STANDARDVILKÅR CO-WORKING (**Standardvilkårene)**

2. utgave 05/22

# Generelt

Standardvilkårene er en integrert del av Avtalen. Definisjoner i Avtalen gjelder også for Standardvilkårene.

# Bruk

Retten til benyttelse av Lokalene gjelder kun den registrerte Kunden, og Kunden kan ikke overlate bruken til andre.

Kunden plikter å forlate kontorplassen ryddet ved utløp av hver arbeidsdag, samt ved utløp av Avtaleperioden. Dersom Leveransen ikke gjelder bruk av fast kontor eller fast kontorplass, plikter Kunden også å fjerne alle sine eiendeler ved utløp av hver arbeidsdag.

Lokalene må kun benyttes til kontorvirksomhet. Endring av virksomheten i Lokalene, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Leverandørens skriftlige forhåndssamtykke. Kunden plikter å behandle så vel Lokalene som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

*[Dersom lokalene skal overbookes, kan følgende inntas: Dersom Leveransen ikke er ledig, skal Leverandøren så langt som mulig forsøke å skaffe en erstatningsplass. Om dette ikke lar seg gjøre, skal Kunden ikke betale vederlag for Leveransen den aktuelle dagen.]*

# Betaling

Vederlaget som angitt i Avtalen forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. Leverandøren utsteder faktura til Kunden med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Leverandørens kontonummer for betaling av Vederlaget. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Leverandørens konto.

Vederlaget reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Vederlaget ikke kunne reguleres under det Vederlaget som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for juni måned i det året Avtalen ble inngått. Regulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Ved forsinket betaling av Vederlaget, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Leverandøren har rett til å kreve gebyr ved purring.

# Vedlikehold og endringer

Leverandøren skal sørge for og bekoste alt utvendig og innvendig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger. Leverandøren skal også sørge for drift og renhold av Lokalene og Fellesarealene.

Leverandøren skal sørge for og bekoste at Lokalene er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Lokalene, gitt den virksomhet som skal drives av Kunden i henhold til punkt 2. Offentligrettslige krav som følge av Kundens virksomhet/bruk av Lokalene, som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter, er Kundens ansvar.

Leverandøren har adgang til Lokalene i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Kunden må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Vederlaget, med mindre ulempene for Kunden er vesentlige.

Leverandøren kan fritt endre Lokalenes og Fellesarealenes størrelse, beliggenhet og utforming.

Kunden kan ikke foreta endringer i eller av Lokalene uten Leverandørens skriftlige forhåndssamtykke.

# Leverandørens ansvar

Leverandøren er ansvarlig for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er begrenset oppad til *[antall måneder*] måneders Vederlag, med mindre Leverandøren har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

Kunden har ikke rett til å holde tilbake Vederlag til sikkerhet for de krav Kunden har eller måtte få mot Leverandøren som følge av forsinkelse eller mangel.

Dersom Kunden ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Leverandørens side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsel om at Avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører.

Leverandøren har ikke ansvar for tap knyttet til eventuelle feil, herunder sikkerhetsfeil, ved Leverandørens IT-systemer og/eller internettilkobling.

*[Alternativ: Leverandøren er ansvarlig for å levere en stabil internettilkobling. Dersom Leverandøren ikke kan levere internettilkobling på [spesifikasjon], skal Vederlaget reduseres med NOK [•] per dag frem til den avtalte internettilkoblingen leveres. Utover dette har ikke Leverandøren ansvar for tap knyttet til eventuelle feil, herunder sikkerhetsfeil, ved Kundens bruk av Leverandørens IT-systemer og/eller internettilkobling.]*

# Kundens ansvar

Kunden er ansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Kunden selv eller personer som Kunden har gitt tilgang til Lokalene.

Kunden har ansvar for å holde egne eiendeler og interesser mv. forsikret.

Gjør kunden seg skyldig i vesentlig mislighold av Avtalen, herunder Standardvilkårene og Husordensreglene, kan Leverandøren heve denne, og Kunden plikter da straks å fraflytte Lokalene.

Leverandørens erklæring om heving av avtalen på bakgrunn av vesentlig mislighold, skal være skriftlig og begrunnet.

# Brann/destruksjon

Blir Lokalene ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Leverandøren erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under Avtalen.

# Merverdiavgift

Kundens merverdiavgiftsstatus per signering av Avtalen og forutsatt bruk av Lokalene fremgår av Avtalen.

I den utstrekning Leveransen skal omfattes av Leverandørens frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret, innestår Kunden for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for signering av Avtalen og i hele Avtaleperioden.

Leverandøren har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Vederlaget og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Leverandørens frivillige registrering i henhold til Avtalen, samt andre merverdiavgiftspliktige ytelser. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Leverandørens registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

Kunden skal umiddelbart gi Leverandøren opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Lokalene/Leveransen. Kunden skal også innen 14 dager skriftlig besvare Leverandørens årlige erklæringer om Kundens bruk av Lokalene gjennom året. Kunden skal holde Leverandøren skadesløs for ethvert tap Leverandøren måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Kundens bruk/virksomhet eller Kundens bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Leverandørens tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Leverandøren.

Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 8 forfaller til betaling ved påkrav.

# Sikkerhetsstillelse

Se Avtalen punkt 8 for hvilket alternativ som gjelder.

**A**

Kunden stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Leverandøren godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av Kundens forpliktelser etter Avtalen.

I forbindelse med leieregulering kan Leverandøren kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra Kunden og garantists side, i Avtaleperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal ikke inneholde preklusive varslingsfrister. Garantien skal være underlagt norsk rett. Lokalenes verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

**B**

Kunden innbetaler depositum som settes på sperret konto i Kundens navn i samme bank som Vederlaget betales til. Depositumet skal være sikkerhet for rettidig oppfyllelse av Kundens forpliktelser etter Avtalen. I forbindelse med regulering av Vederlaget kan Leverandøren kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen kan Kunden kreve utbetalt fra banken.

Dersom Leverandøren krever dekning fra depositumskontoen på grunn av Kundens mislighold, skal banken varsle Kunden om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Leverandøren hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål om kravet. Varselet skal sendes Kundens oppgitte adresse eller til en eventuell oppgitt elektronisk postkasse. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Leverandøren ikke har trukket kravet tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leverandøren.

Dersom Kunden har reist søksmål, kan banken med frigjørende virkning bare utbetale beløpet til Leverandøren etter Kundens skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Dersom Kunden etter opphør av Avtalen krever utbetaling av depositum utover opptjente renter, skal banken varsle Leverandøren skriftlig om kravet og opplyse om at depositumet, inklusive opptjente renter, vil utbetales til Kunden hvis Leverandøren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål mot Kunden med krav i henhold til Avtalen. Banken kan bruke sist kjente adresse eller elektronisk postkasse til varselet. Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen og Kunden ikke har trukket sitt krav tilbake, skal banken med frigjørende virkning utbetale beløpet til Kunden.

**C**

Kunden skal ikke stille sikkerhet.

Mislighold av bestemmelsen i dette punkt anses som vesentlig mislighold som gir Leverandøren hevingsrett, dersom Kunden ikke etter skriftlig varsel fra Leverandøren har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

# Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet Avtalen, herunder Standardvilkårene og Husordensreglene, reguleres av norsk rett. Lokalenes verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne avtalen.

I den grad avtaleforholdet er underlagt husleieloven, vil følgende bestemmelser i husleieloven ikke gjelde: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5 og 10-6. For øvrig er det Avtalen, Standardvilkårene og Husordensreglene som gjelder i de tilfeller der disse har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.