

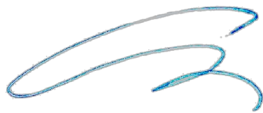
## Letter of Intent

This is a Letter of Intent between Cameron Macleod (hereinafter called CM) and Grane Eiendom AS (hereinafter called GE) as owner of C.Sundtsgate 55.


It has been agreed that GE hereby gives CM the option to rent the 1st., 5th., 6th., and 7th. floor in C.Sundtsgate 55. The startup of a longterm lease contract between the parties to be in direct continuation from the current tenant of the premises, KHIB, when they move out during autumn 2017. It has been agreed that the conditions of the lease contract between the two parties to be on the same prices and terms that GE has agreed with Kunststiftelsen. CM to declare the option under this Lol as early as possible, but not later than 31st. December 2016. In case CM has not declared the option under this Lol within 31st. December 2016, this Lol to be declared null and void. In case CM only want to rent part of the premises under this Lol, this to be declared at the same time as above, but subject to consensus between the parties.

CM has inspected the premises and it has been agreed that CM takes over the premises in an 'AS IS' condition after KHIB has moved out. CM will arrange and pay for the necessary reconstruction and adaption of the premises to fit own use. GE have agreed to contribute in installing toilet rooms. GE has furthermore agreed to grant CM a rental free period of 3 months from startup of the longterm lease contract for reconstruction and adaption of the premises to meet their own demand.

Bergen, 11th. May 2016.



-----  
Cameron Macleod



-----  
Birger Giertsen  
Grane Eiendom AS

**LEIEAVTALE**  
**MELLOM**  
**GRANE EIENDOM AS (UTLEIER)**  
**OG**  
**ANDESLAGET KUNSTNERVERKSTEDER**  
**C. SUNDTSGATE 55 (LEIETAKER)**

**1. LEIEOBJEKTET**

Leieavtalen gjelder areal i C. Sundtsgate 55, 5004 Bergen.

Det leide arealet er 320 kvm i byggets 2. etasje og hele 3., 4., 8., og 9. etasje og utgjør brutto 2.315 kvm inkludert fellesareal.

**2. LEIEN**

Leien for 2017 : Kr. 790,- pr kvm

Leien for 2018 : Kr. 830,- pr kvm

Leien for 2019 : Kr. 860,- pr kvm

I tillegg til husleien, skal Leietaker betale sin andel av eiendommens felleskostnader slik disse er spesifisert i punkt 8 i denne avtalen.

Budsjetterte felleskostnader vil bli innkrevd akonto sammen med innbetaling av leie, hvoretter det vil bli foretatt en avregning etterskuddsvis i forhold til de faktiske kostnader.

Husleie og felleskostnader skal betales forskuddsvis den første hver måned uten påkrav eller løpedager. Dersom leien ikke betales ved forfall skal Leietaker svare morarente.

**3. LEIEREGULERING**

Utleier kan årlig kreve leien regulert med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, første gang 01.01.2020. Utgangspunktet for reguleringen skal være indekstallet pr 15.11. foregående år. Ved en endring i konsumprisindeksen på mellom 0 – 5 %, skal leien reguleres med 100 %. Ved en endring i konsumprisindeksen på mellom 5 – 10 %, skal stigningen i indeksen over 5 % reguleres med 50 % økning i husleien. Dette betyr at hvis konsumprisindeksen er 8 % øker leien med 6.5 %. I tilfelle konsumprisindeksen øker med over 10 %, skal partene diskutere en eventuell ytterligere leieregulering for den delen av konsumprisindeksen som overstiger 10 %. Felleskostnadene reguleres årlig i henhold til de faktiske endringer av disse.

**4. LEIETID**

Leieavtalen løper fast og uoppsigelig fra 01.01.2017 og er tidsbegrenset og opphører 31.12.2026, altså 10 år.

Leietaker har en fortrinnsrett til å leie ytterligere arealer i bygget ved utløp av andre eksisterende leiekontrakter. Leietaker har denne fortrinnsretten kun på basis av at leiebetingelsene for ytterligere areal skal være basert på markedsmessige vilkår.

Denne fortrinnsretten gjelder ikke foran den intensjonsavtale som Utleier har skrevet med Cameron Macleod eller organisasjon under han for overtakelse av arealene til KHIB når de flytter ut høsten 2017.

Ved utløp av nåværende leieperiode 31.12.2026, har Leietaker en fortrinnsrett til å forlenge leieforholdet. Denne fortrinnsretten bortfaller hvis Utleier ønsker å oppgradere bygget til kontorformål eller bygge om bygget til leiligheter. En forlengelse av leieforholdet må avtales gjennom nye forhandlinger og skal skje på basis av markedsmessige vilkår.

En eventuell utvidelse av leieforholdet skal reguleres i egne tilleggsavtaler. En eventuell forlengelse av leieforholdet skal reguleres i en ny leieavtale.

## **5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LEIEOBJEKTET**

Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold av leide arealer.

Utleier har ansvar for ytre vedlikehold av bygget, vedlikehold av fellesarealer og eventuelle utskiftninger av teknisk anlegg som heis etc.

Leietaker dekker selv energikostnader til egne lokaler.

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og skal til enhver tid holde Leieobjektet i god håndverksmessig stand. Leietaker er erstatningspliktig for all skade som skyldes Leietaker selv, folk i Leietakers tjeneste eller personer som Leietaker har gitt adgang til Leieobjektet eller eiendommen for øvrig. Dersom Leietaker ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt kan Utleier iverksette nødvendige tiltak for Leietakers regning. Leietaker skal melde fra om enhver skade som må utbedres under Utleiers vedlikeholdsplikt. Lar Leietaker være å gi slik melding, taper Leietaker mulig rett til erstatning og er ansvarlig for all skade som måtte følge av forsinkelsen.

## **6. FELLESKOSTNADER**

Som felleskostnader regnes eiendommens kommunale avgifter (vann, kloakk, renovasjon), rengjøring av fellesarealer, strøm til fellesarealer, faste servicekontrakter for heis og vaktmestertjenester. Felleskostnadene fordeles prosentvis i samme forhold som leieobjektets andel av eiendommens totale areal på 4.820 kvm.

## **7. LEIEOBJEKTETS BRUK OG BEHANDLING**

Leieobjektet skal benyttes som atelier, lager og musikkstudio for Leietakers virksomhet. Det skal ikke foregå regulær undervisning i lokalene. Leietaker har til enhver tid ansvaret for all aktivitet og virksomhet i Leieobjektet.

Det skal vises hensyn til den øvrige aktivitet i bygget. Ved installering av eventuelle støyende maskiner skal forholdsregler tas for å hindre at støyen er til ulempe for andre leietakere. Maskiner installert av Leietaker må ikke føre til skade på bygget på grunn av rystelser. I tilfelle en vesentlig omlegging av nåværende bruk finner sted i løpet av leieperioden som påfører Utleier og/eller eiendommen og/eller andre leietakere økte utgifter eller ulemper, må dette godkjennes av Utleier først.

Endringer i innredning og tekniske installasjoner utover de godkjente ombygginger til atelier og musikkstudioer, skal på forhånd avtales med Utleier. Utleier kan ikke nekte slike endringer, men kan kreve at endringene tilbakeføres ved fraflytting. Dersom

Utleier ikke krever tilbakeføring tilfaller endringene Utleier vederlagsfritt ved fraflytting.

Samtlige kjerneborringer foretatt av Leietaker i yttervegger kan Utleier kreve tilbakeført (tettet) ved fraflytting. Ytterligere kjerneborringer skal godkjennes skriftlig av Utleier. Det påhviler Leietaker en plikt å påse at alle installasjoner innen elektro og VVS som utføres av Leietaker/Brukere gjøres forskriftsmessig, møter alle krav til slike installasjoner og blir godkjent av rette myndighet.

Det påhviler Leietaker spesiell aktsomhet for at vinduer ikke blir skadet eller påført maling etc. Dette gjelder også andre fornyelser som måtte foretaes i bygget. Det skal ikke henges opp skriv, plakater e.l. i eller utenpå bygget utenom tillatte steder. Eventuell plassering av utvendig skilt eller lignende skal godkjennes av Utleier.

Leietaker plikter å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen, eller som Utleier senere måtte innføre. Videre plikter Leietaker å følge instruksjoner for heiser og andre tekniske anlegg.

Leietaker er ansvarlig for plassering av boss i beholder. Hvis bossmengde blir stor er Leietaker ansvarlig for å ordne bortkjøring for egen regning. Leietaker har ansvar for utsetting av bosspann i henhold til Bergen Kommune sine rutiner for henting av boss. I tilfelle Leietaker ikke ønsker selv å utføre dette, vil Utleier arrangere for dette mot at kostnadene tillegges felleskostnadene.

Det vil i løpet av leieperioden komme bossug og Leietaker forplikter seg til å etterkomme de retningslinjer kommunen presenterer brukerne for sortering og håndtering av eget boss.

Leietaker er ansvarlig for at brannfarlige væsker eller lignende oppbevares forskriftsmessig, etter de til enhver tid gjeldende regler av brannmyndigheter eller lignende.

Leietaker skal KUN benytte de deler av terrassen i 9. etasje som er dekket med fliser. De deler av taket som ikke er dekket med fliser **SKAL IKKE** benyttes til noen form for bruk av Leietaker. Ansvarlige personer hos Leietaker og spesielt i 9. etasje har plikt til å informere brukere av terrassen om bruken av denne og hvilke arealer som kan benyttes og ikke benyttes av Leietaker/Brukere. Leietaker plikter også å utvise stor forsiktighet på området med fliser slik at takbelegget heller ikke i dette området blir skadet. Dette kan for eksempel skje ved bruk av grillspyd eller andre spisse gjenstander som stikkes ned mellom flisene. Eventuelle skader på takbelegget som skyldes Leietaker, personer i Leietakers tjeneste eller personer som har fått tilgang til leieobjektet av Leietaker, vil bli krevet erstattet av Leietaker.

## **8. FORSIKRING**

Utleier plikter å forsikre bygget, mens Leietaker forsikrer alle egne installasjoner, inventar og ellers andre egne interesser.

## **9. UTLEIERS ADGANG TIL UTLEID AREAL**

Leietaker har plikt til å forevise lokalene i vanlig kontortid alle dager for ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, taksering o.l.

Utleier har rett til å ta seg inn i de leide lokaler i tilfelle det anses nødvendig for å hindre, forebygge eller begrense skade på eiendommen.

## **10. FREMLEIE**

Leietaker har rett til fremleie av atelier og musikkstudioer enkeltvis gjennom leieperioden. Ved denne form for fremleie, plikter Leietaker å sørge for at forhold og forpliktelser regulert i denne leieavtalen blir gjort kjent til nye brukere av bygget inkl. bruk av takterrassen. Leietaker har ikke rett til å fremleie deler av eller hele leieobjektet til andre bruksområder enn de nevnt i punkt 7 uten Utleiers skriftlige samtykke. Uavhengig av denne fremleieretten, skal fremleietakers virksomhet ikke være til ulempe for husets øvrige leietaker eller medføre unormal høy slitasje på bygget.

## **11. KANSELLERING – INTERN FLYTTING**

Leietaker har i løpet av leieperioden rett til å si fra seg en etasje med 6 måneders skriftlig varsel. I tilfelle Leietaker ønsker å si fra et areal mindre enn en etasje må dette avtales særskilt med Utleier. I tilfelle partene blir enige om å kansellere et areal mindre enn en etasje har Utleier rett til å bestemme hvilket areal som skal fraflyttes.

Utleier har rett til å flytte Leietaker sine Leietakere/Brukere i 2. etasje til en annen etasje i løpet av leieperioden. Flyttingen skal varsles 3 måneder på forhånd. Kostnadene forbundet med en slik flytting i form av de nye lokalene i en annen etasje skal bæres av Utleier. Installering av "minimålere" skal betales av Leietaker. Nytt areal skal tilsvare eksisterende areal i størrelse, innredning og kvalitet og skal stå ferdig før flytting kan finne sted. I tilfelle Leietaker ønsker en høyere standard på det nye lokalet må en eventuell ekstra kostnad for dette dekkes av Leietaker.

## **12. FRAFLYTTING**

Når Leietaker fraflytter lokalene, uansett av hvilken grunn, skal leieobjektet tilbakeleveres ryddig og rengjort og i god utleibar stand. Med mindre annet er avtalt, kan Leietaker ved fraflytting ikke fjerne faste innredninger, delevegger eller tekniske installasjoner tilpasset Leieobjektet. Slike tilfeller Utleier vederlagsfritt. Ved fraflytting skal det foretas en felles befarings. Det skal føres en protokoll som undertegnes av begge parter.

## **13. SALG AV BYGGET**

I tilfelle nåværende eier, Grane Eiendom AS, bestemmer seg for å selge bygget i løpet av leieperioden, forplikter Grane Eiendom AS seg til å informere Leietaker i god tid slik at Leietaker får anledning til å komme med bud og eventuelt være med i en budrunde. Grane Eiendom AS skal holde Leietaker løpende orientert gjennom en salgsprosess. I tilfelle Utleier inngår en leiekontrakt med Cameron Macload vil denne Leietaker bli holdt underrettet på samme måte.

## **14. ERSTATNING**

Leietaker er erstatningspliktig for all skade på Leieobjektet som skyldes folk i Leietakers tjeneste, eller andre som får tilgang til Leieobjektet av eller via Leietaker.

Utleier kan etter fraflytting kreve at Leietaker erstatter alle kostnader for Utleier for å bringe Leieobjektet i kontraktsmessig stand.

Alle direkte kostnader og leietap som følge av Leietaker mislighold skal erstattes av Leietaker.

## **15. TINGLYSING**

Leieavtalen kan ikke tinglyses eller pantsettes av Leietaker.

## **16. FORHOLD TIL HUSLEIELOVEN**

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke § 2-15, 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 Leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## **17. GARANTI**

Det er avtalt at Leietaker innbetaler et depositum tilsvarende 3 månedsleier basert på den til enhver tid avtalte husleie på sperret felleskonto i både Leietakers og Utleiers navn.

I tilfelle deler av eller hele husleien ikke betales i henhold til denne leieavtale, skal deler av eller hele depositumet frigies uten forsinkelser. Hvis deler av eller hele depositumet benyttes for å dekke ubetalt husleie, forplikter Leietaker å øke depositumet tilsvarende 3 månedsleier innen 3 måneder. I tilfelle dette ikke innfries, har Utleier rett til å heve denne avtalen.

Et innbetalt depositum på sperret konto skal ikke benyttes til drift e.l. av Leietaker. Ved avslutning av leieforholdet skal depositumet ikke utbetales til Leietaker før Utleier og Leietaker er blitt enige om det er eventuelle utestående krav mellom partene.

Depositumet kan eventuelt benyttes for å dekke slike krav.

## **18. MISLIGHOLD**

Ved Leietakers vesentlige mislighold har Utleier rett til å heve denne avtalen.

Blir leien ikke betalt 14 dager etter påkrav kan Utleier kreve tvangsfravikning uten rettergang og dom i samsvar med lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring § 13-2 tredje ledd bokstav (a) jfr. 4-18. Dersom Leietaker ikke flytter når leietiden er ute i henhold til denne kontrakten, kan Utleier kreve tvangsfravikelse uten rettergang og dom i samsvar med lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring 13-2 tredje ledd bokstav (b).

Flytter Leietaker etter krav fra Utleier på grunn av mislighold eller tvangsfravikelse, plikter Leietaker å betale leien for den gjenværende del av leietiden med fradrag av det Utleier oppnår ved ny utleie.

Motkrav som ikke er fastslått ved rettskraftig dom eller forlik kan ikke av Leietaker bringes til avkorting i Utleiers krav på leie.

## **19. TVISTER**

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnåes, avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler. Partene vedtar Bergen som rette verneeting.