

LEIEAVTALE
MELLOM
GRANE EIENDOM A.S. (UTLEIER)
OG
ALDEA A.S. (LEIETAKER)

1. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen gjelder areal i C. Sundtsgate 55 i Bergen.

Det leide arealet er 560 kvm i byggets 7. etasje og 450 kvm i byggets 1. etasje og utgjør brutto 1.010 kvm inkludert fellesareal.

Leietaker har en opsjon til å leie byggets 7. og 5. etasje under samme betingelser som inngått i denne kontrakt. Denne opsjonen må erklæres innen 19. mai 2017. I tilfelle Leietaker kun vil inngå kontrakt for en av etasjene gjelder opsjonen for 7. etasje. I tilfelle opsjonen for 5. etasje ikke benyttes, har Leietaker en opsjon til å leie denne etasjen og 80 kvm i 1. etasje med oppstart 01.01.2019. Denne opsjonen må erklæres innen 01.07.2018 og er på samme betingelser som inngått i denne kontrakt. Leieperioden under denne opsjonen opphører 31.12.2016.

2. LEIEN

Leietaker betaler ikke leie for 4. kvartal 2017.

Leien for 2018 er avtalt til kr. 830,- pr kvm.

Leien for 2019 er avtalt til kr. 860,- pr kvm.

I tillegg til husleien, skal Leietaker betale sin andel av eiendommens felleskostnader slik disse er spesifisert i punkt 6 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 01.10.2017 og er tidsbegrenset og opphører 31.12.2027.

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.

Ved utløp av nåværende leieperiode 31.12.2027, 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.

Utleier har en opsjon til å avkorte leieperioden med 1 år, altså med opphør 31.12.2026 med 1 års varsel i tilfelle Kunstnerstiftelsen CS55 flytter ut på dette tidspunktet.

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 studio for Leietakers virksomhet.

Byggets 1. etasje kan benyttes som verksted med innstallering og bruk av forskjellige maskiner etter Leietakers behov. 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 taes 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.

Leietakers planer for innredning av lokalene ved innflytting skal fremlegges for Utleier før arbeidene starter. Endringer i innredning og tekniske installasjoner utover de godkjente ombygginger til atelier og verksteder 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.

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 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 buss i beholder. Hvis bussmengde blir stor er Leietaker ansvarlig for å ordne bortkjøring for egen regning. Leietaker har ansvar for utsetting av buss spann i henhold til Bergen Kommune sine rutiner for henting av buss. 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 buss og Leietaker forplikter seg til å etterkomme de retningslinjer kommunen presenterer brukerne for sortering og håndtering av eget buss.

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 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 spise 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 musikkstudier 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 1. etasje med 6 måneders skriftlig varsel. Leietaker må da dokumentere at de ikke kan drive videre verkstedet f.eks. på grunn av manglende finansiell støtte.

12. FRAFLYTTING

Når Leietaker fraflytter lokalene, uansett av hvilken grunn, skal leieobjektet tilbakeleveres ryddig og rengjort og i god utleierbar stand. Med mindre annet er avtalt, kan Leietaker ved fraflytting ikke fjerne faste innredninger, delevegger eller tekniske installasjoner tilpasset Leieobjektet. Slike tilfaller Utleier vederlagsfritt. Ved fraflytting skal det foretas en felles befaring. 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. Utleier er forpliktet til å holde leietaker "Kunststiftelsen" 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 avkortning 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 eventuelle rettsvern.

Bergen, 6. februar 2017


Aldea A.S.


Grane Eiendom AS