

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

1 UTLEIER

- (1)Navn/Firma: Lindås Kommune (**Utleier**)
- (2)Fødsels- eller organisasjonsnummer: 935 084 733

2 LEIETAKER

- (1)Navn/Firma: Schlumberger Norge AS (**Leietaker**)
- (2)Fødsels- eller organisasjonsnummer: 968 360 302

3 EIENDOMMEN

- (1)Adresse: Kvassnesvegen 27 og 39, 5914 Isdalstø
- (2)Gnr. 188 bnr. 136, 240, 669 og 713
i Lindås kommune, kommunenummer 1263 (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

(1)Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en forholdsmessig andel av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i **Bilag 1** (arealoversikt).

(2)Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. 10030 kvm. BTA (**Leieobjektet**). Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. 9980 kvm. BTA.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

A Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **Bilag 2**.

(4)Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtalens øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

1



(1) Leieobjektet må kun benyttes til kontorer, lager og verksted for olje- og gassaktivitet.

(2) Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede virksomhet skal anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 9 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas i den stand som Leieobjektet er i per tidspunktet for Utleiers overtakelse av eiendomsrett til Eiendommen fra Leietaker (**Ervervstidspunktet**), jf. kjøpekontrakt datert 2. november 2016.

(2) Hva angår offentligrettslige krav gjelder følgende:

B Leieobjektet leies ut "som det er", og Leietaker er selv ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 5 (1). Leietaker skal overfor Utleier dokumentere at alle offentligrettslige krav er oppfylt før Leieobjektet tas i bruk.

(3) I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 3**.

7 LEIEPERIODEN

(1) Leieforholdet løper fra Ervervstidspunktet (**Overtakelse**) og i åtte måneder deretter (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.

(3) Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i en periode på opptil fem år på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst tre måneder før utløpet av Leieperioden. I forlengte leieperiode

(opsjonstiden) gjelder 6 måneders gjensidig oppsigelse.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

(1) Leien for Leieobjektet per måned (**Leien**) utgjør NOK 583 333,- (eksklusive merverdiavgift). I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 9.

(2) Leien forfaller til betaling i sin helhet 1. måned etter Overtakelse. I opsjonstiden forfaller leien til betaling forskuddsvis den første dag i måneden hvert kvartal.

(3) I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (**Felleskostnadene**). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i **Bilag 4**. Eventuell merverdiavgift på Felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for Utleier som følge av at hele eller deler av Leieobjektet ikke omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av Leietaker som en del av Felleskostnadene.

(4) Felleskostnadene fordeles etter Eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.

(5) Felleskostnadene dekkes gjennom at utleier utsteder faktura til Leietaker kvartalsvis. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for Felleskostnadene.

(6) Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av Leien og Felleskostnadene. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.

(7) Utleier kan overlate driften av Eiendommen og fakturering av Felleskostnadene til et driftsselskap. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser til drift av Eiendommen i henhold til denne leieavtalen.

(8) Direkte og for egen regning betaler Leietaker energi til Eksklusivt Areal etter egen måler, rengjøring av Eksklusivt Areal (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(9) Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Felleskostnadene. Eiendomsskatt inngår som en del av Felleskostnadene.

(10) Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel Felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 MERVERDIAVGIFT

(1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

(3) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på Leien, Felleskostnadene og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1). Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.

(4) Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til avsnitt (1), og de fremleide arealene fortsatt kan omfattes av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal Leietaker som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret umiddelbart søke om frivillig registrering for fremleien. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

(5) Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal også innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året og bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet av Leietaker. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra eventuelle fremleietakere.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier 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 Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

(8) Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav.

Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

(3) Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

(4) Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(5) Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

(6) Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(7) Leietaker skal sørge for og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering), med mindre annet er særskilt avtalt.

(8) Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

11 UTLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL

(1) Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for

ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Eksklusivt Areal uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1) Utleier skal sørge for og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved Overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier skal sørge for vedlikehold, drift og renhold av Fellesareal og utearealer. Kostnader etter dette avsnitt skal dekkes som Felleskostnader i henhold til punkt 8 (3), se også **Bilag 4**.

(3) Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

(5) Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Eksklusivt Areal-, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Eksklusivt Areal, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i Eksklusivt Areal, herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter til Eksklusivt Areal. Knuste ruter må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15.

6


(4)Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

(5)Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte.

(6)Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 3 ukers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder miljørelaterte tiltak. Utleier kan videre foreta ethvert endringsarbeid, herunder tilbygg, påbygg mv., utenfor Eksklusivt Areal. Endring av Fellesarealets areal og utforming kan bare foretas dersom endringene er mindre vesentlige. Leietaker skal medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Eksklusivt Areal uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

(2)Leietaker må finne seg i slike endringsarbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.

(3)Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 14 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting.

(2)Leietaker kan ikke sette opp virksomhetsskilt og solavskjerming uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Størrelse, utforming og plassering skal være sedvanlig etter virksomhetens og Eiendommens art og karakter, og skal godkjennes av Utleier. Leietaker må bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.

(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15. Alle

søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.

16 FORSIKRING

(1)Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer Eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar. Leietaker forsikrer også dører og vinduer til Eksklusivt Areal.

(4)Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

(5)Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1)Blir Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

(3)Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

(4)Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3) Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

(4) Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie av Leieobjektet. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.

(2) Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 15.

(3) Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting.

(4) I god tid før utløpet av Leieperioden skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

(5) Utleier har i de siste tre måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Eksklusivt Areal 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6) Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leieavtalen på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leieavtalen dekkes av Leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette pantsettelsen på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for november måned år 2016. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted, første gang 1. januar 2018

(4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

23 SIKKERHETSSTILLELSE

(1) Leietaker skal ikke stille sikkerhet.

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i samsvar med punkt 9 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhets-sammensetning anses som saklig grunn.

(2)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder Leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Leietakers revisor, dersom Utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder ikke for børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer Leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5)Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal Leietaker medvirke til at ny sikkerhet stilles overfor ny eier.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1)Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Nordhordland tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Arealoversikt
- Bilag 2: Særregulering for parkeringsplasser
- Bilag 3: Skjema for overtakelsesprotokoll
- Bilag 4: Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene

30 STED/DATO

Lindås, 2. november 2016

31 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon/ firmaattest.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Lindås kommune



Astrid Aarhus Byrknes
Etter fullmakt

THERESE V BRASETT

for Schlumberger Norge AS



Atle Jaer Nottveit

AREALOVERSIKT

1 AREALOVERSIKT LEIEOBJEKT

Eiendommen består av en 11830m² stor hovedbygning, flere sekundærbygninger og utendørs areal.

Hovedbygningen er fordelt på tre sammenhengende bygg som disponeres på følgende måte:

Bygg	Leietaker (m ²)	Huseier (m ²)	Felles (m ²)	Kommentar
Bygg 1	2300 m ²			Leietaker disponerer hele bygget.
Bygg 2	6480 m ²	1050 m ²	40 m ²	Leietaker disponerer 1 og 2 etasje, huseier 3 og 4 etasje. Fellesareal som definert under.
Bygg 3	1200 m ²	750 m ²	10 m ²	Leietaker disponerer 1 og 2 etasje, Huseier 3 etasje. Fellesareal som definert under.
Sum	9980 m²	1800 m²	50 m²	

Kart i bilag 2 illustrerer hva som er hvilket bygg

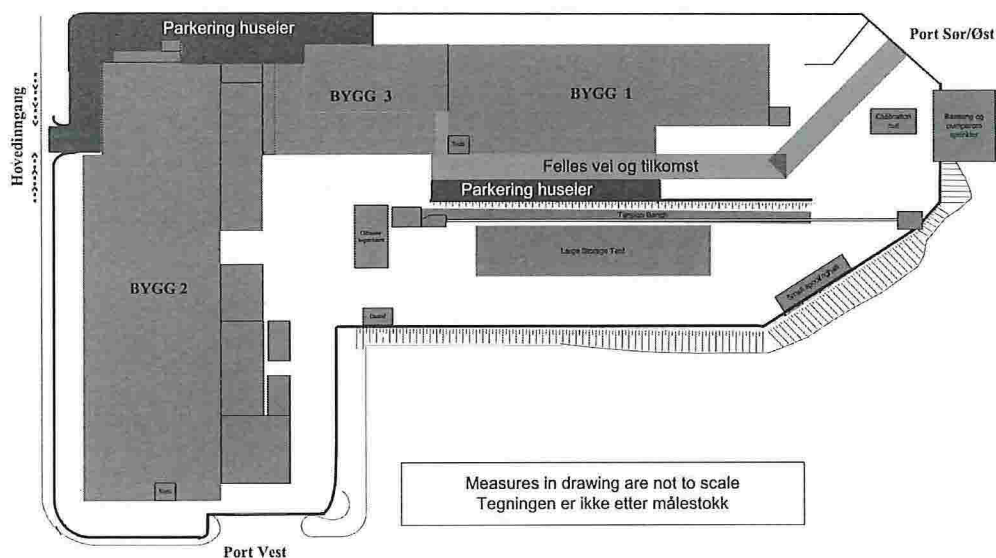
Fellesarealer inkluderer tilkomst parkering som beskrevet i bilag 2, resepsjon, trappeoppgang og handikaptoalett i 3 etasje i bygg 2 samt trappeoppgang for tilkomst 3 etasje bygg 3. Fellesareal utgjør ca 50m².

Leietaker disponerer eksklusivt alt av utendørsareal, inkludert sekundærbygninger (oljeutskiller, Diesel, lagertelt, kalibrerings bod, sprinklerbasseng, strekkebenk og spolehall), så nær som huseiers parkering og fellesareal som er nærmere beskrevet i bilag 2.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1 BESKRIVELSE

Tegning under viser parkering huseier selv vil disponere. Areal består av område foran hovedinngang samt avgrenset areal inne i yard. Det vil for arealet inne i yard være felles tilkomstvei for huseier og leietaker. Parkerings arealet inne i yard dekker område på ca 50x60 meter – 300m². Det er her plass til ca 20 biler.



OVERTAKELSESPROTOKOLL

2 BAKGRUNN

I henhold til leieavtale av [dato] mellom Lindås kommune, org.nr. 935 084 733 (**Utleier**) og WesternGeco AS, org.nr. 926 396 684 (**Leietaker**) om leie av leieobjektet Kvassnesvegen 27 og 39, 5914 Isdalstø (gnr. 188 bnr. 136, 240, 669 og 713i Lindås kommune) (**Leieobjektet**), er det i dag gjennomført overtakelsesbefaring i forbindelse med Leietakers overtakelse av Leieobjektet.

Utleiers representant på overtakelsesbefaringen: _____

Leietakers representant på overtakelsesbefaringen: _____

3 SJEKKLISTE

Nedenstående sjekkliste er gjennomgått og protokollert fra overtakelsesbefaringen.

SJEKKLISTE OVERTAKELSESBEFARING	
Det er foretatt avlesning av Leieobjektets strømmåler	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis ja, angi målerstand:	
Leietaker har fått overlevert nøkler/nøkkelkort til Leieobjektet	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis ja, angi antall nøkler/nøkkelkort som er overlevert:	
Leieobjektets tilstand er dokumentert med bilder, video, teknisk tilstandsrapport e.l.	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis ja, angi hva:	BILDER <input type="checkbox"/> VIDEO <input type="checkbox"/> TEKNISK TILSTANDSRAPPORT <input type="checkbox"/> ANNET <input type="checkbox"/>
Leieobjektet er i henhold til leieavtalen	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis nei, beskriv avvik fra leieavtalen:	Frist for utbedring av avvik:
Leieobjektet er ryddet og rengjort	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis nei, beskriv avvik:	Frist for utbedring av avvik:
Leieobjektet er uten mangler	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Hvis nei, beskriv manglene:	Frist for utbedring av mangler:

Leietaker erklærer å ha overtatt Leieobjektet	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
Leietaker har stilt sikkerhet/betalt depositum i henhold til Leiekontrakten	JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
EVENTUELLE TILLEGGSMERKNADER	

4 VEDLEGG TIL OVERTAKELSESPROTOKOLLEN

Vedlegg 1: Bilder/dokumentasjon fra overtakelsesbefaringen


5 SIGNATUR

Utleier og Leietaker erklærer at overtakelsesbefaring er gjennomført i henhold til denne overtakelsesprotokoll.

[Sted, dato]

Utleier

Leietaker



BILAG 4

Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i Felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.

- Strøm til oppvarming og belysning av Fellesareal (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i Fellesareal.
- Olje, gass etc. til oppvarming av Fellesareal og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietaker etter eget forbruk.
- Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge.
- Eiendomsskatt.
- Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av Fellesareal, håndtering/rensing mv. av matter i Fellesareal (herunder trapper), utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), porter, fyringsanlegg, innendørs Fellesareal, utendørs Fellesareal, vinduer utvendig, utstyr for solavskjerming osv., herunder vaktmestertjeneste.
- Resepsjonstjeneste, vakthold.
- Øvrige serviceytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser, fortau og tak, bortkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn mv.
- Administrasjonspåslag på [...] % på alle kostnader som fremkommer av ovenstående.

Det vises til "Veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg – en veiledning basert på NS 3940" for hvordan fordeling av utleiearealer og fellesarealer kan gjøres.