

Leieavtale



1 Parter

Denne avtale («**Avtalen**») er inngått den 3. april 2025 mellom:

(i) Lovisenberggata 4 F AS, org.nr. 997 960 327, c/o BA5 Invest AS, Cort Adelers gate 17,
0254 OSLO, («**Utleier**»)

og

(ii) Lovisenberg Parkering AS, org.nr. 932 739 143 («**Leier**»)

Utleier og Leier omtales i Avtalen heretter i fellesskap som «**Partene**» og individuelt som en «**Part**». Utleier er besluttet avvirket i forbindelse med en fusjon med Lovisenberg BRL, org.nr. 933 964 337. Fra ultimo mai 2025 vil Utleier etter denne avtale dermed være Lovisenberg BRL.

2 Leieobjektet

Avtalen gjelder garasjeanlegg i underetasje i Lovisenberggata 4 F, i Oslo kommune («**Leieobjektet**»). De arealer Leier skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av vedlagte plantegning, **vedlegg 1**. Alt naglefast utstyr omfattes av leieforholdet.

Utleier eier 49 boliger som skal inngå i et borettslag. Andelene i borettslaget skal overdras til kjøpere som ikke nødvendigvis er interessert i å erverve parkeringsplasser. Denne avtalen legger til rette for å organisere parkeringsplassene i et eget selskap, hvor aksjene kan overdras med tilknyttet leierett for aksjonærene. Andelseierne i borettslaget skal ha vedtektsfestet forkjøpsrett til aksjene i Leier. Andelseierne i borettslaget skal også ha tilgang til arealene i kjelleren i den utstrekning det er nødvendig for å disponere bod-arealet og ellers naturlig og nødvendig tilgang til byggets infrastruktur og installasjoner.

3 Leietid

Leietiden løper fra 1. april 2025 til 31. mars 2124 («**Leietiden**»). Leieforholdet kan ikke sies opp i Leietiden og opphører uten varsel ved Leietidens utløp. Leier har rett til å forlenge Avtalen for 99 år. Vilårene i Avtalen gjelder tilsvarende for fornyelsesperioder.

4 Leiesum

Ved inngåelse av denne Avtalen skal Leier betale et engangsbeløp til Utleier med kr 8 000 000. Betalingen gjelder for 2 leieperioder jf. punkt 3 om leietid. Partene er enige om at leiesummen i dette punktet kan gjøres opp ved at eventuelle mellomværende mellom partene konverteres til

innskutt kapital. Utgifter til oppgraderinger i kjeller som Leier utfører før 1. juli 2025 kan motregnes i leiesummen i dette punkt. Leier har forpliktet seg til å rehabilitere taket. Se vedlagte bilder av dagens standard.

5 Løpende leie og leiebetaling

Leien er NOK 45 600 per år. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal.

Første leie skal betales innen 1.6.2025 og gjelder for juli, august og september 2025. Den første leiesummen omfatter også perioden fra dagens dato og frem til 1.6.2025.

Betalingen av leie skal skje til Utleiers bankkonto. Ved forsinket betaling av leie eller andre beløp Leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente.

Leien i dette punkt kan ikke gjøres opp ved konvertering som beskrevet i forrige punkt.

6 Regulering av leien

Leien reguleres 1. januar hvert tredje år, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i april 2025 (basisindeksen). Leier er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Første regulering skal finne sted pr. 1. januar 2028. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra Utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Dersom utleie av eiendom blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, kan Utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie. Tilleggsleien skal betales fra samme tidspunkt som neste indeksregulering (jf. dette punkt 5) etter at Utleiers krav om tilleggsleie ble fremsatt.

7 Felleskostnader

Leietaker skal ikke betale felleskostnader i tillegg til leien.

Som felleskostnad regnes ikke kostnader definert som leiekostnader, og rengjøring av egne lokaler. Slike og andre tjenester utelukkende ment for Leiers bruk skal betales av Leier. Leier skal ikke betale for oppvarming eller lys. Dette er betjent gjennom leie i punkt 5. Leier har ingen krav til oppvarming av kjeller. Leier skal ha ansvaret for kjøre-port inn til garasjeanlegget.

8 Leiers bruk av Leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til parkering og annet som står i naturlig forbindelse med slik virksomhet. Leietaker har rett til å etablere ladeutstyr for kjøretøy og andre tilpasninger av Leieobjektet som er naturlig med tids og tilhøva.

Bruken av Leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre Leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier har ikke adgang til å benytte noen del av eiendommen eller gårdsplassen som lager, opplagsplass e.l.

9 Utleiers adgang til Leieobjektet

Leier skal gi Utleier eller representant for Utleier adgang til å forevise Leieobjektet i foreningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med Leier.

Utleier har adgang til å ta seg inn i Leieobjektet i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

For tilgang i forbindelse med visning, se Avtalens punkt angående Tilbakelevering ved leieforholdets opphør.

10 Leieobjektets tilstand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand det var ved Leiers besiktigelse.

11 Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av Leiers ansvar etter Avtalens punkt om Leiers vedlikeholdsplikt.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av Utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektrisk anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider Utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor Leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leier. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som til enhver tid gjelder for eiendommen/Leieobjektet, med mindre annet følger av Avtalen.

12 Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at Leieobjektet er i samme stand som ved overtagelsen. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som Leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen, dørlåser og porter. Videre plikter Leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett.

Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som Leier har anbrakt i Leieobjektet, samt skade ved innbrudd i og/eller hærverk på Leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes Leier eller noen Leier har gitt adgang til Leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje eller skadedyr, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra Leier eller noen Leier har gitt adgang til Leieobjektet.

Har Leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av Utleiers forsikring, er Leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra Utleiers forsikringsselskap.

Leier er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for eventuell nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige tiltak. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

13 Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal Leier tilbakelevere Leieobjektet med tilhørende utstyr i samme stand som ved overtagelsen, dog slik at Utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet og rengjort.

14 Overdragelse, pantsettelse av leierett og fremleie

Leieretten kan fritt overdras eller pantsettes.

Fremleie er tillatt.

15 Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier Utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og Utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av Partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av Avtalen.

16 Forsikring

Leier kan forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring).

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler Leier etter det foregående avsnitt.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Det gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers mislighold.

17 Tinglysing/pantsettelse

Denne Avtalen kan tinglyses på Gnr.: 220 Bnr.: 63 Snr.: 1-49. Avtalen kan også pantsettes.

18 Husleieloven

Avtalen gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

19 Særlige bestemmelser

Utleier og Leier er profesjonelle parter. Avtalen er utformet spesielt med tanke på at Utleier skal ha en dynamisk tilgang på parkeringsplasser i takt med at behovet stiger eller synker.

Avtalen er inngått med sikte på et langvarig samarbeid og partene vedtar så langt gjeldende rett tillater det at Avtalen ikke kan søkes revidert etter avtalelovens regler. Dette tilsier også at terskelen for å gjøre misligholdsbeføyelser, inkludert heving av avtalen, er svært høye.

Leier er forpliktet til å vedtektsfeste forkjøpsrett til aksjer til andelseiere i borettslaget som eier Leieobjektet. Dette er utført i ekstraordinær generalforsamling den 14.3.2025 og nye vedtekter ble registrert i Foretaksregisteret den 2.4.2025. Forkjøpsretten skal gjelde for hele leieperioden.

20 Vernetting

Alle tvister omkring Avtalen skal reguleres av norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

21 Oversikt vedlegg

Vedlegg 1 Plan kjeller med nummerering av plassene.

Vedlegg 2 Bilder av takets forfatning pr 3.4.2025.

22 Signaturer

Oslo, 3. april 2025



Lovisenberggata 4 F AS
Ole F. B. Qvale,



Lovisenberggata Parkering AS
Kim Johnsen, styrets leder

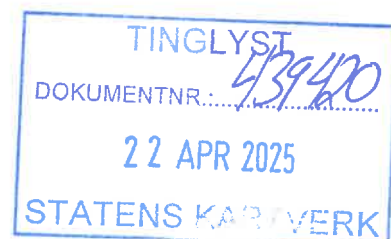


Lovisenberg BRL
Kim Johnsen, styrets leder



Lovisenberg BRL
Knut Henning Iversen

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Mats Anda
Adresse Holmenkollveien 80 C, 0784 Oslo	
2. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Lars Gørán Steen Larsen
Adresse Turbinveien 5, 0195 Oslo	



Ingunn Stenhaug Oba

Kjellerplan / garasje

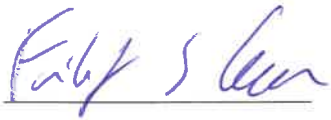


SAMTYKKE

Jeg, Eilif S. Koch, f.nr. 02.07.75, har tinglyst urådighet i gnr. 220, bnr. 63, snr. 1 – 49 i Oslo kommune (**Eiendommen**).

Jeg samtykker herved til av leieavtale datert den 3. april 2025 mellom Lovisenberggata 4F AS og Lovisenberg Parkering AS tinglyses på Eiendommen.

11. april 2025



Eilif S. Koch