

PROAKTIV

Bygård

En av byens mest attraktive områder.



LILLE ØVREGATEN 17



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BERGEN

Bygård med to leiligheter, to næringslokaler og rammetillatelse til å bygge leilighet i eksisterende kjeller

NØKKEL- INFORMASJON

**Salgsobjekt:**

100% av aksjene i selskap under stiftelse,
kalt Lille øvregaten 17 AS

Adresse: Lille Øvregaten 17, 5018 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 166, bnr. 325, i Bergen
kommune

Prisantydning: 13.750.000,-

Totalpris: 13.750.000,-

Kommunale avgifter: 53.198,-

Boligtype: Næringseiendom

Byggeår: 1900

BRA: 404 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i gate,
soneparkering

Tomt: 199.5 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

18

Boligen i bilder

42

Kjerneinformasjon

48

Vedlegg

156

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Chris Andre Skorjanc var det perfekte valget som min megler når jeg skulle selge leiligheten.”

“Med en så erfaren megler var det ikke like skummelt og selge sin første leilighet. Han hadde god kunnskap om området og viste hva som var viktig å få frem om leiligheten. Anbefaler han på det sterkeste.”

Monica Nordås

"Hyggelig, profesjonelt og fleksibelt er min opplevelse som kjøper av eiendom der Proaktiv har vært megler. Det er viktig å være trygg når man gjør så store investeringer."

Tommy Johansen

“Takket være Chris Andre Skorjanc har dette vært en enkel prosess.”

“Når du selger som verge for noen har du mer enn nok å tenke på. Og når du da kan overlate salget til en megler som du stoler 110% på, så blir prosessen veldig behagelig og bekymringsløs. Han kan anbefales på det sterkeste.”

Torunn Elisabeth Johansen

“Utruleg fornøyd med heile prosessen. God oppfølging og hjelp når det trengtes.”

Susanne Teigen Meling

“Har bare godt å si om både firmaet og megleren”

“Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.”

Ann-Elin Hellesest Juvik

“Veldig bra opplevelse, utrolig raske og flinke til å svare på spørsmål.”

Sofie Ekroll Aamelfot

“God oppfølging gjennom hele salgsprosessen og en tydelig strategi ved annonsering og visning.”

Royal boligutleie as

"Dyktig megler, som var veldig tilstede for oss!"

Bjørn Magne Heradst

“Chris er ein makalaus selgar! Proff, ryddig og får folk til å senka skuldrene.”

Camilla Fivelsdal Natås

"Har hatt en svært god opplevelse med boligkjøp gjennom Proaktiv"

“På visningen ble jeg tatt godt i mot av megler som svarte meg godt på spørsmål, både på visningen og i etterkant. Budrunden var ryddig og kommunikasjonen var svært god. Jeg er svært fornøyd og vil absolutt anbefale et boligkjøp gjennom Proaktiv.”

Leah Norheim

"Ryddig og god prosess"

Frode Hølleland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder/ Megler / Partner:
Chris Andre Skorjanc



Chris Andre Skorjanc
Daglig leder/ Megler / Partner
Mobil: 93 00 23 20
E-post: cas@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN NY HVERDAG

Lille Øvregaten 17

Her i Lille Øvregaten 17 kan vi tilby to flotte leiligheter med mulighet for utleie, to næringslokaler og en godkjent rammetillatelse for å etablere en ny boenhet i kjeller. Eiendommen har et BRA på hele 404 m².

I dag er hele bygården utleid, men den ene leiekontrakten skal fornyes og kan fornyes av selger før overtakelse. Dersom en ønsker å overta kjelleren uten leieforhold er dette også fullt løsbart før overtakelse.

Bygården ligger sentralt til i Bergen sentrum, med kort gåavstand til alt fra matbutikker, til kollektivtransport. Gode, faste leieinntekter er således tilnærmet en garanti.

Daglig leder/ Megler / Partner **Chris Andre Skorjanc**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Sandviken

Beliggenhet

Du finner oss i Bergen sentrum like ved Den Nationale Scene. Her trives vi!

Proaktiv Sandviken

Christian Michelsens Gate 5a
Tlf.: 55 30 32 00
E-post: sandviken@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

Vi har siden 2002 hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig.

Siden 2018 har vårt kontor årlig vunnet prisen for Norges mest fornøyde kunder og vi etterstreber stadig å beholde denne tittelen.

Å finne den rette kjøperen er en prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt

med ny eier, er nøyaktig gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.

Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Velkommen til oss!



BERGEN SENTRUM

Kommune: Bergen / Område: Sentrum

Beliggenhet

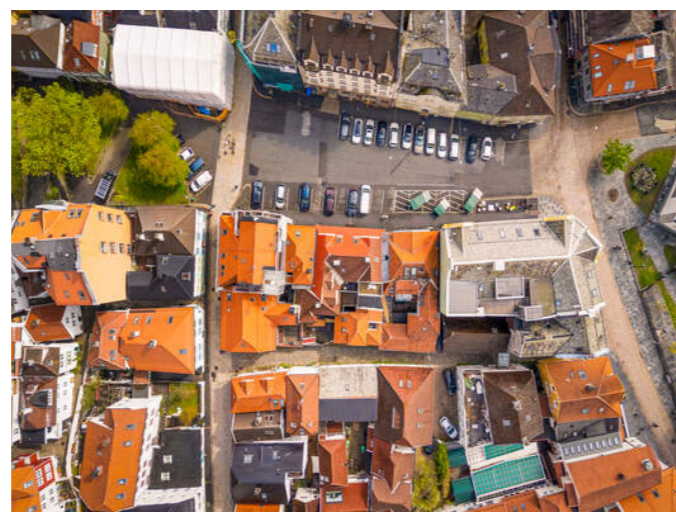
Eiendommen ligger i den vel bevarte historiske delen av Bergen Sentrum. Du har nærhet til absolutt alt av hva Bergen har å tilby i umiddelbar nærhet. Området består av en variert kombinasjon av næringsvirksomhet, kontorer, serveringssteder og boliger som gjør området levende og trygt.

I nærheten finner du både Rema 1000 og søndagsåpne Bunnpris, som begge bare tar et par minutter å gå til. I tillegg har du Galleriet rett ved, som har alt du skulle trenge av servicetilbud.

Parkering finner du i Rosenkrantz-plus som bare er 4 minutter unna, ellers er det soneparkering i gate.

Bebyggelse

Historisk, eldre bebyggelse i området.



LOKAL TRANSPORT

Vetrlidsallmenningen	3 min	🚶
Torget	3 min	🚶
Totalt 19 ulike linjer		0.3 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

Torget	3 min	🚶
Linje FB50, FB51		0.3 km
Bryggen	6 min	🚶
Linje FB50, FB51		0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kong Oscar	1 min	🚶
Søndagsåpent		0.1 km
Rema 1000 Korskirkekvartalet	4 min	🚶
Post i butikk		0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bergen Katedralskole - Vestland Fylk...	4 min	🚶
Øvre Dreggsallmenningen	9 min	🚶

PARKERING

First Hotel Marin	4 min	🚶
Rosenkrantz p-hus	4 min	🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Fløibanen går du til høyre og følger veien et par hundre meter innover.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Offentlig Kommunikasjon

Kort vei til absolutt alt av kommunikasjonslinjer som bybane, buss og tog.

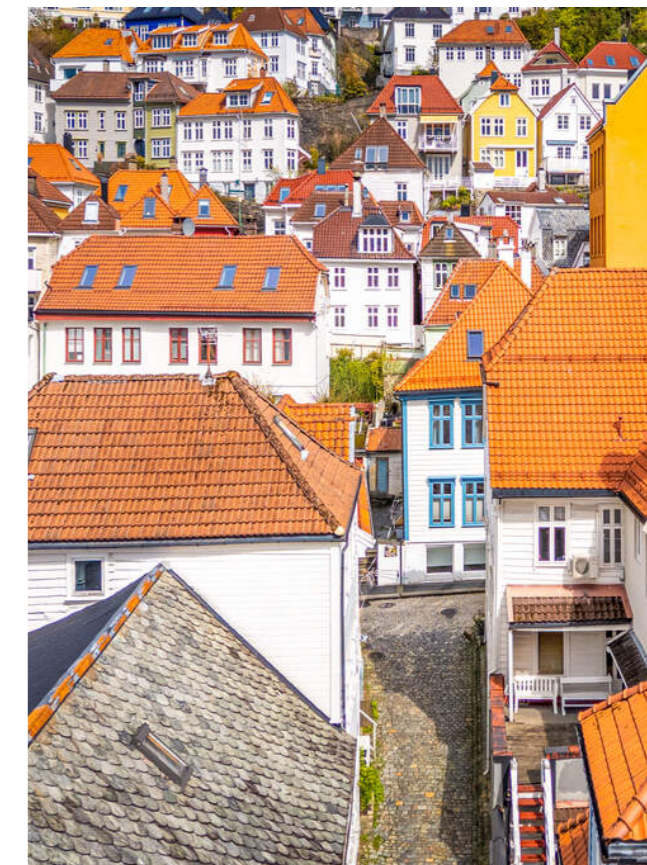


STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

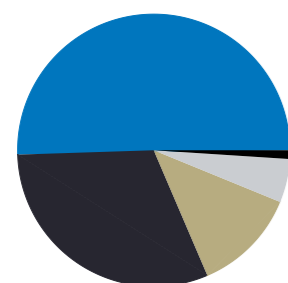
	Ansatte
Bergen Kommune	31336
Bergen Kommune Byrådsavdeling for H...	12505
Bergen Kommune Byrådsavdeling for B...	11227
Bergen Kommune Byrådsavdeling for B...	3455
Bergen Kommune Byrådsavdeling for K...	1227
Bergen Kommune Byrådsavdeling for K...	1122
Pelagia AS	987
Pedagogisk Vikarsentral AS	973
NAV Vestland	912
Bergen Sentrum Politihus	884
Eterni Norge AS	838
Universitetet i Bergen Administrasjonen	755
Manpower AS	675
Universitetet i Bergen Det Samfunnsviten...	653
Universitetet i Bergen Det Humanistiske F...	563

TRENINGSSENTER

MOVA Sandviken	9 min
Norrønahallen	10 min



BYGGMASSE I OMRÅDET



- 49% Bolig/fritidsbolig
- 30% Kontor/handel/Service
- 12% Offentlig
- 5% Transport
- 1% Annet

VELKOMMEN TIL LILLE ØVREGATEN 17

Parkering

Parkering i gate, soneparkering

Tomtestørrelse

199,5 m²

Beskrivelse av tomt

Eiende tomt der bygningsmassen opptar store deler av tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Bygningen har grunnmur av naturstein. Muren er innvendig og utvendig pusset. Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Taket er tekket med teglstein. Bygningens renner og nedløp er av plast. På taket er det snøfanger på to nivå. På fasade er et nedløpsrør tatt i bruk som avrenning fra varmepumpe i L2. Fasadene er bekledd med lignende trekledning montert på bindingsverk. Bygningen har et saltak, med konstruksjon av taksperr. Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass, isolerglass og enkelt glass i trekarm. Det er bl.a. observert vindu fra byggeår, 2015 og 1984. L2 og loft har takvindu med isolerglass i pvc karm. Vindu er nyere. Bygningen har to ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt, fra

byggeår. Til felles bakbygning er det en tredør med glassfelt. Til underetasjen er det en aluminiumsdør med glassfelt. Bygningen har utgang fra felles bakbygning til en 18,7 kvm terrasse. Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og et rekkverk av trekonstruksjoner. Fra terrassen er det trapp ned til bakgård i trekonstruksjoner. Veggene er belagt med takplater, trepanel og strukket malt duk. Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner. Bygningen har pipe av teglstein. Bygningen har innvendig tretrapp fra byggeår. Bygningen har slette lettdører, profilerte lettdører og heltredører. Himling er belagt med malte plater. Våtrommet i L2 har baderomsplater på veggene, fliser på gulv og det er varme i gulvet. Det har vegghengt toalett, vask med under- og overskap, dusj og opplegg for vaskemaskin. Rommet har spotter i tak og lys over speil. Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon. Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister. Våtrommet i L1 er helfliset og har hvite takplater, toalett, vask med underskap, dusj, støperjernsluk i gulv og avtrekk i tak. Vannrør er utenpåliggende, Avløpsrør er av støpejern. Våtrommet til felles bakbygning har vinyl på gulv, baderomsplater på vegg, toalett, dusj, vask, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, avtrekk på vegg og ovn på vegg.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse





Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (10) stk. TG3, (20) stk. TG2 og (2) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 1 > Bad (måler 2,5 kvm) > Generell
- Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 1 > Bad (måler 2,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Toalettrom (måler 1,2 kvm) > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Bad (måler 5,4 kvm) > Generell

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Overflater Gulv
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Bad (måler 5,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har fått følgende TG-IU:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 - Bad (måler 5,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Vannledninger:
Bygningen har synlig vannrør av type rør-i-rør og kobberør. Stoppekranene er plassert i teknisk rom ved terrasse. Vannskap for vannrør i L1 er plassert i gang i leiligheten. Det er luk under vannskapet. Fordelingsskap for vann er plassert i vaskerom.

Avløpsrør:
Bygningen har avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk og ventiler. Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg og oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Andre VVSinstallasjoner:
L1 og L2 har varmepumpe i stuen.
I næringsdelen er det et varmeanlegg over ytterdøren.

Varmtvannstank:
L1 har en ca. 100 liter varmtvannstank plassert i gang i leiligheten. Det er sluk ved tanken.
L2 har en ca. 100 liters Oso varmtvannstank fra 2022, plassert i baktrapp i loftsetasjen. Under tanken er det vannføler.
Næringsdelen har en ca. 100 liters Oso varmtvannstank plassert under trapp.
I underetasjen er det plassert tre stk. større varmtvannstanker. Disse er ikke i bruk.

Bygningsakkyndig

Tom-Erik Seierslund. Befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026



Innhold

L1 har gang (måler 3,4 kvm), kjøkken (måler 14,7 kvm), stue (måler 24,4 kvm), soverom 1 (måler 12,8 kvm), soverom 2 (måler 13,7 kvm), soverom 3 (måler 15 kvm), bad (måler 2,5 kvm) og gang med opplegg for vaskemaskin (måler 5,2 kvm).

L2 har gang 1 (måler 2,9 kvm), kjøkken (måler 9,1 kvm), stue (måler 17,4 kvm), soverom 1 (måler 11 kvm), soverom 2 (måler 8,3 kvm), gang 2 (måler 7,6 kvm) og bad (måler 5,8 kvm).

Næringslokale 1. etasje: Rom 1 (måler 12,4 kvm), rom 2 (måler 12,9 kvm), rom 3 (måler 24,6 kvm), møte/pauserom (måler 15 kvm) og bod (måler 1,2 kvm).

Næringsdel underetasje: Rom 1 (måler 13,6 kvm), rom 2 (måler 6,5 kvm), rom 3 (måler 9,3 kvm), rom 4 (måler 14,5 kvm), rom 5 (måler 46,3 kvm), rom 6 (måler 18,8 kvm) og rom 7 (måler 6,4 kvm).

Takhøyde i L2 måler ca. 2,13 meter.

Takhøyde i L1 måler ca. 2,58 meter.

Takhøyde i felles trapperom bakbygning 2. etasje måler ca. 2,59 meter.

Takhøyde i næringslokale måler ca. 2,66 meter.

Takhøyde i felles bakbygning måler ca. 3,02 meter.

Takhøyde i felles hovedtrapp i 1. etasje måler ca. 2,75 meter.

Over 2. etasje er det et loft med tilkomst fra luke. Mønehøyde måler ca. 3,10 meter.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 233 kvm

2. etasje

Total BRA: 105 kvm

3. etasje

Total BRA: 66 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Bygget har gjennomgående varierende standard. Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. jf vedlagte tilstandsrapport

Oppvarming

Varmepumpe i to leiligheter. Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekabler i diverse gulv.



NABOLAG

LEILIGHET - LOFTSETASJE

Kjøkken med medfølgende hvitevarer



FIN STUE,

med naturlig lys



SOVEROM 1 OG 2





LEILIGHET - 2. ETASJE

Stort åpent kjøkken



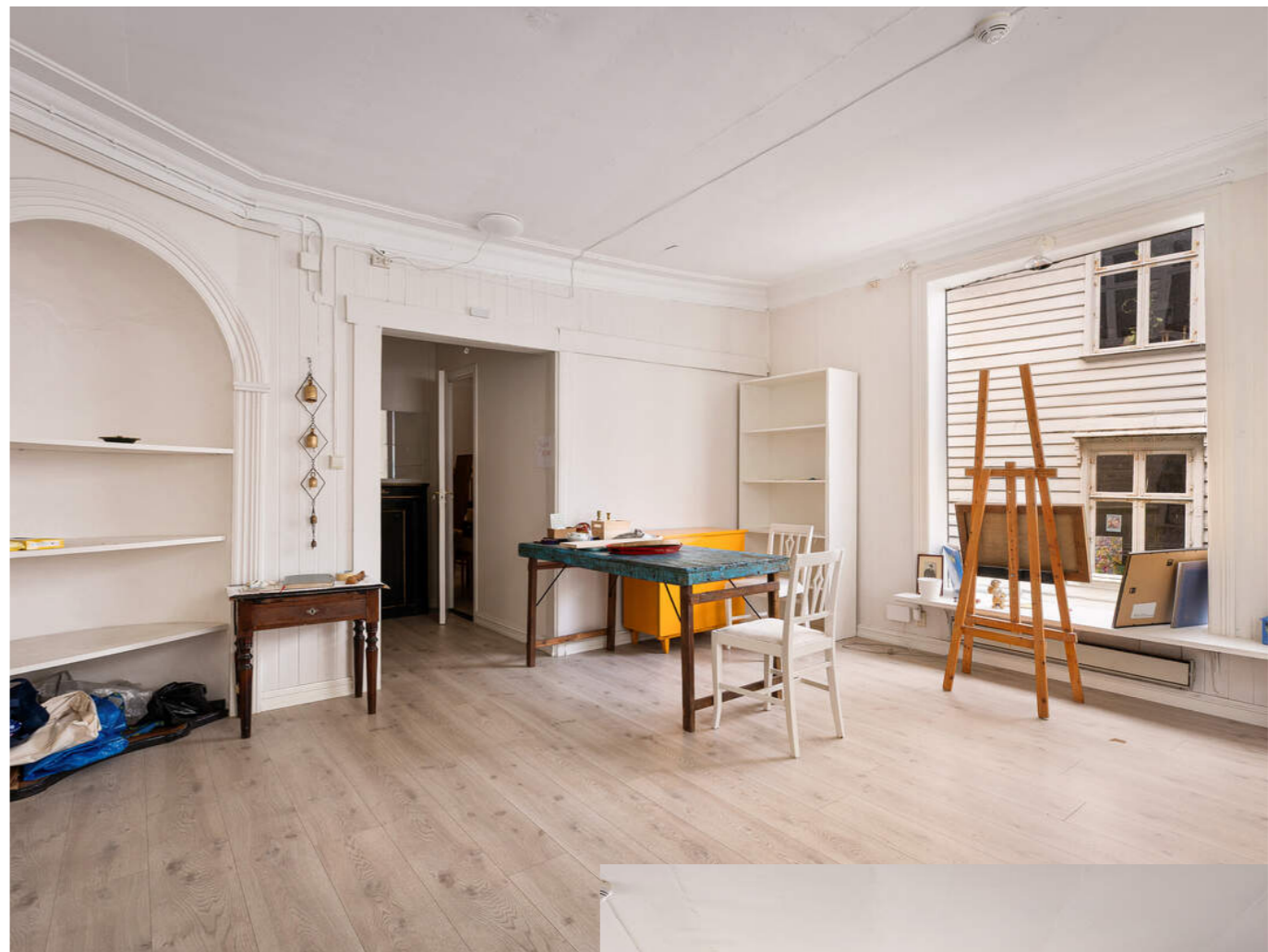


SOVEROM

3 fine soverom med god plass





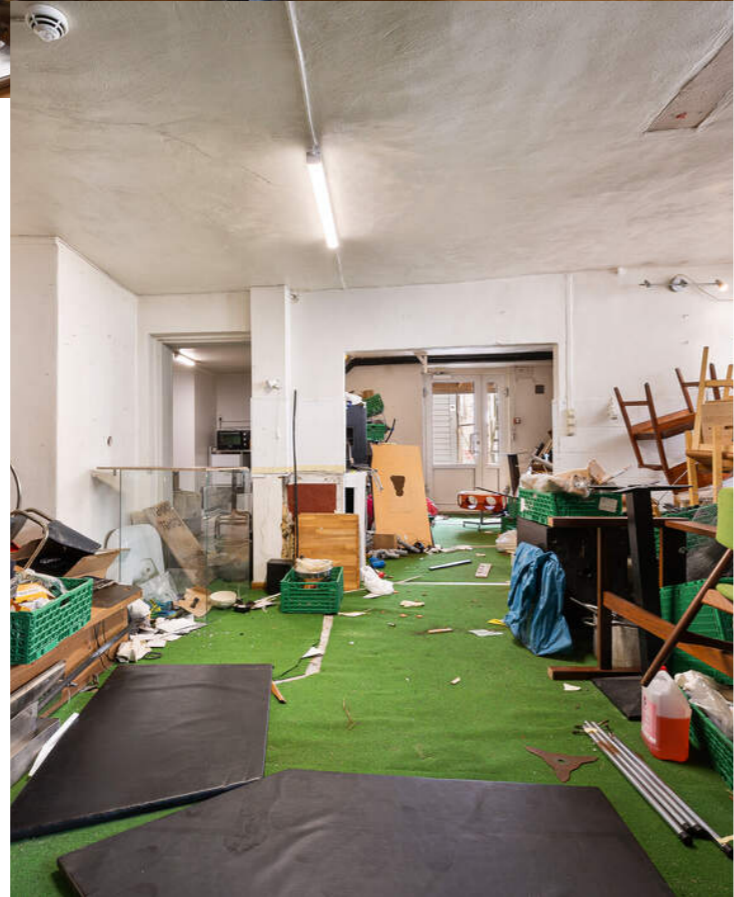


NÆRINGSLOKALE
1. ETASJE

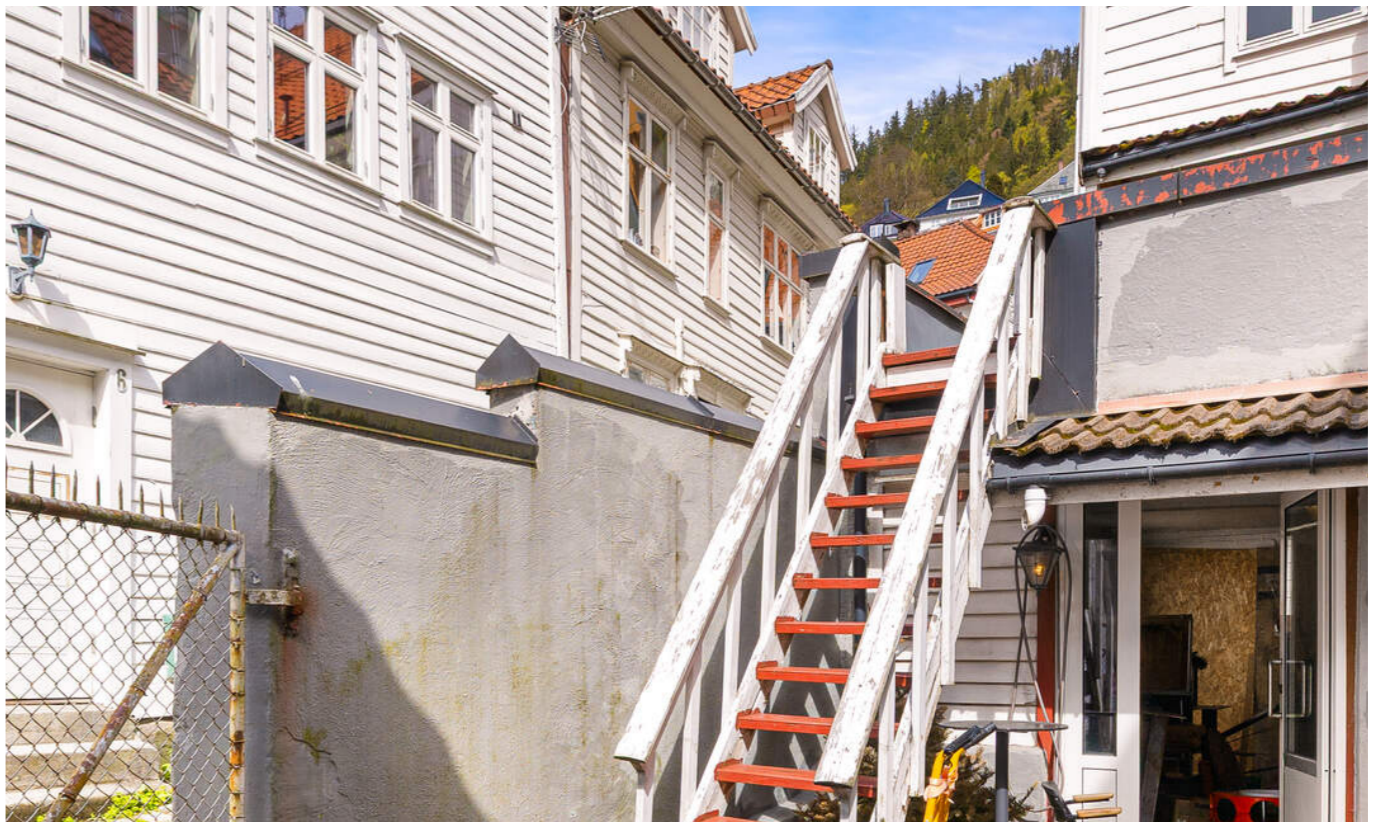








NÆRINGSDEL -
UNDERETASJE



KJERNEINFORMASJON

SELSKAPETS HISTORIE OG FREMTIDIGE PLANER

Selskapet vi skal selge utfisjonerer fra Lille øvregaten 17-19 AS og vil bli hetende Lille Øvregaten 17 AS. Selskapet vil være nytt og vil således ikke ha noen regnskapshistorikk. Her vil naturlig nok ei heller være noen lønns og eller pensjonsforpliktelser. Alle leiekontrakter i nr 17 følger fra Lille Øvregaten 17-19, og over i det nye selskapet.

SELSKAPETS AKSJONÆRER

100% av aksjene i selskap under stiftelse med fremtidig navn Lille Øvregaten 17 AS selges. Eiendomsverdien settes lik verdien på aksjene.

Eierskap

Selskapet vil være single purpose og vil ikke ha annet eierskap enn Lille Øvregaten 17.

Langsiktige banklån

Selskapet vil overdras uten gjeld og kjøpet må således fullfinansieres av kjøper.

Selskapets fordringer

Alle evt fordringer mot selskapet vil gjøres opp av selger før overtakelse.

Pågående og forventede tvister

Selskapet er ikke involvert i noen tvister. Det har vært problemer med forsinket betaling fra den som leier lageret i kjeller. Selger vil enten terminere kontrakten, eller besørge full innbetaling før overtakelse.

Salgsvilkår

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Budgivere oppfordres til å gjennomgå dokumentasjonen til selskapet og eiendommen grundig, og oppfordres til å foreta en "due diligence" av selskapet før bud inngis, samt gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt. Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskriver megler ansvaret for ethvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Megler har i sin oppdragsavtale med selger avtalt at ytterligere bestemmelser i lov om eiendomsmevling ikke skal gjelde for oppdraget (iht. eml § 1-3): §§ , 6-4, 6-5, 6-8 6-10, 8-8 og kapitel 7 med unntak av § 7-3 og § 7-4 nr. 1.

Beregning av verdien på aksjene

Bud må gis på Eiendomsverdien og ikke på kjøpesummen for aksjene. Bud skal inngis på 100% av aksjene (Aksjene) i Selskap under stiftelse med fremtidig navn Lille Øvregaten 17 AS.



Omkostninger

Ved kjøp av aksjer påløper ikke dokumentavgift. Kjøper bærer alle sine kostnader ved overtakelse av selskapet herunder kostnader forbundet med registrering av endringer i Brønnøysundregisteret. Selger bærer kostnader for regnskap og revisjon frem til overtakelse.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.398.167,- for 2024 jf. skatteetaten

Formuesverdi sekundær

9.592.668,- for 2024 jf. skatteetaten

Kommunale avgifter

53.198,- jf. skattvest

Eiendomsskatt

26.443,- jf. skattvest. Merk at opplyst eiendomsskatt er inkl. i summen opplyst under kommunale avgifter.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt erdigattest for innredning av kjølerom, salterom etc. i kjelleren, samt innredning av spiserom og garderobe i 1. etasje. den 11/2 - 1949

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen rettigheter registrert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen:

Teigid: 261107246

Type: Grunneiendom

Snr: 0

Hovedteig: Ja

Beregnet areal: 199,5 m²

Areal kvalitet: Usikker

Arealmerknad: -

Inngår i rapporten: Ja

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 6900000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN

Status: 3-Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttråd: 27.09.1993

Saksnr: 190710220

Dekningsgrad: 100,0%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 6900000

Reguleringsformål: 911 - Bolig/Forretning/Kontor

Dekningsgrad: 98,9%

PlanID: 6900000

Reguleringsformål: 399 - Annet trafikkområde

Dekningsgrad: 1,1%

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 6900000

Reguleringsformål:

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 6900000

Reguleringsformål: 660 - Bevaringsområder

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018

Ikrafttråd: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Kjerneinformasjon

Arealstatus: 1 - Nåværende.
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY1
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssoenenavn: H570_7
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssoenenavn: H570_2
Beskrivelse: Middelalder bykjernen
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplan:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpBåndleggingSone
Hensynssoenenavn: H730_1
Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminneloven
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssoenenavn: H390_3
Beskrivelse: Brannsmitte
Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsesområde: [4
Bestemmelsehjemmel: 5- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 10.12.2001
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 15780000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 190 - Annet byggeområde
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 15750000
Plantype: 21
Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN
NORD
Planstatus: 3
Saksnr: 202004102

PlanID: 71720000
Plantype: 35
Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
Planstatus: 1
Saksnr: 202416958

PlanID: -
Plantype: 35
Plannavn: Hans Tanks og hustru (ikke tildelt plan-ID eller plannavn)
Planstatus: 5
Saksnr: 202220710

PlanID: 17490000
Plantype: 30
Plannavn: BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG
Planstatus: 5
Saksnr: 200109753

PlanID: 65170000
Plantype: 35
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 520 MFL., KONG OSCARS GATE 22-24
Planstatus: 3
Saksnr: 201601366

PlanID: 65800000
Plantype: 35
Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN
Planstatus: 3
Saksnr: 202220561

PlanID: 16040000
Plantype: 30
Plannavn: BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN
Planstatus: 3
Saksnr: 199814331

PlanID: 71730000
Plantype: 35
Plannavn: Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken
Planstatus: 1
Saksnr: 202416959

PlanID: 15590000
Plantype: 21
Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR
Planstatus: 3
Saksnr: 202004102

PlanID: 6905000
Plantype: 32
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166, VÅGSBUNNEN, KVARTAL 13
Planstatus: 3
Saksnr: 199712854

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 166/522
Bygningsnr: 139298799-3
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 05.02.2021
Saksnr: 202024342

Eiendom: 166/522
Bygningsnr: 139298799-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 05.02.2021
Saksnr: 202024342

Eiendom: 166/432
Bygningsnr: 139754050-2
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb.boligebygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 30.03.2026
Saksnr: 202517147

Eiendom: 166/432
Bygningsnr: 139298012-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb.boligebygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 17.10.2025
Saksnr: 202215645

Eiendom: 166/435
Bygningsnr: 139298039-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 23.03.2026
Saksnr: 202418539

Eiendom: 166/437
Bygningsnr: 139298055-1

Kjerneinformasjon

Endring: Tilbygg
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 15.04.2025
Saksnr: 202413157

Eiendom: 166/319
Bygningsnr: 139296966-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 02.10.2025
Saksnr: 202510878

Eiendom: 166/4
Bygningsnr: 139293754-3
Endring: Ombygging
Bygningstype: Restaurantbygning kafebygning
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 08.05.2024
Saksnr: 202317452

Eiendom: 166/6
Bygningsnr: 20750391
Endring: -
Bygningstype: Annen lagerbygning
Status: Bygning godkjent for riving/brenning
Dato: 20.01.2025
Saksnr: -
Eiendom: 166/312
Bygningsnr: 139296893-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 22.11.2019
Saksnr: 201723348

Eiendom: 166/6
Bygningsnr: 139293770-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Annen forretningsbygning
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 12.06.2025
Saksnr: 202417362

Eiendom: 166/381
Bygningsnr: 139297555-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 20.03.2026
Saksnr: 202416314

Kjerneinformasjon

Grunnboksdato

Torsdag, 30. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

13 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger kr 30 000,-

Totalt kr 13 780 000,- Evt pantnoteringer kommer i tillegg.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Beskrivelse av kjøpers omkostninger

Kjøper dekker sin andel av oppgjør og kontrakt hos oppnevnt advokat, Vegard Nataas, eller tilsvarende. Kjøpers andel er stor kr 30 000. Utlegg over dette dekkes i sin helhet av selger.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Etter avtale med selger, via megler.

Forurensning

Selger er ikke kjent med forurensning i bygg eller grunn. Kjøper overtar ansvar og risiko for at forurensning eksisterer.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Leiekontrakter.

MERKSÆRSKILT

Megler har bestilt full byggesak hos Bergen kommune. I byggesaken er det funnet diverse tegninger som viser innredning av kjeller og første etasje. Det finnes ingen tegninger av andre og tredje etasje (leilighetene). At det ikke foreligger tegninger på et såpass gammelt bygg er ikke uvanlig, og kjøper overtar alt ansvar og eventuell risiko forbundet med dette.

Dato salgsoppgave

27.5.2026

Budgivning

Bud må være på 100% av aksjene i Selskap under stiftelse, med fremtidig navn Lille øvregaten 17 AS



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med to boenheter og to næringsdeler

Lille Øvregaten 17, 5018 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 325

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 12127-2181

Eiendomsverdi ref nr: WL4147

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmesolering er dårligere for bygninger fra 1900, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Bygningen framstår med varierende standard på bygningsmasse, overflater og innredninger, og det må påregnes noe oppussing.

Bygningen er over 100 år, og det må forventes at det kan avdekkes råte i originale konstruksjoner, som ikke er synlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med to boenheter og to næringsdeler

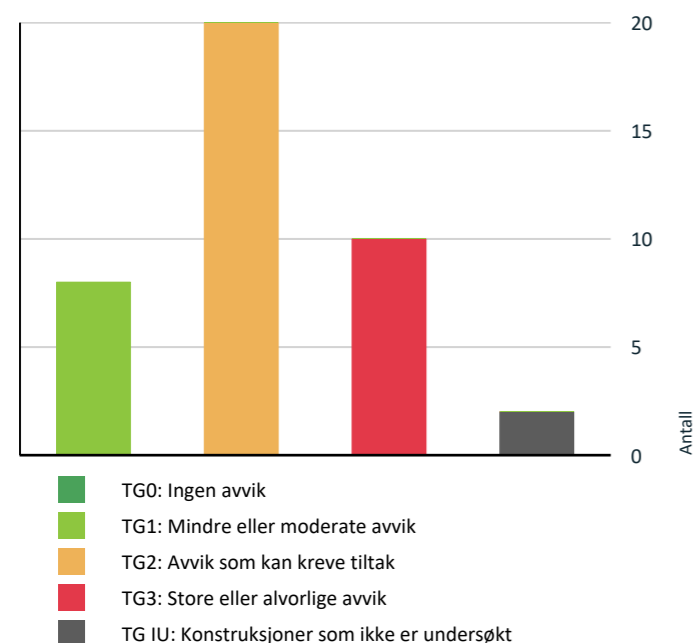
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Det foreligger rammetillatelse på godkjent ny boenhet i kjeller, samt fasadeendring, datert 23.04.2026. Det gjøres oppmerksom på at igangsettingstillatelse må søkes innen 3 år fra godkjent rammetillatelse. Kommunens saksnummer BYGG-2026/00689-9.

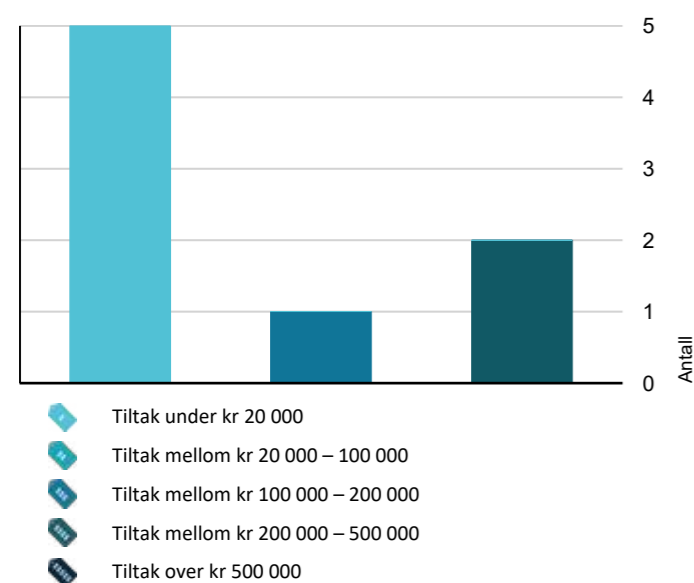
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med to boenheter og to næringsdeler

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 1 > Bad (måler 2,5 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 1 > Bad (måler 2,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Toalettrom (måler 1,2 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Bad (måler 5,4 kvm) > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftsetasje - Leilighet 2 > Bad (måler 5,8 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje - felles bakbygning > Bad (måler 5,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED TO BOENHETER OG TO NÆRINGSDELER



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av neo manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med teglstein.

Antatt brukstid taktekkning:
- teglstein 50-80 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Bygningens renner og nedløp er av plast.

På taket er det snøfanger på to nivå.

På fasade er et nedløpsrør tatt i bruk som avrenning fra varmepumpe i L2.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasadene er bekledd med liggende trekledning monteret på bindingsverk.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Over dør er det et løst kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Over 2. etasje er det et loft. Grunnet vanskelig tilkomst er loftet bare inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Undertaket er misfarget.

Mer enn halvparten av brukstiden er passert på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass, isolerglass og enkelt glass i trekarm. Det er bl.a observert vindu fra byggeår, 2015 og 1984.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

På et vindu i L1 er det løs pakning mellom karm og vindu.

Et vindu i næringsdel er knus. TG3

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Pakning bør utbedres.

Knust vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

L2 og loft har takvindu med isolerglass i pvc karm. Vindu er nyere.

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.

Normal tid for utskifting av takvindu i tre er 20 - 40 år.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har to ytterdør i trekonstruksjoner med glassfelt, fra byggeår.

Til felles bakbygning er det en tredør med glassfelt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør til næringsdel har knust glass.

Det er råte i bunn av dør til terrasse.

Dørenes forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Dørene er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knust glass må skiftes.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Til underetasjen er det en aluminiumsdør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygningen har utgang fra felles bakbygning til en 18,7 kvm terrasse.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner. Fra terrassen er det trapp ned til bakgård.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er slitt, og skjev/løs. Rekkverk er tekket med takfolie som ikke er beskyttet mot ytre påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Folie bør beskyttes av fasadeplate, trekledning eller tilsvarende for å unngå hull.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra terrasse til bakgård er det en trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 4J Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På eiendommen er det en liten felles bakgård. Denne er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med laminat, vinyl, flis og trebord fra byggeår. .

Veggene er belagt med malt panel, malt strie, malt laftet vegg og malte plater.

Takene er belagt med takplater, trepanel og strukket malt duk.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflatene er eldre og slitt.

Gulv mellom L2 og baktrapp er fra byggeår, og det er råte i gulvet.

Laminat er stedvis slitt/ødelagt.

Det er stedvis mye sprekker i malt duk i tak.

Enkelte steder mangler det listverk og overgangslister.

Under takvindu er det vannmerker, dette er normalt etter at vindu har stått åpent ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I underetasje er det løs murpuss på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygningen har rom under terreng.

Tilfylte vegger er ikke foret ut, og fuktmåling er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se under drenering. Det er saltutslag på vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene bør ikke fores ut og isoleres før dreneringen er skiftet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har en tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Bygningen har slette lettdører, profilerte lettdører og heltredører.

L1 har dør med brannmotstand. I L2 er det dør med brannmotstand fra hovedtrapp. Til baktrapp er det en tilpasset dør, og det er ikke dokumentasjon om døren har brannmotstand etter den er tilpasset skråtak.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av brukstiden på dørene er passert, og det er slitasje på en del dører.

I L2 er to av dørbladene fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Dørblad bør monteres eller karm fjernes.



VÅTROM

LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommets alder er ikke oppgitt.

Basert på overflatenes utseende og tilstand, er det vurdert at våtrommet er pusset opp etter TEK17.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er belagt med malte plater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtrommets våtzone. Våtsonen går 1 meter fra ende på dusjvegger/kabinett/badekar, og 0,5 meter fra vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for rør under vask, som er del av vaskens våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må tettes rundt gjennomføring med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghegt toalett, vask med under- og overskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har spotter i tak og lys over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble ikke observert drenehull fra innebygget sisterne på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenehull bør etableres for at kondensvann eller vann fra lekkasje ledes ut på gulv. Dersom sisterne er utført med pose (sealbag eller tilsvarende system), må dette dokumenteres.



LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.



LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (MÅLER 5,8 KVM)

TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene er av heltre, 2 vegger er yttervegger.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon. om membranen fra baksiden.

Tilstandsrapport

2. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 2,5 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når badet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er helflist og har hvite takplater, toalett, vask med underskap, dusj, støpejernsluk i gulv og avtrekk i tak. Vannrør er utenpåliggende. Avløpsrør er av støpejern.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD (MÅLER 2,5 KVM)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Veggene er av heltre, 2 vegger er yttervegger og en vegg er mot trappehus.

Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon. om membranen fra baksiden.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

I teknisk rom under våtrommet er det tegn etter lekkasje rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnad er bare for utbedring av sluk. Gulvet må kontrolleres for fukt og råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE - FELLES BAKBYGNING > BAD (MÅLER 5,4 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når badet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vinyl på gulv, baderomsplater på vegg, toalett, dusj, vask, opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv, avtrekk på vegg og ovn på vegg.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er knirk og bevegelse i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE - FELLES BAKBYGNING > BAD (MÅLER 5,4 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

LILLE ØVREGATEN 17

Oppdragsnr.: 12127-2181

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 20 av 36

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. De fleste veggene er yttervegg, og veggene er av heltre.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon. om membranen fra baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I himling under badet, i underetasjen, er det heng i takplater og tegn på lekkasje. Det var ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør kontrolleres.

KJØKKEN

LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (MÅLER 9,1 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, vask med avrenningsbrett, oppvaskmaskin og plass til komfyr.



LOFTSETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (MÅLER 9,1 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE - LEILIGHET 1 > KJØKKEN (MÅLER 14,7 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12127-2181

Befaringsdato: 13.05.2026

Tilstandsrapport

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med avrenningsbrett, oppvaskmaskin og plass til komfyr.

Over kokesone er det komfyrvakt.



2. ETASJE - LEILIGHET 1 > KJØKKEN (MÅLER 14,7 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



SPECIALROM

1. ETASJE - FELLES BAKBYGNING > TOALETTROM (MÅLER 1,2 KVM)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Etasjen har et toalettrom med vinyl på gulv, malte plater på vegg og toalett.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Bygningen har synlig vannrør av type rør-i-rør og kobberør.

Stoppekranene er plassert i teknisk rom ved terrasse.

Vannskap for vannrør i L1 er plassert i gang i leiligheten. Det er sluk under vannskapet.

Fordelingsskap for vann er plassert i vaskerom. Stoppekran er plassert i

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bygningen har avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk og ventiler.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

L1 og L2 har varmepumpe i stuen.

I næringsdelen er det et varmeanlegg over ytterdøren.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmtvannstank

Beskrivelse

L1 har en ca. 100 liter varmtvannstank plassert i gang i leiligheten. Det er sluk ved tanken.

L2 har en ca. 100 liters Oso varmtvannstank fra 2022, plassert i baktrapp i loftsetasjen. Under tanken er det vannføler.

Næringsdelen har en ca. 100 liters Oso varmtvannstank plassert under trapp.

I underetasjen er det plassert tre stk. større varmtvannstanker. Dissere er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

I L1 og L2 har sikringsskap med jordfeilautomater.

Hovedbrytere og målere er plassert i felles gang.

Bygningen har felles brannvarslingsanlegg, med sentral plassert ved ytterdør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av anlegget er eldre, og det anbefales kontroll.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er saltutslag i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av naturstein. Muren er innvendig og utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del saltutslag på innvendige vegger i underetasjen. Dette må ses i sammenheng med utvendig drenering. Mer enn halvparten av murens forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

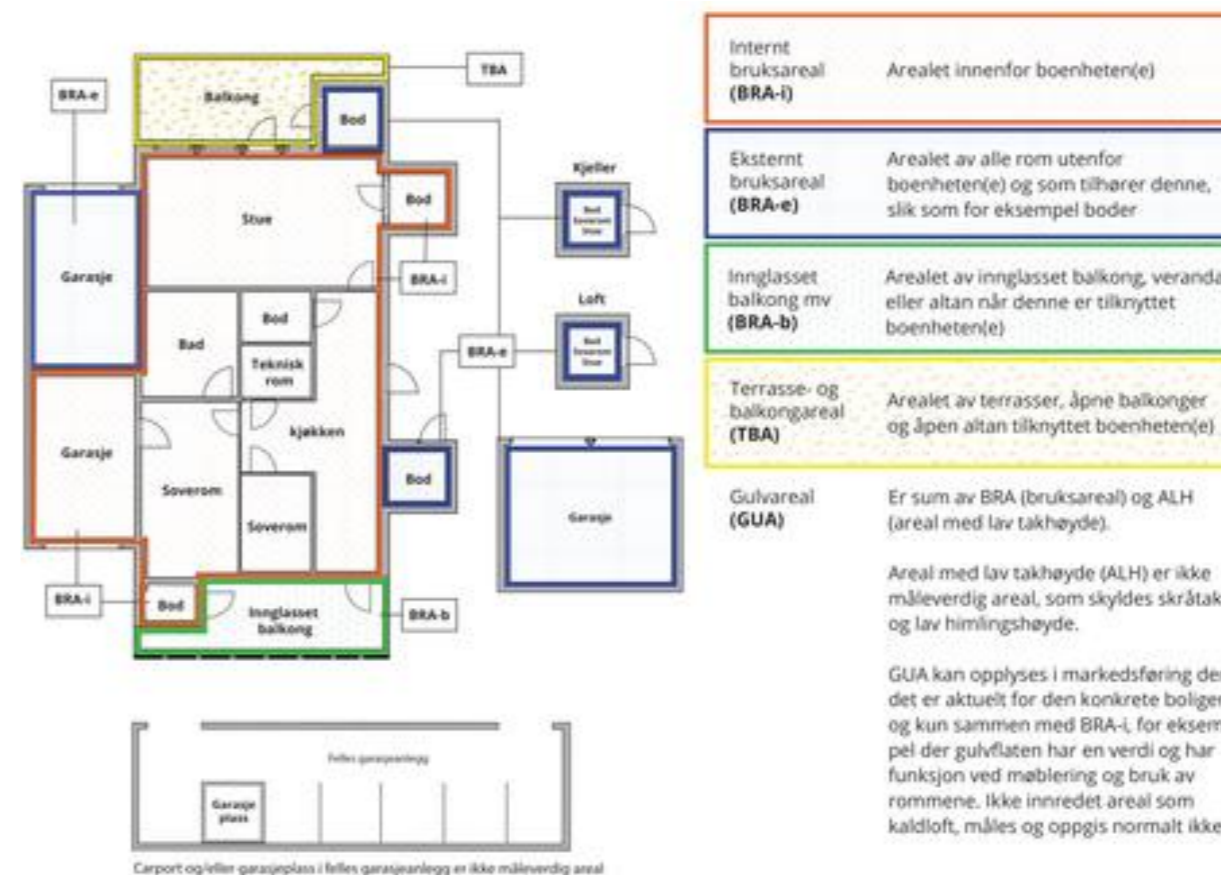
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med to boenheter og to næringsdeler

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje - Leilighet 2	64			64	
Loftsetasje - felles hovedtrapp	2			2	
Loftsetasje - felles baktrapp					
2. Etasje - Leilighet 1	97			97	
2. Etasje - felles hovedtrapp	5			5	
2. Etasje - felles baktrapp	3			3	
1. Etasje - Næringslokale		86		86	
1. Etasje - felles bakbygning	16	2		18	19
1. Etasje - felles hovedtrapp	6			6	
Underetasje - næringsdel		123		123	
SUM	193	211			19
SUM BRA	404				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje - Leilighet 2	Stue (måler 17,4 kvm), kjøkken (måler 9,1 kvm), bad (måler 5,8 kvm), gang (måler 2,9 kvm), soverom 1 (måler 11,0 kvm), gang 2 (måler 7,6 kvm), soverom 2 (måler 8,3 kvm)		
Loftsetasje - felles hovedtrapp	Trapperom (måler 2,0 kvm)		
Loftsetasje - felles baktrapp	Trapperom (ikke målbart areal)		
2. Etasje - Leilighet 1	Soverom 1 (måler 12,8 kvm), soverom 2 (måler 13,7 kvm), soverom 3 (måler 15,0 kvm), gang (måler 3,4 kvm), stue (måler 24,4 kvm), bad (måler 2,5 kvm), gang med opplegg for vaskemaskin (måler 5,2 kvm), kjøkken (måler 14,7 kvm)		
2. Etasje - felles hovedtrapp	Trapperom (måler 3,9 kvm)		
2. Etasje - felles baktrapp	Trapperom (måler 2,9 kvm)		
1. Etasje - Næringslokale		Rom 1 (måler 12,4 kvm), rom 2 (måler 12,9 kvm), rom 3 (måler 15,8 kvm), rom 4 (måler 24,6 kvm), møte/pauserom (måler 15,0 kvm), bod (måler 1,2 kvm)	
1. Etasje - felles bakbygning	Trapperom (måler 8,0 kvm), toalettrom (måler 1,2 kvm), bad (måler 5,4 kvm), bod (ikke målbart areal)	Teknisk rom inngang fra terrasse (måler 1,3 kvm)	
1. Etasje - felles hovedtrapp	Trapperom (måler 5,9 kvm)		
Underetasje - næringsdel		Rom 1 (måler 13,6 kvm), rom 2 (måler 6,5 kvm), rom 3 (måler 9,3 kvm), rom 4 (måler 14,5 kvm), rom 5 (måler 46,3 kvm), rom 6 (måler 18,8 kvm), rom 7 (måler 6,4 kvm)	



Kommentar

I følge eier er det i dag 5 stk. kontrakter på utleie. To for bolig, to for næring i 1. etasje og en for næring i underetasjen.

Takhøyde i L2 måler ca. 2,13 meter.

Takhøyde i L1 måler ca. 2,58 meter.

Takhøyde i felles trapperom bakbygning 2. etasje måler ca. 2,59 meter.

Takhøyde i næringslokale måler ca. 2,66 meter.

Takhøyde i felle bakbygning måler ca. 3,02 meter.

Takhøyde i felles hovedtrapp i 1. etasje måler ca. 2,75 meter.

Over 2. etasje er det et loft med tilkomst fra luke. Mønehøyde måler ca. 3,10 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen er eldre med mye vinkler og skjeve gulv. Dette gjør bygningen noe vanskelig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Det foreligger rammetillatelse på godkjent ny boenhet i kjeller, samt fasadeendring, datert 23.04.2026. Det gjøres oppmerksom på at igangsettingsstillatelse må søkes innen 3 år fra godkjent rammetillatelse. Kommunens saknummer BYGG-2026/00689-9.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger i Bergen Sentrum.

Fra bygningen er det gangavstand til alle fasiliteter som en storby kan tilby av butikker, kino, restauranter og kafeer. Det er kort avstand til turmuligheter på byfjellene rundt Bergen, samt offentlig transport.

Fra boligen tar det ca. 18 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn, og få minutters gange til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i

Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KPD SENTRUM.

Eiendommen er regulert i plan BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 199,50 kvm.

Mesteparten av eiendommen er dekket av bygningen, foruten liten bakgård mot vest.

Bygningen består av to boenheter, en næringsdel og bodareal i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:

- pantedokument

Grunndata:

- opprettelse av matrikkelenhet

- omnummerering ved kommuneendring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Lille Øvregate 17-19 AS v/Thomas Taklo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	325		0	199.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille Øvregaten 17

Hjemmelshaver

Lille Øvregate 17-19 AS



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.05.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	14.05.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.05.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.05.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I underetasje var det mye løssøre, og alle overflatene er ikke inspisert.

Eier har ikke bodd i bygningen, og har liten eller ingen kjennskap til bygning og uteareal.

LEIEKONTRAKT

mellom

Lille Øvregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 Bakkasund
Org. nr. 916 994 303
(Heretter benevnt Utleier)

og

(Heretter benevnt Leietaker)

§ 1 Bakgrunn og formål.

Mellom Utleier og Leietaker er det i dag inngått følgende leiekontrakt vedrørende lokaler i eiendommen i Bergen:

Lille Øvregate 17 1.etasje på	ca. 35 m ² .
Andel fellesareal ca. 36 m ² som gir	ca. 18 m ² .
Total Areal	ca. 53 m²

§ 2 Leieforholdet gjelder

Utleieren leier herved bort til Leietakeren følgende lokaler i eiendommen Lille Øvregate 17 i Bergen:

-Lille Øvregate 17 1.etasje på ca. 53 m².

Partene er enige om at det beregnede arealet utgjør totalt 53 m² inklusiv deler av felles overbygg ved hovedinngang og således danner basis for beregning av den leie som skal svares for lokalene. Ved inngåelse av denne kontrakt frasier Leietaker seg alle innsigelser knyttet til beregning av lokalenes størrelse og tilhørende beregning av leie.

Leietakeren er kjent med lokalene. Disse stilles til disposisjon for Leietakeren i den stand de befinner seg ("som de er"). Ref. Overtagelsesprotokoll som vedlegges som vedlegg 2.

Leietakeren har ikke rett til å benytte noe utvendig areal annet enn terrasse ved bakkør sammen med de øvrige leietakere i huset og ferdsel til og fra leieobjektet. Fellesareal skal benyttes med aktsomhet og holdes rent og ryddig til enhver tid.

§ 3

Bruk av lokalene

Leiearealet skal av Leietakeren kun benyttes til Male bilder, samt og utstilling og salg av disse. Det er avtalt at mindre arrangement for salg av kunst kan holdes. Dette skal ikke være til sjenanse for de øvrige leietakere og iht Husordensreglene. Enhver endring av formålet må godkjennes skriftlig av Utleieren og kan resultere i endret leie.

Leietakeren bærer risikoen for at brukstillatelse til forannevnte formål og øvrige nødvendige tillatelser for driften er til stede i hele leieperioden.

Virksomheten må ikke medføre stigning i husets forsikringspremier eller øvrige faste utgifter utover hva man ved kontraktsinngåelse forutsetter. Dersom dette inntreffer er Utleieren berettiget til straks å kreve stigningen refundert av Leietakeren.

Lokalene må heller ikke benyttes på en slik måte at husets omdømme skades eller slik at det medfører rystelser, støy eller lukt som sjenerer naboer og andre leieboere utover det som antas å være påregnelig ut fra normal drift i henhold til leieobjektets formål.

§ 4 Leiesummen

Leiesummen for de leide lokaler er fra og med 1. juni 2023:
-Lille Øvregate 17 1.etasje på ca. 53 m²: 6.625,- pr. måned.

Leiesummen for de leide lokaler blir fra og med 1. januar 2024 indeksregulert.

I tillegg kommer merverdiavgift. n/a

Leien betales forskuddsvis og uoppfordret til Utleierens bankkonto.nr. 9526.06.67492 senest ved utløpet av den første dag i hver måned.

Leiebetaling skjer forskuddsvis og pr. 1. juni 2023 med kr. 6.250,- + kr 442,- for felleskostnader. Total leie inklusiv felleskostnader pr. måned er kr.7.067,-. Innbetalingen dekker leie for juni 2023.

Strøm:

Strøm til de to lokalene som har felles Te-Kjøkken og toaletter har montert «minus-måler». Hvert lokale blir fakturert for strøm til sitt lokalene fordelt på følgende måte: Totalregning delt på total forbruk og ganger «minus-måler» for det leide lokalet. Det som er igjen blir delt mellom lokalene og fordelt på leiebrøken. Strøm faktureres månedsvis.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente etter gjeldende satser ihht. lov av 17.desember 1976 nr.100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring, påkrav, utkastelse etc.



Andre kostnader:

I leiesummen er det ikke inkludert utgifter for oppvarming, levering av varmt vann eller utgifter til elektrisk strøm. Utligningen skjer etter leiearealets størrelse. Tilsvarende gjelder dersom det innføres nye skatter og avgifter.

Følgende felleskostnader er ikke inkludert i leiesummen og omkostningene bæres av leietakere fordelt etter leie areal:

- Vannavgift, renovasjonsavgift.
- Beredskap med salting og brøyting. Utføres av leietaker selv.
- Rydding, kosting og vasking av fellesarealer utenfor lokalet Utføres av leietaker selv. . Utgifter til tilsyn/vaktmester.
- Drift og vedlikehold av Brannalarm, Nødlys og Ledelys.
- Årlig Serviceavtale på Brannslukkere, Brann- og Rømningsdører og andre pålagte servicer/vedlikehold.
- Avtale for Skadedyrsbekjempelse.

Utleieren forbeholder seg retten til å kreve disse utgifter samt utgifter til offentlige avgifter etc., herunder eiendomsskatt, utlignet forholdsmessig på leietakerne i tillegg til leien.

Andel fellesutgifter betales til Utleieren etter påkrav og i henhold til avlagt regnskap. Fellesutgifter betales a konto samtidig med leien jfr.§4 på grunnlag av årlige budsjetterte fellesutgifter. Beløpet fastsettes av Utleier. Ved kontraktsinngåelse utgjør a konto fellesutgifter kr. 100,- pr. kvm pr. år. (53m²x100=5.300,-/12 måneder= 442 pr. måned.) Alle beløp er eksklusiv mva.

Felleskostnader betales forskuddsvis hver måned med kr. kr 442,-

§ 5 Leieregulering

Utleier kan uten varsel, og med virkning fra den 1. januar ved hvert årsskifte regulere leien tilsvarende stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i året forut for reguleringen, eller annen tilsvarende indeks dersom konsumprisindeksen oppheves. Regulering skjer med basis i de siste 12 måneders indekstall pr. 15.10 i året forut for reguleringstidspunktet. Leietaker kan ikke kreve at leien skal settes ned på bakgrunn av utviklingen av konsumprisindeksen. Første regulering av leien kan gjøres med virkning fra 01.01.2024.

Utleier har ensidig rett til å kreve oppregulering av leie til "gjengs leie", jfr. husll. 4-3.

Dersom det blir nødvendig med myndighetenes tillatelse til leieforhøyelse i henhold til denne bestemmelse, trer denne forhøyelse i kraft fra det tidligste tidspunkt myndighetene bestemmer.

Skulle det etter kontraktens inngåelse påløpe uforutsette kostnader for eiendommen p.g.a. beslutninger og krav fastsatt av offentlige myndigheter, har Utleier rett til utover den fastlagte leie å kreve den andel som faller på de lokaler som nærværende kontrakt omfatter. Tilsvarende gjelder dersom det innføres nye skatter og avgifter. Utligningen skjer etter leiearealets størrelse.



Dersom nye offentlige avgifter, gebyrer og lignende blir innført på leiesummen eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt, plikter Leietaker å betale denne avgift i tillegg.

§ 6 Leieforholdets varighet

Leieforholdet løper fra 1. juni 2023 og er gjensidig uoppsigelig i 2 år regnet fra 1. juni 2023. Leieforholdet utløper således uten oppsigelse den 31. mai 2025.

Ved utløpet av leieperioden har Leietakeren fortrinnsrett til ytterligere 1 års leie dersom Utleieren fortsatt skal leie ut lokalene. Ved fornyelsen av leieforholdet skal Utleieren ha rett til å regulere leien til antatt markedsleie på reguleringstidspunktet. Oppnås ikke enighet om markedsleie på reguleringstidspunktet, bortfaller Leietakerens rett til å fornye leieforholdet for nevnte 1 års periode. Husleieloven § 12-2 kommer ikke til anvendelse i dette leieforholdet.

Dersom Leietakeren ønsker å benytte sin rett til fornyelse av leieforholdet ved utløpet av leieperioden på 1 år, må Leietakeren skriftlig meddele dette til Utleieren senest 3 - tre - måneder før avtalt utløp av leieperioden. Melding til Utleieren må således senest være Utleieren i hende pr. 1. juni 2023 dersom Leietakeren vil benytte sin rett til fornyelse i henhold til foranstående.

§ 7 Overlevering av lokalene m.v.

Leietaker kjenner til lokalene og de stilles til disposisjon for Leietakeren i den stand de befinner seg pr. 1. juni 2023.

Dersom Leietakerens påtenkte bruk av lokalene nødvendiggjør bygningsmessige endringer må Leietakeren utføre dette for egen regning. Planer for slikt arbeid skal på forhånd være skriftlig godkjent av Utleieren. Godkjennelsen fra Utleieren må skje ved påtegning på de nødvendige tegninger. Alt arbeid som Leietakeren er gitt tillatelse til å utføre skal foretas på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Oppussing av lokalene må påkostes av Leietakeren, herunder eventuelle endringer i de eksisterende lys-, varme- og vannopplegg. Ved leietidens utløp tilfaller Leietakerens påkostninger Utleieren vederlagsfritt. Leietakeren kan således ikke kreve vederlag for eventuelle fordeler Utleieren oppnår som følge av forbedringer av lokalene som Leietakeren har bekostet. Dette gjelder også eventuelle vesentlige forbedringer av lokalene. Husleieloven § 10-5 kommer således ikke til anvendelse.



§ 8 Leietakerens plikter

Leietakeren plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for eiendommen. Videre plikter Leietakeren å følge Utleiers instruksjoner for de tekniske anlegg, herunder pålegg som måtte bli gitt av det offentlige.

Leietakeren er forpliktet til å behandle de leide lokalene med tilbørlig aktsomhet og er erstatningspliktig for all skade som skyldes Leietakeren eller folk i hans tjeneste, så vel fast ansatte som tilfeldige, herunder innbefattet kunder, flyttefolk, håndverkere, betjening av varetransport og andre som er gitt særskilt adgang til lokalene eller eiendommen.

Leietakeren er ansvarlig for å innhente de til enhver tid lovforeskrevne tillatelser for virksomheten fra offentlige myndigheter.

Leietakeren plikter å finne seg i arbeid og ulemper - som forårsakes av utvendig vedlikehold av bygget og/eller pålegg fra offentlige myndigheter - uten å kunne kreve erstatning eller avslag i husleien. Dersom Utleieren anser det nødvendig å foreta ombygging eller utbygging av eiendommen, må Leietakeren likeledes finne seg i dette.

§ 9 Leietakerens vedlikeholdsplikter

Leietakeren har den fulle vedlikeholdsplikt av de leide lokaler, herunder vindusruter, vindusposter og vinduskarmer. Dører til og i de leide lokaler med omramming, pliktes vedlikeholdt av Leietakeren så vel innvendig som utvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter så vel reparasjoner og istandsetting, som fornyelse av maling og gulvbelegg med mindre annet skriftlig avtales med Utleieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre fornyelse av gulvbelegg, himlinger, elektriske ledninger, alt varme- og ventilasjonsutstyr samt sanitærutstyr. Oppsteking av vann- og avløpsrør påhviler Leietakeren. Likeledes plikter Leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Leietakerens vedlikeholdsplikt omfatter også skader som følge av innbrudd i leieobjektet, samt hærverk.

Alt arbeid som Leietakeren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke Leietakeren denne vedlikeholdsplikt, eller foretar Leietakeren ikke reparasjon av skader han plikter å utbedre, kan Utleieren sette lokalene i stand på Leietakerens bekostning.

Utleieren har uhindret adgang til lokalene for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, arbeider som skal utføres samt besiktigelse i anledning skader og skjønn.



§ 10

Branntilsyn/Brannsikkerhet

Det påhviler leietakeren innenfor sitt leieareal å vedlikeholde og foreta de nødvendige utbedringer og utskiftninger slik at de krav som Branntilsynet til enhver tid måtte stille til lokalene og Leietakers virksomhet er oppfylt.

Byggene forsøkes til enhver tid å være godkjent iht. myndigheters krav når det gjelder brannsikkerhet. Enhver endring kan forringe brannsikkerheten.

Leietaker er pliktig å sette seg inn i regler og prosedyrer som gjelder byggene. Enhver planlagte forandring skal meddeles Utleier for godkjenning. Skjema for Arbeidstillatelse som er vedlagt denne kontrakt skal utfylles og godkjennes av Utleier, før arbeid kan starte. Det skal også revideres tegninger iht endringer som er gjort. Kostnad på dette bærer Leietaker.

Leietaker kan ikke forandre noe på bygget uten utleiers godkjennelse. Dette gjelder bygge/rive innvendige vegger, rive og sette opp himlinger, fjerne og sette i dører, borre hull for gjennomføring av rør og kabler, flytte eller dekke til detektorer, ledelys og nødlys etc.

Leietaker skal benytte utlevert tilgjengelig perm: Internkontroll for Brannsikkerhet. Det kreves fra myndigheter at det gjøres ROS (Risiko og Sårbarhets) analyse i hver enkelt bedrift med tilhørende internkontroll.

§ 11
Skilting m.v.

Leietakeren kan ikke sette opp skilt, samt radio- og TV-anlegg på byggets fasader uten Utleierens skriftlige forhåndsgodkjennelse. Det samme gjelder utvendig skilting og markiser e.l. i vinduer i de lokaler Leietakeren disponerer. Ved fraflytting er Leietakeren forpliktet til å ta ned eventuelle skilt m.v. som nevnt foran, og sørge for at alle merker etter slike utbedres på en forsvarlig måte.

§ 12
Offentlige pålegg m.v.

Leietakeren står til enhver tid ansvarlig overfor offentlig myndighets krav og pålegg vedrørende de utleide lokaler. Kostnader i forbindelse med pålegg fra offentlige myndigheter, plikter Leietakeren å betale.

Leietakeren er ansvarlig for å tegne og si opp strømabonnement samt betaling av egne utgifter til strøm. (Lille Øvregate 17-17 AS har strøm abonnementet og vil viderefakturere andel av strømmen basert på «-måler».)

§ 13
Utleierens plikter

Utleieren plikter å sørge for at lokalene i leietiden står til rådighet for Leietakeren. Utvendig vedlikehold av bygget påhviler Utleieren, unntatt vindu og inngangsdør, jf § 9.

§ 14
Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleieren besørger bygningen forsikret mot bygningsmessig skade. Det påhviler Leietakeren å holde glassruter og inngangsdør til det leide lokalet forsikret for egen regning.

Leietakeren må selv sørge for egne forsikringer, herunder forsikringer av egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, varer m.v. Leietakeren må videre sørge for egne forsikringer for driftstap, og for skader som oppstår i forbindelse med innbrudd, vannskade, brann m.v., som ikke dekkes av de forsikringer som Utleieren har som huseier.

Ved skade på lokalet skal Leietakerens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Utleierens forsikring benyttes.

§ 15
Fremleie - Overdragelse - Pantsettelse

Fremleie er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleieren. Fremleie kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for nektelsen. I forbindelse med et eventuelt samtykke til fremleie gjøres uttrykkelig oppmerksom på at den avtalte leiesum etter denne kontrakt er inngått på gunstige vilkår for Leietaker.

I forbindelse med evt. samtykke til fremleie eller overdragelse av denne kontrakt har Utleier en ubetinget rett til å forhøye leienivået til markedsleie.

Leiekontrakten kan ikke pantsettes.

Ved eierskifte hos Utleieren kan Utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter denne leiekontrakt. Leieren kan ikke kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av denne kontrakt.



§ 16
Leietakerens meldeplikt

Leietakeren plikter straks å melde til Utleieren enhver skade som må utbedres uten ugrunnet opphold. Andre skader som Leietakeren oppdager, plikter Leietakeren å sende melding om innen rimelig tid. Lar han være å gi skriftlig melding, taper han mulig rett til erstatning og er ansvarlig for all skade som måtte følge av forsinkelsen. Leietakeren plikter å gjøre det som med rimelighet kreves for å avverge økonomisk tap for Utleieren som følge av skade.

§ 17
Forandringer i leieforholdet m.v.

Streik, lock out, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, oversvømmelse m.v. fritar Utleieren fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt.

Blir leieobjektet ødelagt som følge av forhold nevnt i foregående ledd, faller leieavtalen bort likegyldig om begivenheten skjer før eller etter Leietakerens overtakelse av lokalene.

Leietakeren eller hans konkursbo kan sies opp med 1 - en - måneds skriftlig varsel til fraflytting ved Leietakerens konkurs uansett om kontrakten er sluttet med lengre oppsigelsesfrist eller som tidsbestemt kontrakt.

§ 18
Leietakerens avtalebrudd

Blir leie og/eller tilleggsytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at Leietakeren har mottatt skriftlig varsel, som er sendt på eller etter forfallsdagen, eller flytter han ikke når leietiden er ute, vedtar Leietakeren tvangsfravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav a og b. I varselet skal det stå at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt innen 14 dager. Leietakeren kan ikke fremsette motkrav på Utleieren med mindre motkravet er erkjent av Utleieren, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Husleieloven § 3-8 kommer ikke til anvendelse i dette leieforholdet.

Gjør Leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan Utleieren heve avtalen og Leietakeren plikter da å fraflytte leieobjektet med 1 - en - måneds varsel uansett om leieavtalen er avtalt for en viss tid. Dersom Leietakeren flytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleieren p.g.a. misligholdelse, plikter Leietakeren å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som Utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjørelse i tilfelle fører med seg.

Ved for sen betaling av leie og felleskostnader, beregnes renter etter lov om forsinket betaling. Leietakeren plikter å betale renters rente.

§ 19
Fraflytting og tilbakelevering av lokaler

Når Leietakeren skal fraflytte lokalene, uansett av hvilken grunn, skal lokalene tilbakeleveres i ryddiggjort, rengjort og forøvrig samme stand som de var i ved overtakelsen, bortsett fra forringelser som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som påhviler Utleieren å ordne. Mangler som Leietakeren er ansvarlig for og som han ikke har utbedret, kan Utleieren utbedre på Leietakerens bekostning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom Leietakeren og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

All fast innredning/inventar, delevegger, ledninger o.l. kan Leietakeren ikke fjerne ved fraflytting. Dette tilfaller Utleieren uten godtgjørelse. Dersom Utleieren forlanger det, er Leietakeren, uavhengig av kostnader eller verditap, pliktig til å fjerne innretninger, inventar etc. på egen bekostning.

I tiden før fraflytting av lokalene, plikter Leietakeren å gi leiesøkende adgang til å besiktige lokalene samtlige dager i alminnelig forretningsstid eller hvis dette ikke passer, utenom forretningsstiden etter nærmere avtale.

Senest siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler, inventar o.l. som Leietaker ikke har fjernet ved fraflytting har Utleieren rett til å fjerne for Leietakerens regning.

Leietakeren kan ikke kreve vederlag av Utleieren for den eventuelle kundekrets Leietakeren har opparbeidet gjennom leietiden og som Utleieren eventuelt oppnår fordel av.

§ 20
Garanti

Som sikkerhet for riktig betaling av leie og fellesomkostninger samt ansvar av enhver art som påhviler Leietakeren i henhold til denne kontrakt, skal Leietakeren ved undertegning av denne avtale stille en selvskyldnergaranti fra norsk bank tilsvarende 2 måneders leiebetaling. Det blir opprettelse en depositumskonto i Handelsbanken hvor Depositum/Garanti må settes inn. Garantien skal vedbli å gjelde i hele leieperioden. Depositum er ca. 2 månedsleier og avtales til kr.15.000,-

§ 21
Vernetting - Lovvalg

Denne avtale er undergitt norsk rett. Eiendommens vernetting vedtas for alle leietakere som har tilknytning til leiekontrakten.

§22
Meldinger og Samtykke fra Utleier

Meldinger som skal sendes etter denne kontrakt skal sendes både pr post om pr e-mail til følgende adresser:

Utleier:
Lille Øvregate 17-19 AS
Jostein Warpe:
Kleppavegen 22
5385 Bakkasund
jostein@warpe.no, mobil: 922 34 600

Leietaker:

5003 Bergen
e-mail: proaktiv.no

Når et forhold etter denne kontrakt krever samtykke fra utleier skal det likestilles med samtykke dersom melding er sendt utleier som angitt i denne paragraf, men svar ikke er mottatt innen 20 virkedager. Dette gjelder også varsel som nevnt i § 4, tredje ledd.


Snr

§ 23
Forholdet til husleieloven

Dersom ikke annet er bestemt i denne leiekontrakten, kommer de til enhver tid gjeldende regler i husleieloven til anvendelse.

§ 24
Dokumentutstedelse

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – originale eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene.

Bergen den, 13 mai 2023


Lille Øvregate 17-19 AS
Daglig Leder
Jostein Warpe
Lille Øvregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 BAKKASUND

Bergen, den 13 mai 2023



Seivsteng

- Vedlegg 1: Oversikt over de leide lokaler og Leieberegninger.
- Vedlegg 2: Befaringsrapport ved overtagelse.
- Vedlegg 3: Arbeidstillatelse med prosedyre for Bygget.
- Vedlegg 4: Index for Internkontroll for Brannsikkerhet for Bygget.


PROAKTIV

Overtagelsesprotokoll:

Lokale: Lille Øvregaten 17 H0101



Inngangsdør og vindu



Indre lokale med vindu mot bakgård



Ytre lokale sett innover fra gatedør



Ytre lokale sett mot gatedør

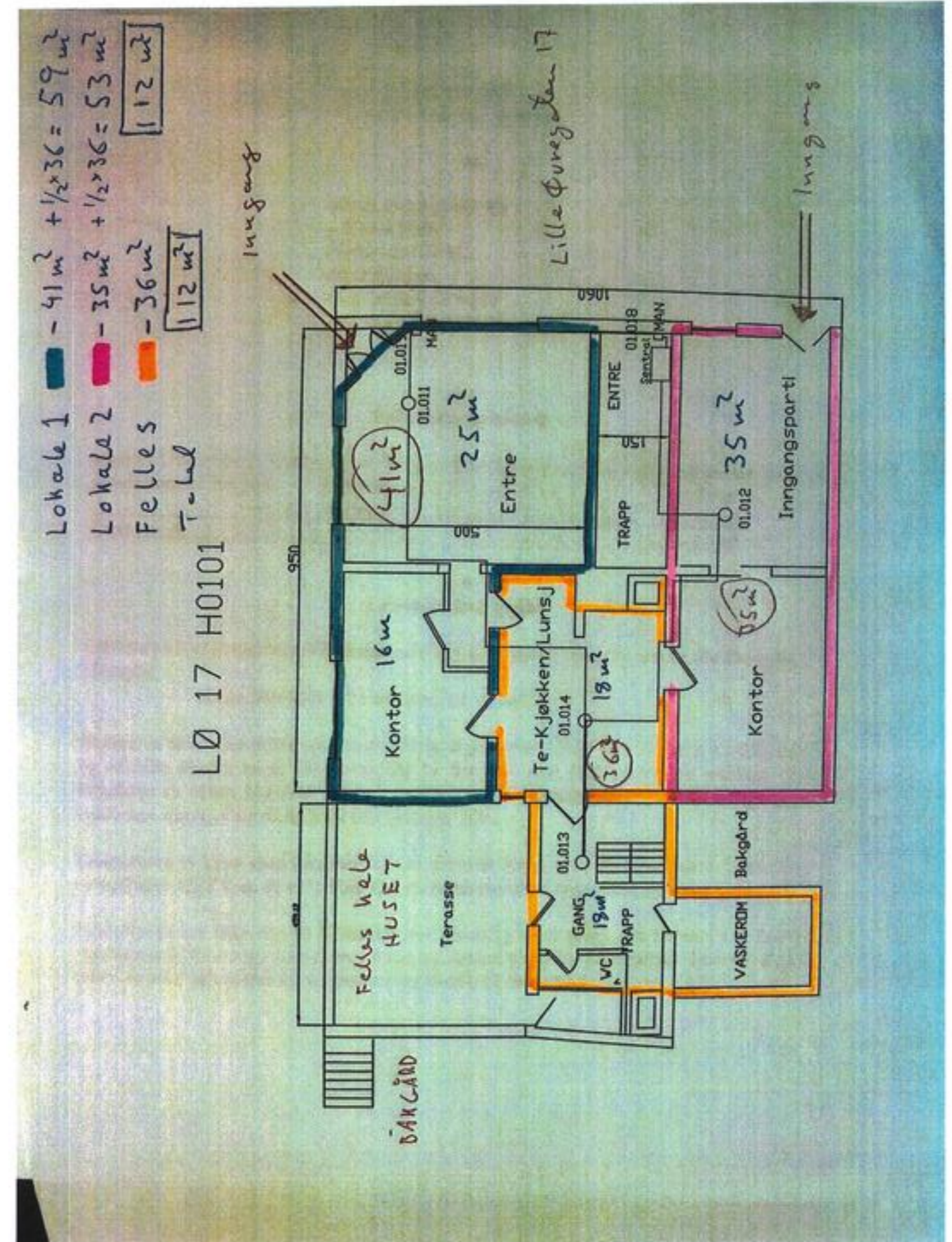
Enkel beskrivelse:

De to rom som er eksklusivt i leieavtalen er nyoppusset med nye gulv og nymalt. Rom ved ytterdør er gipset og malt. Indre rom er kun malt.

Bergen 13.05.2023

Lille Øvregate 17-19 AS
Utleier

Jostein Warpe
Daglig Leder



Mars 2017

1. etasje

60 m² 7500,-

2 1/2 - 20

$\times 12 / 60 = 1500 \text{ kr/m}^2 \text{ \u00e5r}$

Felles 500/m²

\Rightarrow kr 100 pr m²/\u00e5r

+ strøm

Kontor ved siden av

$53 \text{ m}^2 \times 1.500 / 12 = 6.625,-$

$\frac{35}{18} = 53 \text{ m}^2$

Felles 442 pr. m\u00e5ned

\Rightarrow kr 100 pr m²/\u00e5r.

+ strøm

M\u00e5ndsl\u00f8st $\frac{6.625 \times 12}{53 \text{ m}^2} = \text{kr. 1500 kr/m}^2 \text{ \u00e5r}$

Felleskostnader $\frac{442 \times 12}{53} = 100$

Lille \u00d8vregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 BAKKASUND

e-mail: jostein@warpe.no
mob: 922 34 600

Forlengelse av leiekontrakt: Vedlegg til opprinnelige kontrakt

Kontakten gjelde:

Lokale: Lille \u00d8vregaten 17 1.etasje.
Leier:
Utleier: Lille \u00d8vregate 17-19 AS v/Jostein Warpe
Dato leiekontrakt: 13.mai 2023

Partene er enige i \u00e5 forlengte den 2 \u00e5rs leiekontrakten signert 13.mai 2023 med 2 \u00e5r til samme betingelser, men med KPI regulering av leien fra mai 2023 til mars 2025 som er 5% \u00f8kning. Opprinnelig kontrakten utl\u00f8per 31.mai 2025. Denne avtalen gjelder fra 01.juni 2025 og utl\u00f8per 31.mai 2027. Ny Leie blir kr:6.958,- pluss str\u00f8m og felleskostnader som tidligere. Med felleskostnader blir det fakturert kr. 7.400,- pr. m\u00e5ned og str\u00f8m faktureres separat.

Etter dette vil leieforholdet utl\u00f8pe uten oppsigelse den 31.mai 2027.

Bergen, den 7. mai 2025

Lille \u00d8vregate 17-19 AS
Daglig Leder
Jostein Warpe

Bergen, den 7. mai 2025

Selvstendig

Lille \u00d8vregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 BAKKASUND

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/"SOM DE ER" LOKALER)

1 UTLEIER

- 1.1 Lille Øvregate 17 - 19 AS (Utleier)
- 1.2 Organisasjonsnummer 916 994 303

2 LEIETAKER

- 2.1
- 2.2 Organisasjonsnummer (selskap under stiftelse)

3 EIENDOMMEN

- 3.1 Lille Øvregaten 17, 5018 Bergen

4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), samt en andel fellesareal. Lokalene finnes i byggets 1 etg, til høyre.
- 4.2 Eksklusivt Areal utgjør totalt ca. 42 kvm. BTA. Andel fellesareal utgjør ca. 18 kvm. BTA. Fellesareal deles likt mellom de 2 stk næringslokalene i byggets 1 etg. (totalt 36 kvm)
- 4.3 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

- 5.1 Leieobjektet må kun benyttes til utstilling og salg.

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 ansees som saklig grunn, med mindre Leietaker forplikter seg til å holde Utleier skadesløs for Utleiers tap og kostnader i samsvar med punkt 10 og stiller en – etter Utleiers oppfatning – tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.

Leietaker er bærer selv risikoen for at brukstillatelse til forannevnte formål og øvrige nødvendige tillatelser for driften er til stedet i hele leieperioden.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som Leieobjektet var i ved Leietakers besiktigelse i Mars 2026
- 6.2 Leietaker er selv ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker.
- 6.4 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

7 LEIEPERIODEN

- 7.1 Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra 01.08.2026 og til den 01.08.29. Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden. Leieforholdet opphører den 01.08.29. uten oppsigelse, med mindre partene innen da har laget en ny avtale.
- 7.2 Avtalepartene er kommet til enighet om at Leieavtalen ved gjensidig ønske om forlengelse kan forlenges i en periode på 3 år på samme vilkår som i denne leieavtalen, men slik at Leien skal justeres til markedsleie. Dersom Leietaker ønsker å forlenge Leieperioden, skal dette meddeles skriftlig til Utleier tidligst 12 måneder før og senest 6 måneder før utløpet av Leieperioden.

8 LEIEN OG ANDRE KOSTANDER

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (Leien) utgjør NOK 138 000. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. Punkt 10.
- 8.2 1/12 av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned med NOK 11 500, -

8.3 I tillegg til Leien dekker Leietaker 53,1 % av kostnader med strømmåler for 1 etasje (Målerpunkt ID - 27654874). Prosentandelen er fastsatt på bakgrunn av leietakers totale areal sett opp mot det totale areal for begge næringslokaler i etasjen. Den aktuelle kostanden viderefaktureres leietaker etterskuddsvis pr kvartal.

8.4 Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel strømkostnad, 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 puring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 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.
Pr 01.01.2027 reguleres leien på bakgrunn av den siste kjente indeks men kun for antall leiemåneder siden leieforholdet startet.
- 9.2 Videre justeres husleie den 01.01. årlig på bakgrunn av den siste kjente indeksen på justeringstidspunktet.
- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

10 MERVERDIavgIFT

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Leieobjektet skal omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 10.2 I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, innestår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunkt for kontraktssignering og i hele Leieperioden.
- 10.3 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 punkt 10.1. Det samme gjelder for arealer som måtte bli omfattet av Utleiers registrering som følge av at registrering for utleie blir pålagt ved lov.
- 10.4 Dersom Leietaker i samsvar med punkt 24 har fått samtykke til fremleie av arealer som skal omfattes av Utleiers registrering i henhold til punkt 10.1, 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 utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift.

- 10.5 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.
- 10.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser for bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.
- 10.7 Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsskatt 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.
- 10.8 Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 10 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

- 11.1 Leietaker skal som utgangspunkt betale inn 1 mnd forskuddsleie som sikkerhet for leieforholdet.
- 11.2 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest 15.05.2026.

12 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

- 12.1 Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

- 12.2 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.
- 12.3 Leietaker skal i Leieperioden bidra til miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen og Leieobjektet, og skal etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering slik de til enhver tid gjelder.
- 12.4 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.
- 12.5 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.
- 12.6 Leietaker skal sørge for eller bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding dersom Leieobjektet brukes til virksomhet rettet mot publikum.

13 UMLEIERS ADGANG TIL EKSKLUSIVT AREAL MV.

- 13.1 Leietaker skal gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Eksklusivt Areal for gjennomføring av miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. 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.

14 UMLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 14.1 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.
- 14.2 Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.
- 14.3 Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.
- 14.4 Leietaker har ikke krav på erstatning eller avslag i Leien ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc., som ikke er vesentlige.
- 14.5 Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 12 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 15.

15 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 15.1 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 utskifting av for eksempel tapet, gulvbelegg o.l., 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, elektrisitet/IKT og hvitevarer.
- 15.2 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.
- 15.3 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 17.
- 15.4 Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.
- 15.5 Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

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

16 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 16.1 Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljøtiltak. 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.
- 16.2 Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.
- 16.3 Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.
- 16.4 Arbeidene etter dette punkt 16.1 skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

17 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

- 17.1 Leietaker kan ikke foreta endringer av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. 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 tilbake stille de utførte endringene. Med mindre annet skriftlig avtales, skal alle Leietakers endringsarbeider tilbake stilles ved fraflytting.
- 17.2 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.
- 17.3 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 17. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger.
- 17.4 Endringer etter dette punkt 17 skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

18 FORSIKRING

- 18.1 Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- 18.2 Utleier forsikrer Eiendommen.
- 18.3 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.
- 18.4 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.
- 18.5 Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

19 BRANN/DESTRUKSJON

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

20 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 20.1 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 og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.
- 20.2 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 og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. 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.
- 20.3 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.

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

21 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 21.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra 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 til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy o.l.
- 21.2 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).
- 21.3 Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet. Bestemmelsen i punkt 20.4 gjelder tilsvarende ved heving fra Utleier.
- 21.4 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 tilbakestilling av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

22 FRAFLYTTING

- 22.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 22.2 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 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, gjelder reguleringen i punkt 17.
- 22.3 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.

- 22.4 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.
- 22.5 Utleier har i de siste 12 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.
- 22.6 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.

23 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 23.1 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 pantedokumenter som Utleier måtte la tinglyse 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.
- 23.2 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.

24 FREMLEIE

- 24.1 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 10 og stiller en etter Utleiers oppfatning tilfredsstillende sikkerhet for sine forpliktelser. Videre skal opprettholdelse av Eiendommens virksomhetsprofil/virksomhetssammensetning anses som saklig grunn.
- 24.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 25.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- 25.5 Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.

27 MENNESKERETTIGHETER, HVITVASKING OG KORRUPSJON MV.

- 27.1 Partene er forpliktet til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. Partene skal videre besørge rimelige tiltak for å unngå hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel knyttet til innkjøpsavtaler, anbudskonkurranser og politiske beslutninger mv.

Utleiers anvendelse av arealet for visningsformål skal ikke urimelig forstyrre Leietakers normale drift og skal skje på en måte som minimerer eventuell ulempe for Leietaker.

Visningen skal til enhver tid skje i samsvar med god forretningsskikk, med full respekt for Leietakers rettigheter og virksomhetsbehov

28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 28.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde 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 fravelige regler.

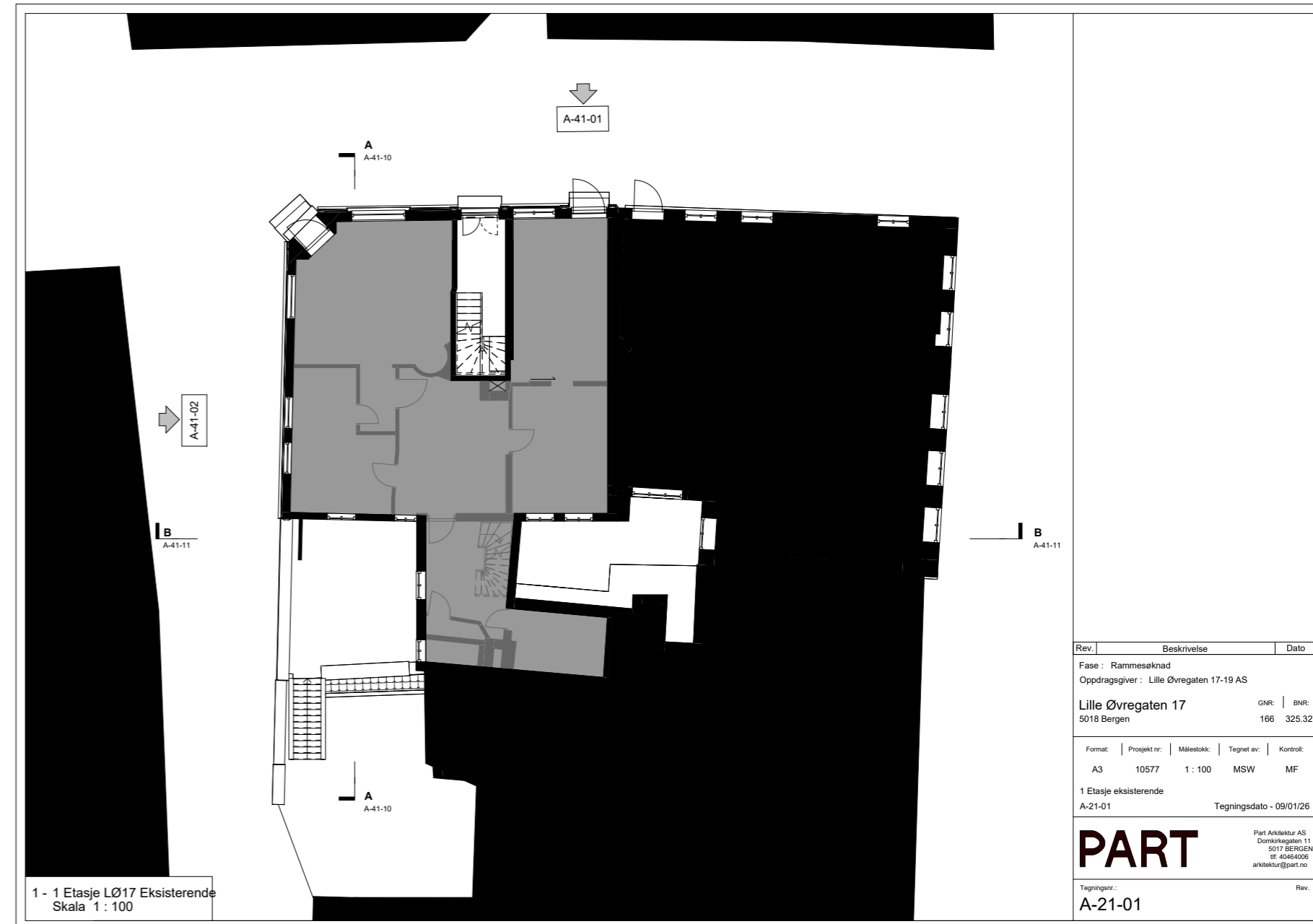
29 LOVVALG OG TVISTELØSNING

29.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

29.2 Eiendommens verneing vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

30 SIGNATUR

Avtalen signeres elektronisk





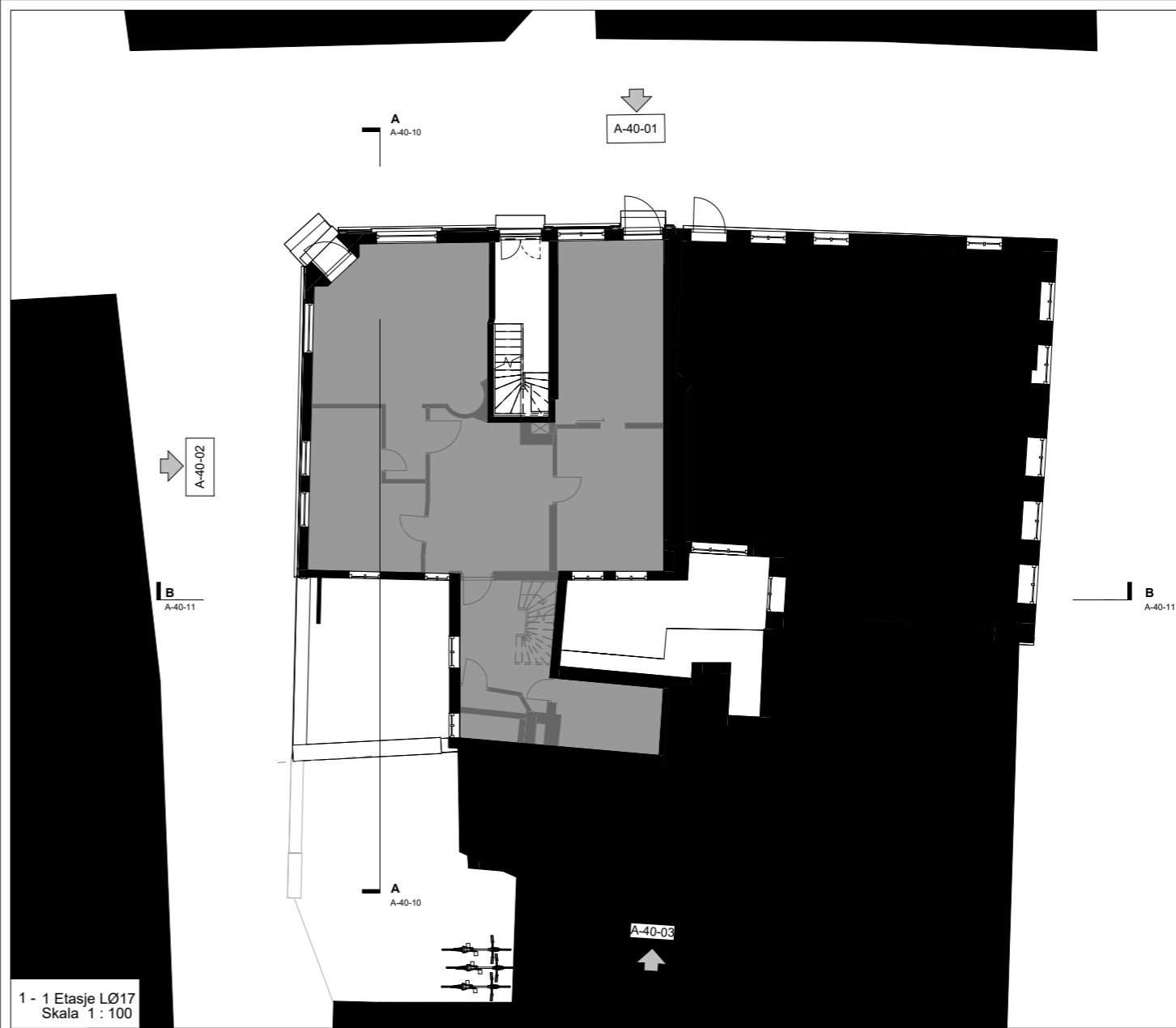
Romskjema

- Bod
- Felles
- Leilighet 001 95 m²

Rev.	Beskrivelse	Dato
	Fase : Rammesøknad	
	Oppdragsgiver : Lille Øvregaten 17-19 AS	
	Lille Øvregaten 17	GNR: BNR:
	5018 Bergen	166 325.327
	Format: Prosjekt nr: Målestokk: Tegnet av: Kontroll:	
	A3 10577 1:100 MSW MF	
	Kjeller	
	A-20-00K	Tegningsdato - 09/01/26

PART Part Arkitektur AS
Domkirkegaten 11
5017 BERGEN
tlf: 40464006
arkitektur@part.no

Tegning: A-20-00K



Rev.	Beskrivelse	Dato
	Fase : Rammesøknad	
	Oppdragsgiver : Lille Øvregaten 17-19 AS	
	Lille Øvregaten 17	GNR: BNR:
	5018 Bergen	166 325.327
	Format: Prosjekt nr: Målestokk: Tegnet av: Kontroll:	
	A3 10577 1:100 MSW MF	
	1 Etasje	
	A-20-01	Tegningsdato - 09/01/26

PART Part Arkitektur AS
Domkirkegaten 11
5017 BERGEN
tlf: 40464006
arkitektur@part.no

Tegning: A-20-01

Electronic signature

Signed by
Gi
bankID
Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
17.04.2026 19:34:43
Signature method
Norwegian BankID

Signed by
bankID
Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
17.04.2026 19:39:48
Signature method
Norwegian BankID

Signed by
bankID
Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
18.04.2026 12:00:53
Signature method
Norwegian BankID

Signed by
Taklo, Thomas
bankID
Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
19.04.2026 10:29:16
Signature method
Norwegian BankID



Leiekontrakt mellom

Huseier:
Lille Øvregate 17-19 AS
Kanalveien 107, 5068
Kontaktinfo:
Leietaker@bergensgruppen.no

Leier(e):

E-post: !

Det er i dag inngått følgende kontrakt vedr leie av leilighet i Lille Øvregaten 17. Leilighet nummer 201

§ 1-Leieforholdet

Leieforholdet omfatter leie av leilighet i Lille Øvregaten 17. Boligen er inspisert av leieren og stilles til disposisjon som den foreligger. Leier har fått god kjennskap til leilighetens størrelse, standard, planløsning ved grundig inspeksjon.

§ 2-Leieforholdets varighet

Leieforholdet løper fra 01.07.2026, hvorav leien også løper fra. Leieforholdets varighet er tidsbestemt og løper fra 01.07.2026 til 01.08.2029. Leiekontrakten kan ikke sies opp i leietiden, ref. husleielovens §9-2.

Begge parter kan dog si opp avtalen den 01.08 hvert år i avtaleperioden. Vilkåret for dette er at oppsigelser skal være utleier i hende snarest og senest den 28.02 gjeldende år.

E-post er under denne avtale godkjent som skriftlig melding.

§ 3-Leiebetaling og andre tjenester

Leiesummen er kr 35000 pr mnd

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Leien betales forskuddsvis og uoppfordret den 1. i hver måned til: Lille Øvregate 17-19 AS, via vår partner for innkreving og forvaltning av eiendommen, Unite Living.

Leier hefter for sin andel av strøm, oppvarming og evt andre tjenester leiere finner nødvendig. Leietakere er solidarisk ansvarlig for sin andel av slike felleskostnader ut sin leieperiode uavhengig av individuelt forbruk, tidligere fraflytting, ferie og annen bortetid. Totale kostnader for slike tjenester deles likt på alle beboere.

Ved leie av romi bofelleskap er leietakere selv ansvarlige for å oppnevne kontaktperson ovenfor leverandør av strøm og evt andre tjenester for leiligheten. Dersom ingen oppnevnes velger utleier selv kontaktperson.

Leier skal betale inn et beløp som tilsvarer en månedsløse, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Denne avtalen er ikke bindende for utleier før avtalt forskuddsløse foreligger. Dersom det ikke foreligger krav mot leietaker, utbetales sikkerhetstillegg senest innen 4 uker fra leieforholdet er over og nøkkel er tilbakelevert.

Dersom leier ikke skulle ønske forskuddsløse skal det betales inn depositum tilsvarende 3 måneders husleie.

§ 4-Indeksregulering

Indeksregulering kan finne sted i tråd med husl. § 4-2. Regulering finner tidligst sted ett år etter at leiekontrakten er trådt i kraft, og varsles skriftlig med minst en måneds frist.

§ 5 - Fremleie

Fremleie og overdragelse av kontrakten er ikke tillatt med mindre utleier har gitt skriftlig samtykke til dette. For informasjon vedr fremleie, ta kontakt med utleier pr e-post.

§ 6- Utleiers plikter

Utleier plikter å sørge for at bolig står til rådighet for leietaker i leietiden. Utleier skal forsvarlig vedlikeholde utleid bolig med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning av vann og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Ved evt feil på bredbåndstilknytning, eller lignende anlegg, plikter utleier så raskt som mulig å sørge for feilretting, men tar intet ansvar for eventuelle ulemper leietaker måtte ha ved feil på disse anlegg.

§7-Leietakers vedlikeholdsplikt

Alt indre vedlikehold av leiligheten påfaller leietakerne solidarisk. Hovedregelen er at leilighet skal være i like god stand ved fraflytting som ved overtagelse, med unntak av det som følger av alminnelig slitasje og elde. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet regelmessig tømning av sluker, rens av komfyr, bytting av

lyspærer og batterier til røykvarslere, vedlikehold av overflater, hvitevarer og annet inventar som følger leiligheten.

Leietaker er pliktig til å delta i vask og rydding av eiendommens fellesarealer slik som leilighetens fellesrom, trappeløp, yttergang etc.

Skader på eiendommen reguleres av punkt § 8. Reparasjon av hvitevarer som følge av bruksfeil regnes som skade, ikke som slitasje. Maling av rom ved utflytting vil ordinært ikke påfalle leietaker, med mindre slitasjen er utover alminnelig og avtalt bruk. Se feks § 8 vedr røykeforbud.

Dersom leietaker ikke oppfylder sine forpliktelser, er utleier berettiget å utføre vedlikeholdsarbeidene for leierens regning, og/eller påberope andre mangels beføyelser.

Ytre vedlikehold påfaller utleier, med mindre vedlikeholdsbehovet følger av mislighold fra leietaker sin side. Det samme gjelder utskiftning av brannslukkere, samt hvitevarer så sant disse er vedlikeholdt av leietakere.

Det er med dette avtalt en årlig storrengjøring av boligen hvert år til den 01.08. Samtlige beboere skal delta i rengjøringen uavhengig av om den enkelte leietaker flytter etter oppsigelse eller om det enkelte leieforhold løper videre.

§ 8-Leierens behandling av leid leilighet eller rom

Leieren skal behandle den leide leiligheten eller rom så vel som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig,

Leietaker er selv ansvarlig for temperaturen i leiligheten holdes på et nivå slik at rør ikke fryser, også i perioder hvor leiligheten ikke er i bruk. Leieren skal også forebygge utøy og skadedyr med rimelige tiltak, herunder forsvarlig oppbevaring av matrester og søppel.

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

Det er røykeforbud på hele eiendommen. Røyking i leiligheten og på eiendommen forøvrig er til stor sjenanse for andre beboere og øker risikoen for brann. Brudd på denne bestemmelsen anses av utleier som et vesentlig mislighold av leietaker forpliktelser, og kan resultere i heving av leieavtalen. I de aller fleste tilfeller vil innendørs røyking resultere i maling av leiligheten, og kostnadene for dette vil påfalle leietakeren sammen med evt tap leie.

§ 9- Leierens meldeplikt

Leieren plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Lar leier være å gi pliktig melding, taper leier sitt mulige erstatningskrav og er

ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen. I fremleieforhold plikter fremleietager å melde skade eller mangel både til fremleieren og huseieren.

§ 10 - Overholdelse av ordensregler

Leieren er selv ansvarlig for sikre ro og orden og at ordensregler blir overholdt av leierens husstand. Leieren plikter og følge husordensregler Huseiernes Landsforbund har fastsatt til sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Ved inn og utflytting må leier ikke plassere kartonger eller andre gjenstander i fellesareal. Det er ikke tillat å plassere sykler og andre gjenstander i trapperom da dette kan forhindre sikker rømming ved brann. Brudd på ordensregler blir betraktet som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

§ 11-Forandringer i leid leilighet eller rom

Leieren må ikke uten utleierens skriftlige samtykke foreta forandringer i leid leilighet eller rom, så som anbringelse av fast gulvbelegg, fjernelse eller flytting eller ombygging av ovner, komfyrer, dører eller lignende. Leietaker har som utgangspunkt ikke tilgang til å henge opp bilder, rammer eller andre faste innretninger på leilighetens dører, vegger og andre overflater. Hvor det ansees rimelig i henhold til slitasje kan utleier likevel godkjenne slik montering Slik godkjenning skal være skriftlig.

Utleieren er berettiget til å foreta arbeider som måtte være nødvendig til eiendommens forsvarlige vedlikehold og fornyelse, og til å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide leiligheten eller rommene i den utstrekning utleieren finner dette nødvendig.

Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes med gateopparbeidelse, pålegg fra offentlige myndigheter eller fra utleieres forsikringsselskap. Leierens plikter å finne seg i slik arbeid uten erstatning eller avslag i leien, med mindre annet følger av Husleielovens ufravikelige regler til enhver tid.

§ 12 - Utleierens adgang til leilighet eller rom

Leieren har plikt til etter varsel å forevise leilighet eller rom i alle dager mellom kl. 08.00-20.00 for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, taksering, forevisning mv. Utleieren har rett til å bane seg adgang til utleid leilighet og/eller rom, i alle tilfeller hvor dette anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen som f. eks brann og vannskader.

§ 13 - Forandringer i leie forholdet

Leieavtalen faller bort dersom utleid leilighet eller rom blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet eller det foreligger pålegg i fra offentlige myndigheter, likegyldig om dette skjer før eller etter at leieren har overtatt leiligheten eller rommet. Ved pålegg fra kommunen foreligger det en ensidig oppsigelsesmulighet med 1 måneds frist fra huseiers side.

§ 14 - Fraflytting

Leieren skal ved fraflytting tilbakelevere de leide leiligheter eller rom ryddiggjort og rengjort, med hele vindusruter og glassfelter. Ved tilbakelevering av leilighet skal man blant annet rengjøre vegger, gulv og lister, vinduer og karmen, evt inkluderte møbler, platetopp og stekeovn, kjøkkenvifte, kjøleskap og frys, oppvaskmaskin, kjøkken med fronter og skap, dusjkabinett/dusjdører, sluker på badrom, toalett og servant.

Hvis ikke annet er avtalt må leier ikke fjerne fast inventar, ledninger og lignende som leier har satt opp, med mindre leier setter leiligheten eller rommet i samme stand som da leier overtok. Utleier har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har utleier rett til låser som leietaker har satt inn, sammen med alle nøklene til låsene. Mangler som leieren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre på leierens kostnad.

§ 15- Leierens avtalebrudd

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav etter funnet sted på eller etter forfallsdag. Tvangsfullbyrdsloven (tvfbl) §4-18 kan leieren kastes ut uten søksmål etter tvbl. §13-2, 3. ledd pkt a. 1. På kravet skal det stå at unnlattelse av å betale leien innen 14 dager etter påkravet er mottatt, gir utleier rett til å kreve leieren utkastet. Leieren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettslig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leier når leietiden er ute, kan han likeledes kastes ut uten søksmål etter tvfbl. §13-2, 3.ledd pkt.b- tidsbegrenset leie, evt. § 13-2, 3 ledd pkt.c - vanlig leieforhold. Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleiere heve avtalen, og leieren plikter da å flytte ut av leiearealet. Utkastelsen kan da likeledes begjæres etter tvfbl. §13-2. 3. ledd pkt. d. En leieboer som flytter etter utkastning eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkastning, søksmål, og ryddiggjøring en utkastelse i tilfelle fører med seg.

§ 16 - Diverse

Utleiers kontaktpunkt er - leietaker@bergensgruppen.no

Ved unntak av nødsituasjoner skal leietaker benytte denne e-postadressen for dialog med utleier.

Ved innflytting og utflytting skal leietaker selv ta hånd om papp, plast, emballasje og annet flytteavfall. Eiendommens avfallsbeholder er kun ment for vanlig husholdningsavfall. Alt annet avfall må leietaker selv få fjernet.

Utleier har tilgang til leiligheten, ved visning i forbindelse med utleie til ny leier. Leier besørger da at leilighet er i normalt ryddig og rengjort stand. Enhver leietaker har et solidarisk ansvar for regelmessig renhold og orden i sin egen leilighet. Ved regelmessig renhold menes rydding og rengjøring av fellesrom, minimum en gang pr uke. Leietakere plikter å respektere hverandres behov for

ro. Etter kl 23.00 på hverdager og ellers kl 00.00, skal det være ro i leilighet, samt på eiendommen forøvrig.

Leilighetens/rommets nøkler skal ikke lånes bort til andre og leietaker plikter å gi utleier beskjed straks dersom en nøkkel er mistet. Kostnad for bestilling av ny nøkkel, herunder nøkkel og administrative kostnader påfaller leietaker. Dersom forholdene tilsier det, kan også lås til leilighet måtte byttes. Utleier har ikke døgnvakt og forbeholder seg rette til ikke å rykke ut utenfor arbeidstid, ifb med innlåsing.

Prisliste følger:

- Utrykning ukedager/arbeidstid - 500,-
- Ny systemnøkkel - 500,-
- Utrykning helg/kveld - 1000,-
- Bytting av lås - 3000,-

§ 17 - Signatur

Forhold som ikke reguleres i nåværende kontrakt, får husleielovens regler anvendes. Nåværende kontrakt er utstedt i 2-to- likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt, eller signert digitalt hvor begge parter har adgang til nedlastning etter signering.

17.04.2026

Utleier

Leietaker

LEIEKONTRAKT

mellom

Lille Øvregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 Bakkasund
Org. nr. 916 994 303
(Heretter benevnt Utleier)

og

(Heretter benevnt Leietaker)

§ 1

Bakgrunn og formål.

Mellom Utleier og Leietaker er det i dag inngått følgende leiekontrakt vedrørende lokaler i eiendommen i Bergen: Lille Øvregate 17 U.etasje på ca. 150 m².

§ 2

Leieforholdet gjelder

Utleieren leier herved bort til Leietakeren følgende lokaler i eiendommen Lille Øvregate 17 i Bergen:

-Lille Øvregate 17 U. etasje på ca. 150 m².

Partene er enige om at det beregnede arealet utgjør totalt 150 m² inklusiv deler av felles overbygg ved hovedinngang og således danner basis for beregning av den leie som skal svares for lokalene. Ved inngåelse av denne kontrakt frasier Leietaker seg alle innsigelser knyttet til beregning av lokalenes størrelse og tilhørende beregning av leie.

Leietakeren er kjent med lokalene. Disse stilles til disposisjon for Leietakeren i den stand de befinner seg ("som de er"). Ref. Overtagelsesprotokoll som vedlegges som vedlegg 2.

Leietakeren har ikke rett til å benytte noe utvendig areal annet enn til ferdsel til og fra leieobjektet med unntak av parkering av bil foran inngangsdør som benyttes sammen med huseier.

2

§ 3

Bruk av lokalene

Leiearealet skal av Leietakeren kun benyttes til Lager og Kontor. Enhver endring av formålet må godkjennes skriftlig av Utleieren og kan resultere i endret leie.

Leietakeren bærer risikoen for at brukstillatelse til forannevnte formål og øvrige nødvendige tillatelser for driften er til stede i hele leieperioden.

Virksomheten må ikke medføre stigning i husets forsikringspremier eller øvrige faste utgifter utover hva man ved kontraktsinngåelse forutsetter. Dersom dette inntreffer er Utleieren berettiget til straks å kreve stigningen refundert av Leietakeren.

Lokalene må heller ikke benyttes på en slik måte at husets omdømme skades eller slik at det medfører rystelser, støy eller lukt som sjenerer naboer og andre leieboere utover det som antas å være påregnelig ut fra normal drift i henhold til leieobjektets formål.

§ 4

Leiesummen

Leiesummen for de leide lokaler er fra og med 1. juli 2023:
-Lille Øvregate 17 U.etasje på ca. 150 m²: 10.000,- pr. måned.

Leiesummen for de leide lokaler blir fra og med 1. januar 2024 indeksregulert.

I tillegg kommer merverdiavgift. n/a

Leien betales forskuddsvis og uoppfordret til Utleierens bankkonto.nr. 9526.06.67492 senest ved utløpet av den første dag i hver måned.

Leiebetaling skjer forskuddsvis og pr. 1. juli 2023 med kr. 10.000,- + kr 500,- for felleskostnader.

Innbetalingen dekker leie for januar 2023.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente etter gjeldende satser ihht. lov av 17.desember 1976 nr.100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring, påkrav, utkastelse etc.

Andre kostnader:

I leiesummen er det ikke inkludert utgifter for oppvarming, levering av varmt vann eller utgifter til elektrisk strøm. Utligningen skjer etter leiearealets størrelse. Tilsvarende gjelder dersom det innføres nye skatter og avgifter.

Følgende felleskostnader er ikke inkludert i leiesummen og omkostningene bæres av leietakere fordelt etter leie areal:

- Vannavgift, renovasjonsavgift.
- Beredskap med salting og brøyting. Utføres av leietaker selv.
- Rydding, kosting og vasking av fellesarealer utenfor lokalet Utføres av leietaker selv. .
Utgifter til tilsyn/vaktmester.
- Drift og vedlikehold av Brannalarm. Nødlys og Ledelys.
- Årlig Serviceavtale på Brannslukkere. Brann- og Rømningsdører og andre pålagte servicer/vedlikehold.
- Avtale for Skadedyrsbekjempelse.

Utleieren forbeholder seg retten til å kreve disse utgifter samt utgifter til offentlige avgifter etc., herunder eiendomsskatt, utlignet forholdsmessig på leietakerne i tillegg til leien.

Andel fellesutgifter betales til Utleieren etter påkrav og i henhold til avlagt regnskap.

Fellesutgifter betales a konto samtidig med leien jfr.§4 på grunnlag av årlige budsjetterte fellesutgifter. Beløpet fastsettes av Utleier. Ved kontraktsinngåelse utgjør a konto fellesutgifter kr. 40.- pr. kvm pr. år. (150m²x40=6.000.-/12 måneder= 500 pr. måned.) Alle beløp er eksklusiv mva.

Felleskostnader betales forskuddsvis hver måned med kr. kr 500.-

§ 5 Leieregulering

Utleier kan uten varsel, og med virkning fra den 1. januar ved hvert årsskifte regulere leien tilsvarende stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i året forut for reguleringen, eller annen tilsvarende indeks dersom konsumprisindeksen oppheves. Regulering skjer med basis i de siste 12 måneders indekstall pr. 15.10 i året forut for reguleringstidspunktet. Leietaker kan ikke kreve at leien skal settes ned på bakgrunn av utviklingen av konsumprisindeksen. Første regulering av leien kan gjøres med virkning fra 01.01.2024.

Utleier har ensidig rett til å kreve oppregulering av leie til "gjengs leie", jfr. husll. 4-3.

Dersom det blir nødvendig med myndighetenes tillatelse til leieforhøyelse i henhold til denne bestemmelse, trer denne forhøyelse i kraft fra det tidligste tidspunkt myndighetene bestemmer.

Skulle det etter kontraktens inngåelse påløpe uforutsette kostnader for eiendommen p.g.a. beslutninger og krav fastsatt av offentlige myndigheter, har Utleier rett til utover den fastlagte leie å kreve den andel som faller på de lokaler som nærværende kontrakt

omfatter. Tilsvarende gjelder dersom det innføres nye skatter og avgifter. Utligningen skjer etter leiearealets størrelse.

Dersom nye offentlige avgifter, gebyrer og lignende blir innført på leiesummen eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt, plikter Leietaker å betale denne avgift i tillegg.

§ 6 Leieforholdets varighet

Leieforholdet løper fra 1. juli 2023 og er gjensidig uoppsigelig i 1/2 år regnet fra 1. juli 2023. Leieforholdet utløper således uten oppsigelse den 31. desember 2023.

Ved utløpet av leieperioden har Leietakeren fortrinnsrett til ytterligere 1 års leie dersom Utleieren fortsatt skal leie ut lokalene. Ved fornyelsen av leieforholdet skal Utleieren ha rett til å regulere leien til antatt markedsleie på reguleringstidspunktet. Oppnås ikke enighet om markedsleie på reguleringstidspunktet, bortfaller Leietakerens rett til å fornye leieforholdet for nevnte 1 års periode. Husleieloven § 12-2 kommer ikke til anvendelse i dette leieforholdet.

Dersom Leietakeren ønsker å benytte sin rett til fornyelse av leieforholdet ved utløpet av leieperioden på 1 år, må Leietakeren skriftlig meddele dette til Utleieren senest 3 - tre - måneder før avtalt utløp av leieperioden. Melding til Utleieren må således senest være Utleieren i hende pr. 1. oktober 2023 dersom Leietakeren vil benytte sin rett til fornyelse i henhold til foranstående.

§ 7 Overlevering av lokalene m.v.

Leietaker kjenner til lokalene og de stilles til disposisjon for Leietakeren i den stand de befinner seg pr. 1. juli 2023.

Dersom Leietakerens påtenkte bruk av lokalene nødvendiggjør bygningsmessige endringer må Leietakeren utføre dette for egen regning. Planer for slikt arbeid skal på forhånd være skriftlig godkjent av Utleieren. Godkjennelsen fra Utleieren må skje ved påtegning på de nødvendige tegninger. Alt arbeid som Leietakeren er gitt tillatelse til å utføre skal foretas på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Oppussing av lokalene må påkostes av Leietakeren, herunder eventuelle endringer i de eksisterende lys-, varme- og vannopplegg. Ved leietidens utløp tilfaller Leietakerens påkostninger Utleieren vederlagsfritt. Leietakeren kan således ikke kreve vederlag for eventuelle fordeler Utleieren oppnår som følge av forbedringer av lokalene som Leietakeren har bekostet. Dette gjelder også eventuelle vesentlige forbedringer av lokalene. Husleieloven § 10-5 kommer således ikke til anvendelse.

§ 8 Leietakerens plikter

Leietakeren plikter å følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for eiendommen. Videre plikter Leietakeren å følge Utleiers instruksjoner for de tekniske anlegg, herunder pålegg som måtte bli gitt av det offentlige.

Leietakeren er forpliktet til å behandle de leide lokalene med tilbørlig aktsomhet og er erstatningspliktig for all skade som skyldes Leietakeren eller folk i hans tjeneste, så vel fast ansatte som tilfeldige, herunder innbefattet kunder, flyttefolk, håndverkere, betjening av varetransport og andre som er gitt særskilt adgang til lokalene eller eiendommen.

Leietakeren er ansvarlig for å innhente de til enhver tid lovforeskrevne tillatelser for virksomheten fra offentlige myndigheter.

Leietakeren plikter å finne seg i arbeid og ulemper - som forårsakes av utvendig vedlikehold av bygget og/eller pålegg fra offentlige myndigheter - uten å kunne kreve erstatning eller avslag i husleien. Dersom Utleieren anser det nødvendig å foreta ombygging eller utbygging av eiendommen, må Leietakeren likeledes finne seg i dette.

§ 9 Leietakerens vedlikeholdsplikter

Leietakeren har den fulle vedlikeholdsplikt av de leide lokaler, herunder vindusruter, vindusposter og vinduskarmer. Dører til og i de leide lokaler med omramming, pliktes vedlikeholdt av Leietakeren så vel innvendig som utvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter så vel reparasjoner og istandsetting, som fornyelse av maling og gulvbelegg med mindre annet skriftlig avtales med Utleieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre fornyelse av gulvbelegg, himlinger, elektriske ledninger, alt varme- og ventilasjonsutstyr samt sanitærutstyr. Oppsteking av vann- og avløpsrør påhviler Leietakeren. Likeledes plikter Leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Leietakerens vedlikeholdsplikt omfatter også skader som følge av innbrudd i leieobjektet, samt hærverk.

Alt arbeid som Leietakeren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke Leietakeren denne vedlikeholdsplikt, eller foretar Leietakeren ikke reparasjon av skader han plikter å utbedre, kan Utleieren sette lokalene i stand på Leietakerens bekostning.

Utleieren har uhindret adgang til lokalene for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdspliktens oppfyllelse, arbeider som skal utføres samt besiktigelse i anledning skader og skjønn.

§ 10 Branntilsyn/Brannsikkerhet

Det påhviler leietakeren innenfor sitt leieareal å vedlikeholde og foreta de nødvendige utbedringer og utskiftninger slik at de krav som Branntilsynet til enhver tid måtte stille til lokalene og Leietakers virksomhet er oppfylt.

Byggene forsøkes til enhver tid å være godkjent iht. myndigheters krav når det gjelder brannsikkerhet. Enhver endring kan forringe brannsikkerheten.

Leietaker er pliktig å sette seg inn i regler og prosedyrer som gjelder byggene. Enhver planlagte forandring skal meddeles Utleier for godkjenning. Skjema for Arbeidstillatelse som er vedlagt denne kontrakt skal utfylles og godkjennes av Utleier, før arbeid kan starte. Det skal også revideres tegninger iht endringer som er gjort. Kostnad på dette bærer Leietaker.

Leietaker kan ikke forandre noe på bygget uten utleiers godkjenning. Dette gjelder bygge/rive innvendige vegger, rive og sette opp himlinger, fjerne og sette i dører, borre hull for gjennomføring av rør og kabler, flytte eller dekke til detektorer, ledelys og nødlys etc.

Leietaker skal benytte utlevert tilgjengelig perm: Internkontroll for Brannsikkerhet. Det kreves fra myndigheter at det gjøres ROS (Risiko og Sårbarhets) analyse i hver enkelt bedrift med tilhørende internkontroll.

§ 11 Skilting m.v.

Leietakeren kan ikke sette opp skilt, samt radio- og TV-anlegg på byggets fasader uten Utleierens skriftlige forhåndsgodkjenning. Det samme gjelder utvendig skilting og markiser e.l. i vinduer i de lokaler Leietakeren disponerer. Ved fraflytting er Leietakeren forpliktet til å ta ned eventuelle skilt m.v. som nevnt foran, og sørge for at alle merker etter slike utbedres på en forsvarlig måte.

§ 12 Offentlige pålegg m.v.

Leietakeren står til enhver tid ansvarlig overfor offentlig myndighets krav og pålegg vedrørende de utleide lokaler. Kostnader i forbindelse med pålegg fra offentlige myndigheter, plikter Leietakeren å betale.

Leietakeren er ansvarlig for å tegne og si opp strømabonnement samt betaling av egne utgifter til strøm.

§ 13
Utleierens plikter

Utleieren plikter å sørge for at lokalene i leietiden står til rådighet for Leietakeren. Utvendig vedlikehold av bygget påhviler Utleieren, unntatt vindu og inngangsdør, jf § 9.

§ 14
Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleieren besørger bygningen forsikret mot bygningsmessig skade. Det påhviler Leietakeren å holde glassruter og inngangsdør til det leide lokalet forsikret for egen regning.

Leietakeren må selv sørge for egne forsikringer, herunder forsikringer av egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, varer m.v. Leietakeren må videre sørge for egne forsikringer for driftstap, og for skader som oppstår i forbindelse med innbrudd, vannskade, brann m.v., som ikke dekkes av de forsikringer som Utleieren har som huseier.

Ved skade på lokalet skal Leietakerens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Utleierens forsikring benyttes.

§ 15
Fremleie - Overdragelse - Pantsettelse

Fremleie er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleieren. Fremleie kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for nektelsen. I forbindelse med et eventuelt samtykke til fremleie gjøres uttrykkelig oppmerksom på at den avtalte leiesum etter denne kontrakt er inngått på særlig gunstige vilkår for Leietaker, der leien er fastsatt lavere enn markedsleie på grunn av leietaker overtar lokalet slik det var fra forrige leietaker.

Unntatt av at uleier har fjernet en betongforhøyning på gulv, har han lagt til rette med enkelt toalett og te-kjøkken. I forbindelse med evt. samtykke til fremleie eller overdragelse av denne kontrakt har Utleier en ubetinget rett til å forhøye leienivået til markedsleie.

Leiekontrakten kan ikke pantsettes.

Ved eierskifte hos Utleieren kan Utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter denne leiekontrakt. Leieren kan ikke kreve at avhenderen er ansvarlig sammen med erververen for riktig oppfyllelse av denne kontrakt.

§ 16
Leietakerens meldeplikt

Leietakeren plikter straks å melde til Utleieren enhver skade som må utbedres uten ugrunnet opphold. Andre skader som Leietakeren oppdager, plikter Leietakeren å sende melding om innen rimelig tid. Lar han være å gi skriftlig melding, taper han mulig rett til erstatning og er ansvarlig for all skade som måtte følge av forsinkelsen. Leietakeren plikter å gjøre det som med rimelighet kreves for å avverge økonomisk tap for Utleieren som følge av skade.

§ 17
Forandringer i leieforholdet m.v.

Streik, lock out, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, oversvømmelse m.v. fritar Utleieren fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt.

Blir leieobjektet ødelagt som følge av forhold nevnt i foregående ledd, faller leieavtalen bort likegyldig om begivenheten skjer før eller etter Leietakerens overtakelse av lokalene.

Leietakeren eller hans konkursbo kan sies opp med 1 - en - måneds skriftlig varsel til fraflytting ved Leietakerens konkurs uansett om kontrakten er sluttet med lengre oppsigelsesfrist eller som tidsbestemt kontrakt.

§ 18
Leietakerens avtalebrudd

Blir leie og/eller tilleggsytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at Leietakeren har mottatt skriftlig varsel, som er sendt på eller etter forfallsdagen, eller flytter han ikke når leietiden er ute, vedtar Leietakeren tvangsfravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav a og b. I varselet skal det stå at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt innen 14 dager. Leietakeren kan ikke fremsette motkrav på Utleieren med mindre motkravet er erkjent av Utleieren, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Husleieloven § 3-8 kommer ikke til anvendelse i dette leieforholdet.

Gjør Leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan Utleieren heve avtalen og Leietakeren plikter da å fraflytte leieobjektet med 1 - en - måneds varsel uansett om leieavtalen er avtalt for en viss tid. Dersom Leietakeren flytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleieren p.g.a. misligholdelse, plikter Leietakeren å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som Utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjørelse i tilfelle fører med seg.

Ved for sen betaling av leie og felleskostnader, beregnes renter etter lov om forsinket betaling. Leietakeren plikter å betale renters rente.

§ 19

Fraflytting og tilbakelevering av lokaler

Når Leietakeren skal fraflytte lokalene, uansett av hvilken grunn, skal lokalene tilbakeleveres i ryddiggjort, rengjort og forøvrig samme stand som de var i ved overtakelsen, bortsett fra forringelser som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som påhviler Utleieren å ordne. Mangler som Leietakeren er ansvarlig for og som han ikke har utbedret, kan Utleieren utbedre på Leietakerens bekostning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leietakeren og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

All fast innredning/inventar, delevegger, ledninger o.l. kan Leietakeren ikke fjerne ved fraflytting. Dette tilfaller Utleieren uten godtgjørelse. Dersom Utleieren forlanger det, er Leietakeren, uavhengig av kostnader eller verditap, pliktig til å fjerne innretninger, inventar etc. på egen bekostning.

I tiden før fraflytting av lokalene, plikter Leietakeren å gi leiesøkende adgang til å besiktige lokalene samtlige dager i alminnelig forretningstid eller hvis dette ikke passer, utenom forretningstiden etter nærmere avtale.

Senest siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler, inventar o.l. som Leietaker ikke har fjernet ved fraflytting har Utleieren rett til å fjerne for Leietakerens regning.

Leietakeren kan ikke kreve vederlag av Utleieren for den eventuelle kundekrets Leietakeren har opparbeidet gjennom leietiden og som Utleieren eventuelt oppnår fordel av.

§ 20

Garanti

Som sikkerhet for riktig betaling av leie og fellesomkostninger samt ansvar av enhver art som påhviler Leietakeren i henhold til denne kontrakt, skal Leietakeren ved undertegning av denne avtale stille en selvskyldnergaranti fra norsk bank tilsvarende 2 måneders leiebetaling. Alternativt opprettelse av en depositumskonto. Garantien skal vedbli å gjelde i hele leieperioden.

Depositum er 2 månedsleier = 10.500,- x 2 = 21.000,-

§ 21

Verneting - Lovvalg

Denne avtale er undergitt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas for alle leietakere som har tilknytning til leiekontrakten.

§22

Meldinger og Samtykke fra Utleier

Meldinger som skal sendes etter denne kontrakt skal sendes både pr post om pr e-mail til følgende adresser:

Utleier:

Lille Øvregate 17-19 AS
v/Jostein Warpe:
Kleppavegen 22
5385 Bakkasund
jostein@warpe.no

Leietaker:

5015 Bergen
e-mail: .

Når et forhold etter denne kontrakt krever samtykke fra utleier skal det likestilles med samtykke dersom melding er sendt utleier som angitt i denne paragraf, men svar ikke er mottatt innen 20 virkedager. Dette gjelder også varsel som nevnt i § 4, tredje ledd.

§ 23

Forholdet til husleieloven

Dersom ikke annet er bestemt i denne leiekontrakten, kommer de til enhver tid gjeldende regler i husleieloven til anvendelse.


§ 24

Dokumentutstedelse

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – originale eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene.

Bergen den, 28. juni 2023

Bergen, den 28.juni 2023


Lille Øvregate 17-19 AS
Daglig Leder
Jostein Warpe

Lille Øvregate 17-19 AS
Kleppavegen 22
5385 BAKKASUND

- Vedlegg 1: Oversikt over de leide lokaler og Leieberegninger.
- Vedlegg 2: Befaringsrapport ved overtagelse.
- Vedlegg 3: Arbeidstillatelse med prosedyre for Bygget.
- Vedlegg 4: Index for Internkontroll for Brannikkerhet for Bygget.

§ 23

Forholdet til husleieloven

Dersom ikke annet er bestemt i denne leiekontrakten, kommer de til enhver tid gjeldende regler i husleieloven til anvendelse.

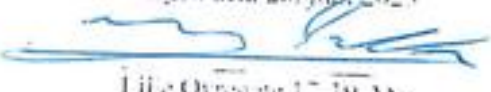
§ 24

Dokumentutstedelse

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – originale eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene.

Bergen den, 28. juni 2023

Bergen, den 28.juni 2023


Lille Øvregate 17-19 AS
Daglig Leder
Jostein Warpe


Daglig Leder

- Vedlegg 1: Oversikt over de leide lokaler og Leieberegninger.
- Vedlegg 2: Befaringsrapport ved overtagelse.
- Vedlegg 3: Arbeidstillatelse med prosedyre for Bygget.
- Vedlegg 4: Index for Internkontroll for Brannikkerhet for Bygget.



FORLENGELSE AV LEIEKONTRAKT

mellom

Lille Øvregate 17-19 AS

Kanalveien 107

5068 Bergen

Org. nr. 916 994 303

(Heretter benevnt Utleier)

og

(Heretter benevnt Leietaker)

Leieforholdet gjelder:

Lille Øvregate 17 i Bergen: Lille Øvregate 17 U. etasje på ca. 150 m².

Historikk og forlengelse:

1. Leiekontrakt signert for 6 mnd fra 01.07.23. Leiekontrakt løp til 31.12.2023.
2. Leiekontrakt forlenget med 1 år til 31.12.2024.



3. Leiekontrakt forlenget med 1 år til 31.12.2025.

Leiekontrakt forlenges nå videre fra 01.01.2026. Leieforholdet løper på ubestemt tid med 1 (én) måneds gjensidig skriftlig oppsigelse.

For øvrig gjelder leiekontrakt datert 28.06.2023 med alle tilhørende vedlegg uendret.

Bergen, 01.03.2026

Thomas Taklo

For Lille Øvregate 17-19 AS



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

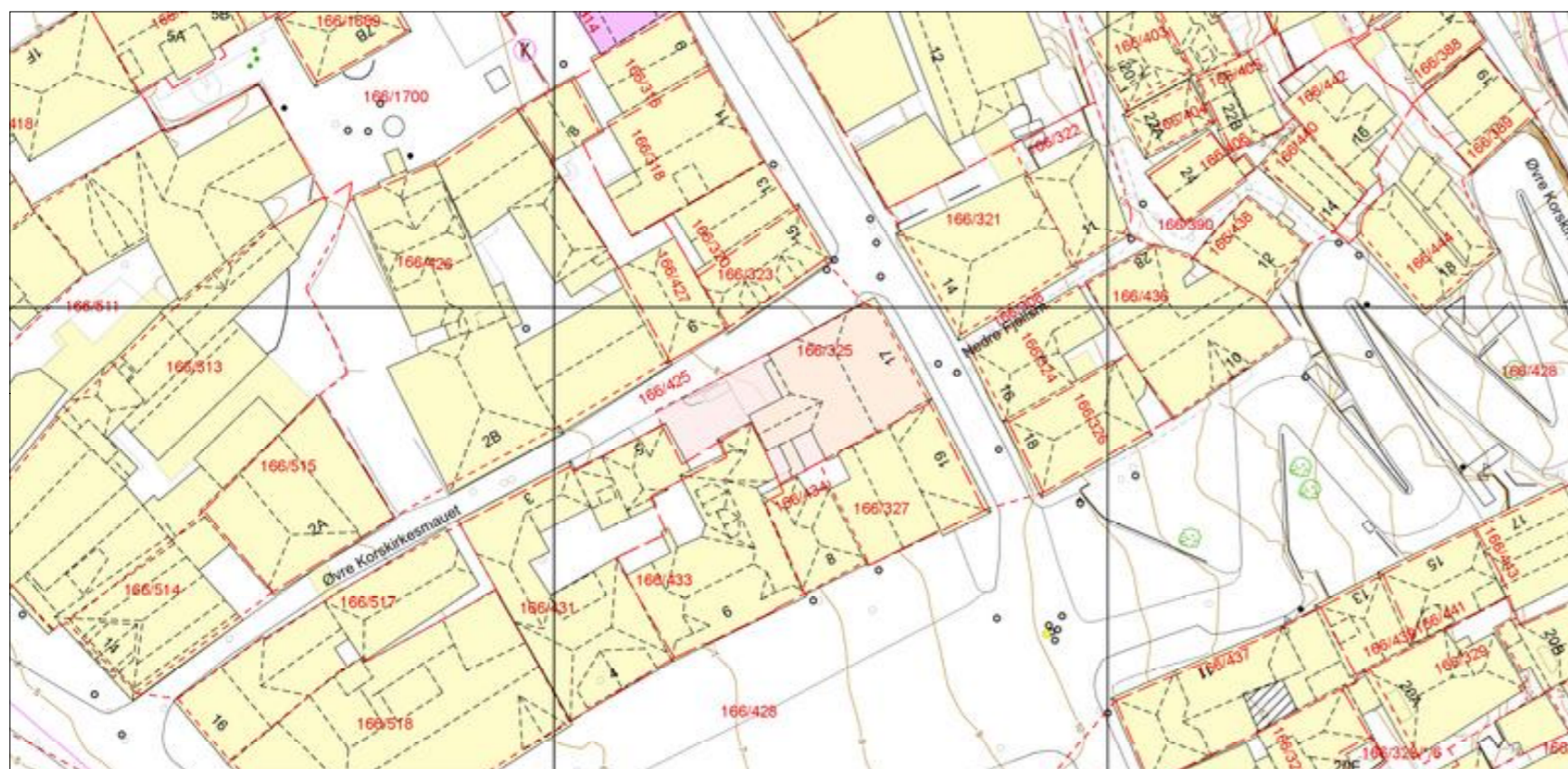
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 15.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/325/0/0

Adresse: Lille Øvregaten 17, 5018 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | ○ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ● Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

BERGEN KOMMUNE



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 17, Lille Øvregate
at det av herr O Kleiven v/ark. P. Thaarup Pedersen
under 11/2 1949 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår innredning av kjølerom,
salterom etc. i kjelleren, samt innredning av spiserom og garderobe
i 1. etasje.

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Bygningssjefen i Bergen den 5. desember 1950

Gebyr til bykassen kr. 20,00
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningssjefen
Nordre Distrikt

[Signature]



PART ARKITEKTUR AS
Domkirkegaten 11
5017 BERGEN
Louis Amiand

Vår referanse: BYGG-2026/00689-9
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 23.04.2026

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 166 Bnr 325
Adresse : Lille Øvregaten 17
Tiltakshaver : Lille Øvregate 17-19 AS
Tiltaket : Bruksendring - ny boenhet og fasadeendring.

Vi viser til søknad mottatt 30.01.2026 og tilleggsopplysninger mottatt 22.04.2026.

1. Søknaden gjelder

- Etablering av ny boenhet i kjeller til boligformål ved bruksendring av areal i kjeller (næringslokale (pølsemakerverksted)) i 107,8 m².
- Innsetting av vindu i fasade nordvest på størrelse 1,4 x 1,4 m, vindu i fasade sørøst på størrelse 1,7 x 1,6 m, vindu på størrelse 2,1 x 1,5 m og inngangsdør på størrelse 1,0 x 2,5 m i fasade sørvest.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan ID 6900000 § 15.4, som fastsetter at ombygging bare tillates under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.

Vi finner ikke grunnlag for å behandle omsøkt dispensasjon, da det ikke søkes om ombygging. De omsøkte fasadeendringene medfører ikke en vesentlig endring av bygningens eksteriør, og innebærer heller ikke en vesentlig endring av bygningens karakter

2. VEDTAK

Vi gir rammetillatelse til:

- Etablering av ny boenhet i kjeller til boligformål ved bruksendring av areal i kjeller (næringslokale (pølsemakerverksted)) i 107,8 m².

- Innsetting av vindu i fasade nordvest på størrelse 1,4 x 1,4 m, vindu i fasade sørøst på størrelse 1,7 x 1,6 m, vindu på størrelse 2,1 x 1,5 m og inngangsdør på størrelse 1,0 x 2,5 m i fasade sørvest.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Dispensasjoner

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0,5 m fra nabogrense mot gårdsnummer/ bruksnummer 166/425, 166/433 og 0,2 meter til gårdsnummer/ bruksnummer 166/327 og 166/434, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Vi godkjenner tiltaksklasser slik det er angitt i gjennomføringsplan mottatt 30.01.2026

2.3 Forurenset grunn

Byggeområdet kan være potensielt forurenset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurenset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurenset grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- Det må være gitt tillatelse fra Riksantikvaren før grunnundersøkelse kan gjennomføres pga. fredet bygrunn.
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder.

2.5 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.

2.6 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med 0,2 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 18.11.2025 med saksnummer 2025/265059. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål, Byfortettingssone By 1 og den ligger innenfor hensynssonene: H390_3 Brannsmitteområde H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner, fredet bygrunn. H570_7 Historisk sentrum H570_2 Middelalder bykjernen Bestemmelsesområde # 4 Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SENTRUM er eiendommen vist som blandet sentrumsformål. Eiendommen ligger i plankart 2. Bygninger som omfattes av spesialområde bevaring.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 6900000, BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN, ikrafttredelsesdato 11.11.1994 og er regulert til Blandet formål, Bolig/forretning/Kontor B>M Spesialområde bevaring. Kvartalsinndeling K3.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 166 bruksnummer 434.

Merknaden(e) går i hovedsak på:

«Vi viser til nabovarslet for Lille Øvregaten 17, hvor det blant annet søkes om tilbygg mot bakgård på ca. 8,9 m² som skal innglasses og innlemmes i ny boenhet i kjeller.

Som nærmeste nabo ønsker vi å komme med følgende merknad til tiltaket vedrørende glassoverbygget i bakgården: Vi er bekymret for at innglassing og overbygg i den lille, trange bakgården vil redusere lys- og lufttilgangen til vår eiendom, samt kunne gi økt innsyn og endret bruk av bakgårdsrommet på en måte som oppleves som sjenerende».

Søker har kommentert at:

Etter dialog med merknadsstiller har man valgt å omprosjekttere tiltaket. Tilbygg er fjernet i henhold til merknad og det er ikke fremmet øvrige bekymringer knyttet til tiltaket som er til hinder for å gi en tillatelse.

Vår vurdering er at ansvarlig søker har gitt en tilstrekkelig begrunnelse i sin kommentar, og at nabomerknaden ikke er avgjørende ettersom tilbygget ikke er omsøk

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

I denne saken er ansvarsområdet kun beskrevet som «generelt fagområde». Vi vurderer at dette ikke er en tilstrekkelig presis beskrivelse av ansvarsområdet i denne saken. Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområdet beskrives mer presist.

3.4 Forurenset grunn

I grunnforureningskartet er eiendommen vist som mulig forurenset:



Området er vist som byjord.

Siden området er markert i grunnforureningskartet, må det foretas nærmere undersøkelser. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-3. Dokumentasjonen skal vise plassering av prøvepunkter i kart og analyseresultater sammenstilt i en oversiktlig tabell. Undersøkelsene skal foretas av foretak med relevant kompetanse, og i henhold til forureningsforskriften kapittel 2 og tilhørende retningslinjer. Det vises til nærmere informasjon på Miljødirektoratets hjemmesider.

Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan – altså at **analyser viser verdier over normverdi** for en eller flere av analyserte prøver - skal tiltaksplanen være godkjent av kommunen før det søkes om igangsettelsestillatelse. Tiltaksplanen må sendes inn til

kommunen som en egen sak, og tiltaksplanen skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse. Det anbefales at prosjektets fremdrift planlegges i tråd med dette.

Innenfor Båndleggingssone H370 1 Fredet bygrunn i Bergen sentrum, må det være gitt tillatelse av Riksantikvaren etter kulturminneloven § 8 før det foretas inngrep i grunnen

3.5 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Bergen brannvesen har gitt uttalelse datert 13. mars 2026:

Brannvesenets uttalelse vedr. Intern høring. 166/325. Lille Øvregaten 17. 2026/00689.

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens hensynssoner – annen fare brannsmitte, ref. § 33.12.3 i «Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2018-2030» vedtatt av Bergen bystyret 19.06.2019.

Saken gjelder:

- Bruksendring av areal i kjeller 107,8 m2.
- Etablering av ny boenhet i kjeller.
- Innsetting av vindu i fasade nordvest, vindu i fasade sørøst, vindu og inngangsdør i fasade sørvest.

Brannvesenet har gjennomgått de aktuelle dokumentene. Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om endringer medfører økt brannsmittfare, og at funksjonskrav til brannsikring ivaretas. Rømning må ivaretas innenfor lovverket. Tilgang for redningsinnsats må være ivaretatt.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 11. mars 2026:

Bergenuhus. Gnr 166 Bnr 325, Lille Øvregaten 17. Intern høring, ny boenhet og fasadeendring. Uttale fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til internt høringsbrev fra Plan- og bygningssetaten datert 19.02.2026, vedrørende søknad om tillatelse til bruksendring, ny boenhet og fasadeendringer.

Eiendommen har avkjørsel fra kommunal veg. Tiltaket vil ikke føre til økt trafikkmengde til og fra eiendommen, og det er vurdert at det ikke er behov for avkjørselstillatelse.

Tiltaket er ikke i konflikt med byggegrense mot veg i gjeldende reguleringsplan. Bymiljøetaten har ingen merknader til omsøkt tiltak.

Søknaden er sendt Byantikvaren for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift

I snittegning BB fremgår det at deler av stuen har en romhøyde på 2,3 m. Det vises til TEK17 § 12-7 første ledd bokstav d, som åpner for at deler av et rom kan ha lavere høyde, forutsatt at dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket inntil 0,5 m fra nabogrense mot gårdsnummer/ bruksnummer 166/425, 166/433 og 0,2 meter til gårdsnummer/ bruksnummer 166/327 og 166/434.

Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4m.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynet bak avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 er å hindre brannspredning til andre byggverk, sikre lys og luft mellom bygg, opprettholde en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt ta hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Bakgrunn

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for fasadeendring, tilbygg og bruksendring hvor det etableres ny boenhet i kjelleretasjen skal det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om krav til avstand mot nabogrense.

I kjelleren skal det etableres en ny boenhet i bruksenheten som i dag er godkjent til pølsemakerverksted.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 (2), første og annet punkt. Etter første punkt kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene. Vilråene er kumulative.

Vilkåret «Vesentlig tilsidesatt» viser til at hensynene bak kravet om reguleringsplan må være tilstrekkelig ivarettatt for at dispensasjon skal kunne gis. Dette er i tråd med tanken bak dispensasjonsadgangen, som er å sikre fleksibilitet i behandling av enkeltsaker, jf NOU 2005:12 s. 264. Dette støttes også av generelle effektivitetshensyn.

Ordlyden «Klart større» viser til at det må foretas en samlet vurdering av fordelene og ulempene, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være tydelig for at dispensasjon skal kunne gis.

Dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 29-4

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd skal byggverk ha en minsteavstand på 4 meter fra nabogrenser. Tiltaket gjelder bruksendring, etablering av ny boenhet og fasadeendring ved innsetting av vindu i fasade nordvest, samt vindu og dør i fasade sørvest. Endringen i fasade sørvest er henvendt mot eiendommens gårdsplass. Det skal også føres opp et tilbygg mot eiendommens bakgård. Tilbygget blir innglasset og innlemmes i ny boenhet i kjeller.

Det søkes om dispensasjon fra § 29-4 for tiltak på eksisterende bygg på eiendommen 166/325 med en minsteavstand på 0,5 meter til nabogrense mot eiendom 166/425, 166/433 og 0,2 meter til 166/327 og 166/434.

Eiendom gbnr. 166/327 eies av tiltakshaver.

Vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 er branntekniske hensyn, samt å sikre tilgang til lys, luft og utsyn. I tillegg skal bestemmelsen ivareta nabohensyn.

I denne saken er det aktuelle byggverket allerede godkjent oppført med en minsteavstand på 0 meter fra nabogrensen. Dispensasjonssøknaden gjelder følgelig ikke godkjenning av plassering av byggverk som er det hovedsakelige virkeområdet for pbl. § 29-4. Byggverket er en del av et bevaringsverdig kulturmiljø. Det går frem av kulturminnegrunnlaget til kommunedelplan for sentrum at bebyggelsesstrukturen her skal bevares, særlig med hensyn til byggelinjer og plassering.

Den aktuelle endringen er en bruksendring og fasadeendring av bygget. Det søkes om å endre bruk fra næring til bolig i kjelleretasjen. Bruksendringen er ikke av betydning for brannsikkerhet, da brannskillet mellom bygg etter gjeldende regelverk TEK17 i hovedsak er avhengig av byggverkets høyde, ikke bruk, se TEK17 § 11-6 tredje ledd. Etter dette vil ikke en dispensasjon som omsøkt tilsidesette hensynet til brannsikkerhet.

Videre er det klart at endringen ikke vil ha betydning for lys, luft eller utsyn mellom bygningene, siden bygget er godkjent oppført og tiltaket ikke omfatter utvendige fysiske endringer, med unntak av fasadeendring mot og i egen gårdsplass. Spørsmålet er videre om en dispensasjon fra avstandskravet vil ha betydning for hensynet til naboene for øvrig.

Bruksendringen i form av endring fra næring til bolig vil ikke medføre at brukens karakter endres når det gjelder total personbelastning og hyppighet på tilkomst. Dagens bruk av bruksenheten til næring gir forutsetningsvis større belastning for naboer enn den omsøkte bruken som bolig. Et næringslokale av denne størrelsen gir større personbelastning og kan medføre øvrige ulemper som støy og lukt. Næringslokalet er godkjent som pølsemakerverksted, noe som også tilsier at belastningen fra lokalet kan være skjemmende for naboer også utover normale arbeidstider.

Man kan heller ikke se at bruksendring til bolig vil ha andre negative konsekvenser for naboer. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for at en dispensasjon i saken vil føre til at tiltaket oppleves som sjenerende eller på annen måte til ulempe for naboelendommene. Det legges særlig vekt på at tilgrensende eiendom 166/425 er en veieiendom.

Generelt skal terskelen for å dispensere etter pbl. § 29-4 være høy, da bestemmelsen i seg selv innebærer en avveining mellom nabointeressene. Imidlertid må det i dette tilfellet vektlegges at bestemmelsen etter sin ordlyd ikke treffer det omsøkte tilfellet som kun gjelder endring av bruk i godkjent oppført byggverk.

Etter vår vurdering er vi kommet frem til at hensynet bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Både med tanke på lys, luft og utsyn og hensynet til naboenes interesser.

Klart større

Det neste som må vurderes er om fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Forarbeidene til loven angir dispensasjon som et virkemiddel for å fravike regler i de tilfeller en regel slår uheldig ut for utnyttelse eller videre bruk av en eiendom. I den forstand vil det alltid foreligge en viss ulempe ved alle dispensasjoner.

Den historiske bebyggelses- og eiendomsstrukturen i Bergen sentrum gjør at de aller fleste tiltak som utføres på eksisterende byggverk vil være i strid med avstandskravet. Eiendomsgrenser er som regel trukket i bebyggelsens fasadeliv og bygårdene er oppført med gavl mot gavl. En praksis som tilsier at avstandskravet gjøres gjeldende også for alle tiltak på eksisterende byggverk, er en regel som «slår uheldig ut for utnyttelse eller videre bruk av en eiendom». Det legges dermed mindre vekt på den generelle ulempen ved en dispensasjon.

Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil ha konsekvenser som får betydning for naboeiendommer. Man kan derfor heller ikke se at en dispensasjon i saken vil medføre aktuelle naboulemper. Det er vanskelig å identifisere en klar ulempe.

En dispensasjon vil føre til at næringslokalet tas i bruk til bolig, som samsvarer godt med kommunens uttalte ønske om å øke boligandelen i sentrum. Det vises i den sammenheng til at reguleringsplan 69000 har til formål å «... øke antallet bosatte der forholdene ligger til rette for det» og å «... legge til rette for aktiv bruk av bebyggelsen i området». Også i kommunedelplanen er det et vedtatt mål om å sikre eller øke boligbestanden i området, jf. planbeskrivelsen side 6. I tillegg viser vi til de samme hensynene som under vurderingen av dispensasjon fra planbestemmelsene, særlig når det gjelder forbud mot å etablere ytterligere næringsvirksomhet på bekostning av boligareal, jf. KPA § 26.3.1, KDP § 10 og reguleringsplanen § 8.3.

Byggverket inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø og de omsøkte tiltakene vil gi et bedre grunnlag for videre utnyttelse og bruk av eiendommen, til et formål som er i tråd med kommunens boligpolitiske målsettinger. Boligene som etableres vil ha daglige mål innen gangavstand fra ytterdøren. Bergen kommune har i samfunnsdelen til kommuneplanen uttalt et ønske om boligutvikling i tråd med prinsipper som «Gåbyen». Det skal legges avgjørende vekt på utvikling av nye boliger og boligområder som reduserer behovet for bilbasert transport. Etablering av nye boenheter i byggverk med sentral boliggenhet anses som en klar fordel.

På bakgrunn av dette er vi kommet frem til at en dispensasjon fra plankravet vil føre til klart større fordeler enn ulemper.

Konklusjon

Etter vår vurdering har vi kommet frem til at hensynene bak bestemmelsene som det skal dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Det er etter vårt syn dermed grunnlag for å kunne fatte vedtak om dispensasjon i samsvar med plan- og bygningsloven sin § 19-2.

I denne konkrete saken søkes det om etablering av ny boenhet i kjelleretasje ved bruksendring av kjeller til boligformål og fasadeendring i form av innsetting nye vinduer og inngangsdør.

Vi vurderer at etablering av ny boenhet i kjelleretasje ikke vil medføre konflikt med brannsikkerhet, forutsatt at gjeldende byggtekniske krav oppfylles. Når det gjelder øvrige hensyn knyttet til avstandsbestemmelsene, vurderes tiltaket ikke å medføre vesentlig økt innsyn sammenlignet med eksisterende situasjon. Tiltaket vil heller ikke medføre vesentlig reduksjon av luft- og lysforhold, da det i hovedsak omfatter innvendig etablering av boenhet med tilhørende fasadeendringer i eksisterende kjelleretasje, uten vesentlige utvendige bygningsmessige endringer.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra avstandsbestemmelsene vurderes å være knyttet til økt bolig-andel og bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, samt forbedrede dagslysforhold i den nye boenheten gjennom etablering av fasadevinduer.

Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil medføre ulemper av betydning. Tiltaket er nabovarslet, og det er ikke mottatt merknader fra naboer, med unntak av én merknad som gjelder et tiltak som ikke er en del av den omsøkte søknaden.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek

Saksbehandler

Andreas Tveit

Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Lille Øvregate 17-19 AS Kanalveien 107

5068 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no .
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

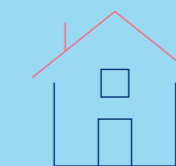
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

100% av aksjene i Lille Øvregaten 17, AS oppdragsnr.: 1130260053
Megler: Chris Andre Skorjanc, mobil: 93002320, e-post: cas@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Chris Andre Skorjanc
Daglig leder / Megler / Partner
930 02 320
cas@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no