

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

Denne avtalen erstatter i sin helhet alle tidligere leieavtaler og tillegg inngått mellom partene vedrørende leie av lokaler i Rosenborggata 1B.

Mellom følgende parter inngås denne leieavtalen ("Avtalen"):

1. PARTENE

Utleier:

Victus Eiendom AS

Org.nr.: 994 261 878

Adresse: Rosenborggata 1B, 0356 Oslo

E-post: kontakt@victuseiendom.no

Leietaker:

Bogstadveien Tannklinikk AS

Org.nr.: 931 654 241

Adresse: Rosenborggata 1B, 0356 Oslo

E-post: kontakt@blegevakt.no

2. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen gjelder næringslokaler beliggende i Rosenborggata 1A, 0356 Oslo (gnr. 209, bnr. 278, snr. 1, Oslo kommune), som er en del av Victus Eiendom AS' eiendom.

Leieobjektet omfatter alle behandlingsrom, resepsjon/lab, legekontorer og øvrige rom som i sin helhet disponeres av leietaker i henhold til overtakelsesprotokoll.

Leietaker gis i tillegg rett til bruk av følgende fellesarealer:

- Inngangsparti
- Venterom
- Toaletter
- Spiserom

Lokalet skal benyttes til helsevirksomhet, herunder tannlegetjenester, legevirksomhet, kirurgi, kosmetiske behandlinger og andre tilhørende tjenester.

Endringer i bruken krever skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet trer i kraft **1. april 2024** og løper inntil det sies opp av en av partene.

Avtalen har **gjensidig oppsigelsestid på 2 (to) måneder**, regnet fra den første dag i måneden etter at skriftlig oppsigelse er mottatt av den annen part.

Oppsigelsen skal være skriftlig og sendes per e-post eller rekommandert brev til den adressen som er oppgitt i denne avtalen.

4. LEIESUM

4.1 Husleie

Måned sleien settes til:

Kr 80.000, - (åtti tusen kroner) pr. måned, ekskl. merverdiavgift. Det skal ikke betales moms på leien.

4.2 Felleskostnader

Leietaker betaler i tillegg et månedlig forskudd på felleskostnader.

Felleskostnadene inkluderer blant annet renhold av fellesarealer, drift av bygget, renovasjon, forsikring av bygget, vedlikehold av tekniske installasjoner og andre nødvendige driftskostnader.

4.3 Regulering av leie

Husleien reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), første gang 12 måneder etter avtaleinngåelsen.

5. DEPOSITUM

Leietaker skal innbetale depositum tilsvarende **tre måneders husleie og felleskostnader**, ekskl. mva.

Depositumet settes inn på særskilt sperret depositumskonto i leietakers navn, hvor utleier har disposisjonsrett etter husleielovens regler.

6. Utleiers plikter

Utleier skal:

- sørge for at leieobjektet ved overtakelse er i kontraktsmessig stand,
- vedlikeholde bygningens ytre, bærende konstruksjoner og felles tekniske installasjoner,

- sørge for forsvarlig drift av eiendommen i tråd med profesjonell standard.
-

7. LEIETAKERS PLIKTER

Leietaker skal:

- ivareta innvendig vedlikehold av leieobjektet,
- holde låser, nøkler, inventar, utstyr, rør, ventiler, sikringer m.m. i forsvarlig stand,
- sørge for at virksomheten drives i samsvar med gjeldende lover og forskrifter,
- ikke foreta endringer i leieobjektet uten skriftlig samtykke fra utleier.

Leietaker er ansvarlig for skader som skyldes feil bruk, uaktsomhet eller forsømmelse av leietaker eller dens ansatte.

8. FREMLEIE

Fremleie eller overdragelse av leieretten kan ikke skje uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

9. UMLEIERS ADGANG

Utleier eller dennes representant har adgang til lokalene etter rimelig varsel for nødvendig tilsyn, vedlikehold eller lovpålagte kontroller.

I nødsituasjoner kan adgang skje uten forhåndsvarsel.

10. MISLIGHOLD OG HEVING

Vesentlig mislighold fra en av partene gir den annen part rett til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

Ved manglende betaling kan utleier kreve forsinkelsesrenter samt benytte avtalt utkastelsesklausul etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a).

11. SKADER, BRANN OG FORSIKRING

Blir lokalene helt eller delvis ubeboelige grunnet skade eller brann som ikke skyldes leietaker, reduseres leien forholdsmessig.

Leietaker må straks melde fra til utleier ved skade.

12. LOVVALG OG TVISTER

Avtalen reguleres av norsk rett.

Oslo tingrett vedtas som verneting for alle tvister som måtte oppstå i forbindelse med denne leieavtalen, og som ikke kan løses gjennom forhandlinger.

13. IKRAFTTREDELSE OG SIGNATURER

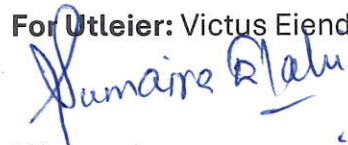
Denne avtalen trer i kraft fra den dato begge parter har signert.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver part.

Sted/dato:

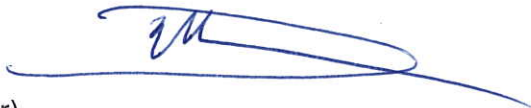
Oslo den 11.12.2025

For Utleier: Victus Eiendom AS



(Signatur)

For Leietaker: Bogstadveien Tannklinikk AS



(Signatur)