

(Utkast per 22.11.2023)

LEIEAVTALE – NYE NADDERUD STADION

1 UTLEIER

1.1 Bærum kommune Eiendom (**Utleier**)

1.2 Organisasjonsnummer 971 198 559

2 LEIETAKER

2.1 Stabæk Fotball (**Leietaker**)

2.2 Organisasjonsnummer 968 135 600

3 EIENDOMMEN

3.1 Adresse: Nye Nadderud stadion, Gml Ringeriksvei, Bekkestua

3.2 Eiendommen vil bestå av Nye Nadderud Stadion og det vil fradeles en ny grunneiendom rundt bygningskroppen til stadion fra Gnr. 19 bnr. 368 som vil få nytt bnr. i Bærum kommune snr 1 og 2 og 6(**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

4.1 Med de unntak som følger av denne avtalen består Leieobjektet av arealer til Leietakers eksklusive bruk – Stadion inkl gressmatte, garderobe(r), VIP (seksjonsnummer 1, 2 og 6, uten tilleggsdeler) (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Leieobjektets fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Tak over tribuner er ikke del av Eksklusivt Areal. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i **Bilag 2** (arealoversikt, fordelingsnøkkel og tegninger utarbeides i prosjektets Fase 1). Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, **Bilag 3**.

4.2 Leietakers eksklusive bruk av Leieobjektet er betinget av at det ikke er andre fotballlag i Bærum kommune som også oppnår elitenivå. Dersom andre fotballklubber i Bærum

kommune oppfyller kravene til elitefotball har disse klubbene rett til å anvende Leieobjektet på samme vilkår som Leietaker til gjennomføring av kamper og treninger ihht NFFs kampoppsett. I slike tilfeller skal det inngås en fremleieavtale mellom mellom Leietaker og den/de elitefotballklubben. Tilsvarende skal også gjelde dersom andre klubber i kommunen har behov for stadion for eksempel i forbindelse med kamper i cupspill eller større treningskamper. Utleier vil kreve at det lages en egen avtale mellom Utleier og Leietaker som regulerer pris og rettigheter til fremleietaker, herunder skal det blant annet særskilt reguleres rettigheter til reklame -og sponsorinntekter. Slik avtale skal sikre at Leietaker ikke får urimelige fordeler sammenlignet med eventuelle andre klubber/elitefotballklubber som skal benytte Leieobjektet. Leietaker skal også inngå egen fremleieavtale for Stabæk Fotball AS, org.nr. 990 580 316 (**SF**) sin bruk av Leieobjektet, jf punkt 24.3.

- 4.3 I tillegg skal Leietaker sørge for at Leieobjektet etter nærmere avtale med Utleier skal anvendes minimum fire helger i året hvorav 3 av 4 helger skal være mellom 1. april og 1. November («**Sommerhalvåret**») til arrangementer for breddeidrett, lokale kulturaktører, lokalt næringsliv og/eller frivilligheten. Helger kan erstattes med ukedager dersom utleier godkjenner dette.

Utleier kan for slike arrangementer disponere over Leieobjektet ved å gi andre rett til å arrangere arrangementer eller arrangere selv. Kostnader (inkludert ekstra slitasje) som er forbundet med det enkelte arrangement skal dekkes av arrangøren, dog har ikke Leietaker rett på reduksjon i Leien.

Partene skal fastsette datoer for slik arrangement innenfor følgende frister:

- Første helg/datoer Sommerhalvåret skal fastsettes innen 1. november foregående år;
- Andre og tredje helg/datoer Sommerhalvåret skal fastsettes innen 1 mars inneværende år; og
- Fjerde helg/datoer som ikke skal falle innenfor Sommerhalvåret, skal fastsettes innen 1. oktober inneværende år, dog senest 3 måneder før valgt helg/dato.

- 4.4 Eksklusivt Areal fremgår av Bilag 2, og inkluderer i tillegg til gressmatte og tribuner ca. [...] kvm. BTA inkludert andel av Fellesareal, VIP areal, medieareal og garderober (**Leieobjektet**). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. [2.712] kvm. BTA (dette inkluderer ikke gressmatte og tribuner).

- 4.5 Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser, men Leietaker kan leie parkering på naboeiendommen jf. **Bilag 4**.

- 4.6 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektet måles opp umiddelbart før overtakelse. Dokumentasjon av målingene skal oversendes til

Leietaker. Arealavvik skal ikke medføre endring i Leien.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET – RETT TIL SPONSORINNTEKTER

5.1 Leieobjektet skal benyttes som fotballstadion (gressmatte, tribune og garderober) på elitenivå med tilhørende aktiviteter/virksomheter for Leietaker og Leietakers fremleietakere, herunder SF.

5.2 Leietaker har følgende rettigheter til å utnytte Leieobjektet i Leieperioden til sponsorinntekter:

- Konkurransesette navn på stadion til sponsorer. 15 % av denne bruttoinntekten skal betales direkte til Utleier , og inngår ikke i Leien. Utleier skal ha kopi av sponsoravtalen og Leietaker kan ikke inngå sponsoravtale som inkluderer salg av navn på stadion uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.. Slik samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Sponsoravtale som bryter med Bærum kommunes etiske retningslinjer skal alltid anses som saklig grunn. Leietaker skal lojalt påse at inntekter tilknyttet konkurransesettelse av navn på stadion adskilles fra eventuelle andre sponsorinntekter mv. Spesielt fra samme sponsor/motpart i Sponsoravtalen.
- Anvende Leieobjektet (ikke innvendig fellesareal som felles trappeløp mv.) til enhver sponsorinntekt .

Leietaker skal sørge for at det inntas bestemmelser i sponsoravtalene hvor varigheten av sponsorperioden samsvarer med Leieperioden. Dersom leieforholdet avviker har Utleier også rett til å avvike sponsoravtalen kostnadsfritt. Leietaker er ansvarlig for å sette tilbake Leieobjektet i opprinnelig stand ved avvikling av sponsoravtaler.

Utleier fakturerer Leietaker a konto med ¼ av budsjettert sponsorinntekt for året sammen med Leien i tråd med punkt 8.1. Tilsvarende skal avregning foretas i tråd med punkt 8.1.

5.3 Endring av bransje eller av virksomheten i Leieobjektet er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Endring til bransje eller virksomhet til formål som ikke er idrettsformål anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER/FORSINKELSE

6.1 Avtalt tidspunkt for overtakelse er etter nærmere avtale. (Målsetning april 2026, med

siste tribune mars 2027)

- 6.2 Ved overtakelsen skal Leieobjektet være i samsvar med de krav som følger av punktene 4.1 til 4.3 ovenfor, med de der nevnte bilag.
- 6.3 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 6.4 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 5**.
- 6.5 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 6.6 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.
- 6.7 Leietaker kan nekte å overta Leieobjektet så lenge kravene i punkt 6.2 ikke er oppfylt. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Leieobjektet.
- 6.8 Leietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Leietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at Leietaker skal kunne vurdere om kravene til Leieobjektet er oppfylt.
- 6.9 Hvis Leietaker urettmessig nekter å overta Leieobjektet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet løper i 10 år fra den datoen Leieobjektet overtas av Leietaker etter reglene

i punkt 6 (**Leieperioden**). Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet til markedsvilkår på 10 + 5 +5 år etter utløpet av Leieperioden.

- 7.2 Ønsker leier å benytte seg av sin rett til å forlenge leieforholdet, må han meddele dette skriftlig til utleier innen 12 måneder før utløpet av Leieperioden som nevnt i punkt 7.1.
- 7.3 Leieperioden er betinget av at Leietaker oppfyller kravene til elitefotball (de to øverste nivåene i herrefotball og øverste nivå i damefotball). Dersom Leietaker ikke oppfyller kravet opphører leieavtalen.
- 7.4 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (Leien) utgjør det høyeste av Omsetningsleien og Minimumsleien.

V

Minimumsleien utgjør [NOK 2.450.000] (eksklusive merverdiavgift) per år. [lavere minimumsleie år 1, siden siste tribune ikke overleveres før ca ett år senere]

Omsetningsleien utgjør 10 % av Leietakers brutto årsomsetning eksklusive merverdiavgift per år for inntekter av billettsalg, sponsorinntekter og reklameinntekter (Relevant ÅrsomsetningD). I Relevant Årsomsetning inngår all omsetning som oppstår på grunn salg av reklameplass og salg av billetter til Leietaker/SF (Stabæk) sin kamper i eller fra Leieobjektet for Leietaker og SF, samt, herunder også sponorinntekter som Leietaker og SF mottar som følge av sin virksomhet (også inntekter fra internett). Sponsor- og reklameinntekter skal inkludere alle inntekter mot betaling, men ikke inntekter i form av bytte av tjenester (Barteravtaler) og inntekter fra lotteriformål som skal øremerkes frivilligheten. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9. Det presiseres at inntekter til Stadionnavn jf punkt 5.2, første strekpunkt holdes utenfor beregningen i dette punkt 8.1 og faktureres særskilt.

Leien løper fra Overtakelse jf punkt 6.

¼ av Leien forfaller til betaling forskuddsvis kvartalsvis, henholdsvis 1. februar, 1. mai, 1. august og 1. november. Dersom Omsetningsleie er høyere enn Minimumsleien (regulert i henhold til punkt 9), skal á konto Leie beregnes ut fra budsjettert omsetningsleie. Leietaker skal innen 1. desember levere til Utleier budsjett på neste års omsetningsleie.

Leietaker plikter å gi Utleier kvartalsvise rapporter over omsetning som inngår i beregningsgrunnlaget for Omsetningsleien. Omsetningsrapportene skal være levert innen 30 dager etter utløpet av hvert kvartal på slik måte som Utleier fastsetter.

Leietaker skal hvert år innen den 15. mars uoppfordret sende inn revisorbekreftet omsetningsrapport for fjoråret slik at endelig Leie kan beregnes, slik rapport skal i det vesentlig tilsvare eksempelet i **bilag 12**. Det skal fremgå av revisorbekreftelsen at omsetningsrapporten er basert på leieavtalens definisjon av Relevant Årsomsetning. Utleier skal innen 30 dager etter mottak av omsetningsrapporten beregne endelig Leie. Er det betalt for mye Leie skal Utleier utstede kreditnota og refundere det skyldige beløpet innen 30 dager etter at endelig beregning foreligger. Utleier utsteder faktura for eventuell skyldig Leie med 30 dagers forfall.

Ved forsinket levering av omsetningsrapport betales forsinkelsesrente av skyldig leie fra 30 dager etter at omsetningsrapporten skulle vært levert.

Mislighold av plikt til å levere revisorbekreftet omsetningsrapport innen frist angitt anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

Utleier kan be om spesifikasjoner og underliggende dokumentasjon for Leietakers omsetningsrapport. Utleier har rett til, for egen regning, å oppnevne en revisor eller en annen sakkyndig person som skal ha anledning til å gjennomgå grunnlaget for omsetningsrapporten. Kostnadene ved en gjennomgang dekkes av Utleier, dog slik at Utleier kan kreve kostnadene dekket av Leietaker dersom gjennomgangen avdekker at Leietaker har rapportert for lave omsetningstall.

- 8.2 I tillegg til Leien betaler Leietaker sin andel av eiendommens forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempel på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag 6**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 10), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene. Felleskostnadene for næringsarealene fordeles ihht eiendommens fordelingsnøkkel, se bilag 2.
- 8.3 Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen. Dersom felleskostnader for stadion og tribuner ikke inngår i fordelingsnøkkelen, skal slike kostnader i sin helhet dekkes av Leietaker.
- 8.4 Andel felleskostnader dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at Leietaker betaler et

akontobeløp sammen med Leien ihht budsjett for gjeldene år. Utleier skal fremlegge budsjett for Felleskostnadene for det aktuelle kostnadsår, og skal varsle Leietaker dersom Utleier får grunn til å tro at Felleskostnadene vil avvike vesentlig fra det fremlagte budsjettet. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret basert på en oversikt satt opp av Utleier, som viser de faktiske påløpte Felleskostnadene i kostnadsåret. Leietaker har rett til innsyn i Utleiers hovedbok og øvrig dokumentasjon slik at han kan kontrollere Utleiers avregning. 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.

- 8.5 Ved kontraktsinngåelsen er akontobeløpet for Felleskostnadene stipulert til NOK [2.600.000] (eksklusive merverdiavgift) per kvartal.
- 8.6 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 og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- 8.7 Utleier kan overlate driften av Leieobjektet og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Leieobjektet i henhold til denne leieavtalen.
- 8.8 Leietaker plikter å gi Utleier årlig rapport på inntekter tilknyttet navn på Stadion jf punkt 5.2.
- 8.9 Direkte og for egen regning betaler Leietaker rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk. Det skal installeres egen energimåler for leieobjektet hvor Leietaker direkte og for egen regning skal betale energi for Eksklusivt Areal, herunder strøm og fjernvarme mv. Tilsvarende gjelder for vann og avløp dersom det etableres egne målere. Utleier kan kreve at det etableres separate målere.
- 8.10 Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår i Leietakers andel av Felleskostnadene.
- 8.11 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, 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 LEIEREGULERING

- 9.1 Minimumsleien i punkt 8.1 reguleres hver 1. januar, i samsvar med 80 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er sist kjente indeksen på tidspunkt for signering av denne avtalen. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet, normalt indeks for november foregående år.
- 9.3 Første regulering vil finne sted 01.01.27. Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at:
- Leieobjektet er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1.
- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 skal fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, og de fremleide arealene kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.
- 10.5 I den utstrekning Leieobjektet er omfattet av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, plikter Leietaker umiddelbart å gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet.

Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og rettigheter for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for merverdiavgiftstap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggs-skatt og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.
- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

- 11.1 Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser under dette leieforhold.
- 11.2 Garantien skal tilsvare 9 måneders leie inkludert andel felleskostnader og merverdiavgift. I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien. Garantien skal foreligge senest 30 dager før overtakelse.
- 11.3 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 11 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Leietaker er selv ansvarlig for å sikre Leieobjektet utover normale låssystemer/systemer som fremgår av kravspesifikasjonen i bilag 3.
- 12.2 Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som

er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

- 12.3 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. likevel slik at det er Utleiers ansvar å oppfylle/bekoste bygningstekniske krav knyttet til ordinær eiendomsdrift som blir pålagt i tråd med eventuelle krav fra NFF og/eller UEFA tilknyttet anleggets bruk som fotballstadion for toppfotball, med mindre slike krav medfører en urimelig kostnad for Utleier
- 12.4 Leietaker skal etterleve Utleiers til enhver tid gjeldende krav og rutiner for drift og bruk av Eiendommen og Leieobjektet, herunder politivedtekter, vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler, eierseksjonssameiets vedtekter, Utleiers HMS-instruksjoner, forskrifter i Utleiers og Leietakers forsikringsvilkår, retningslinjer for kildesortering o.l., forutsatt at (i) slike regler og instruksjoner ikke vesentlig øker omfanget av Leietakers totale kostnader eller forpliktelser i henhold til leieavtalen med bilag for øvrig og (ii) at Utleier har samlet og overlevert til Leietaker i et hensiktsmessig format slike regler og instruksjoner.
- 12.5 Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 12.6 Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Leieobjektets omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte ut over normal drift av Stadion. Dersom Leietaker skal avholde arrangement som ikke er fotball skal det avklares særskilt med Utleier. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet, annet enn i angitte områder. 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.
- 12.7 Leietaker skal selv skal ta hånd om avfall (søppel/kildesortering), og [kan/skal] benytte Eiendommens avfallsrom. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.
- 12.8 Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.) uten etter avtale med Utleier og Sameiet.

- 12.9 Dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, strøm, vann, luft, avløp mv. I forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet, må utleiers skriftlige forhåndssamtykke innhentes. Eventuelle kostnader knyttet til dette, dekkes av leietaker, forutsatt at de ikke skyldes krav fra NFF og/eller UEFA jf. Punkt 12.3.
- 12.10 Leietaker plikter uten ugrunnet opphold å meddele Utleier skader eller andre forhold som angår Utleier. Ved akutt skadeutvikling plikter Leietaker å besørge skadebegrensende tiltak så langt han er i stand til det, dersom han oppdager en skade.

13 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel.
- 13.2 Som vilkår for at Utleier skal få adgang til Eksklusivt Areal i henhold til punkt 13.1 kan Leietaker kreve at Utleier følger nærmere fastlagte rutiner, og at Utleier og Utleiers representanter signerer en taushetserklæring som ivaretar Leietakers behov for å skjerming av informasjon.

14 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 14.1 Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig renhold, vedlikehold og utskifting. Utleier skal også sørge for og bekoste renhold og vedlikehold av tekniske innretninger; slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., og utskifting når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Det samme gjelder komponenter og deler til slike tekniske innretninger.
- 14.2 Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og uteareal. Kostnader etter dette punkt 14.2 skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8.8, se også **Bilag 6 (FDV- matrise)**.
- 14.3 Utleiers arbeider etter punktene 14.1 og 14.2 skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal utføres slik at de angjeldende bygningsdeler, areal og tekniske anlegg holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, med forbehold for alminnelig slitasje. Renhold og vedlikehold skal utføres med normale intervaller.

Reparasjoner og nødvendige utskiftinger skal utføres uten ugrunnet opphold.

- 14.4 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.5 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., så fremt avbruddet er kortvarig og av liten betydning for Leietakers bruk av Leieobjektet. Utleier skal ta tilbørlig hensyn til Leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer Leietakers bruk av leieobjektet.
- 14.6 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Leieobjektet/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.
- 14.7 Dersom det leies ut lokaler til andre leietakere på Leieobjektet skal Utleier påse at øvrige leietakere ikke benytter Leieobjektet på en måte som forringer dens omdømme eller utseende.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 15.1 Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, tribunestoler, fotballbane, , gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling, elektrisitet/IKT og hvitevarer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskifting av fotballbanens kunstgress. Vedlikeholdsplikten omfatter også tekniske installasjoner som Leietaker har fått installert i Leieobjektet.
- 15.2 Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal; herunder skader på gressmatte, tribuneanlegg, vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.
- 15.3 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 15.4 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Leietaker skal forestå et forsvarlig vedlikehold, dog aksepteres normal slit og elde.

- 15.5 Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/LEIEOBJEKTET

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Leieobjektets/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid; herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Leieobjektet kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulemperne for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Når samtykke gis skal Utleier samtidig skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilfalle Utleier ved fraflytting.
- 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 godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon ihht. utleiers spesifikasjoner for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

18 FORSIKRING

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

- 18.2 Utleier/sameiet forsikrer eiendommen.
- 18.3 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, gressmatte, løseøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal Leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i Leieobjektet. Tap påført Leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt, er Leietakers ansvar.
- 18.4 Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra Utleiers/sameiets forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. 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 mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers/sameiets mislighold

19 BRANN/DESTRUKSJON

- 19.1 Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet har hver av partene rett til å erklære seg fri fra alle fremtidige rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av mangel. Det forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 20.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Det forutsettes at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.
- 20.3 Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 21.2 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, etter først å ha gitt Leietaker skriftlig varsel med rimelig frist til å oppfylle. Dersom Leietaker ikke retter misligholdet innen fristen plikter Leietaker straks å fraflytte Leieobjektet.
- 21.3 Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker Leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. 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

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand, bortsett fra slik forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og med samtlige nøkler/adgangskort. Leieobjektet kan ikke kreves tilbakelevert i bedre stand enn det var i på tidspunktet for inngåelse av denne leiekontrakten. Utleier kan ikke kreve at Leietaker skal utbedre hele flater dersom utbedring av mindre sår og skaller kan skje enkeltvis. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 Dersom kostnadene med å innfri Leietakers forpliktelser etter punkt 22.2 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 punkt 22.2, og i stedet kompensere Utleier for de faktiske merkostnadene Utleier pådras som følge av dette.
- 22.4 Senest 6 måneder før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befarings mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.
- 22.5 Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig

kontor-/forretningstid.

- 22.6 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden 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

- 23.1 Leietaker har ikke rett til å tinglyse denne leieavtalen som heftelse på Leieobjektet.
23.2 Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

24 FREMLEIE

- 24.1 Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis utover fremleie som er regulert i denne Leieavtalen, kan ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke 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 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser.

Leietaker kan leie ut til landskamper, cupfinaler og andre idrettsrelaterte formål uten å innhente samtykke fra Utleier.

I tillegg til fremleie til eventuelle andre fotballlag i Bærum kommune som også oppnår elitenivå iht leieavtalens punkt 4.3, er leietaker ansvarlig for å organisere og fremleie og vederlagsfri utlån til avtalt bruk til breddeidretten. Eksempel på fordeling av banebruk fremgår av **Bilag 11**. Fordelingen skal vise antatt fordeling mellom ulike brukergrupper. Leietaker skal lojalt fordele antatt bruk for året innen 1. mars hvert år, og skal ved vesentlige endringer oversende revidert oversikt over bruk innen rimelig tid til Bærum kommune v/ Idrett og Bad.

- 24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.
- 24.3 Fremleiekontrakter skal sikre Utleier de samme rettigheter overfor fremleietaker som det Utleier har til Leietaker, herunder Utleiers adgang til Leieobjektet mv. Fremleietaker har ikke rett til videre fremleie eller transport av fremleieavtalen. SF kan etter forutgående samtykke fra Utleier få rett til å fremleie, slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på søknad om samtykke anses ikke som samtykke.

26 MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV.

- 26.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.
- 26.2 For å ivareta disse pliktene skal partene etablere en internkontroll tilpasset virksomheten.
- 26.3 Partene har rett til innsyn i hverandres dokumentasjon og systemer for å ivareta pliktene etter dette punkt 26, og plikter straks og uoppfordret å varsle hverandre skriftlig ved manglende oppfyllelse av disse.

27 PERSONVERN

- 27.1 Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Leietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers personvernerklæring.
- 27.2 Utleier vil også kunne behandle personopplysninger på vegne av Leietaker som ledd i utleie av Eiendommen. Dette innebærer at Utleier kan behandle personopplysninger om Leietakers ansatte, besøkende, innleid personale eller øvrige brukere. Personopplysningsloven krever i slike tilfeller inngåelse av databehandleravtale mellom databehandleren (Utleier) og den behandlingsansvarlige (Leietaker). Slik databehandleravtale (Databehandleravtalen) er inntatt som **Bilag 8**.

28 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER).

- 28.1 Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og etter leieforholdet for å tilby og

videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

29 SAMORDNINGSAVTALE FOR BRANNFØREBYGGING

- 29.1 Partene har samtidig med denne leieavtalen, eller senest før overtakelse inngått samordningsavtale for brannforebygging som er vedlagt som **Bilag 9**.

30 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 30.1 Frem til oppstart av Leieperioden skal Utleier holde Leietaker orientert om byggeprosessen og i nødvendig grad avklare valg av særskilte byggtekniske løsninger av betydning for Leietakers bruk av Leieobjektet med Leietaker.

Leietaker kan kreve endringer i kravspesifikasjonen i henhold til bestemmelsene i **Bilag 7**.

- 30.2 På kampdager påhviler det Leietaker særlige rettigheter og plikter som fremgår av **Bilag 10**. Partene er enige om at dette skal oppdateres basert på praktiske erfaringer. Leietaker kan ikke nekte rimelige endringer så fremt disse ikke påfører urimelige vesentlige ekstra kostnader på Leietaker.

31 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 31.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 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.

32 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 32.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 32.2 Leieobjektets verneting, Ringerike, Asker og Bærum tingrett, vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

33 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
Bilag 2: Arealoversikt og tegninger (jf. punkt 4.1)
Bilag 3: Kravspesifikasjon (jf. punkt 4.1)

- Bilag 4: Parkeringsplasser (jf. punkt 4.3)
- Bilag 5: Skjema for overtakelsesprotokoll
- Bilag 6: Felleskostnader - ansvarsmatrise – fordelingsnøkkel næringsareal (jf. punkt 8.8)
- Bilag 7: Endringer i kravspesifikasjonen
- Bilag 8: Databehandleravtale
- Bilag 9: Samordningsavtale for brannvern
- Bilag 10: Leietakers særlige rettigheter og plikter på kampdag
- Bilag 11: Fordeling av banebruk
- Bilag 12: Eksempel på omsetningsrapport

34 STED/DATO

[...]

35 SIGNATUR

- 35.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt.

for Utleier

for Leietaker

[Utleiers repr.]

[Leietakers repr.]