

Verdivurdering

Næringseiendom

📍 Veråsvegen 234, 5955 LINDÅS

📖 ALVER kommune

gnr. 108, bnr. 88



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 12.01.2025

Oppdragsnr.: 20209-2530

Referansenummer: ZU7819

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



Gyldig rapport
12.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

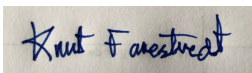
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no
408 46 491



Beskrivelser

Oppdragsinfo

Eiendom:

Veråsvegen 234, 5955 Alver Kommune Gnr: 108 Bnr: 72 - 88 og 556

Hjemmelshaver:

Lindås Industrier AS

Oppdragsgiver/ rekvirent:

Lindås Industrier v Håvard Villanger

Mandat:

Verdivurdering

Besiktelse utført av:

Takstingeniør/ Byggmester Knut Farestvedt

Dato befaring:

08.01.2025

Sammendrag

Eiendommen er et industribygg som tidligere var benyttet som bakeri. Dagens situasjon er delvis som lager og delvis tomt areal. Inneholder flere lager rom, kjølerom, fryserom og kontordel med tilhørende fasiliteter som wc-rom, spiserom, spiserom, garderobes, møterom mm. Bygget i 1960, påbygget 2009 og 2015. Meltanker på 40 m3 på eiendommen (Ikke i bruk). Tomtearealet på tilsammen 34386 m2 fordelt på Bnr 72 - 88 og 556. Bebygget areal er opplyst å være på ca. 3736 m2 totalt.

Premisser - Generelle opplysninger

Dette er en verdivurdering, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil/mangler kan forekomme. Arealer er opplyst fra rekvirent, er ikke kontrollmålt, følgelig forbehold om korrekte arealer. Hensikten med denne rapporten er å gi et overslag på normal salgsverdi (markedsverdi) av eiendommen. Estimert markedsverdi er i dette tilfellet ensbetydende med den antatte høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for denne eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende. Rapporten er utarbeidet av frittstående takstmann som ikke har bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verdivurderingen er henført til dagens dato, og forutsetter:

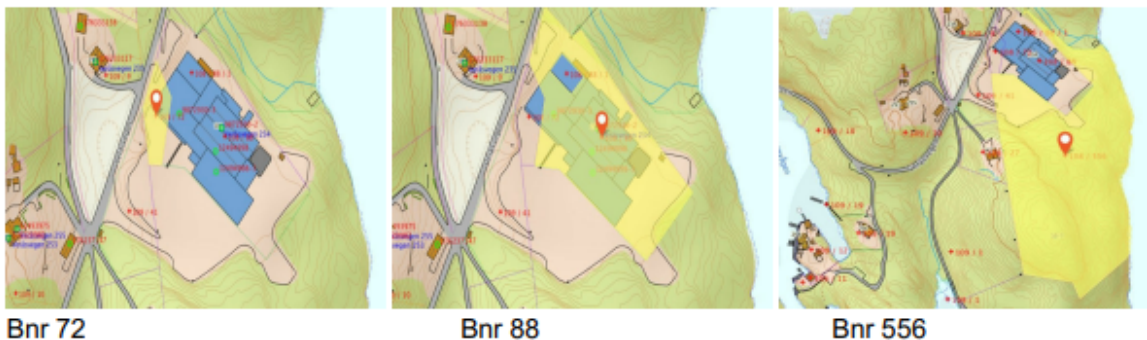
- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader på hovedbygget eller svikt ved bygningsmessig tilstand utover det som er beskrevet i takst.
- At bruk er i samsvar med godkjenninger.
- At eiendommen er fullverdifsikret.
- At gjeldende brannkrav tilfredsstilles.
- At alle bygningsmessige godkjenninger foreligger.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Herunder også krav av miljømessig karakter.
- At eiendommen vurderes som om den er heftelsesfri.
- At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Ådnevik i Alver Kommune. Ca 20 min kjøring til Mongstad, 30 min til Knarvik og ca 50 min til Bergen sentrum.

Eiendommens tomt

Areal totalt på 34386 m2 (bnr 72 = 617 m2, bnr 88 = 6014 m2, bnr 556 = 27755 m2). Tomten er hovedsaklig planert og asfaltert i ommåde ved bygning, ellers u-opparbeidet råtomt (se bilder/kart). Rikelig med bil oppstillingsplasser/ lagringsplass og på/avlesingsmuligheter til bygget på tomten.



Arealer bygning

Areal	BTA
Produksjon/lager og div fryse/kjølerom. Div wc-rom.	3266
Messanin/lager	240
Kontorer med tilhørende flere bad, wc-rom, spiserom og kjøkken	230
Sum	3736 m2

Arealer er opplyst fra tidligere salgsoppgave, er ikke kontrollmålt, følgerig forbehold om korrekte arealer.

Enkel bygningsmessig beskrivelse

Betong fundamenter og ringmur. Støpt dekke mot grunn.
Bærende konstruksjoner av stål og betong.
Etasjesskillere hovedsaklig av betongelementer/dekker og Q-Dekker.
Yttervegger av isolerte sandwich elementer og dels murvegger.
Vinduer og ytterdører av aluminium med isolerglass.
7 stk industriporter. Tak konstruksjon av stål rammeverk med Q-dekker, tekket med asfaltapp.

Teknisk verdi

Bygg	Kr	Fratrekk/ verdiforringelse	Sum teknisk verdi
A	30 000 000	4 000 000	26 000 000
Tomt	12 000 000	0	12 000 000
Sum	40 000 000		Kr 38 000 000,-

Dagens leie

Bygget er hovedsakelig ikke utleiet.
Det er leiekontrakt for Gjerde & Byhring AS, gjelder 850 m2, leiesum kr 875,- pr m2 (+ mva og andel av felleskostnader).
Se vedlagt kontrakt for detaljer.

Det er opplyst at det leies ut 300 pallplasser til RB leker .
Videre leies det ut plass til ca 30 bobiler, biler og campingvogner.
+ Villanger Trafikkskole as leier ca 500 kvm
Disse avtalen er korttidsutleie , og må evt fornyes.

Markedsleie

Leieinntekter er estimert tilkr 1 100,- pr m2 BTA for kontordel (kr 253 000,- pr år) kr 875 ,- pr m2 BTA for produksjon/lager (kr 3 067 750,- pr år)

Netto estimerte leieinntekter avrundet kr 3 320 000,- pr år (situasjon som 100 % utleiet).

Yield

Ved kapitaliseringskrav på 6,5 % blir kapitalisert verdi avrundet Kr 51 075 000,- brutto (situasjon som 100% utleiet).

Eierkostnader må regnes som fratrukk. Det er verdt å merke seg at det ved beregning av yield gjøres noen forutsetninger:

- Det tas ikke hensyn til skatt.
- Inntjeningen (leieinntektene) er evigvarende og endres ikke.
- Risikogrunnlaget for eiendommen er statisk.
- Det tas forbehold om at eiendommen erverves ubelånt, altså kjøpes med kun egenkapital.

Markedsanalyse - Verdivurdering

Ut fra objektets beliggenhet, tomt, estimert markedsleie, dagens faktiske leie og generell standard/ teknisk verdi settes markedsverdi som vist under.

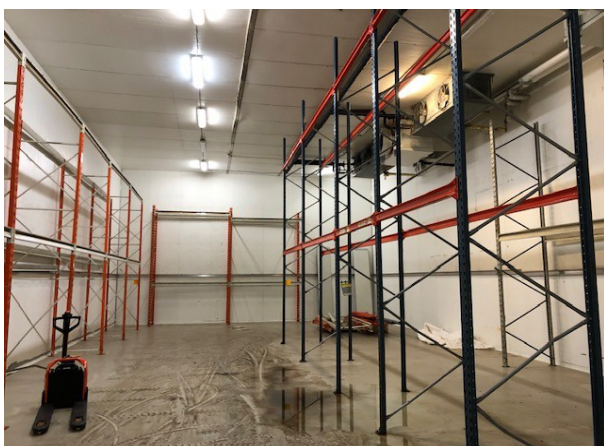
Verdivurdering:

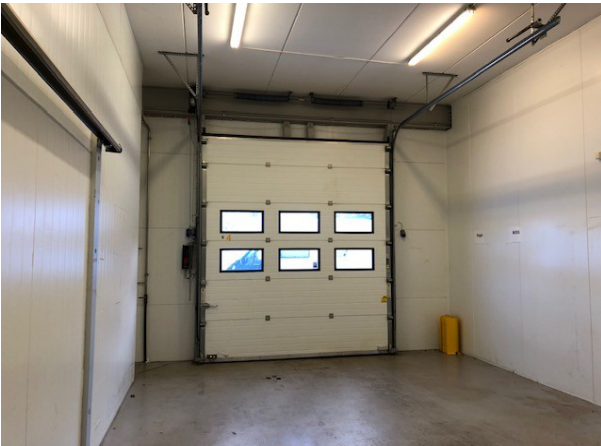
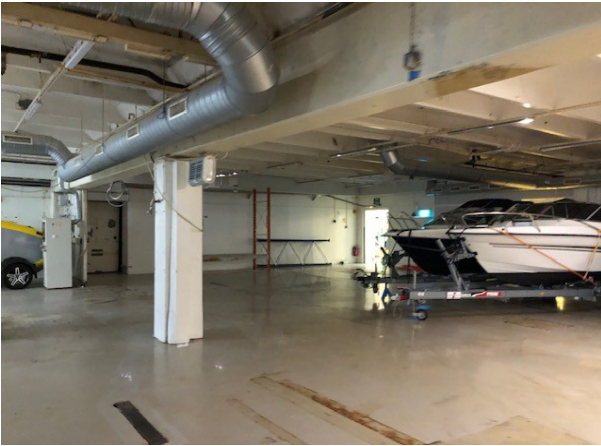
Ut fra enkel visuell befaring, dagens leieinntekter og gitte opplysninger settes antatt markedsverdi til:

Kr 16 000 000,-

Bilder







Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.1.2025			Byggmester Knut Farestvedt Håvard Villanger	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	88	0	6014,5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veråsvegen 234

Hjemmelshaver

Lindås Industrier AS

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Næringstakst	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og i etterkant	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Avtale om leie av lokale	08.01.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	08.01.2025		Gjennomgått		Ja
E-post fra rekvirent	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter			Gjennomgått		Nei

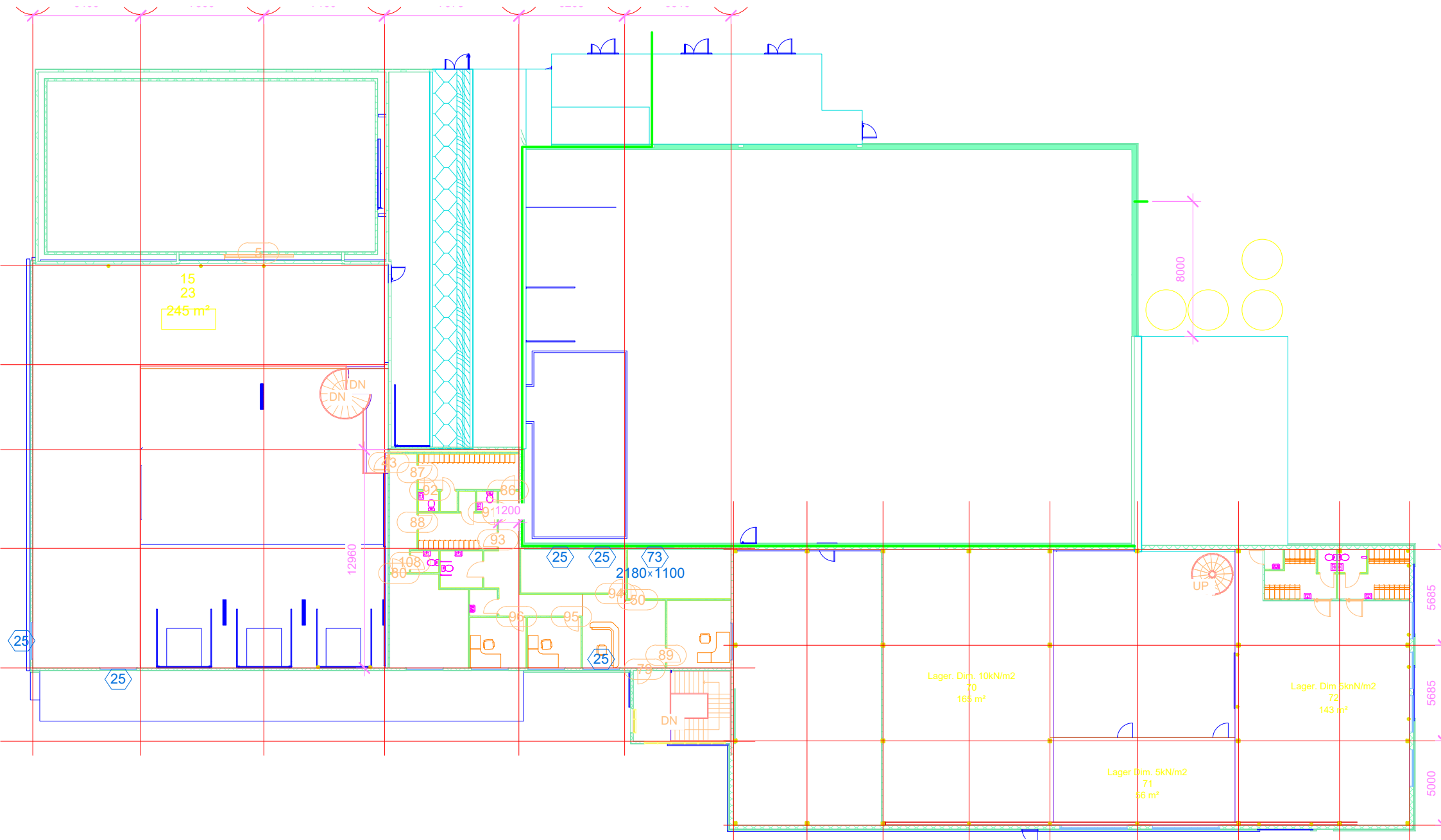
Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

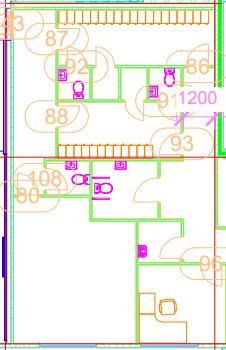
I standard avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.



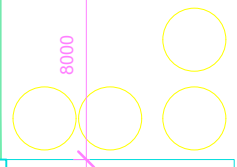
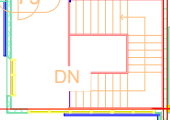
15
23
245 m²



12960



25 25 73
2180x1100

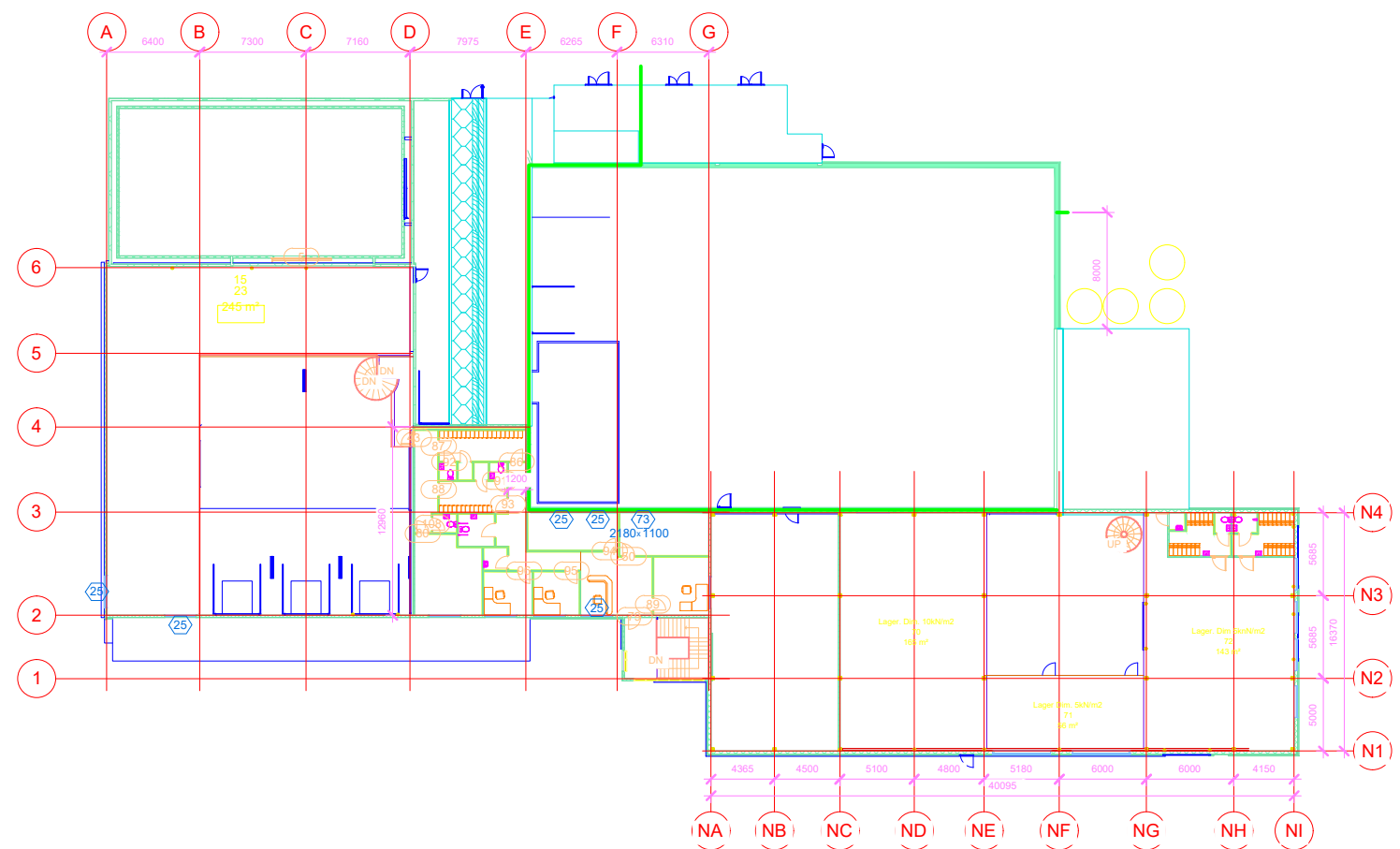
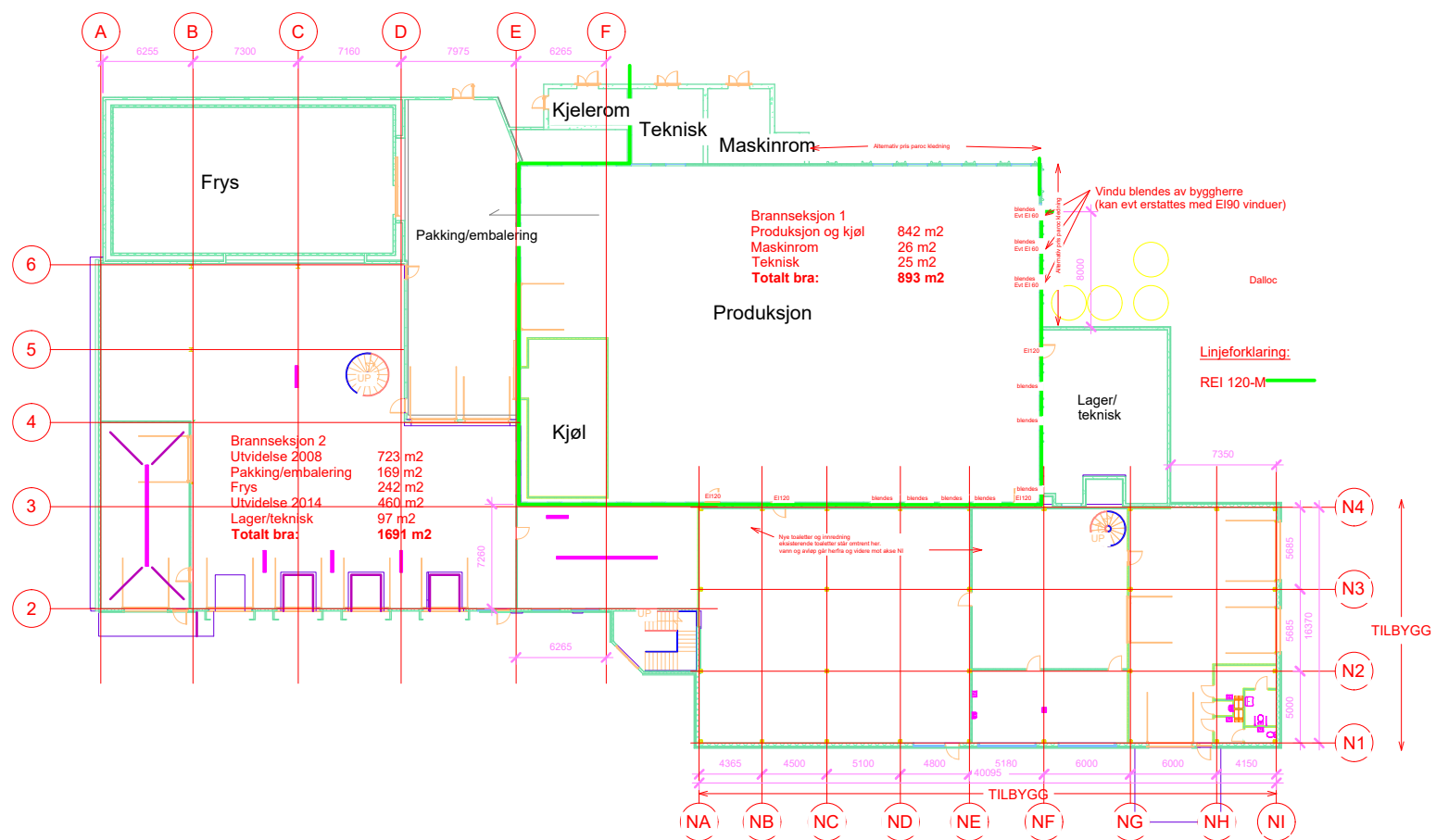


Lager. Dim. 10kN/m²
70
168 m²

Lager. Dim 5kN/m²
72
143 m²

Lager Dim. 5kN/m²
71
86 m²

5685
5685
5000



AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den 01.09.2023 mellom:

(i) Lindås Industrier AS, org nr 930 801 097, Veråsvegen 234, 5955 Lindås ("**utleier**")

og

(ii) Gjerde & Byhring AS, org nr 911 977 214 , Lindeberg Næringsvei 22, 1067 Oslo ("**leier**")

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler leier skal leie i Veråsvegen 234 i Alver kommune, postnummer 5955 Lindås.

Leiearealet er beregnet til 850 kvm iht NS 3940 inkludert andel av fellesarealer.

De arealer leier skal ha eksklusiv bruksrett til fremgår av vedlagte tegning, vedlegg 1. Leiearealet er angitt som Terminal 850 kvm.

Alt naglefast utstyr omfattes av leieforholdet.

2. Leietid

Leietiden løper fra 01.10.2023 og løpende med 12 måneders ubetinget løpende gjensidig oppsigelse, regnet fra utløpet av oppsigelsesmåneden, dog med minste leietid er 2 år.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er NOK 875 pr kvm pr år. Felleskostnader og MVA kommer i tillegg.

Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal, med terminer 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Til dekning av felleskostnader (jf. Avtalens pkt. 5 nedenfor) skal leier betale et à konto beløp samtidig med og for samme periode som leien. A konto felleskostnader gjeldende fra leieforholdets begynnelse fastsettes av utleier før starten av leieperioden. Å konto-beløpet justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende forventet/budsjettert endring av felleskostnadene. Endelig avregning, basert på faktiske kostnader, skal skje innen 4 måneder etter kalenderårets utløp (uten renteberegning).

Betalingen av leie og felleskostnader skal skje til utleiers bankkonto. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på utleiers konto.

Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leier er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leiers eventuelle fremsatte reklamasjoner, med mindre kravet er skriftlig erkjent av utleier eller er rettskraftig avgjort. Omtvistet leie kan således heller ikke deponeres, jf. husleielovens § 3-8, eller motregnes med andre fremsatte krav. Leier beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente og gebyr for purring.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Leieregulering finner sted årlig for termin med forfall i januar måned. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Reguleringen kan ikke være negativ, i så fall beholdes leien uendret. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Dersom utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, kan utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie.

Dersom Leiers virksomhet fører med seg økte forsikringspremier for Utleier, skal merkostnaden dekkes av Leier.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien skal leier betale en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader.

Felleskostnader vil uansett være begrenset til faktiske omkostninger som pådras knyttet til eiendommen og driften av denne. Felleskostnader vil beregnes uten påslag fra utleier i tilfeller hvor vare- eller tjenesteleveransen skjer fra tredjepart. Eksempler på felleskostnader er vakthold, renhold og drift av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, og løpende vedlikehold. Fordelingsnøkkelen tilsvarer forholdet mellom det areal leier disponerer og eiendommens totale areal, beregnet til eksklusiv bruk for enkeltleietagere. Det vil gjøres særskilt avregning av felleskostnader som ikke vedrører alle leietakere.

Som felleskostnad regnes ikke leietakers kostnader knyttet til egne lokaler. Eksempelvis omfattes ikke energi til, og rengjøring av, egne lokaler, samt vannforbruk ut over toalettbruk, vanlig renhold o.l. av felleskostnadene. Slike og andre tjenester utelukkende ment for leiers bruk skal betales av leier.

Utleier dekker felleskostnader for eventuelle ledige lokaler. Dersom ledige lokaler medfører reduksjon i eiendommens felleskostnader skal dette krediteres de ledige lokalene.

6. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til leiers pågående virksomhet og uansett kun til merverdiavgiftspliktig virksomhet.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn.

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 må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 11.

Medfører leiers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller avgifter/skatter, plikter leier å betale merutgiftene. Leier plikter å orientere utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved leiers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.

7. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen.

8. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

9. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering. Tidspunkt skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

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

For tilgang i forbindelse med visning, se pkt. 13.

10. Leieobjektets Leieobjektet stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand det var ved inngåelsen av Avtalen. Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll, som skal signeres av begge parter og vedlegges med leiekontrakt.

Eventuell klage over leieobjektets stand ved overtagelsen må fremsettes innen 7 dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne fristen, anses leieobjektet godtatt. Det kan ikke etter overtakelsen klages over forhold som burde vært oppdaget og påtalt ved overleveringen.

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 vedlikeholdsplikt etter pkt. 12. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier i medhold av pkt. 5 ovenfor.

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, elektriske anlegg og eiendommens anlegg for sikkerhet og adgangskontroll.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte igangsette i forhold til utvikling og 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. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av opparbeidelse av offentlig kommunikasjon og vei eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

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

12. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmer, dørlåser, porter, vinduskarmer, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling, frysing 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 leieobjektet.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leiers regning.

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, 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 forsikringselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

13. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved leiers overtagelse, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger i leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

Har leier latt utføre arbeid som regnes som påkostning av eiendommen, skal resultatet av disse tiltak tilbakestilles til eiendommens opprinnelige stand etter endt leieperiode, med mindre annet avtales og/eller med mindre utleier forlanger at endringene skal tilfalle ham.

De siste 6 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med

leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke. Leier kan heller ikke kreve vederlag for fordel utleier eller ny leier oppnår som følge av kundekrets leier har opparbeidet.

14. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier, samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten. Husleielovens § 7-6 fravikes mellom partene.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 17.

15. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Selskapsmessige endringer hos/i leier, eksempelvis fisjoner og fusjoner, som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige godkjenning.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet pkt. fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 17.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

16. 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 leiekontrakten.

17. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

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.

18. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier deretter straks heve leiekontrakten og leier må ved heving fraflytte leieobjektet straks. Utleier kan kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving på annet grunnlag enn manglende betaling av leie kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 13 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

19. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

20. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

21. Merverdiavgift

Utleier har rett til å tillegge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leier innestår for at leieobjektets areal i sin helhet benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering.

Leier plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.

Dersom utleier har samtykket til fremleie, og arealer som inngår i fremleieforholdet kan omfattes av utleiers registrering, har leier plikt til å søke om registrering for fremutleien straks fremleieintensjonen oppstår. I den utstrekning arealer som inngår i fremleieforholdet omfattes av utleiers registrering, har utleier rett til å legge til merverdiavgift etter bestemmelsene i første avsnitt ovenfor.

Dersom utleier har samtykket til at leier foretar påkostninger på leieobjektet, og påkostningene omfattes av merverdiavgiftslovens justeringsregler, skal leier uten ugrunnet opphold utarbeide og

oversende til utleier en oppstilling som tilfredsstillende merverdiavgiftslovens til enhver tid gjeldende krav til registrering og dokumentasjon ved anskaffelse og framstilling av kapitalvarer.

Utleier overtar ikke justeringsforpliktelser fra leier eller eventuelle fremleiere.

På utleiers forespørsel plikter leier uten ugrunnet opphold å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende leiererklæringer. Ved fremleie plikter leier å gjøre denne plikten gjeldende også overfor fremleiere.

Leier skal dekke alle eventuelle tap og kostnader utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på eiendommen, blant annet, som følge av:

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette pkt. 21
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket registrering for fremutleie

22. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

23. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

24. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

- a) Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leieobjektet etter avtaleinngåelse
- b) Organisatoriske endringer hos leier, så som fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- c) Mislighold av leiers plikter etter dette pkt. 20
- d) Endringer i lover eller forskrifter om merverdiavgift
- e) Forsinket registrering for fremutleie

21. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

22. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

23. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

Bergen, 01.09.2023

01.11.2023


Gjerde & Byhring AS



Lindås Industrier AS