- 11.4 Dersom utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendringer som nevnt over, eller lovendringer, skal leietaker fullt ut erstatte tilbakeføringen/justeringen.
- 11.5 Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 12, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene gjelder tilsvarende.
- 11.6 På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året.
- 11.7 Leietaker skal alltid, uavhengig av om leieobjektet benyttes i avgiftspliktig aktivitet eller ikke, gi utleier en redegjørelse/spesifikasjon med hensyn til totale aktivitetspliktige påkostninger foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler, og den skal gis på et tidspunkt som gjør at utleier kan gi nærmere instruks om utforming av dokumentasjonen og til hvilket tidspunkt den senest skal være inngitt.

11.8 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker beholde sine justeringsforpliktelser på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på leieobjektet. Dette innebærer at det er leietaker som skal justere for inngående avgift dersom fremtidig begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta leietakers justeringsforpliktelser, hvilket forutsetter at utleier skriftlig meddeler dette til leietaker. I så fall plikter leietaker å medvirke til at den dokumentasjonen lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringene, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

12 Leietakers benyttelse av Leieobjektet

12.1 Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

12.2 Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

13 Utleiers adgang til Leieobjektet

Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. Kravet til varsel gjelder ikke for tekniske rom som utleier skal ha adgang til ifm drift/ service.

14 Utleiers vedlikeholdsplikt

14.1 Utleier plikter å besørge og bekoste utvendig bygningsmessig vedlikehold. I tillegg har utleier ansvar for utvendig solavskjerming som er etablert i forbindelse med Prosjektet, samt innvendige systemvegger og himlinger dersom disse må skiftes ut, uten at behovet skyldes skader påført av leietaker (se punkt 15.3). Likeledes påhviler det utleier å vedlikeholde og skifte ut tekniske innretninger, i henhold til ansvarsfordeling som fremgår av vedlegg 3, når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

14.2 Utleier skal sørge for at fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger/installasjoner som utleier har ansvar for, holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje og elde må aksepteres av leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av fellesareal og utearealer, med mindre annet er særskilt avtalt.

- 14.3 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.
- 14.4 Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Utleier skal ta tilbørlig hensyn til leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer leietakers bruk av Leieobjektet.
- 14.5 Utleier skal, i forbindelse med vedlikehold, sørge for at Leieobjektet i Leieperioden forblir i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjaldt for bygget da dette ble oppført og som ikke er relatert til leietakers virksomhet eller ligger innenfor leietakers ansvarsområde etter denne leiekontrakten (f. eks. punkt 12 og 15). Eventuelle kostnader som pådras for å overholde nye offentlige byggtekniske krav, skal deles mellom partene etter arealbrøk. Dersom slike nye krav bare gjelder den ene parts arealer, skal denne parten bære kostnaden.
- 14.6 Kostnader etter dette punkt 14 skal dekkes av leietaker ved betalingen for Løpende kostnader.

15 Leietakers vedlikeholdsplikt

- 15.1 Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, forholdsmessig andel av vedlikehold og utskifting av innredning i fellesarealer som benyttes av leietaker (fastmonterte sittebenker, stolrader og bord), kjøkkeninnredning, utskifting av innredning/garnityr for våtrom, skilt, tavler, hyller og skap, samt annen istandsetting innvendig. Leietaker har videre vedlikeholdsansvaret for tekniske anlegg som angitt i vedlegg 3, alt medisinsk teknisk utstyr og andre anlegg som er anbragt i lokalene av eller for leietaker og som utleier ikke har tatt ansvaret for iht. vedlegg 3.
- 15.2 Leietaker plikter å behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 15.3 Leietaker har plikt til å utbedre skader. Dette gjelder også skader etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.
- 15.4 Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

16 Utleiers endringer av leieobjektet

- 16.1 Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til Eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og i samme utstrekning å

foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor Leieobjektet. Endring av fellesarealets størrelse og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige.

- 16.2 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.
- 16.3 Leietaker 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 leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

17 Leietakers endringer av leieobjektet

- 17.1 Leietaker har rett til å montere og demontere normal fast innredning i Leieobjektet som er nødvendig for leietakers virksomhet. For øvrig kan leietaker ikke foreta forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det samme gjelder dersom 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. Leietaker er ansvarlig for oppdatering av tegninger og dokumentasjon knyttet til endringene, herunder oppdatering av branntegninger. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 17 utleier etter endt leieperiode.

- 17.2 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 17. Alle søknader skal forelegges utleier til informasjon. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

18 Forsikring

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/ interesser forsikret, eventuelt via selvassuranse.
- 18.2 Utleier har assuranseansvaret for bygningen.
- 18.3 Leietaker har assuranseansvaret for innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd eller forsinkelser er leietakers ansvar.

19 Brann

19.1 Utleier

- (a) Det påhviler Utleier å sørge for at brannobjektet (Leieobjektet) er utstyrt, kontrollert og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- (b) Utleier har plikt til å etablere tilsyns- og samarbeidsordninger.
- (c) Utleier plikter å gjøre den som har rett til å bruke bygget kjent med kravene som gjelder for bruken av bygget, og å dokumentere dette.

19.2 Leietaker

- (a) Leietaker er forpliktet til å sørge for at bygget brukes i samsvar med kravene som gjelder for bygget, ref. pkt. 20.1.c., samt føre tilsyn med at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Leietaker har plikt til å rapportere til utleier alle forhold av betydning slik at alle krav og forpliktelser etter pkt. 20.1 (a) blir ivaretatt.
- (b) Leietaker har plikt til å organisere sin interne virksomhet etter de forskrifter som gjelder. Dette innebærer å innrette sin virksomhet slik at brann ikke lett kan oppstå, og for øvrig på en slik måte at sikringstiltak og sikringsinnretninger (herunder branddører, alarmer, slukningsutstyr mv) virker etter sine forutsetninger. Leietaker skal videre forta jevnlig ettersyn av slike sikringsinnretninger.
- (c) I brannobjekter hvor det er flere som leier, skal disse sammen utpeke en ansvarlig leder som utleier og brannmyndighetene kan forholde seg til under utøvelse av sine tilsynsfunksjoner.
- (d) Leietaker er ansvarlig for å etablere et systematisk sikkerhetsarbeid, herunder planlegging/gjennomføring av risikovurderinger, opplæring og øvelser.
- (e) Leietaker skal dokumentere og ajourholde den dokumentasjon som er utarbeidet etter pkt. 20.2(d).
- (f) I de tilsynssamarbeidsordninger som utleier etablerer, plikter leietaker å delta. Leietaker plikter også å benytte utleiers elektroniske fagsystem for dokumentasjon og avviksbehandling.
- (g) Ved forandringsarbeider, jf. pkt. 17 bærer leietaker alle kostnader til branntekniske tiltak foranlediget av arbeidene.

19.3 Brann/destruksjon

Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier og leietaker erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 Mangler og forsinkelse

- 20.1 Leietaker kan kreve at utleier utbedrer mangler ved Leieobjektet i Leieperioden. Dersom utleier nekter å utbedre rettmessige mangler, er utleier ansvarlig for leietakers kostnader til utbedring. Disse vil imidlertid inngå, eventuelt forholdsmessig, i Løpende kostnader som dekkes av leietaker.

- 20.2 Dersom mangelen er av en slik art at entreprenøren er ansvarlig for mangelen etter entreprisekontrakten, skal utleier lojalt legge til rette for og bidra til at leietaker skal kunne forfølge dette direkte mot entreprenøren. Det samme gjelder krav som følge av forsinket Overtakelse.
- 20.3 Utleiers kostnader ved utbedring av mangler som ikke kan rettes mot entreprenør dekkes av leietaker etter prinsippene i denne kontrakten om betaling av Løpende kostnader. Det gjelder ikke for kostnader til utbedring av mangler som skyldes grovt uaktsomme eller forsettlige forhold på utleiers side.
- 20.4 Leietaker kan kreve erstatning for direkte økonomisk tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen og tapet skyldes grov uaktsomhet eller forsett fra utleiers side. Indirekte tap i henhold til husleieloven § 2-14 annet ledd dekkes ikke.
- 20.5 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 forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

21 Leietakers mislighold

- 21.1 Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.
- 21.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdsloven. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsloven.
- 21.3 Dersom leietaker gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte Leieobjektet.
- 21.4 Dersom leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, plikter leietaker å betale leie (og eventuelle øvrige betalingsforpliktelser under leieavtalen) for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut Leieobjektet på ny. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

22 Fraflytting

- 22.1 Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og med samtlige nøkler. Utleier

kan ikke kreve at leietaker skal utbedre hele flater dersom utbedringen av mindre sår og skader kan skje enkeltvis.

- 22.2 Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse.
- 22.3 Dersom kostnadene med å innfri leietakers forpliktelser etter 22.1 vil være uforholdsmessige eller unødvendige, f.eks. som følge av at lokalene skal bygges om, kan leietaker velge, helt eller delvis, ikke å oppfylle forpliktelsene etter 22.1 og i stedet kompensere utleier for de faktiske merkostnadene utleier pådras som følge av dette.
- 22.4 Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre for leietakers regning.
- 22.5 Dersom Leieobjektet, helt eller delvis, skal tas i bruk av annen offentlig leietaker etter at leieforholdet opphører, kan leietaker overføre sine forpliktelser etter 22.1 til den nye offentlige leietakeren. Ved leietakerskiftet skal det gjennomføres befaring av Leieobjektet og føres protokoll som underskrives av leietaker og utleier. I tillegg skal det inngås en skriftlig avtale med ny leietaker hvor det klart fremgår at leietakers forpliktelser etter 22.1 er overført til ny leietaker.
- 22.6 I god tid før tilbakelevering av Leieobjektet skal partene avtale en felles befaring for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- 22.7 Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.
- 22.8 Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

23 Tinglysning og pantsettelse

- 23.1 Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker utleier, skal leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Videre skal leieavtalen, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på Eiendommen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av leietaker.

24 Garanti eller depositum

- 24.1 Det stilles ikke garanti eller depositum for leieforholdet.

25 Fremleie

- 25.1 Leietaker har rett til å fremleie apoteklokalet i Leieobjektet til apotekvirksomhet uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i dette lokalet i Leieperioden, i den utstrekning endringen ikke medfører økt avgiftsmessig belastning for utleier. Leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 11.
- 25.2 Fremleie av en mindre andel av leietakers Eksklusivt Areal kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 11 og stiller en – etter utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Fremleie som negativt påvirker utleiers drift er alltid å anse som saklig grunn.
- 25.3 For øvrig kan fremleie nektes på fritt grunnlag.

26 Overdragelse

- 26.1 Leietaker har rett til å overdra leieavtalen til annen norsk stat, fylkeskommunal eller kommunal virksomhet forutsatt at leietakers virksomhet opphører og overdragelsen ikke medfører endret bruk av Leieobjektet utover det leietaker er berettiget til etter punkt 5.
- 26.2 Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, utover overdragelse som nevnt i 26.1 er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

27 Endringer

- 27.1 Leietakers eventuelle behov for endringer i byggefasen, håndteres gjennom at ønsket om endringer fremmes for og behandles i prosjektstyret hvor leietaker er representert. Dette reguleres av prosjektets til enhver tid gjeldende styringsdokument.

28 Rapportering

- 28.1 Prosjektet skal i gjennomføringsfasen (byggefase), i henhold til Prosjektets styringsdokument, rapportere månedlig til prosjektstyret om kostnadene i prosjektet. Rapporteringen skal inneholde en fordeling av kostnadene som viser leietakers estimerte andel, men vil også inneholde kostnader som ikke er fordelt per rapporteringstidspunktet. Leietaker sikres gjennom sin representasjon i prosjektstyret innsikt i kostnadsutviklingen på en måte som gir leietaker grunnlag for å vurdere kostnadene i forhold til de estimerte Prosjektkostnadene og den bevilgningsrammen som er gitt for leietaker.

29 Kjøpsrett

- 29.1 Leietaker har rett til å kjøpe Leieobjektet, forutsatt at det lar seg gjøre å få seksjonert arealene med utgangspunkt i arealfordelingen angitt i vedlegg 1. Kjøpsretten skal utøves skriftlig til utleiers postadresse.
- 29.2 Kjøpsretten må utøves i løpet av følgende perioder med dertil overtakelsestidspunkt:
- Fra dato for inngåelse av leieavtalen og senest innen 30 juni 2021, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet per Overtakelse.
 - Fra Overtakelse og senest innen 8 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 10 år av Leieperioden.
 - Fra 8 år av Leieperioden og senest innen 13 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 15 år av Leieperioden.
 - Fra 13 år av Leieperioden og senest innen 38 år etter Overtakelse, for leietakers påfølgende overtakelse av Leieobjektet etter 40 år av Leieperioden, forutsatt at leietaker har benyttet opsjonen til å forlenge Leieperioden med leieperiode 2.
- 29.3 Dersom varsel om utøvelse av kjøpsrett ikke gis innen angitte frister, faller retten til kjøp bort. Dersom kjøp kreves innen ovennevnte frister, er leietaker selv ansvarlig for alle kostnader ved seksjonering, mens utleier er forpliktet til å signere nødvendige papirer. Leietaker må i tillegg dekke dokumentavgift, øvrige avgifter tilknyttet overdragelsen og alle øvrige kostnader som påløper for partene tilknyttet overdragelsen, inkludert utleiers interne kostnader, dokumentert med timelister. Partene skal aktivt og lojalt arbeide for at seksjonering lar seg gjennomføre, slik at kjøpsretten kan realiseres. Partene skal avklare nærmere hvem som skal ha det praktiske ansvaret for utforming av dokumenter mv.
- 29.4 Prisen som skal betales for Leieobjektet ved overdragelsen til leietaker, settes til et beløp som tilsvarer dekning av evt. restlån knyttet til Leieobjektet som ikke er nedbetalt av leietaker gjennom Kapitalleien. Med restlån menes delen av utleiers opprinnelige lån som ble benyttet til å betale Prosjektkostnadene for Leieobjektet (se definisjon i punkt 7.2) og som leietaker ikke har nedbetalt gjennom Kapitalleien (omfatter ikke renteelementet). I tillegg kommer eventuell gjenværende del av kostnader (det som ikke er dekket gjennom betaling av Løpende kostnader) til gjennomførte investeringer / utviklingskostnader i Leieobjektet og som er dekket direkte av utleier/ Oslo kommune og dermed ikke er inkludert i restlånet. I tillegg kommer videre et eventuelt dokumentert rentetap dersom Oslo kommunes rentebetingelser i markedet har utviklet seg slik at lånekostnadene for Oslo kommune har vært høyere enn det Leietaker har dekket gjennom betaling av Kapitalleien, dvs at kommunens lånemulighet knyttet opp mot 3 måneders NIBOR medfører at kommunen i perioder ikke har kunnet få et slikt lån uten høyere påslag enn 50 punkter. Utleier skal jobbe for at lånebetingelsene for Prosjektkostnadene for Leieobjektet er på vilkår innenfor 3 måneders NIBOR + 50 punkter.
- 29.5 Utleier skal på forespørsel, og før kjøpsretten gjøres gjeldende, opplyse leietaker om antatt kjøpesum for Leieobjektet. Slik forespørsel må rettes til utleier senest 6

måneder før siste frist for utøvelse av kjøpsopsjon, hvis leietaker ønsker å få oppgitt antatt kjøpesum i forkant av utøvelsen.

30 Forholdet til Husleieloven

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

31 Signatur

Denne avtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvor Oslo universitetssykehus HF og Omsorgsbygg Oslo KF hver har fått sitt.

Oslo,	Oslo,
Oslo universitetssykehus	Omsorgsbygg Oslo KF
NAVN OG TITTEL I TRYKTE BOKSTAVER	NAVN OG TITTEL I TRYKTE BOKSTAVER

32 Vedlegg

1. Tegning av Leieobjektet
2. Entreprisekontrakt med tilhørende vedlegg
3. Vedlegg med ansvarsfordeling for tekniske anlegg mv
4. Prosjektnedbrytningsstruktur
5. Endelig beregning av Prosjektkostnader (ikke klart ved signering)

[evt. forbehold må inn dersom ikke alle er løftet før signering. Styre i Helse-Sør Øst og OUS må godkjenne avtalen. Videre må verifiseringen av kostnadene, entreprisekontrakten mv være ferdigstilt].

