PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

SKOGBYGDAVEGEN 512

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest

Godkjente bygningstegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Næringstakst

Skogbygdavegen 512

2164 Skogbygda

Gnr: **124** Bnr: **49**



Takstingeniør
Jim Holm-Johansen

Rapport kode: *573478*
Opprettet: *14.06.2026*
Utskrift: *25.06.2026*

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengig, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Takstingeniør - Jim Holm-Johansen

Takstingeniør

Utdannet ingeniør med fordypning i tilstandsanalyse av bygninger fra fagskolen i Førde. Svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget, samt over 25 års erfaring
fra byggebransjen. Takstfaglig utdanning gjennom NEAK, NITO og Mesterskolen.
Tidligere styremedlem og faglig rådgiver i Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).
Godkjent ekspert hos Standard Norge og Norsk Meklingssenter, samt oppnevnt fagkyndig meddommer i tingretten. Sertifisert for tilstand-, verdi- og skadetaksering av bolig- og næringseiendom.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO
Takstnettverk for ingeniører

MESTER
Bygg- og tømrermester
Lovbeskyttet
personlig tittel for
håndverkere med mesterbrev

Mekling.no
Kvalitetssikret ekspert av
Norsk Mekling, innenfor
fagområdet taksering

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

Sertifisert for naturskade

Premisser og forutsetninger

Premisser

GRUNNLAG
Smaalenene takstsenter er engasjert til å estimere normal markedsverdi av Skogbygdaveien 512 i Skogbygda. Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen slik den fremstår i dag.

PREMISS VERDIVURDERING
Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på leieinntekter samt normale markedsleier ved utløp av disse, og eventuelt hensyntatt et utviklingspotensial eiendommen måtte ha. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang. Det er lagt til grunn markedsmessige antakelser for yield og risiko.

VIKTIG MERKNAD
Til syvende og sist er det markedet som bestemmer prisen på objektet.
Den faktiske salgsprisen vil kunne avvike fra estimert verdi og bestemmes av markedets betalingsvilje på transaksjonstidspunktet.
Rapporten gir således en kvalifisert verdivurdering, men kan ikke erstatte den faktiske transaksjonsprisen.

Forutsetninger

INFORMASJONSGRUNNLAG
Taksten baseres på muntlig og skriftlig informasjon fra rekvirent/eier, som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i dokumentet. Takstmannen har lagt disse til grunn som korrekte uten ytterligere kontroll av bilag eller regnskap.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at det ikke foreligger offentlige ukjente pålegg eller heftelser som gir innvirkning på verdivurderingen eller teknisk beskrivelse. Det forutsettes også at eiendommen er fri for heftelser, servitutter, forurensede masser i grunnen og at alle faktiske opplysninger er korrekte. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

EGNE FORUTSETNINGER
Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale ut fra en økonomisk vurdering av takstobjektet. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger og feil og svakheter, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Konklusjon

Bygningsmassen fra 1968, med tilbygg fra 1980 og 1985, fremstår i funksjonell stand med en blanding av eldre bygningsdeler og nyere oppgraderinger. Utvendig ble hele bygget malt og utstyrt med ny kledning på takgesimsen i 2025, og parkeringsplassen ble reasfaltert i 2019. Råbygget og fundamentene viser ingen tegn til kritiske setningsskader, men det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren som krever overvåking og indikerer fremtidig behov for drenering. Det flate papptaket har uforutsigbar restlevetid, mens vinduer og porter fra byggeårene har passert sin tekniske levealder og gir økt varmetap.

Terrasse tilknyttet kafe, samt tilbygget bod tilhørende Joker, er sannsynligvis ikke omsøkt og godkjent.

Innvendig holder kafélokalet en moderne standard etter en totalrenovering i 2021, som også inkluderte et nytt industrikjøkken og oppgradert el-anlegg. Frisørsalongen og dagligvarebutikken har funksjonelle overflater tilpasset dagens drift, men deler av butikkens lager, personalrom og tilhørende tekniske anlegg for kjøling og ventilasjon bærer preg av lang brukstid. Det tekniske anlegget er en sammensetning av eldre og nyere komponenter, noe som krever løpende vedlikehold og gradvise utskiftinger fremover.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Werner Holthe
Rekvirert dato: 01.06.2026

Besiktigelse

Til stede: Shafqat Ali Khan
Besiktigelsesdato: 11.06.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdraget utføres på vegne av Rambøll v/Daniel Østbye.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skogbygdavegen 512, 2164 Skogbygda
Kommunnr: 3228
Kommune: Nes

Gnr	Bnr
124	49

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Shafqat Ali Khan

Dokumentkontroll

Kommentar til dokumentkontroll

Det er fremlagt følgende dokumenter fra eiendomsmegler:
* 124_49 - Tilflukts rom - Ferdigattest
* 124_49 - Tilflukts rom - Kart og tegninger
* 124_49 - Utvidelse av dagligvarebutikk - Ferdigattest
* 124_49 - Utvidelse av dagligvarebutikk - Kart og tegninger
* 124_49 Forretning - Kart og tegninger
* 124_49 Forretning - Midlertidig brukstillatelse
* 124_49 Tilbygg - Kart og tegninger
* 124_49 Tilbygg - Midlertidig brukstillatelse
* Eiendomsskatt_32280012400490000000_1779884450
* Ferdigattest bruksendring
* Gebyr_32280012400490000000_1779884450
* Grunnkart_A4S_27_05_2026_15_20
* Kommuneplankart_A4S_27_05_2026_15_20
* Ledningskart_A4S_27_05_2026_15_21
* Matrikkelrapport_3228-124-49-0_27_05_2026
* Planbestemmelser - Mindre endring KP
* PlanRapport_Skogbygdavegen_512_2164_SKOGBYGDA_1779884472
* Reguleringsplanforslagskart_A4S_27_05_2026_15_20
* Reguleringsplankart_A4S_27_05_2026_15_20
* Samlet informasjon ordre 6704526
* Tegning bruksendring
* VA_32280012400490000000_1779884452
* Vegstatuskart_32280012400490000000_1779884453
* Vedlegg_26061512_22_28 (leiekontrakter)

Rapportansvarlig: Jim Holm-Johansen
Opprettet: 14.06.2026
Utskrift: 25.06.2026

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133, 1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	4 763
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Fremlagte dokumenter. Kommunekart.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av en eiet tomt med et matrikulert areal på 4 763 m². Tomten er tilnærmet rektangulær og fremstår i hovedsak som flat til svakt skrånende. Eiendommen er opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt ubebygde arealer.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst fra offentlig vei.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til forretningsformål. Eiendommen omfattes av hensynssone for flom og er videre registrert innenfor aktsomhetsområder for kvikkleire og marin leire. Tilgjengelige kartdata viser også moderat til lav radonaktsomhet samt påvirkning fra vegtrafikkstøy.

Det er registrert byggegrense mot offentlig vei langs Skogbygdavegen. Eventuelle framtidige tiltak må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser, byggegrenser og øvrige offentlige krav.

Kommentar til tomteopplysninger

Det er registrert avvik mellom arealopplysninger innhentet fra Eiendomsverdi og arealopplysninger fremkommet i matrikkel og kommunale kartdata. Tomtearealet er i denne rapporten lagt til grunn etter matrikkelopplysninger og kommunale kartdata. Eventuelle avvik i eksterne databaser anbefales kontrollert nærmere ved behov.

Bygninger på eiendommen

Forretningsbygg

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1968	1980	Tilbygg Forretning/lager - midl. brukstillatelse.
	1985	Tilbygg kontor/forretning - ferdigattest.
	2001	Bruksendring fra lager til butikklokale, samt mindre fasadeendring.
	2021	Bruksendring fra postkontor til kafe.



Terrasse ikke omsøkt.



Bod på vestsiden ikke omsøkt.

Kommentar til bygning

Hjemmelshaver opplyser om følgende oppgradering/oppussing:

GENERELT
2025:
• Ny kledning på utkraget takgesims.
• Hele bygget malt.
• Oppgradert avløpsrør til utvendig kum iht. kommunale krav.
2019:
• Ny asfalt.

POSTHUSET («Tidl. På hjørnet»)
Innvendig pusset opp fra postkontor til kafe for ca. 5 år siden.
2021:
• Oppgradert el-anlegg med nytt sikringsskap.
• Alle overflater pusset opp.
• Skiftet noe røropplegg.
• Nytt toalettrom m/innredning.
• Etablert industrikjøkken.
• Etablert terrasse for uteservering (ikke omsøkt).
• Skiftet ytterdør (prod. år 2011).

FRISØRSALONG Din Frisør Birgit Gullikstad
2018:
• Ny ytterdør. Glass skiftet i nyere tid etter innbrudd.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, "Areal- og volumberegninger av bygninger". Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BTA (m^2)	BRA (m^2)
1. etg - Kafe/pub	83	
1. etg - Frisør	33	
1. etg - Joker	384	
Grovkjeller	294	
Sum:	794	

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etg - Kafe/pub	Serveringsområde, toalett, kjøkken.
1. etg - Frisør	Salonglokale, pauserom, toalett.
1. etg - Joker	Butikklokale, kontor, kjøkken, fryserom, lager, garderobe, toalett. Utvendig tilbygget bod.
Grovkjeller	Lager, disp. rom, tilfluktsrom, toalett.

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er hentet fra tilsendte plantegninger og er skjønnsmessig beregnet. Bygget er ikke oppmålt eller kontrollmålt av takstmannen. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik mellom oppgitte og faktisk arealer.

Bygningsbeskrivelse

Forretningsbygg

Fundamenter

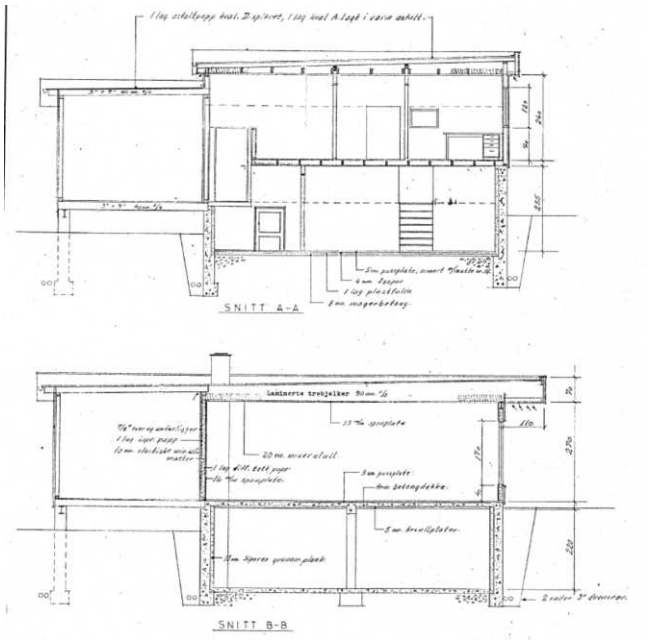
Beskrivelse

Grunnforhold er ukjent. Grunnen består ikke av dokumentert fjell, og kartdata indikerer løsmasser/ jordmasser med mulig innslag av leire. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser eller vurderinger som del av dette oppdraget.

Fundamenteringplan fra byggetegninger viser at veggene hviler på støpte betongsåler (stripefundamenter). Midt i bygget er det tegnet inn kvadratiske søylefundamenter (150x150 cm) med armering i kryss for å bære punktlaster.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige setninger eller bevegelser i bygningen utover mindre skjevheter som kan forventes ut fra bygningstype og alder.

Bilder



Grunnmur

Beskrivelse

Grovkjeller. Bygningsmassens grunnmur er en sammensatt konstruksjon bestående av plasstøpt betong, prefabrikkerte porebetongelementer (Siporex) og lettklinkerblokker (Leca). Tilbygget bod mot vest henger på grunnmur med skråstøtter i trevirke.

Det er en aktiv lekkasje fra åpent avløpsrør i kjeller. Dette utbedres samme dag i følge selger.

Det er målt noe forhøyede fuktverdier i gulv/vegg.
Forhøyede fuktverdier i Siporex- og betongkonstruksjoner fra denne tidsperioden er ikke uvanlig, men forholdet bør overvåkes. Dersom fuktnivået stiger, det oppstår saltutslag, pussavskalling eller fuktmerker, må det påregnes tiltak som lokal utbedring eller fullstendig fornyelse av utvendig drenering og fuktsikring (grunnmursplast og isolasjon).

Bilder



TIlbygget bod mot vest "henger" på grunnmur.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Gulv på grunn (underetasje): Varierende oppbygning. Hovedbygget har delvis uisolert betongplate på grunn, og delvis en isolert løsning med magerbetong, 4 cm Isoper (isolasjon) og 5 cm pussplate. Tilbygget (nyere del) har en mer omfattende, isolert konstruksjon med 15 cm stubbeloftsplater, innlagt trebjelkelag (73x173 mm), 5 cm polystyren, fuktsperre og en 8 cm armert betongplate på topp

Etasjeskiller over underetasje: Bærekonstruksjon av plasstøpt, armert betongdekke. Oversiden er avrettet med en 5 cm pussplate som underlag for gulvoverflater. Undersiden (kjellerhimling) er isolert og kledd med 5 cm sementbundne treullplater.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer: Bygget er hovedsakelig utstyrt med vinduer fra byggeårene (1968 og 1985). Dette er eldre trevinduer med tolags isolerglass fra byggeperiodene.

Porter og innvendige dører: Porter og øvrige ytter-/innerdører er i hovedsak av eldre dato, opprinnelig fra henholdsvis 1968 og 1985, med tidstypisk utførelse og beslag.

Hoveddører: Ytterdører til inngangspartiene er skiftet i nyere tid og holder en mer moderne standard med hensyn til isoleringsevne, tetthet og låsesystemer.

Vinduer, porter og dører fra 1968 og 1985 har passert sin normale forventede levetid. Isolasjonsglass fra disse periodene har vesentlig dårligere u-verdi (isolasjonsevne) enn moderne glass, og det må påregnes punkterte glass, slitasje på beslag og funksjonssvikt.

Yttervegg

Beskrivelse

Konstruksjon: Yttervegger over terreng er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre.

Utvendig kledning: Fasaden er hovedsakelig kledd med vertikal trepanel av typen tømmermannspanel.

Utkraget gesims: Den øvre, utkragete gesimskonstruksjonen har ny utvendig kledning (lagt om i 2025).

Overflatebehandling: Hele bygningsmassen, inkludert all utvendig trekledning, ble malt i sin helhet i 2025. Den synlige delen av grunnmuren over terreng er slemmet og hvitmalt.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Flatt tak oppbygget med bærekonstruksjon av laminerte trebjelker (limtre/konstruksjonsvirke). Konstruksjonen er isolert med 20 cm mineralull, undertak av trebord/rupanel, og tekket med flerlags asfaltpapp. Innvendig himling består av sponplater og diffusjonstett papp.

Taktekking

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp (asfaltpapp).

Historikk/Alder: Nøyaktig årstall for siste omtekking eller oppgradering er ikke dokumentert. Gjennomgang av historiske flyfoto/kartdata indikerer imidlertid at det kan være utført oppgradering eller utskifting av taktekkingen i perioden etter 2010. Forholdet må verifiseres nærmere mot dokumentasjon eller fakturaer.

Undersøkelsesplikt og restlevetid: Dersom taket ble oppgradert etter 2010, har tekkingen en normal gjenværende levetid. Hvis tekkingen derimot stammer fra en eldre dato (f.eks. oppgraderingen i 1985), har den passert sin forventede tekniske levealder, og risikoen for lekkasjer vil være vesentlig forhøyet.

Bilder



Kartfoto fra 2010.



Kartfoto fra 2016.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Det er etablert en stor, utvendig terrasse/treplatting i tilknytning til kafe.
Konstruksjonen er oppført i impregnert trevirke på stolper og bjelkelag direkte på terreng/asfalt.

Adkomst og universell utforming: Terrassen har integrert trappeadkomst samt en lang rullestolrampe med rekkverk for å ivareta krav til universell utforming for kunder og besøkende.

Alder: Konstruksjonen opplyses å være oppført rundt 2021 (ca. 5 år gammel).

Merk: Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Siden dette er et næringsbygg med publikumsadkomst og krav til universell utforming, er dette et søknadspliktig tiltak. Manglende rammetillatelse og ferdigattest utgjør en offentligrettslig mangel. Det foreligger en risiko for pålegg om dokumentasjon, retting eller fjerning fra bygningsmyndighetene dersom forholdet ikke blir omsøkt og godkjent i ettertid.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarmingen skjer via lokale elektriske varmekilder.

Kjøkken

Beskrivelse

Industrikjøkken i kafe. Ellers enkle små kjøkken i personalrom.

Bilder



Joker.



Kafe.

Våtrom

Beskrivelse

Ingen dusjrom.

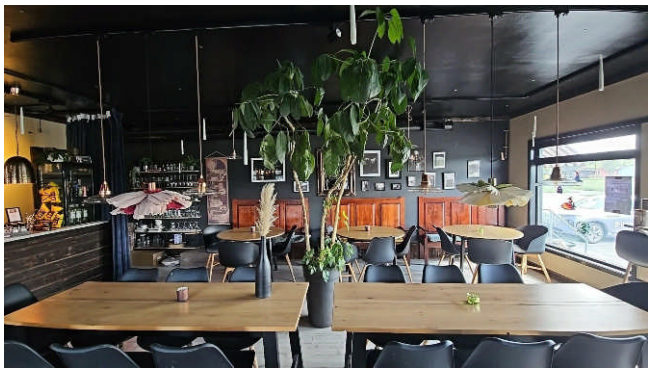
Innvendige overflater POSTHUSET

Beskrivelse

Kafé-/serveringslokalet er etablert ca. 2021. Gulver er belagt med laminat/vinylplank med trestruktur. Vegger fremstår hovedsakelig som malte plate- og veggkonstruksjoner med innslag av dekorative overflater og trepanel. Himlinger er utført med malte himlingsflater samt nedforet systemhimling i deler av lokalet. Lokalet fremstår med gjennomgående moderne standard og normalt vedlikeholdsnivå ut fra alder på innredning og overflateoppgraderinger.

Toalettrom er oppgradert med flislagte gulv, malte veggoverflater og moderne sanitærutstyr. Kjøkken-/serveringsdel fremstår med rustfrie arbeidsbenker, moderne innredning og overflater tilpasset virksomheten.

Bilder



Innvendige overflater FRISØRSALONG

Beskrivelse

Frisørsalong med vinylbelagte gulv, malte veggflater og malte himlinger. Synlige ventilasjonskanaler og utenpåliggende belysning. Eget toalettrom med vinylbelegg og malte vegger. Overflater fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og er tilpasset dagens bruk som frisørsalong.

Bilder



Innvendige overflater JOKER

Beskrivelse

Salgsarealer med beleggsgulv, malte veggflater og himlingsplater med butikkbelysninger. Sanitærrom med belegg på gulv og malte vegger. Generelt funksjonell standard tilpasset dagligvarehandel. Generelt fremstår overflatene med normal slitasje etter lang brukstid. Deler av butikk-, lager- og personalarealene har en eldre standard og må påregnes oppgradert eller modernisert innen overskuelig fremtid for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til næringslokaler.

Bilder



EL-anlegg

Beskrivelse

Elektrisk anlegg består av både eldre og nyere installasjoner. Kafédelen er oppgradert med nytt sikringsskap og nyere elektrisk anlegg. Øvrige deler av bygget har i hovedsak eldre installasjoner, herunder sikringsskap med skrusikringer. Deler av anlegget må påregnes oppgradert i takt med fremtidige behov og modernisering av lokalene.

Bilder


Eaton
Eaton
Eaton

Ventilasjon

Beskrivelse

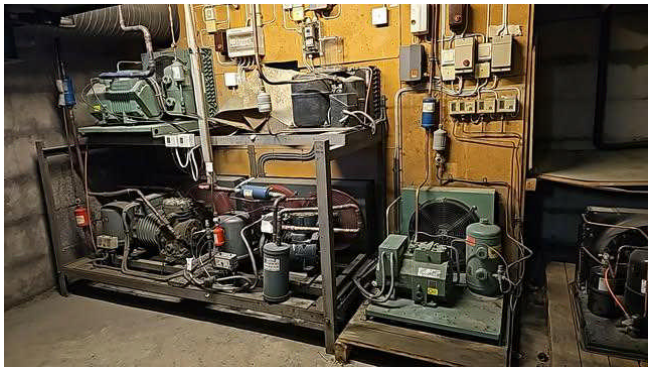
Ventilasjonsløsningene består av en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon. Synlige ventilasjonsaggregater, kanalføringer og tekniske installasjoner fremstår som en blanding av eldre og nyere komponenter. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av deler av ventilasjonsanlegget som følge av alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med separat kjøleanlegg tilknyttet dagligvarevirksomheten. Anlegget består av sentraliserte kuldeinstallasjoner plassert i teknisk rom. Installasjonene fremstår hovedsakelig å være fra byggeår. Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold samt fremtidige investeringer i oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Bilder



Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m² pr. år	Markedsleie pr. år
Joker	384 m²	875 ,-/m²	336 000 ,-
Kafe/pub	83 m²	940 ,-/m²	78 020 ,-
Frisør	33 m²	2 364 ,-/m²	78 012 ,-
Grovkjeller (disp. av Joker)	294 m²		,-
		Sum inntekter:	492 032 ,-
		Tap av leieinntekter i % pr. år:	0,00 %
		Tap av leieinntekter pr. år:	,-
		Sum inntekter - tap av leieinntekter:	492 032 ,-

Kommentarer til inntekter og leiearealer

Eiendommen er fullt utleid til tre etablerte leietakere innen dagligvarehandel, servering og frisørvirksomhet. Opplysninger om leieinntekter og kontraktsvilkår er hentet fra fremlagte leiekontrakter, mens leiearealene er basert på oppmåling av godkjente plantegninger. Samlet kontraktsfestet leie utgjør kr 492 000 pr. år eksklusive eventuell fremtidig indeksregulering.

Øyvik Detaljhandel AS (Joker) er eiendommens hovedleietaker og disponerer den vesentligste delen av bygningsmassen. Leiekontrakten løper fra 01.05.2026 til 30.04.2036. Avtalens første leieperiode er 5 år med rett til ytterligere 5 års forlengelse. Dersom avtalen ikke sies opp innen 30.04.2030, løper leieforholdet automatisk videre til kontraktens utløp i 2036. Årsleien utgjør kr 336 000 og reguleres årlig etter konsumprisindeksen i november. Kontrakten oppgir et leieareal på 702 m² BTA, mens oppmåling av plantegninger viser et areal på ca. 678 m² BTA. Avviket er ikke tillagt avgjørende betydning for verdivurderingen, men anbefales avklart ved en eventuell overdragelse. Joker har vært etablert på eiendommen gjennom en årrekke og vurderes som en stabil og viktig leietaker.

Anne Teien og Erik Teien (Posthuset kafé/pub) leier et lokale på ca. 83 m² BTA, målt fra plantegninger. Leiekontrakten løper fra 12.12.2025 til 12.12.2030, hvor leieforholdet opphører uten oppsigelse ved kontraktstidens utløp. Begge parter har gjensidig oppsigelsesrett med 2 måneders oppsigelsesfrist i leieperioden. Årsleien utgjør kr 78 000. Lokalene er oppgradert de senere årene og fremstår med en moderne standard tilpasset dagens drift. Leietaker har opplyst at virksomheten ønskes videreført på eiendommen over tid.

Birgit Gullikstad (frisørsalong) disponerer et lokale på ca. 33 m² BTA, målt fra plantegninger. Leiekontrakten løper fra 01.09.2025 til 01.09.2028, hvor leieforholdet opphører uten oppsigelse ved kontraktstidens utløp. Gjensidig oppsigelsesfrist er 3 måneder. Månedlig leie utgjør kr 6 500, tilsvarende en årsleie på kr 78 000. Det har vært drevet frisørsalong i lokalene siden 1982, og nåværende leietaker har drevet virksomheten på eiendommen i om lag 22 år. Dette indikerer et stabilt og langvarig leieforhold.

Alle leieavtalene inneholder i hovedsak tilsvarende bestemmelser om vedlikeholdsansvar, hvor leietaker har hovedansvaret for sin enhet.

Leietakersammensetningen vurderes som god og gir en hensiktsmessig kombinasjon av dagligvarehandel, servering og tjenesteytende virksomhet. Samlet vurderes leieforholdene å gi stabile og forutsigbare leieinntekter for eiendommen.

Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Skjønnsmessig vurdert 20% av brutto inntekt	98 400 ,-
Sum kostnader:	98 400 ,-

Kommentarer til kostnader

Det er ikke fremlagt regnskap eller annen dokumentasjon som viser eiendommens faktiske drifts- og eierkostnader. Kommunale avgifter er basert på fremlagte gebyrer fra Nes kommune, mens øvrige kostnader er estimert av takstmannen.

Ved beregning av netto driftsresultat er det lagt til grunn en samlet eierkostnad tilsvarende ca. 20 % av brutto leieinntekter, hvilket utgjør 98 400 kroner pr. år. Estimatet omfatter blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, administrasjon samt utleiers ansvar for løpende vedlikehold av bygningens hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler.

Det er ved vurderingen hensyntatt at leietakerne etter leiekontraktene i hovedsak har ansvar for innvendig vedlikehold og den daglige driften av sine respektive lokaler. Samtidig fremstår bygningen med en alder og teknisk standard som tilsier at det må påregnes et løpende vedlikeholdsbehov på utleiers hånd.

Netto kapitalisering

Null kupong rente		4,20 %
- Inflasjon		3,20 %
= Realrente		1,00 %
+ Objektrisiko		1,50 %
+ Markedsrisiko		1,20 %
+ Eiendomsrisiko		1,10 %
+ Renteglidning		1,50 %
	Sum realavkastningskrav:	6,30 %

Kommentarer til netto kapitalisering

Den anvendte kapitaliseringsrenten på 6,30 % er fastsatt etter en samlet vurdering av dagens makroøkonomiske rammebetingelser og eiendommens spesifikke risikoprofil. Dette avkastningskravet anses som faglig forsvarlig og fullt ut realiserbart på grunn av to kritiske og kompenserende faktorer:

• Eksepsjonelt lav kontraktsrisiko: Eiendommen genererer en forutsigbar og sikker kontantstrøm gjennom solide leietakere. Dette minimerer risikoen for tomgang og inntektstap, noe som isolert sett trekker eiendomsrisikoen (1,10 %) og markedsrisikoen (1,20 %) ned sammenlignet med markedssnittet på Romerike.

• Risikoavlastende kontraktsstruktur (Bare-House / NNN): Selve bygningsmassen har et erkjent vedlikeholdsbehov grunnet alder. Den finansielle risikoen knyttet til dette er imidlertid effektivt nøytralisert i leieavtalene, ettersom leietakerne bærer det fulle innvendige og operative vedlikeholdsansvaret. Eiers ansvar er i hovedsak knyttet til byggets hovedkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, noe som forsvarer et moderat objektrisikopåslag på 1,50 %. Kombinasjonen av 100 % årlig KPI-regulering og minimal operativ driftsrisiko betyr at kontantstrømmen har egenskapene til et defensivt og inflasjonssikret renteprodukt. Investorer vil derfor akseptere en lavere risikopremie (lavere yield), noe som løfter eiendommens beregnede markedsverdi.

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	492 032 ,-
Kostnader	98 400 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	393 632 ,-
Realavkastningskrav:	6,30 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	6 248 127 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Den beregnede kapitaliserte verdien på kr 6 248 127 er fremkommet ved kapitalisering av eiendommens netto driftsoverskudd på kr 393 632 med et realavkastningskrav på 6,30 %. Beregningen bygger på dagens kontraktsfestede leieinntekter og estimerte eierkostnader, og reflekterer verdien av eiendommens løpende kontantstrøm.

Den kapitaliserte verdien er basert på eksisterende leieforhold og dagens driftssituasjon. Ved beregningen er det hensyntatt bygningens alder, tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov, leietakernes kvalitet og kontraktenes varighet gjennom valg av kapitaliseringsrente.

Kapitaliseringsmetoden gir et godt uttrykk for verdien av eiendommens inntektsgrunnlag på verdsettelsestidspunktet. Endelig markedsverdi fastsettes etter en samlet vurdering hvor også øvrige markedsmessige forhold og eiendommens samlede kvaliteter inngår.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen Skogbygdavegen 512 har en solid markedsposisjon som et lokalt nærings- og handelsknutepunkt i Skogbygda. Bygningen er fullt utleid til virksomheter innen dagligvarehandel, servering og tjenesteyting, hvor dagligvarebutikken Joker utgjør et viktig servicetilbud for nærområdet. Den lange historikken med stabile leietakere, blant annet frisørvirksomhet på eiendommen siden 1982, underbygger en lav historisk tomgangsrisiko og gir eiendommen en robust og forutsigbar kontantstrøm.

Eiendommen omfatter en eiet tomt på 4 763 m², hvor om lag 1 700 m² vurderes å utgjøre et gjenstående uutnyttet tomteareal. Basert på gjeldende plan- og reguleringsforhold vurderes dette arealet å kunne representere et potensielt fremtidig utviklingsareal. Deler av eiendommen omfattes av byggegrenser mot offentlig vei samt hensynssoner knyttet til flom og grunnforhold, og eventuelle nye tiltak vil derfor være avhengige av geotekniske vurderinger og nødvendige offentlige godkjenninger. Innenfor disse rammene vurderes det likevel å kunne eksistere utviklingsmuligheter gjennom gjeldende planverk eller fremtidige regulerings- og dispensasjonsprosesser. Det uutnyttede tomtearealet kan på sikt gi grunnlag for videre utvikling, eksempelvis i form av utvidelse av eksisterende virksomhet, lager-, logistikk- eller parkeringsløsninger.

Byggets tekniske alder er hensyntatt i verdivurderingen, særlig med tanke på eldre vinduer og tekniske installasjoner. Samtidig er den økonomiske risikoen redusert ved at leietakerne etter leiekontraktene i hovedsak har ansvar for innvendig vedlikehold og den daglige driften av sine lokaler. Utvendige oppgraderinger gjennomført i 2025, herunder maling av hele bygningen og ny kledning på utkraget gesims, bidrar til å redusere behovet for større utvendige vedlikeholdstiltak på kort sikt.

Den kapitaliserte verdien på kr 6 248 127 gir et godt uttrykk for verdien av eiendommens eksisterende kontantstrøm. Ved fastsettelse av endelig markedsverdi er det i tillegg lagt vekt på eiendommens samlede markedsmessige kvaliteter, herunder den sterke markedsposisjonen, stabile og langsiktige leieforhold samt

det gjenstående uutnyttede tomtearealet på om lag 1 700 m². Selv om utviklingspotensialet er beheftet med usikkerhet og forutsetter nødvendige offentlige avklaringer, vurderes å representere en moderat utviklingsverdi utover den kapitaliserte kontantstrømmen.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering av eiendommens kontantstrøm, tekniske standard, beliggenhet, markedsposisjon og fremtidige utviklingsmuligheter fastsettes eiendommens markedsverdi til kr 6 500 000.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i Skogbygda, også kjent som Ingeborgrud, i den østlige delen av Nes kommune på Romerike. Omgivelsene preges av en kombinasjon av etablert boligbebyggelse, aktive landbruksarealer og store skogsområder. Denne delen av kommunen fungerer i stor grad som et stabilt lokalsamfunn med eget omland, der tilgangen på kommersielle arealer er begrenset. Næringslivet i nærområdet er stabilt og lite konjunkturutsatt, da det primært dekker daglige behov for lokalbefolkningen. Romerike som region opplever en generell befolkningsvekst, noe som bidrar til å opprettholde og sikre det langsiktige kundegrunnlaget for næringsvirksomhet i distriktene.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Årnes Sentrum	15,0 km	Kommunesenter med jernbanestasjon, offentlig administrasjon og utvidet handels- og servicetilbud.
Vormsund	11,0 km	Regionalt knutepunkt med påkjøring til E16 mot Kløfta, Oslo og Kongsvinger.
Jessheim Sentrum	27,0 km	Større nærings- og handelsby på Romerike med komplett regionsenterfunksjon.
Oslo Lufthavn	36,0 km	Internasjonalt logistikknutepunkt og den nærmeste flyplassen for regionen.

Reguleringsmessige forhold

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til forretningsformål, noe som er i samsvar med dagens etablerte bruk. Eiendommen er omfattet av flere plan- og hensynssoner som må hensyntas ved fremtidig utvikling. Deler av tomten ligger innenfor hensynssoner for flom og landskap, og grunnen omfattes av aktsomhetsområder for kvikkleire og marin leire. Videre gjelder byggegrenser mot offentlig vei langs Skogbygdavegen og Rønnålvegen.

Disse forholdene innebærer at eventuelle nye byggetiltak eller utvidelser må vurderes opp mot gjeldende planbestemmelser og vil kunne kreve geotekniske undersøkelser, flomfaglige vurderinger og nødvendige offentlige godkjenninger. Samtidig er tomten relativt romslig, og det vurderes å kunne eksistere et utviklingspotensial innenfor gjeldende planverk eller gjennom fremtidige regulerings- og dispensasjonsprosesser. Potensialet vil være avhengig av tiltakets omfang og de offentlige vurderingene som foretas i den enkelte byggesak.

Rettigheter

Det foreligger ikke opplysninger om særskilte tinglyste rettigheter, servitutter eller eksklusive bruksretter som påvirker eiendommens økonomiske eller operasjonelle verdi negativt eller positivt. Vurderingen forutsetter ordinære og uinnskrenkede eierrettigheter til det matrikulerte tomtearealet på 4 763 m². Eiendommen har sikret, lovlig adkomst fra offentlig vei, og den er ordinært tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet via godkjente stikkledninger og utvendig kum.

Rapportansvarlig:
Jim Holm-Johansen
Opprettet: 14.06.2026
Utskrift: 25.06.2026

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 6 500 000,-

Signatur

Signatur

Trøgstad - 25.06.2026
Sted - Dato

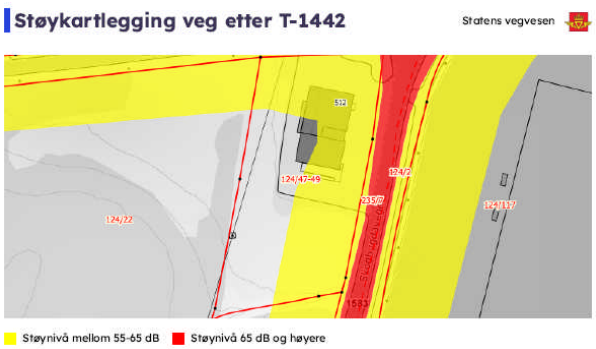
TAKSTINGENIØR JIM HOLM-JOHANSEN

Bilder

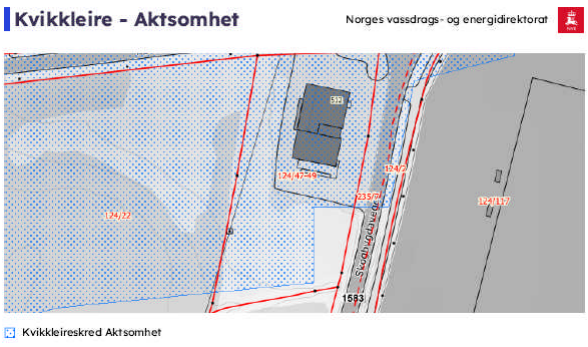
Kartdata



Byggeforbud mot vei.



Støykartlegging.



Aktsomhetsområde kvikkleire.



Moderat til lav aktsomhet radon.

Skogbygdavegen 512

2164 Skogbygda
Gnr.: 124 Bnr.: 49

Rapportansvarlig: Jim Holm-Johansen
Opprettet: 14.06.2026
Utskrift: 25.06.2026

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133, 1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017

Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



Mulighet for marin leire, løsmassegrenser
Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning)
Mulighet for marin leire: Svært stor
Mulighet for marin leire: Stor
Mulighet for marin leire: Middels
Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt
Mulighet for marin leire: Liten
Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende
Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Mulighet for marin leire.

Arealressurskart

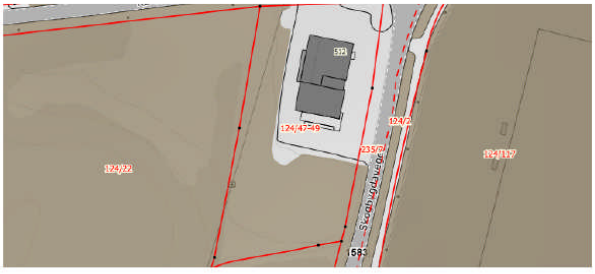
Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Myr
Åpen fastmark
Ferskvann
Hav
Bre
Bebygd
Samferdsel

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert
Organiske jordlag
Jorddekt
Grunnlendt
Fjell i dagen
Blokkmark



Areal 4 763 m²



Ca 2 500 m² areal av tomten er ikke en del av byggeforbudet mot vei. Av dette vurderes om lag 1 700 m² å kunne representere et gjenstående utviklingsareal







Skogbygdavegen 512

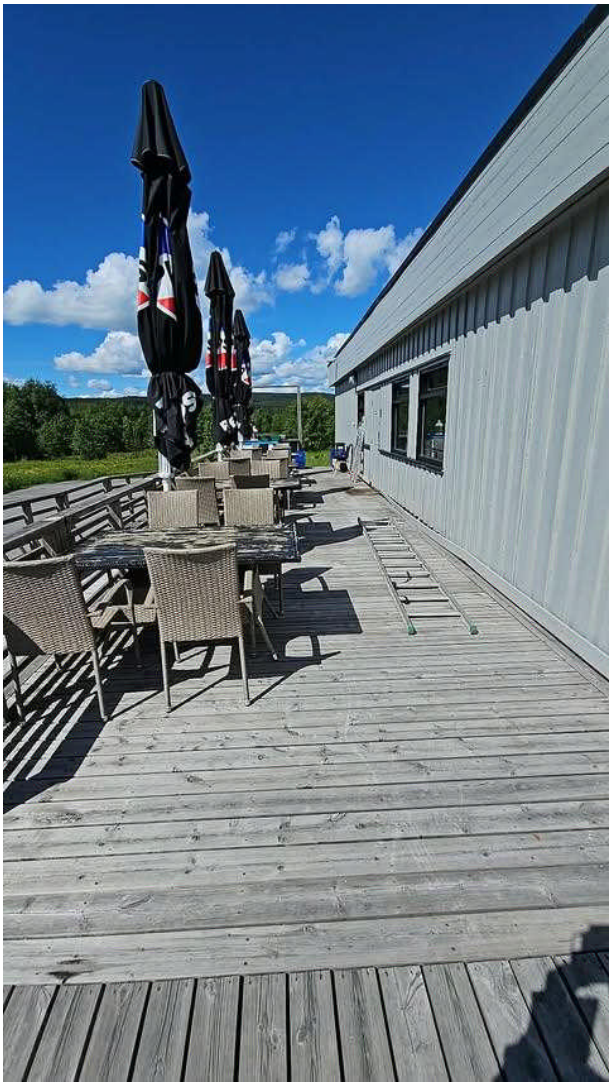
2164 Skogbygda
Gnr.: 124 Bnr.: 49

Rapportansvarlig:
Jim Holm-Johansen
Opprettet: 14.06.2026
Utskrift: 25.06.2026

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: Jim@sb-as.no
Telefon: 95795017









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

4. utgave 03/13

1 UTLEIER

(1)Navn/Firma Shafqat Ali Khan

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer

2 LEIETAKER

(1)Navn/Firma Øyvik Detaljhandel AS

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer 980 233 723

3 EIENDOM

(1)Adresse Skogbygdavegen 512

(2)Gnr. 124 bnr. 49 fnr. snr.

i kommune, kommunenummer

4 LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).

(2)Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. 702 kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. kvm. BTA.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Kryss av for A eller B

☐ A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale.

☑ B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag .

(4)Alle arealer 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 leieavtales øvrige bestemmelser.

(5)Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i **bilag** .

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til Dagligvarehandel .

(2)Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den 01.05.2016 , og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **bilag** .

(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Sett kryss ved B dersom leieobjektet ikke leies ut "som det er".

☑ A Med mindre det er krysset av for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

☐ B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3)Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4)I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6)Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra 01.04.2026 til 30.04.2036 , hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

(2)Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør NOK 336.000,- (eksklusiv merverdiavgift).

stryk det som ikke passer

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned med NOK 28.000,- (eksklusiv merverdiavgift).

(3)Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5)I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i **bilag** . Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt som en del av **bilag** . Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

stryk det som ikke passer

(6)Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK **Leietaker rydder snø** (eksklusiv merverdiavgift) per kvartal/måned.

(7)Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

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

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Per leiestart omfattes

☑ A hele ☐ B kvm av ☐ C ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret
(kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifikasjon av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering).

(2)Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3)Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4)Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5)På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

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

(7)Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8)Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instrukser, driftsmanualer og -instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3)Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4)Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6)Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7)Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8)Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1)Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2)Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også **bilag** .

(3)Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

[Avsnitt (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2):]

(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 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholds-arbeidene for leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utform ing og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre dele av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietake i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietake ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier ette endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføre i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

16 FORSIKRING

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

(2)Utleier forsikrer eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kar få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/ DESTRUKSJON

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

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mange len er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de kra leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/ mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

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

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/ UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt frem-leietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

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

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietake likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfalle utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/ PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leie-avtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leie-forholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

AVS

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

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

(2)Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for **November** måned år **2026** . Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

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

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Kryss av for A, B eller C

☑ A (1)Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.

(2)Garantien skal tilsvare **3** måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

☐ B (3)Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker.

☐ C (4)Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

(5)Garanti/depositum må foreligge senest **Betalt** .

(6)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

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

25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

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

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

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

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leieforholdet er satt til 5 år med rett til 5 nye , leieforholdet må sies opp innen 30.04.2030 12 måneder før utløp av første 5 år , ellers løper leieforholdet til 30.04.2036.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag : [Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag : [Spesifisering av leietakertilpasninger.]

Bilag : Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.

30 STED/DATO

Skogbygda 12.06.2025

31 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon *[og firmaattest]*.

(2)Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

ALF ØYVIND SANDVIKEN

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

HUSEIERNES LANDSFORBUND · NORSK EIENDOM · Forum for Næringsmeglere · NEF

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

4. utgave 03/13

1 UTLEIER

(1)Navn/Firma Shafqat Ali Khan

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer

2 LEIETAKER

(1)Navn/Firma Anne Teien og Erik Teien

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer

3 EIENDOM

(1)Adresse Skogbygdavegen 512, 2164 Skogbygda

(2)Gnr. 124 bnr. 49 fnr. snr.

i kommune, kommunenummer

4 LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).

(2)Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. 83 kvm. BTA.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Kryss av for A eller B

☐ A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale.

☑ B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag .

(4)Alle arealer 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 leieavtales øvrige bestemmelser.

(5)Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i **bilag** .

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til .

(2)Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den , og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **bilag** .

(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Sett kryss ved B dersom leieobjektet ikke leies ut "som det er".

☐ A Med mindre det er krysset av for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

☐ B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3)Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4)I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6)Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra 12.12.2025 til 12.12.2030 , hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. ~~Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.~~

(2)Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør NOK 78000 (eksklusiv merverdiavgift).

stryk det som ikke passer

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned med NOK 6500 (eksklusiv merverdiavgift).

(3)Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5)I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i **bilag** . Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt som en del av **bilag** . Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

A.T.

stryk det som ikke passer

(6)Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK (eksklusiv merverdiavgift) per [kvartal/måned].

(7)Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

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

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Per leiestart omfattes

☐ A hele ☐ B kvm av ☑ C ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret
(kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifikasjon av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering).

(2)Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3)Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4)Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5)På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

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

(7)Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8)Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instrukser, driftsmanualer og -instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3)Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4)Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6)Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7)Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8)Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1)Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2)Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også **bilag** .

(3)Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

[Avsnitt (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2):]

(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 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

A.→

(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholds-arbeidene for leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utform-ing og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

16 FORSIKRING

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

(2)Utleier forsikrer eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/ DESTRUKSJON

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

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mange-len er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/ mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

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

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/ UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt frem-leietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

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

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/ PANTSETTELSE

A.T.

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leie-avtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leie-forholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

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

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

(3)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

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

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Kryss av for A, B eller C

☐ A (1)Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.

(2)Garantien skal tilsvare 14000 måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

☑ B (3)Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare […] måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker.

☐ C (4)Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

(5)Garanti/depositum må foreligge senest 4 uker .

(6)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

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

25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

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

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

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

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietager tegner egne abonnementer som f eks strøm og betaler sitt forbruk for varmtvann.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag : [Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag : [Spesifisering av leietakertilpasninger.]

Bilag : Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.

30 STED/DATO

05.05.26 Skog3460A

31 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon *[og firmaattest]*.

(2)Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier Leietaker

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

TILLEGGSAVTALE TIL LEIEKONTRAKT

Skogbygdavegen 512

Denne tilleggsavtalen gjelder som en endring til eksisterende leieavtale mellom utleier og leietaker.

Ikrafttredelse:
Endringene gjelder fra og med **1. mai 2025**.

---

1. Husleie

Husleien settes til **kr 6 500 per måned**.

---

2. Fremleie

Leietaker gis rett til fremleie av leieobjektet så lenge leieforholdet løper.
Leietaker er fortsatt ansvarlig overfor utleier for alle forpliktelser etter leieavtalen.

---

3. Oppsigelse

Leieavtalen kan sies opp av begge parter med løpende oppsigelsestid på **2 måneder**.

---

4. Bistand ved ny leietaker

Ved oppsigelse forplikter leietaker seg til å være behjelpelig med å finne ny leietaker.

---

5. Øvrige vilkår

For øvrig gjelder opprinnelig leieavtale uendret.

--
Erik Teien

T +47 900 99 879
E erik.teien@gmail.com

5 mai 2026

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

4. utgave 03/13

1 UTLEIER

(1)Navn/Firma Shafqat Alli Khan

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer

2 LEIETAKER

(1)Navn/Firma Birgit Gullikstad

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer

3 EIENDOM

(1)Adresse Skogbygda 512

(2)Gnr. 124 bnr. 49 fnr. snr.

i kommune, kommunenummer 0236

4 LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).

(2)Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. 30 kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. kvm. BTA.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Kryss av for A eller B

☐ A Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell utleie av parkeringsplasser fremgår av egen selvstendig avtale.

☐ B Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag .

(4)Alle arealer 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 leieavtales øvrige bestemmelser.

(5)Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i **bilag** .

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til frisørsalong .

(2)Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/ MELDING OM MANGLER

(1)Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse den , og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **bilag** .

(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Sett kryss ved B dersom leieobjektet ikke leies ut "som det er".

☐ A Med mindre det er krysset av for alternativ B under, leies leieobjektet ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

☐ B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3)Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.

(4)I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6)Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra 01.09.2025 til 01.09.2028 , hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2)Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør NOK (eksklusiv merverdiavgift).

stryk det som ikke passer

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned med NOK 6500 (eksklusiv merverdiavgift).

(3)Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5)I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel, som angitt i **bilag** . Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene er inntatt som en del av **bilag** . Eventuell merverdiavgift på felleskostnadene som ikke er fradragsberettiget for utleier, som følge av at leietaker driver en virksomhet som ikke kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret (jf. også punkt 9), dekkes av leietaker som en del av felleskostnadene. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnadsår gjennom at leietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Avregning foretas normalt med forfall innen 30. april året etter kostnadsåret, basert på en oversikt satt opp av utleier og som viser de faktiske påløpte felleskostnader i kostnadsåret. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

stryk det som ikke passer

(6)Ved kontraktsinngåelsen er a konto beløp for felleskostnader stipulert til NOK (eksklusiv merverdiavgift) per [kvartal/måned].

(7)Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

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

---

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Per leiestart omfattes

☐ A hele ☐ B kvm av ☐ C ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret
(kryss av for A, B eller C. Hvis B, fyll inn antall kvadratmeter og vedlegg målsatte tegninger med spesifikasjon av det arealet som per leiestart omfattes av utleiers registrering).

(2)Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3)Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4)Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5)På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

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

(7)Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8)Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

---

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instrukser, driftsmanualer og -instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3)Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4)Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(5)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6)Ved utleie til servering av mat skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av fett- eller oljeutskiller.

(7)Ved utleie av leieobjekter til benyttelse for virksomhet rettet mot publikum (for eksempel forretning eller servering) skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

(8)Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

---

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

---

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

(1)Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2)Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også **bilag** .

(3)Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(4)Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

[Avsnitt (5) nedenfor gjelder kun dersom det er krysset av for alternativ B i punkt 6 (2):]

(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 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

---

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholds-arbeidene for leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utform-ing og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/ EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

16 FORSIKRING

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

(2)Utleier forsikrer eiendommen.

(3)Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/ DESTRUKSJON

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

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mange-len er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/ mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

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

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/ UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt frem-leietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

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

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning. Dersom utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal leietaker likevel kompensere utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt (uavhengig av leieobjektets bruk etter fraflytting).

(4)I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/ PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leie-avtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leie-forholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

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

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

(3)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

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

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Kryss av for A, B eller C

☐ A (1)Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av utleier godkjent garanti, for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.

(2)Garantien skal tilsvare måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve garantien regulert forholdsmessig. Garantien skal være gyldig, og uoppsigelig fra leietakers og garantists side, i leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal være underlagt norsk rett. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder garantien.

☐ B (3)Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i samme bank som leien betales til. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold. Depositumet skal tilsvare [...] måneders leie inkludert andel fellesomkostninger (og merverdiavgift i den grad det følger av punkt 9). I forbindelse med leieregulering kan utleier kreve depositumet regulert forholdsmessig. Opptjente renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med krav mot leietaker.

☐ C (4)Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

(5)Garanti/depositum må foreligge senest .

(6)Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 23 anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett, dersom leietaker ikke etter skriftlig varsel fra utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

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

25 OVERDRAGELSE/ SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

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

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

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som vesentlig forringer leietakers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

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

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum/ny garanti stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Frist for opphør settes til 3 måneder for begge parter

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.

Bilag : [Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.]

Bilag : [Spesifisering av leietakertilpasninger.]

Bilag : Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene.

30 STED/DATO

01.09.2025

31 SIGNATUR

(1)Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon *[og firmaattest]*.

(2)Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier	Leietaker
Shafqat Ali Khan	Birgit Gullikstad
SHAFQAT ALI KHAN	BIRGIT GULLIKSTAD

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 124, Bruksnr 48 **Kommune:** 3228 Nes

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Slettmo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.08.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	4 763,1 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

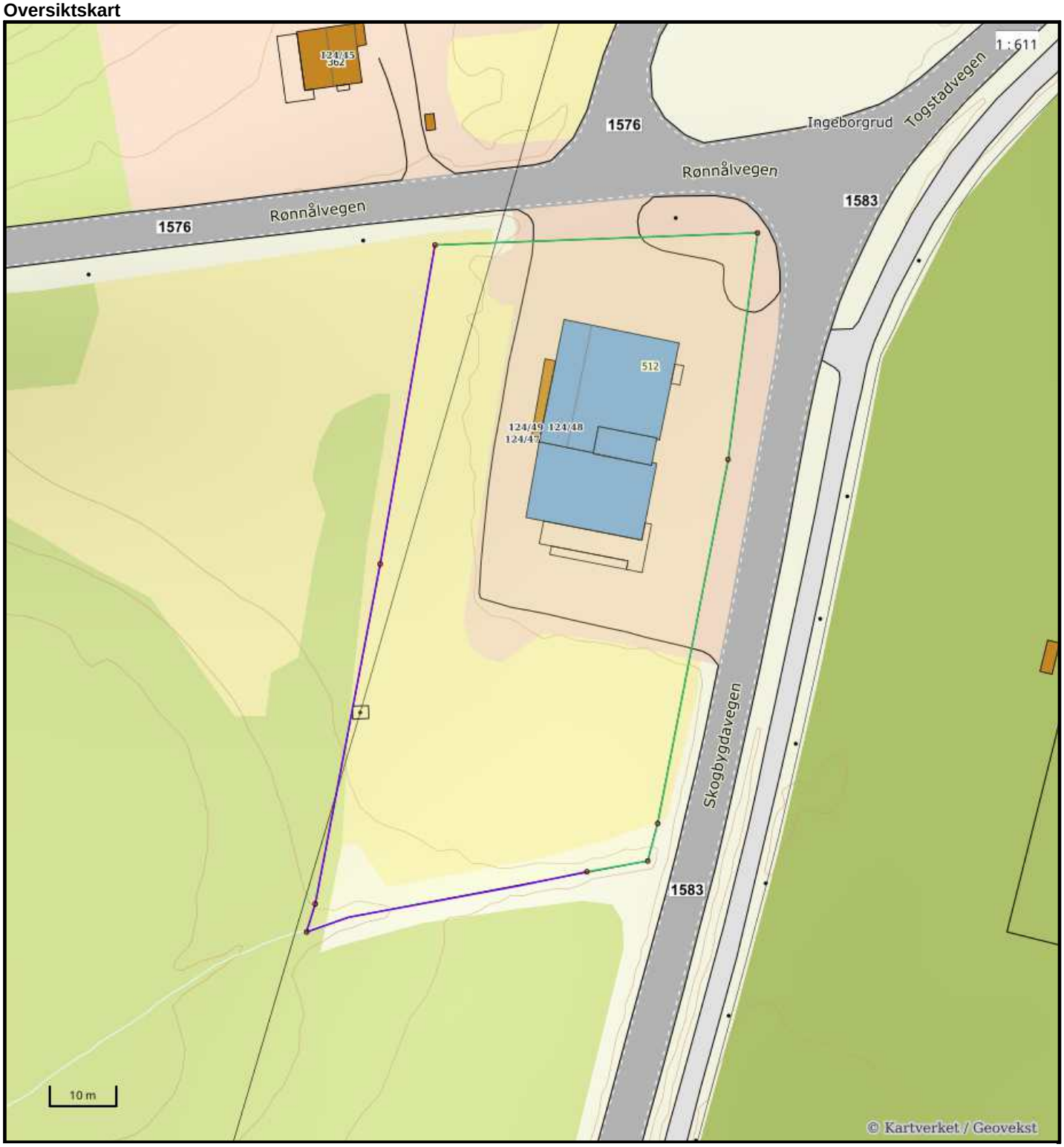
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3228/124/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3228/124/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2011	Berørt	3228/124/2	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2011	Berørt	3228/124/10	0,0
			Berørt	3228/124/22	0,0
			Berørt	3228/124/41	0,0
			Berørt	3228/124/46	0,0
			Berørt	3228/124/47	0,0
			Berørt	3228/124/48	0,0
			Berørt	3228/124/49	0,0
			Berørt	3228/124/80	0,0
			Berørt	3228/131/2	0,0
			Berørt	3228/131/7	0,0
			Berørt	3228/131/17	0,0
			Berørt	3228/131/18	0,0
			Berørt	3228/131/25	0,0
			Berørt	3228/131/34	0,0
			Berørt	3228/131/49	0,0
			Berørt	3228/234/13	0,0
			Berørt	3228/235/6	0,0
			Berørt	3228/235/7	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2011	Berørt	0236/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2011	Berørt	3228/113/1	0,0
			Berørt	3228/113/17	0,0
			Berørt	3228/113/32	0,0
			Berørt	3228/124/10	0,0
			Berørt	3228/124/22	0,0
			Berørt	3228/124/47	0,0
			Berørt	3228/124/48	0,0
			Berørt	3228/124/49	0,0
			Berørt	3228/124/113	0,0
			Berørt	3228/234/12	0,0
			Berørt	3228/234/13	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.08.1956	Avgiver	3228/124/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3228/124/48	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



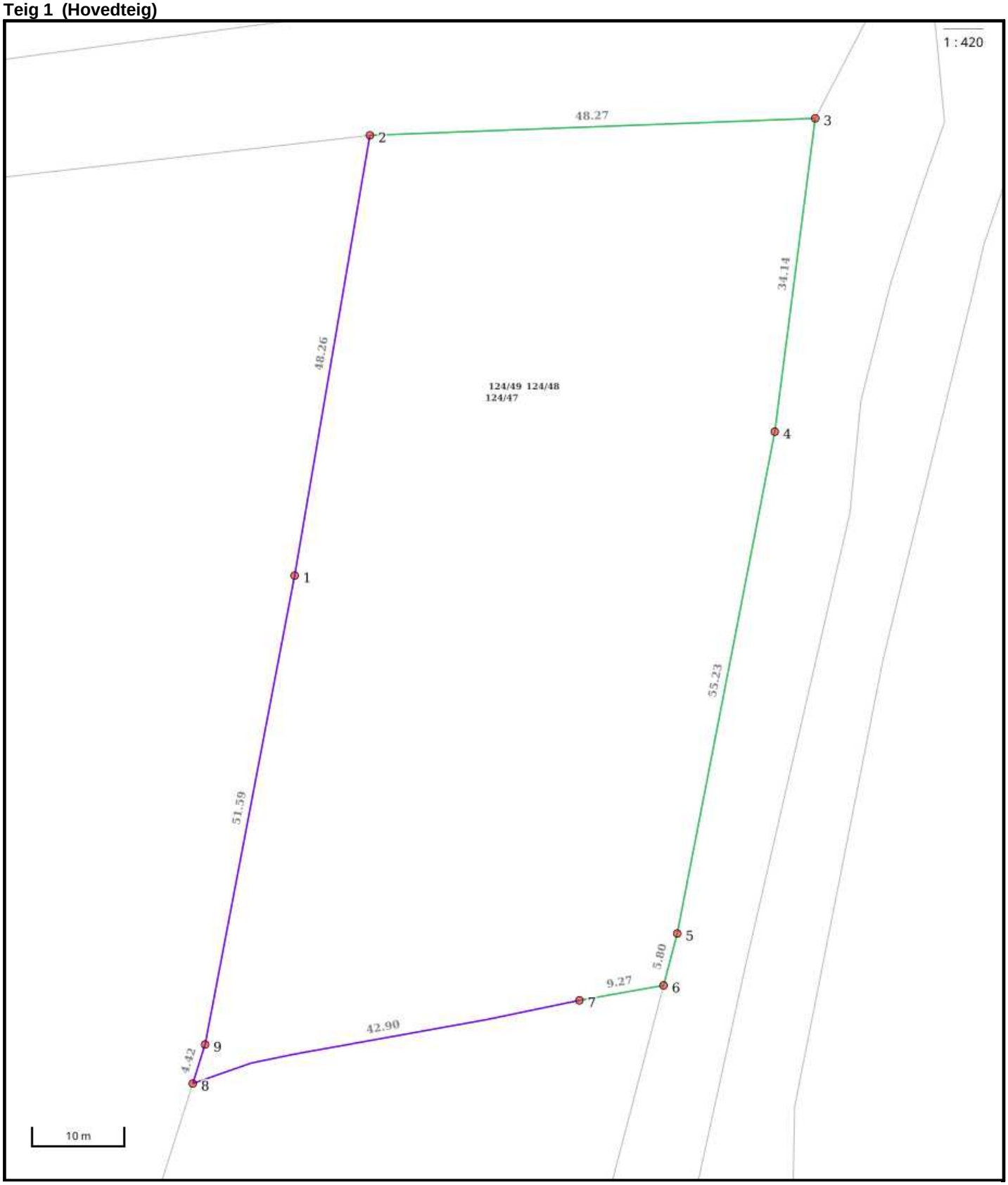
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 763,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 679 531,24	639 059,95	48,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 679 579,35	639 063,75	48,27m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 679 585,56	639 111,62	34,14m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 679 551,44	639 110,33	55,23m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 679 496,49	639 104,73	5,80m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 679 490,77	639 103,77	9,27m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 679 488,33	639 094,83	42,90m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 679 475,58	639 053,94	4,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 679 479,90	639 054,89	51,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 124, Bruksnr 47 **Kommune:** 3228 Nes

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Moslett	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.08.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	4 763,1 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

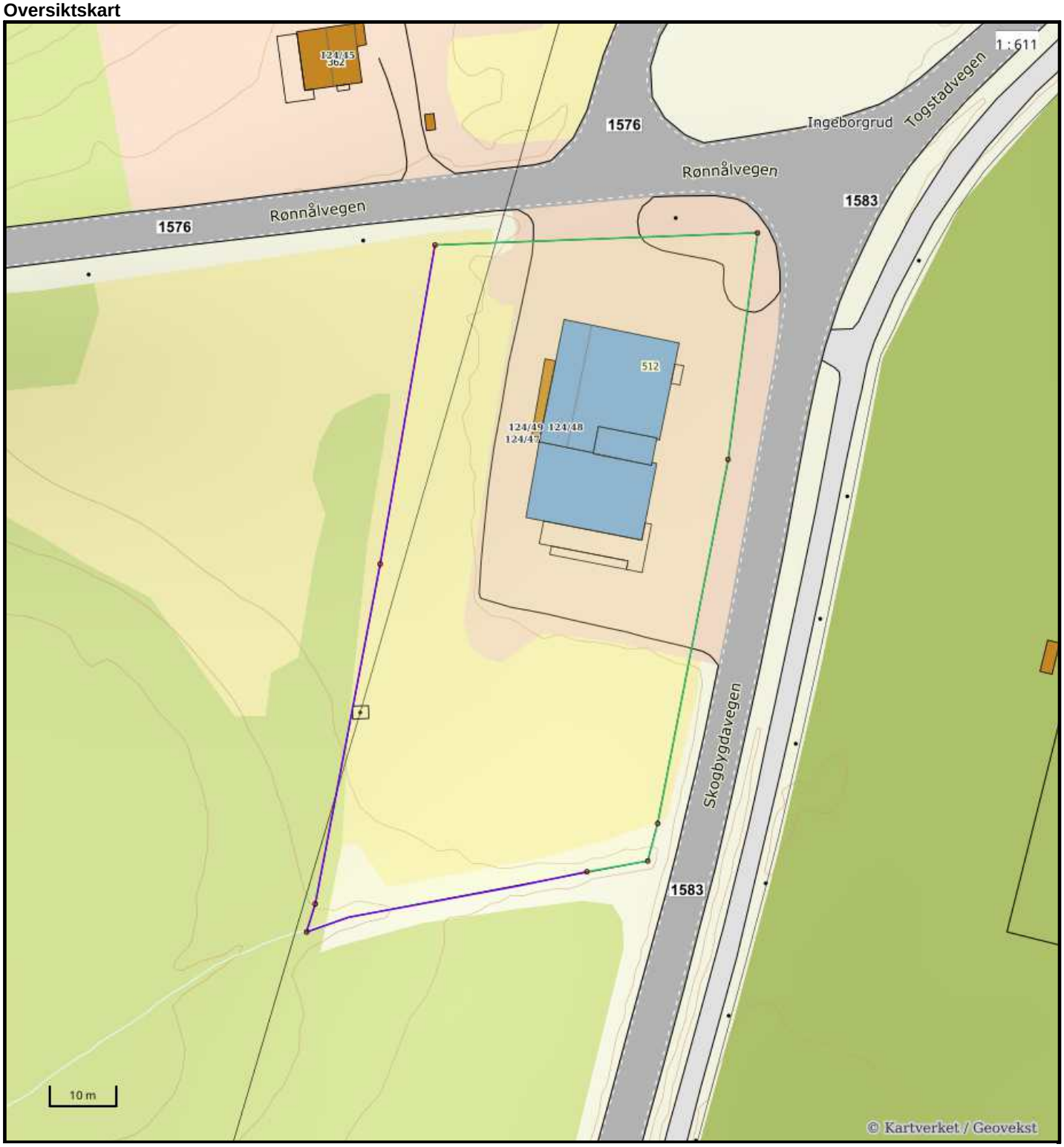
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3228/124/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3228/124/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2011	Berørt	3228/124/2	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2011	Berørt	3228/124/10	0,0
			Berørt	3228/124/22	0,0
			Berørt	3228/124/41	0,0
			Berørt	3228/124/46	0,0
			Berørt	3228/124/47	0,0
			Berørt	3228/124/48	0,0
			Berørt	3228/124/49	0,0
			Berørt	3228/124/80	0,0
			Berørt	3228/131/2	0,0
			Berørt	3228/131/7	0,0
			Berørt	3228/131/17	0,0
			Berørt	3228/131/18	0,0
			Berørt	3228/131/25	0,0
			Berørt	3228/131/34	0,0
			Berørt	3228/131/49	0,0
			Berørt	3228/234/13	0,0
			Berørt	3228/235/6	0,0
			Berørt	3228/235/7	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.02.2011	Berørt	0236/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2011	Berørt	3228/113/1	0,0
			Berørt	3228/113/17	0,0
			Berørt	3228/113/32	0,0
			Berørt	3228/124/10	0,0
			Berørt	3228/124/22	0,0
			Berørt	3228/124/47	0,0
			Berørt	3228/124/48	0,0
			Berørt	3228/124/49	0,0
			Berørt	3228/124/113	0,0
			Berørt	3228/234/12	0,0
			Berørt	3228/234/13	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.08.1956	Avgiver	3228/124/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3228/124/47	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



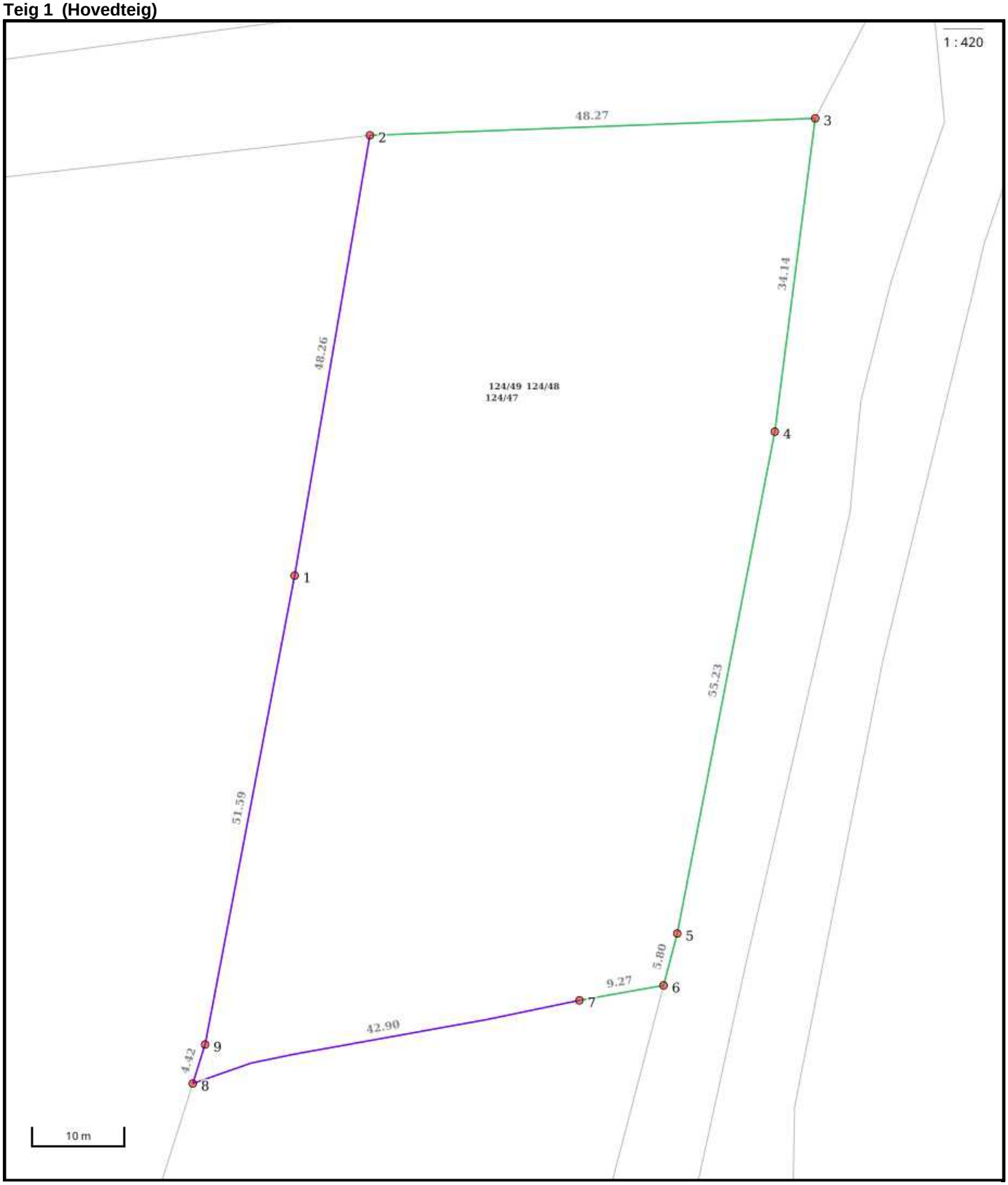
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 763,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 679 531,24	639 059,95	48,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 679 579,35	639 063,75	48,27m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 679 585,56	639 111,62	34,14m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 679 551,44	639 110,33	55,23m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 679 496,49	639 104,73	5,80m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 679 490,77	639 103,77	9,27m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 679 488,33	639 094,83	42,90m	Stereoinstrument	30		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 679 475,58	639 053,94	4,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 679 479,90	639 054,89	51,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Grunneiendom 3228-124/49

Norkart
Utskriftsdato: 27.05.2026 15:20

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MOLØKKEN	Beregnet areal	0
Etablert dato	30.08.1956	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	124/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	124/49
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	08.02.2011 08.02.2011	2011/338 Statens vegvesen		0236-Mnrvannmangler, 113/1, 113/17, 113/32, 124/10, 124/22, 124/47, 124/48, 124/49, 124/113, 234/12, 234/13
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	08.02.2011 08.02.2011	2011/338 Statens vegvesen		124/2, 124/10, 124/22, 124/41, 124/46, 124/47, 124/48, 124/49, 124/80, 131/2, 131/7, 131/17, 131/18, 131/25, 131/34, 131/49, 234/13, 235/6, 235/7
Skylddeling Skylddeling	30.08.1956			124/10, 124/49

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6679553.94	639083.06	0	Ja	4763.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHAN SHAFQAT ALI F100962*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KARUSHØGDA 42A 1481 HAGAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skogbygdavegen 512

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2164 SKOGBYGDA	Kirkesogn	02070806 Ingeborgrud
Grunnkrets	201 Sjøli	Tettsted	666 Skogrand
Valgkrets	4 SKOGBYGDA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6963587		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	6963587	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.05.1986

1: Bygning 6963587: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	180
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	124/49	-	-	-	-	-
Unummerert	Skogbygdavegen 512	-	124/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	180	180	0	0	0

2: Bygningsendring 6963587-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.05.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	180
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.11.1985	01.11.1985	
Igangsettingstillatelse	21.11.1985	21.11.1985	
Tatt i bruk	05.05.1986	23.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	124/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	180	180	0	0	0

Nes kommune

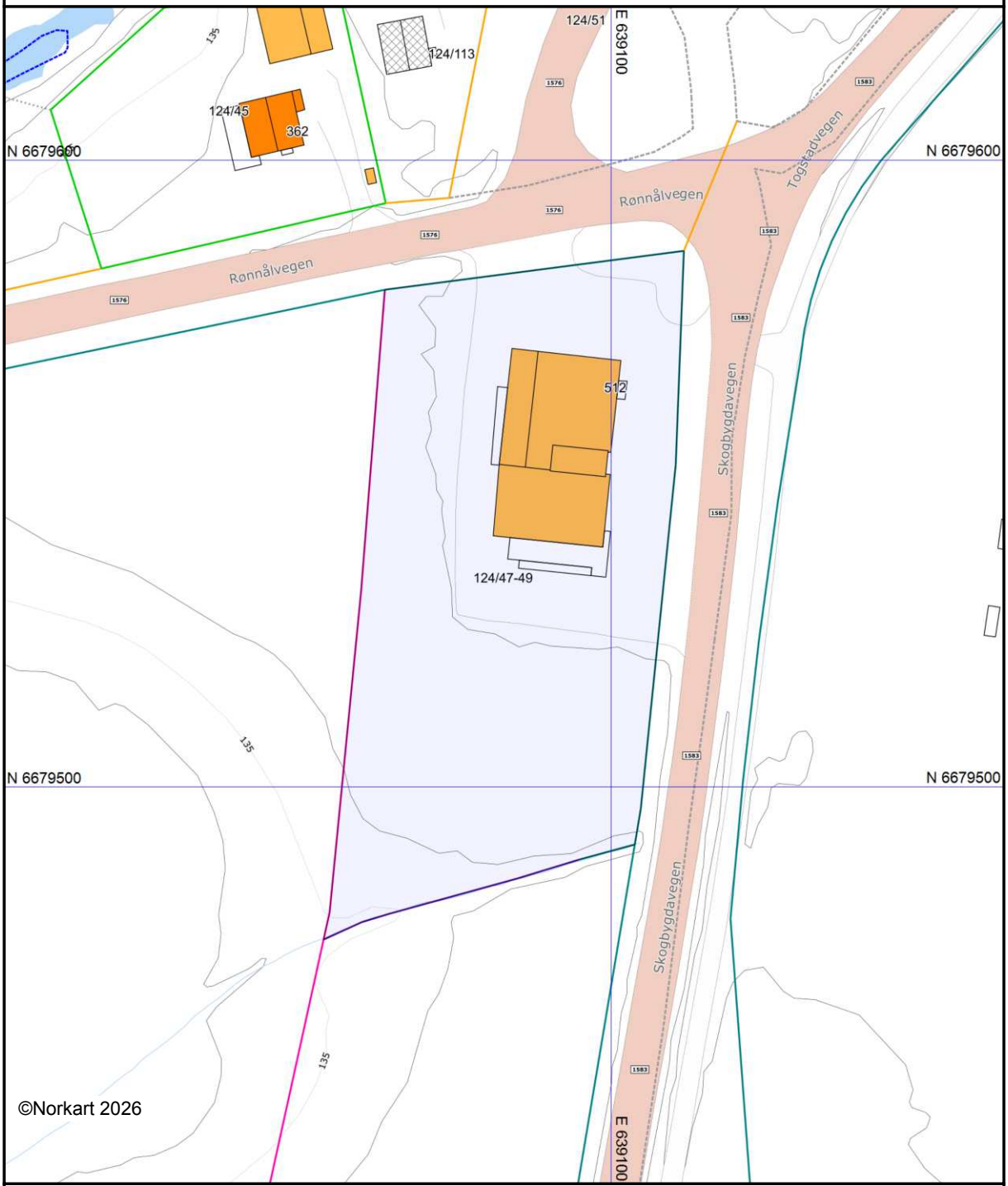
Grunnkart

Eiendom: 124/49
Adresse: Skogbygdavegen 512
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nes kommune

Ledningskart

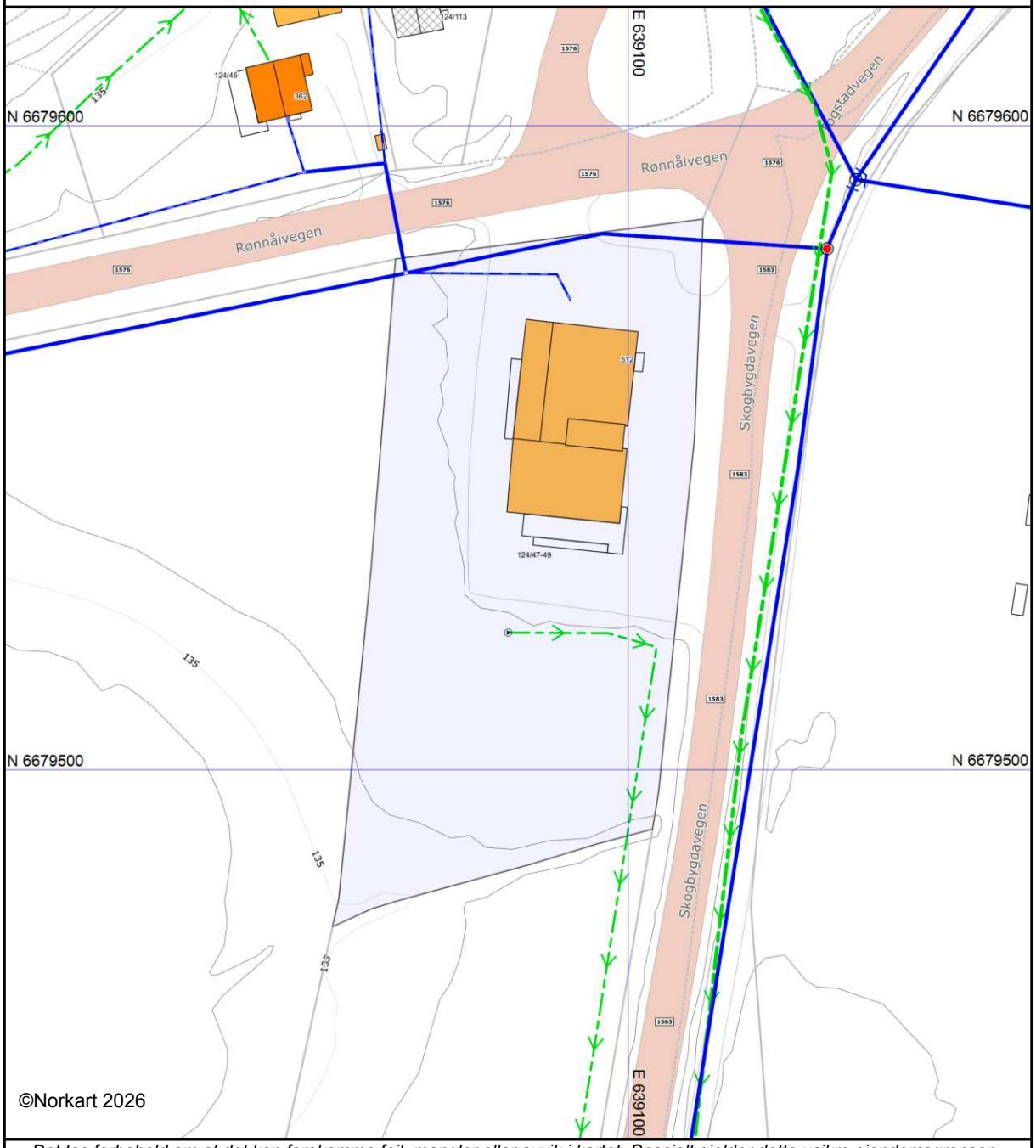
Eiendom: 124/49
Adresse: Skogbygdavegen 512
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

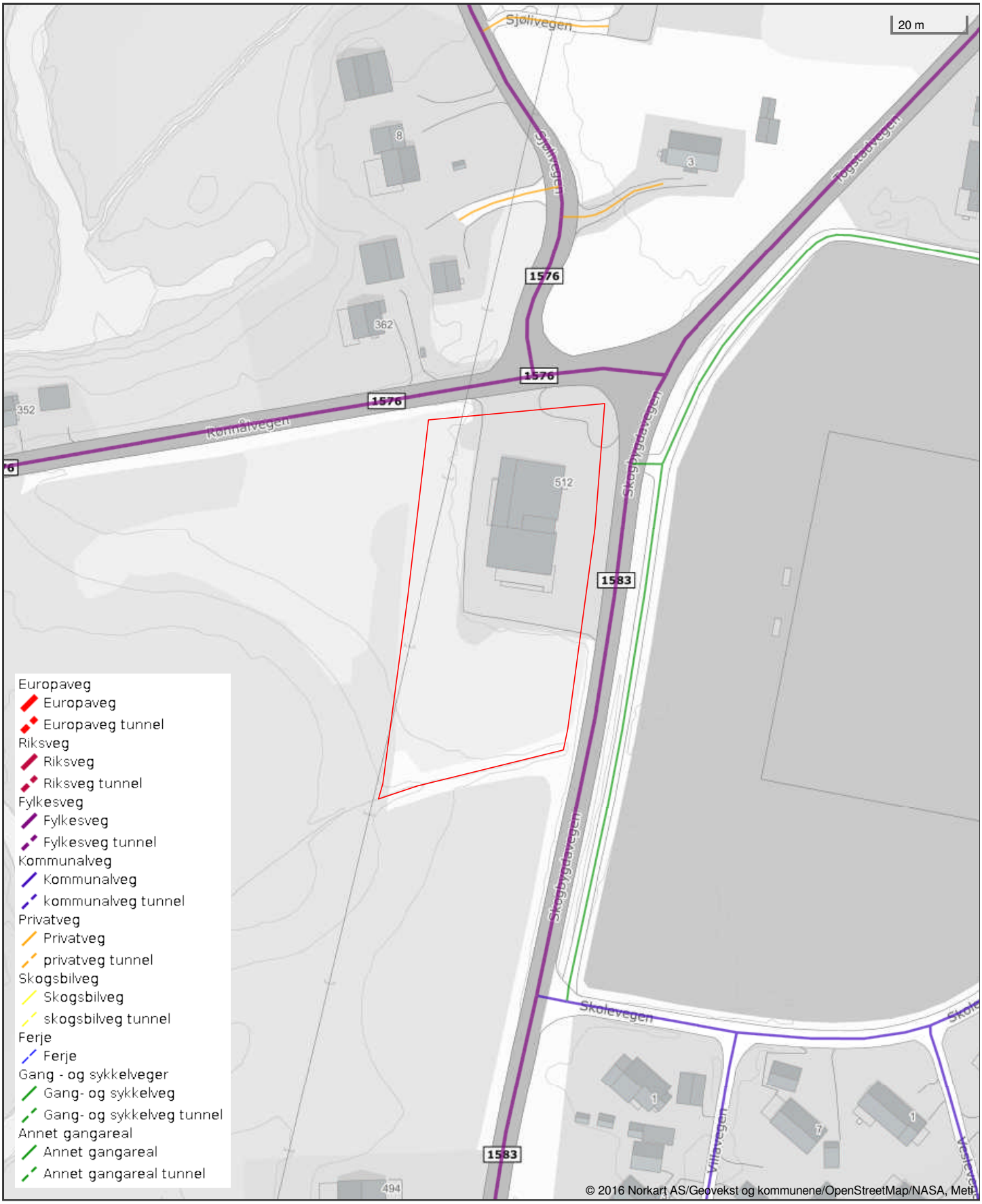


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 124/49//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

NES KOMMUNE

Byggesak, oppmåling og geodata

Erland A Modal AS
Tyttebærvegen 2
2150 ÅRNES

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/15128 - 7 / IRENPA-NES	06.04.2021

Gnr 124 bnr 49 - Bruksendring - Ferdigattest

Vedtak:

Ferdigattest for bruksendring fra postkontor til kafe gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Søknad om ferdigattest er mottatt 26.03.21.
Tillatelse til tiltak ble gitt den 10.03.21

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Tilsyn:
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Klageadgang:
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for teknikk, næring og kultur, før den eventuelt videresendes til Statsforvalteren.

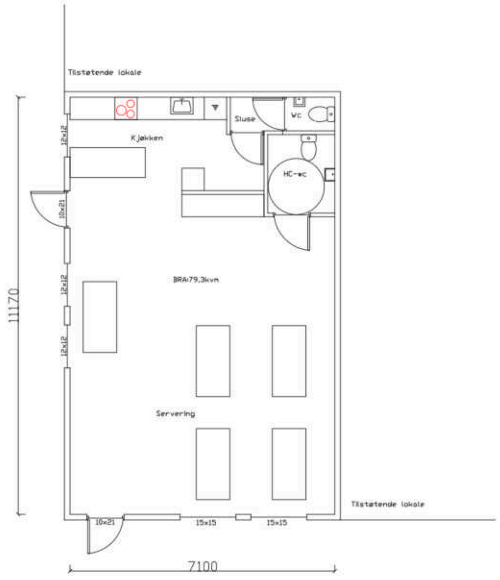
Med hilsen

Elisabet Frøyland	Irene Pauline Andreassen
Kommunalsjef	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Shafqat Ali Khan	Karushøgda 42 A	1481	HAGAN



Tegningen er kun retningsgivende.
Det må foretas oppmåling og tilpasninger på stedet.

	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Mål: 1:100	Dato: 01.02.2021	Gnr.: 124	Bnr.: 49

Tiltakshaver: Erik Telen
Skogbygdavegen 512
2164 Skogbygda

Tegning: Erland A. Modal AS
Postboks 261
2151 Årnes

Kontroll:

Tegn. nr:

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Moløkken g.nr. 124 b.nr. 49

Byggets eier: Leif Finskud, 2164 SKOGBYGDA.

Ansvarshavende: Halvor Sætheråsen, 2230 SKOTTERUD.

Byggearbeidet omfatter: forretningsbygg m/lager i én etasje.

Byggetillatelse utstedt den 15.10. 19 68 av bygningssjefen i Nes i henhold til delegert myndighet jfr. bygningsråds sak nr. 241/67 og 282/68.

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 4.6. 19 69 for Nes Bygningsråd av avd. ing. Asbjørn Øistad

sammen med Halvor Sætheråsen som ansvarshavende, og leverandøren av materialer til bygget, Arne Fjeld.

Bygningsrådet vil tillate at bygget midlertidig tas i bruk hva angår forretningen med lager såsnart følgende er ordnet:

Rekverk for trapp fra forretning til lager i kjeller.

Trapp med rekverk fra lager.

og på betingelse av at følgende er utført innen 1.9. 19 69:

Inspeksjonsluke for ikke tilgjengelig rom på loft. Betong over dør til tilfluktsrom avslipes så døren kan vippes av hengslene. Sentralfyren flyttes fra nuværende rom utenfor tilfluktsrommet til kjellerrom under lager. Forskriftsmessig tekniske installasjoner og u styr vedk. tilfluktsrommet kompletteres. Fyrrommet må anmeldes til bygningsrådet.

Bygningssjefen i Nes
Arnes

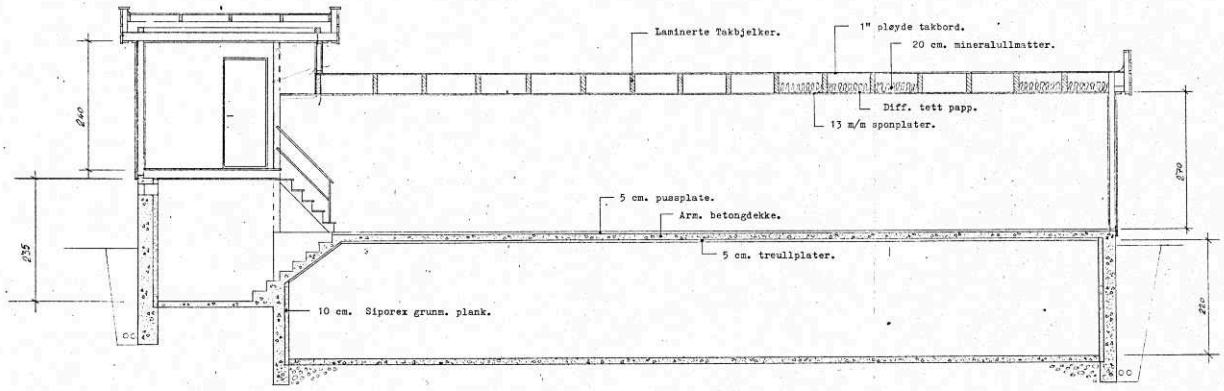
den 11. juni 19 69. Ingulf Stuenæs.
Ingulf Stuenæs.

Ved besiktigelse foretatt av _____

_____ den _____ 19 ___ ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og tegninger approbert av bygningsrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

den _____ 19 ___

_____



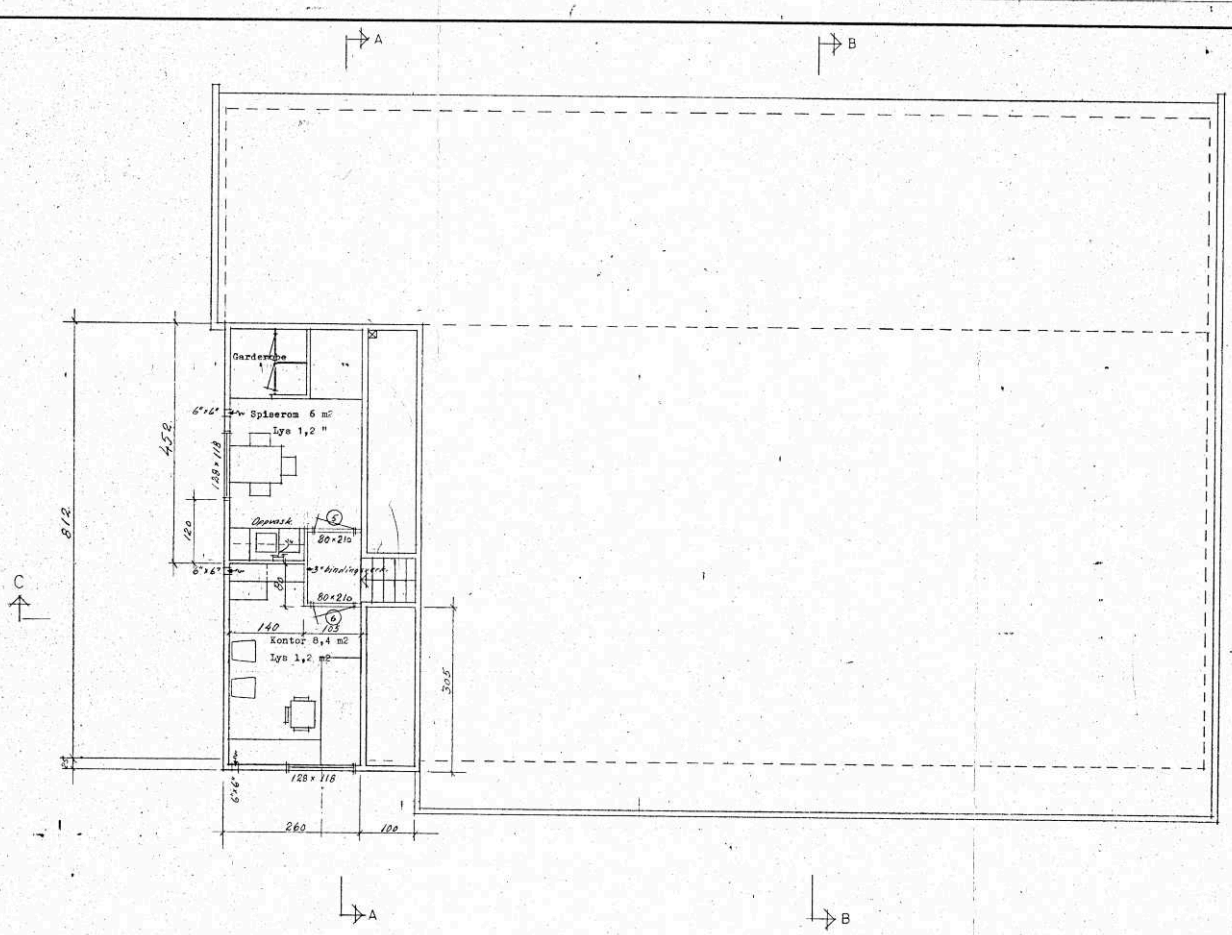
SNITT C-C

Godkjent etter bygningsloven av 15/10 1966.
Nes kommune, 19
Ingeborg Strand

STATENS ARBEIDSTILSYN
04914 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Snitt.	Mål 1 : 50	Dato 15 aug. 1968 Rev. " "	
Byggtikkenes Byggteknisk Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av I. O.	NR.	127 - [illegible]

A-s Tertkopi. 555. A 2. 5-68. Senorum Trykkeri.



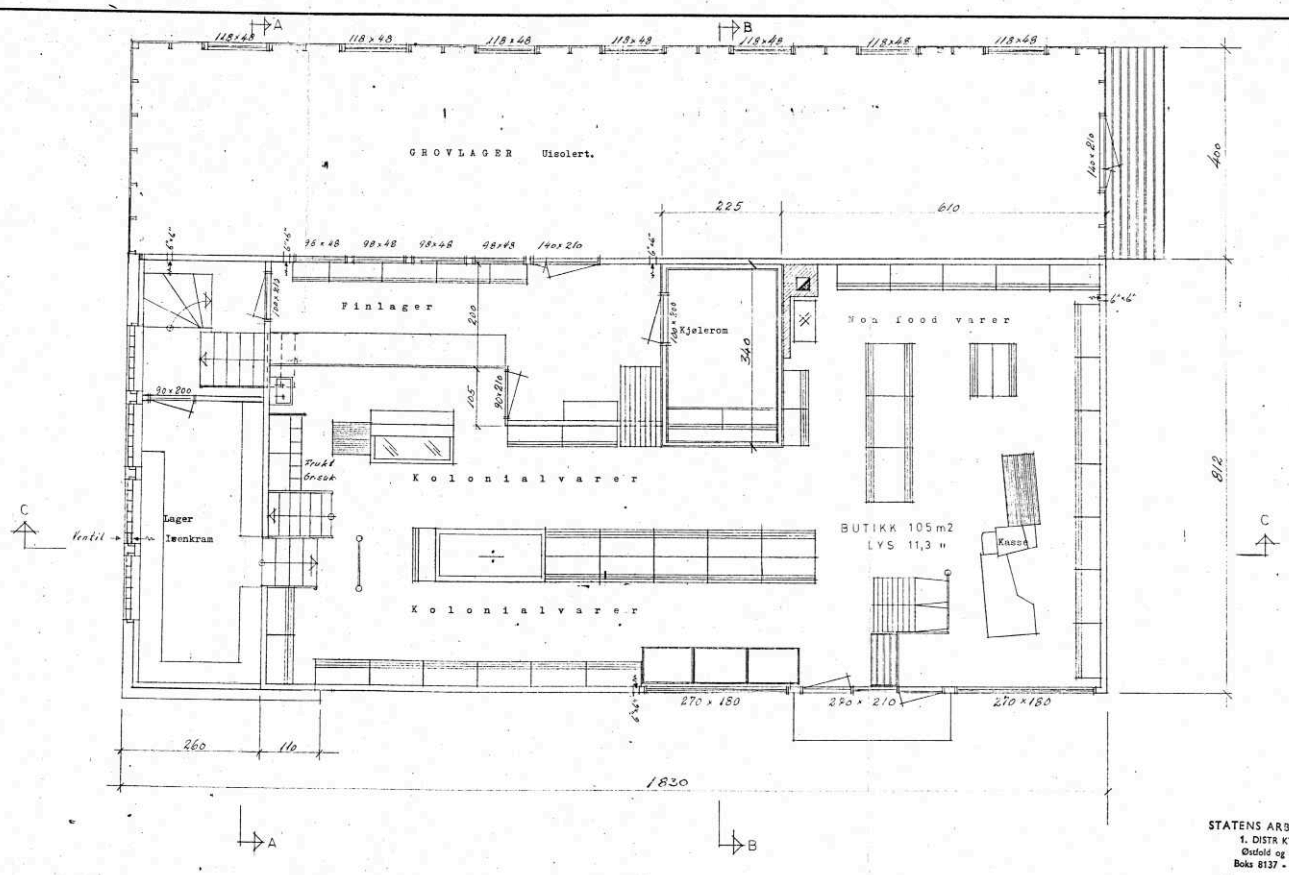
Målene gjelder bindingsverk f/paneler.

STATENS ARBEIDSTILSYN
1. DISTR KTSTILSYN
Østfold og Akershus
Boks 8137 - Oslo Dep.

Jnr. 6221/68
18/10

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg 1 en etasje. Plan av hevet etasje.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. 68
		"	5-10-68
		"	11-10-68
		"	
Byggekonsulentkontorene Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127-52

A.s Tørtrykpl. 1968. A 2. 5-68. Sentrum Trykkeri.



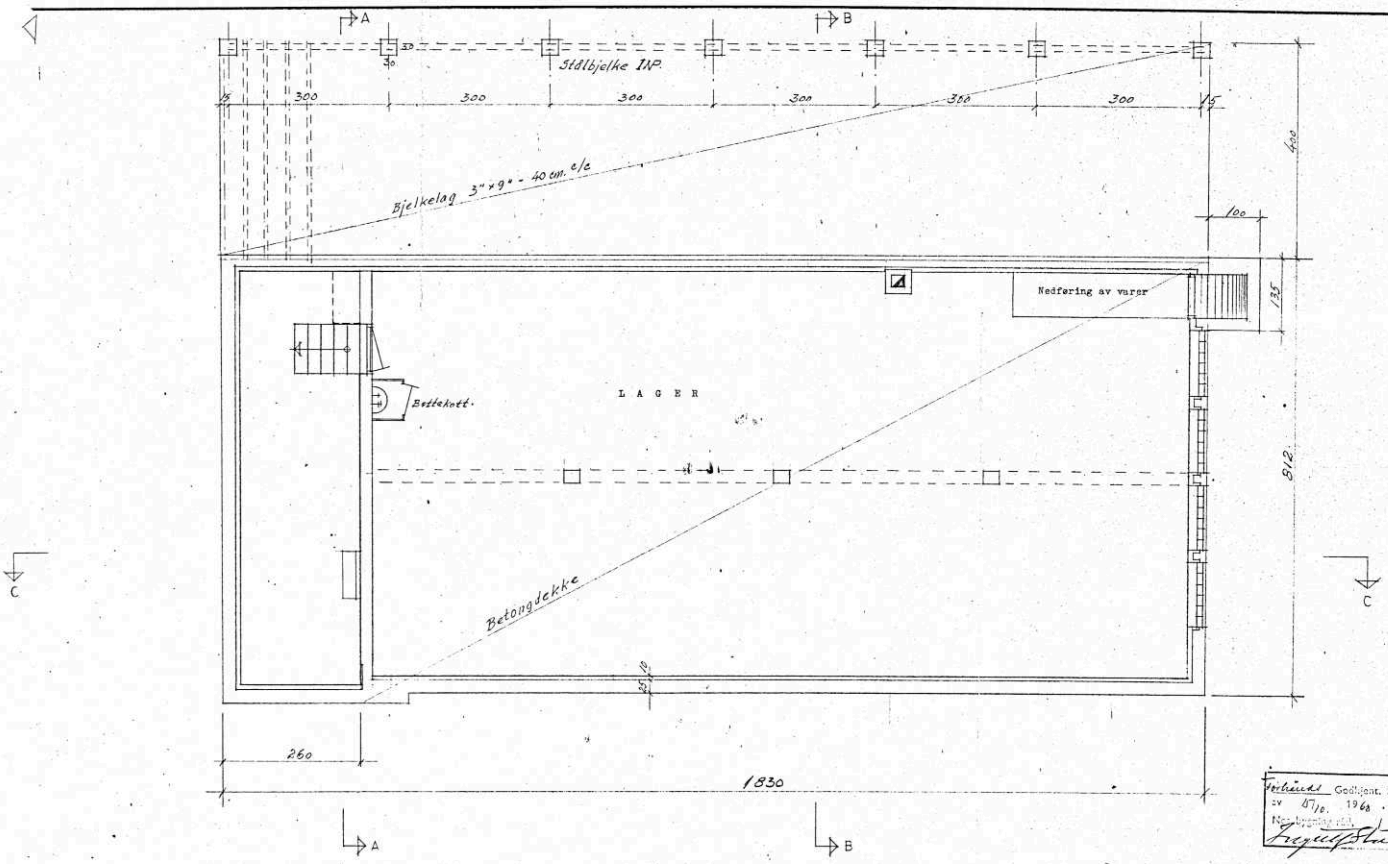
STATENS ARBEIDSTILSYN
1. DISTR KTSTILSYN
Østfold og Akershus
Boks 8137 - Oslo Dep.

Jm 4221/68
18/6

Målene gjelder bindingsverk u/paneler.

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Plan av butikken.	Mål 1 : 50	Dato 11 juni 68	
		Rev. 15 aug. (")	5-10-68
		"	
		"	
Butikkenes Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22 446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127-51

A-s Tanum, 500. A 2. 5-68. Tanum Trykkeri.



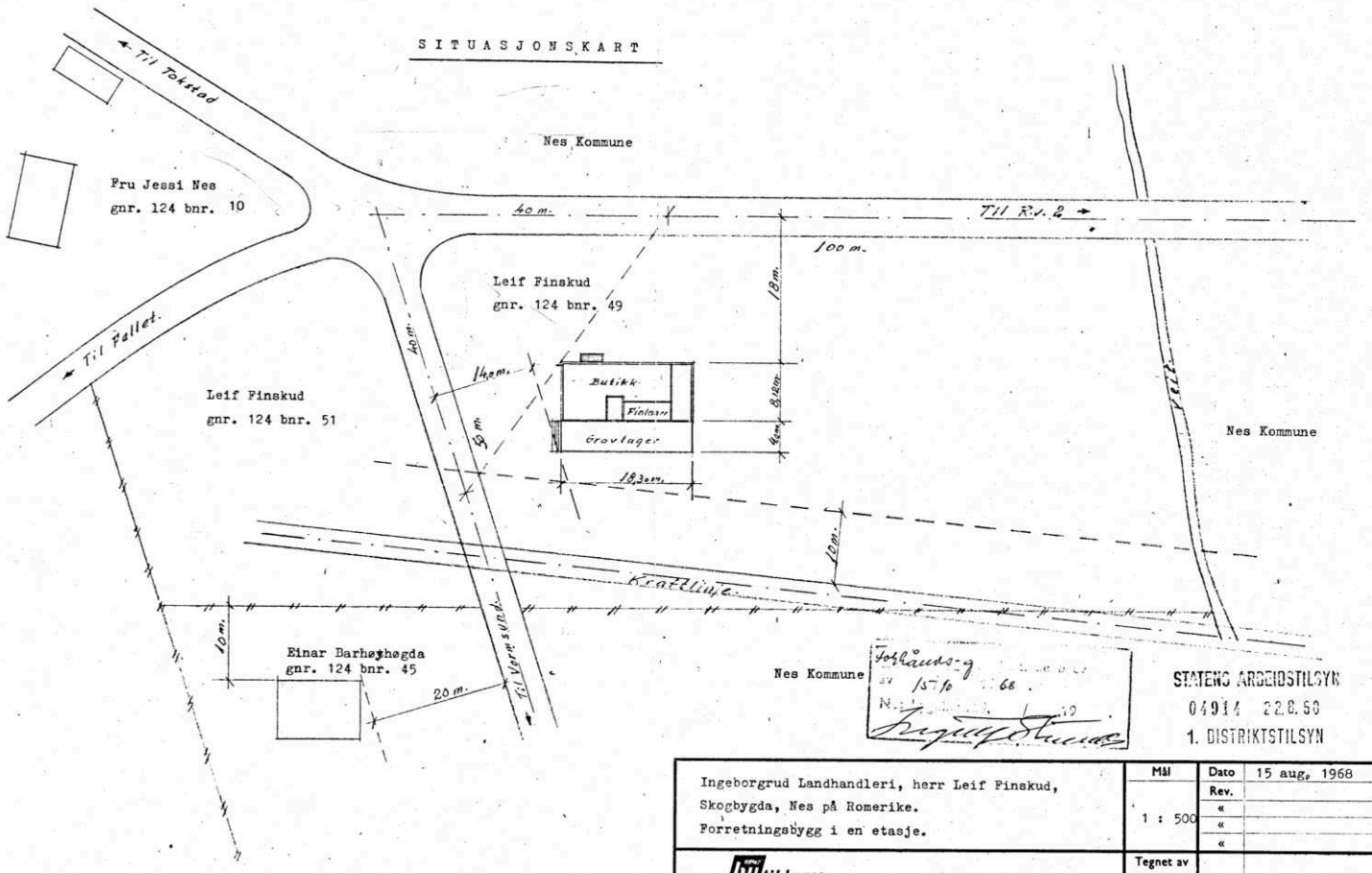
Godkjent. Se b.ev av 07/8. 1968.

STATENS ARBEIDSTILSYN
04914 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Kjeller.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. 68
		"	
		"	
		"	
Hiltikkenes Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127-50

A-a Tørrkopi. 100. A 2. 5.68. Senorum Trykkeri.

SITUASJONSKART

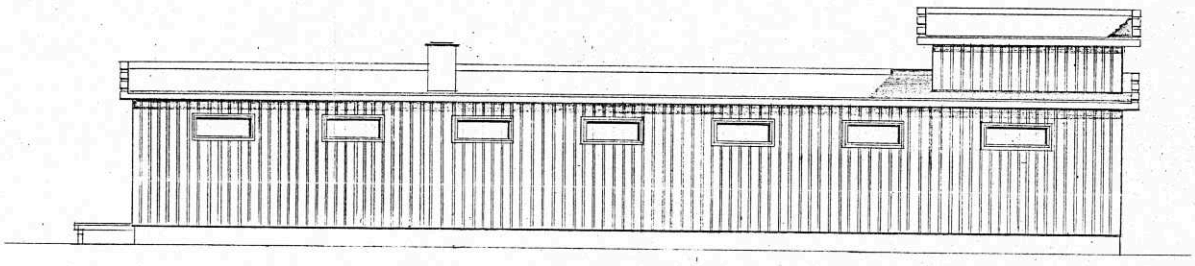


Forhåndsg. av 15/10 68.

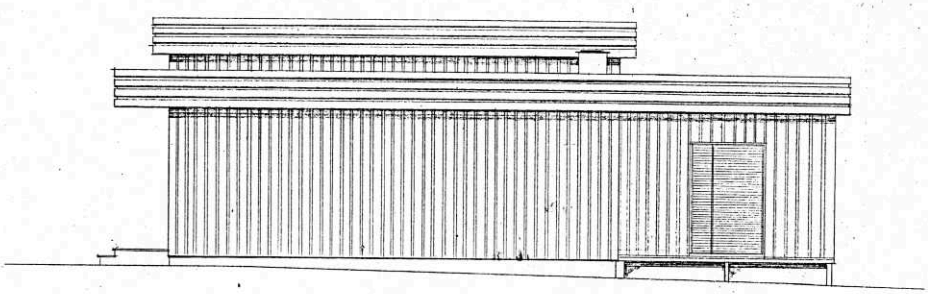
STATENS ARBEIDSTILSYN
04911 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, herr Leif Finskud, Skogbygda, Nes på Romerike. Forretningsbygg i en etasje.	Mål 1 : 500	Dato	15 aug. 1968
		Rev.	
		«	
		«	
		«	
Byggtekniske Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127 - 56

A.s Terrkopi. 500. A 3. 7-68. Sentrum Trykkeri.



FASADE VEST



FASADE NORD

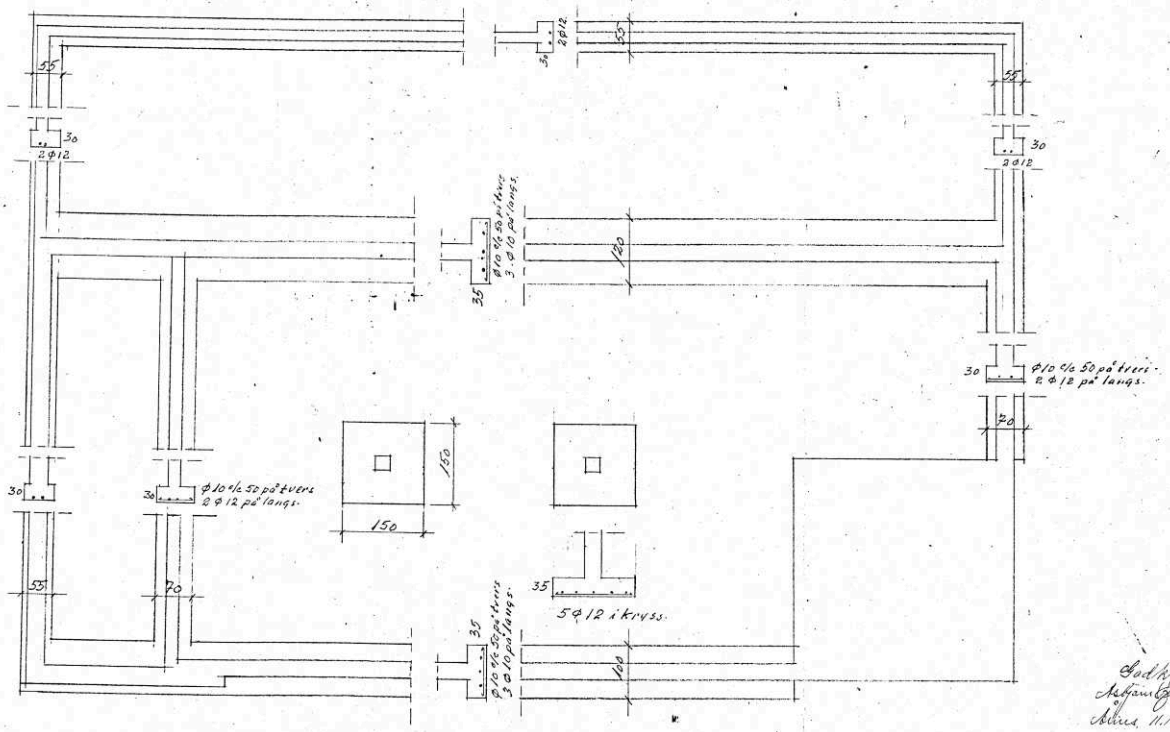
Forhåndsg. 570 Se b cv

Ingeborg Strømsø

STATENS ARBEIDSTILSYN
0491 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg 1 en etasje Fasader.	Mål 1 : 50	Dato 11 juni 68 Rev. 15 aug. 68 " "	
Hamar Tegnekontor Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE .	Tegnet av H.B.	NR.	127 - 55

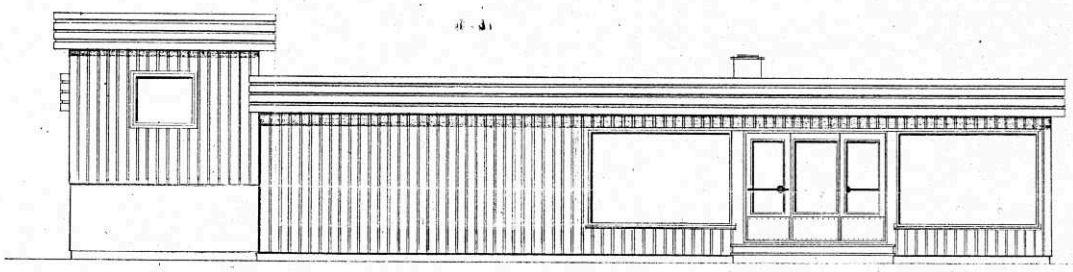
A-s Tørrkost. Stift. A.S. 5-68. Semrum Trykkeri.



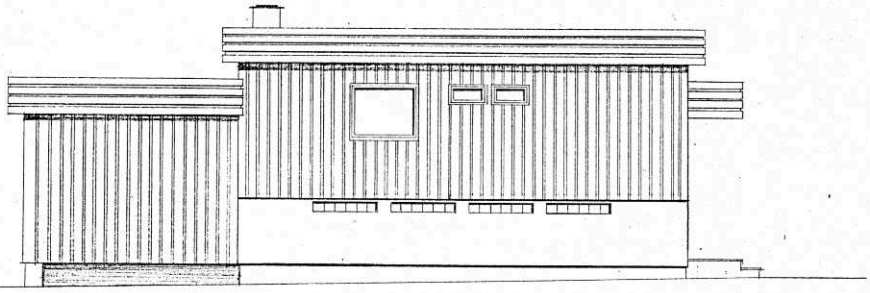
Godkjent
Asbjørn Grislerud
Asbjørn 11.10.1968

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda.	M&l	Dato	8 okt. 68
Fundamentplan.	1 : 50	Rev.	
		"	
		"	
Byggtikkenes Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127-57

A.s Terrikopi. 500. A 2. 5-68. Sentrum Trykkeri.



FASADE ÖST



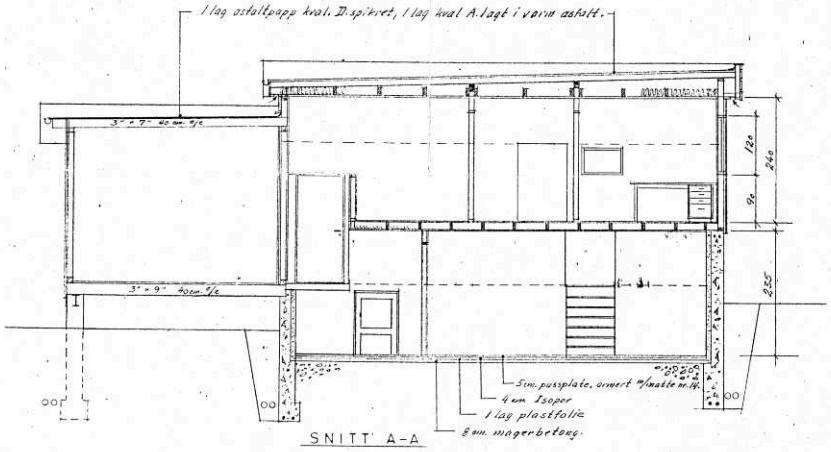
FASADE SYD

Forhåndsgodkjent. Se brev av 8/6 1968.
Norges Brannvesen 32
Ingeborg Strømnes

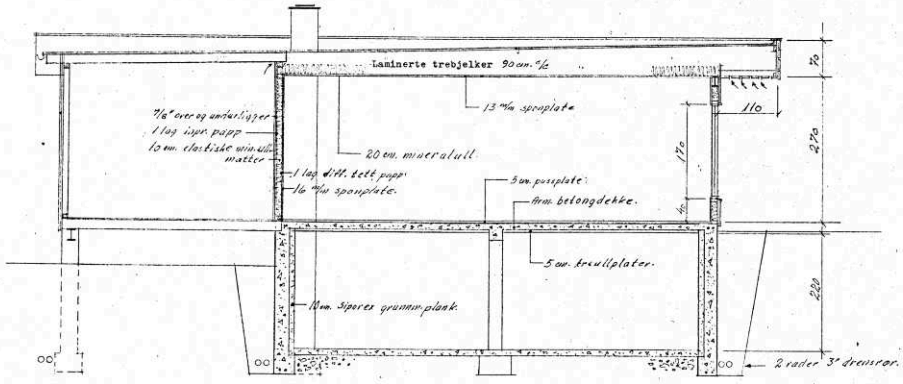
STATENS ARBEIDSTILSYN
04914 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Fasader.	Mål 1 : 50	Dato Rev.	11 juni 68 15 aug. 68 « «
Hamar Byggtekniske Konsulentkontor Vangveien 100 Hamar - Tlf. 22 446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127 - 54

A-s Tarnkopi. 500. A 2. 5-68. Sentrum Trykkeri.



SNITT A-A



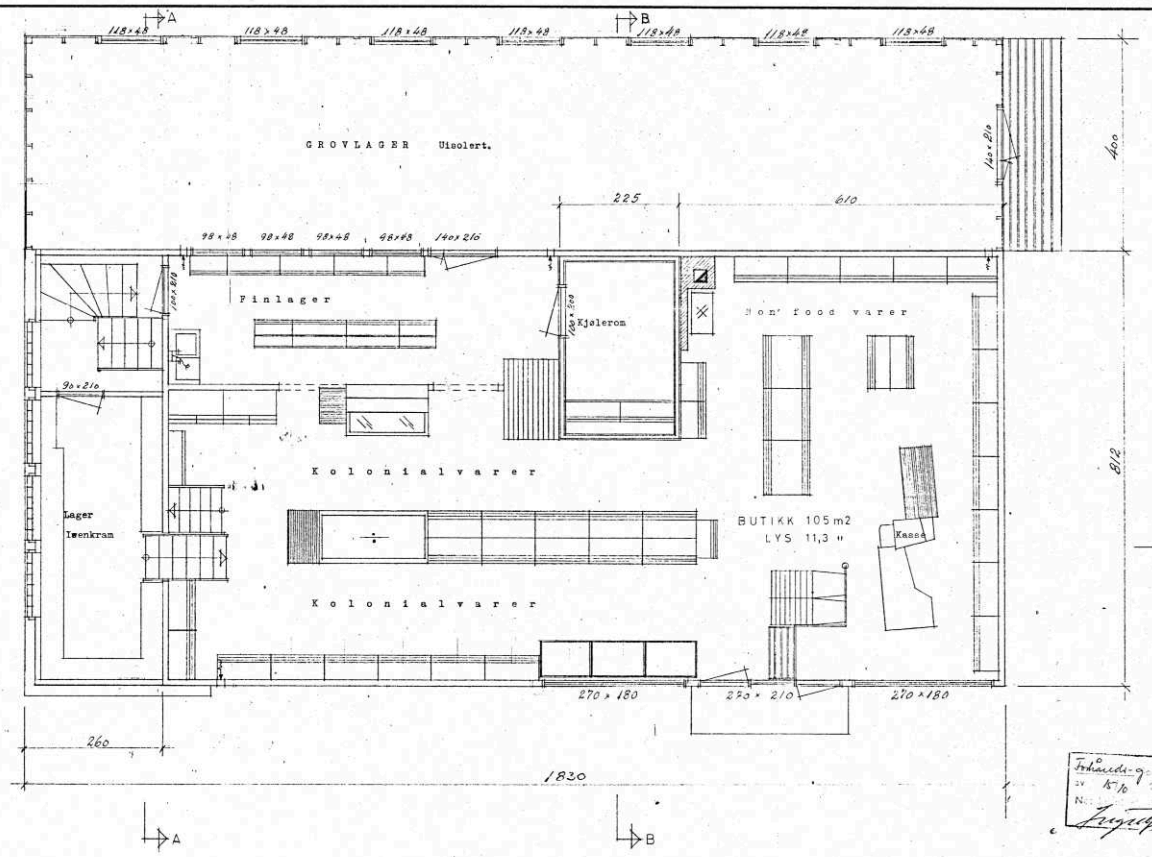
SNITT B-B

Godkjent
13/10 68
Ingerolf Strømsø

STATENS ARBEIDSTILSYN
04911 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda.	Mål	Dato	11 juni 68
Forretningsbygg i en etasje,	1 : 50	Rev.	15 aug. 68
Snitt.		"	
		"	
Bjørkli Tikkenes Konsulentkontor — Vangveien 100, Hamar - Tlf. 22 446 — HÅKON BRATLIE	Tegnet av H B.	NR.	127-53

A-s Tarrkopi, Oslo. A 3. 5-68. Sentrum Trykkeri.

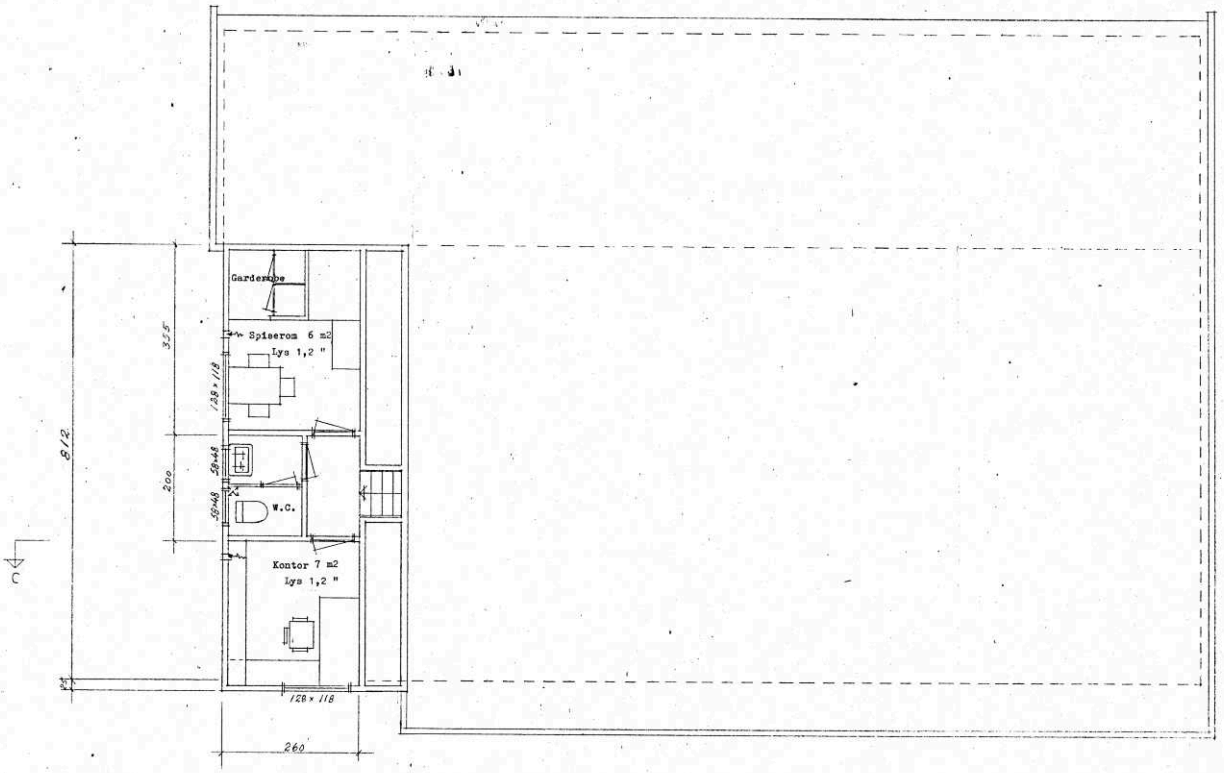


Godkjent etter Se b.cv
av 15/6 1960.
Nr. 12

STATENS ARBEIDSTILSYN
04914 22.8.60
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Plan av butikken.	Mål 1 : 50	Dato Rev.	11 juni 60 15 aug. 60
Norsk Butikkenes Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127 - 51

A-s Tertkopi, 100, A 2, 8-60. Samsrum Trykkeri.

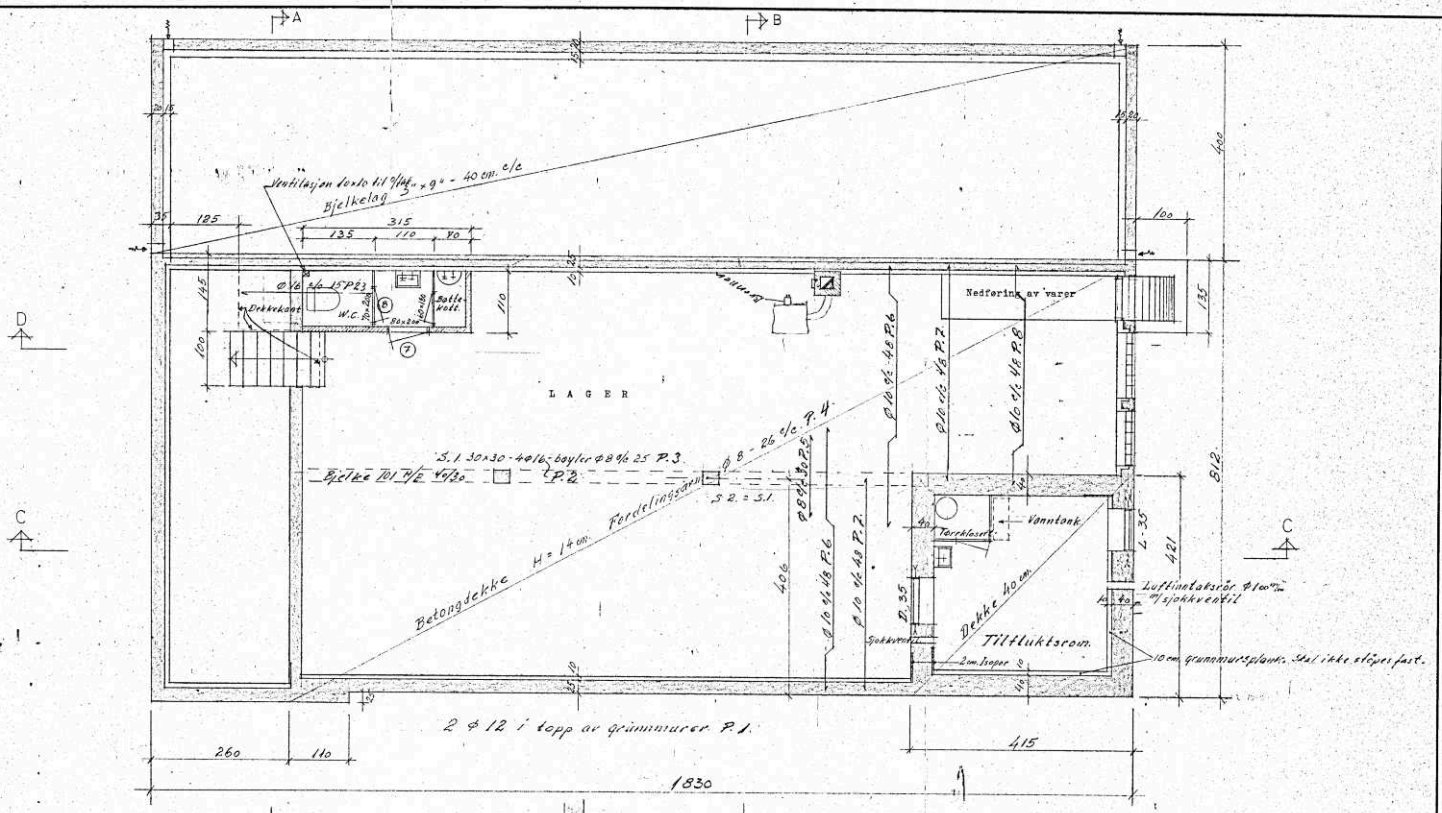


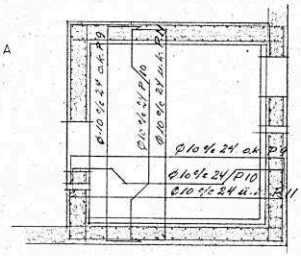
Fritids- og [illegible] Se b ev
Nes kommune 12

STATENS ARBEIDSTILSYN
04911 22.8.68
1. DISTRIKTSTILSYN

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Plan av hevet etasje.	Mål 1 : 50	Dato 11 juni 68	
		Rev. 15 aug. 68	
		x	
		x	
		x	
Bjørn Butikkenes Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127-52

A-a Tarrkopi. 302. A 2. 5-68. Samsrum Trykkeri.





VEGG-ARMERING I TILFLUKTSROM :

Ø 10 - c/c 12 i kryss, dobbeltarmering. P12
Forbindes med Shaker c/c 100 cm. horisontalt.
" " S-haker " 50 " vertikalt

GULV-ARMERING I TILFLUKTSROM:

Ø 10 - c/c 12 i kryss, enkeltarmering. P12.

B E T O N G :

Tilflukterom B - 250
Øvrige konstrukasjoner B. - 200

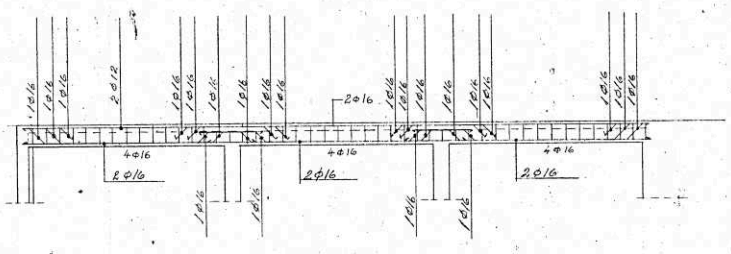
A R M E R I N G :

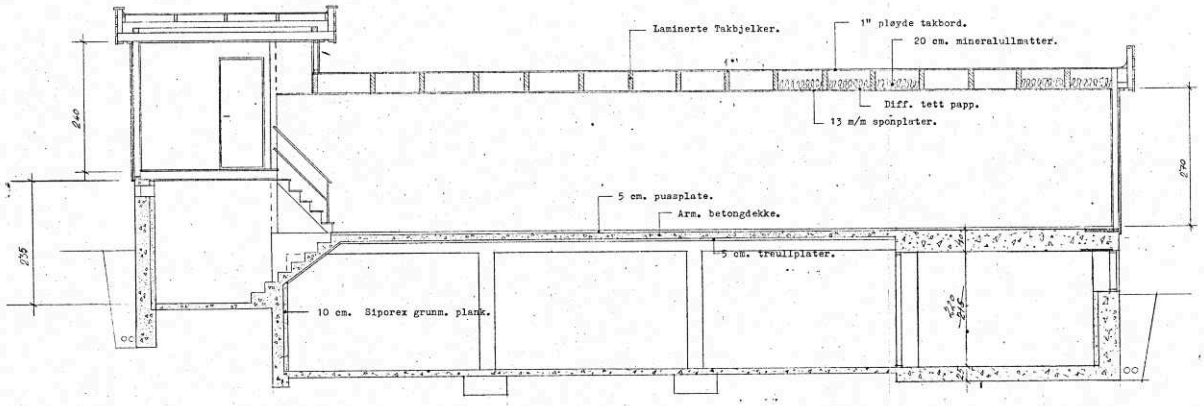
Kamstål - Ks. 40.

Rev. 15/10-68

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygn i en etasje. Kjeller.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. 68
		"	23-9-68
		"	5-10-68
		"	11-10-68
Bil tikkenes Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127-50

A.s Tørrkopi. 500. A S. 3-68. Senorum Trykkeri.



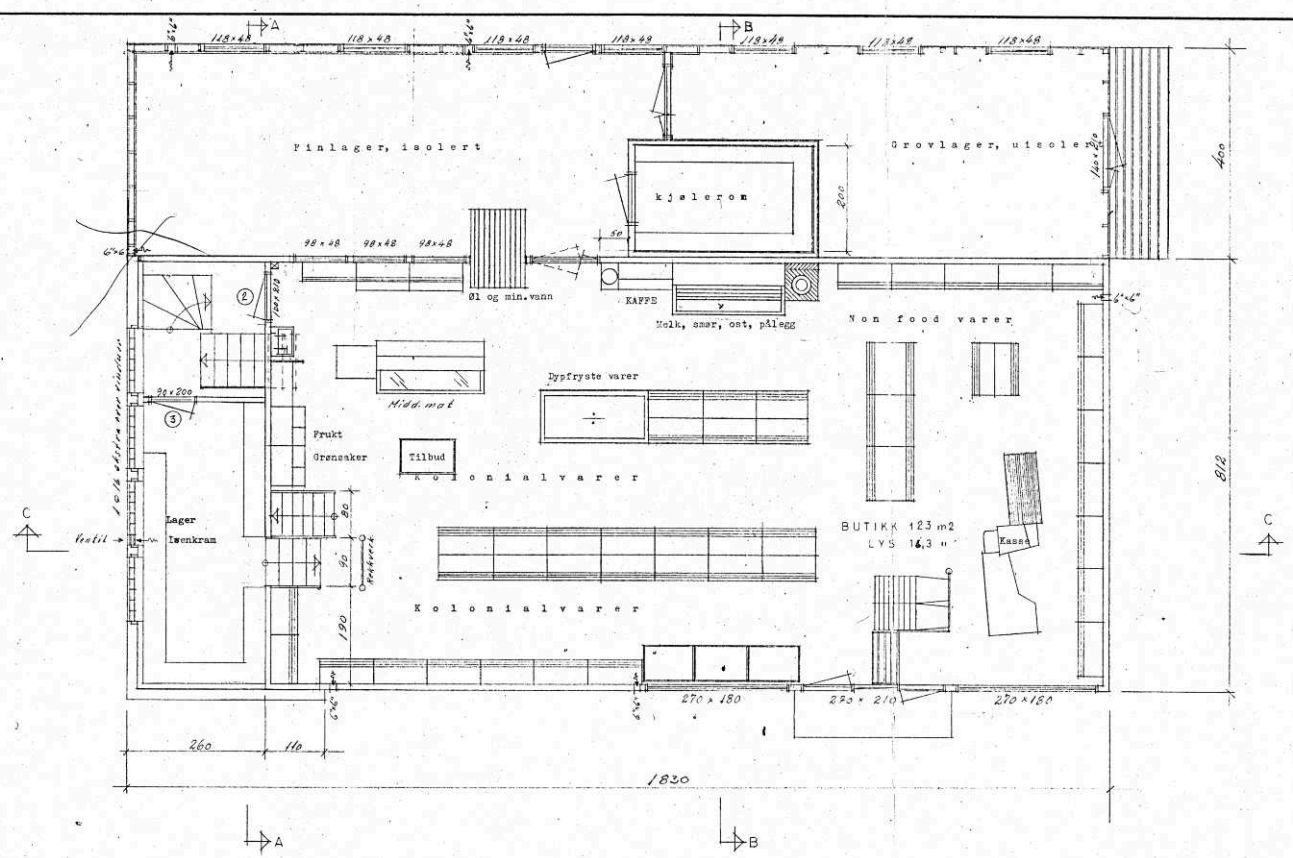


SNITT C-C

Godkjent. Se brev av 15/10 1968.
Nes kommune.

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Snitt.	Mål 1 : 50	Dato 15 av. 1968 Rev. 23-9-68	
Byggtikkenes Konsulentkontor A/S Vangveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av I. O.	NR.	127 - 57

A-a Tarrkopi. 103. A 2. 3-68. Senirum Trykkeri.



Målene gjelder bindingsverk u/paneler.

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Plan av butikken.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. 68
		"	3-10-68
		"	11-10-68
		"	18-2-69.
Butikkenes Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127-51

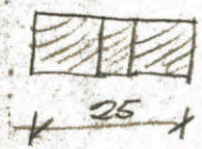
A.s Tertkopi, 300. A 2. 5-68. Senrum Trykkeri.

Inngangsved.

Belastning på søyler (mellom vinduer)

$Q = 1480 \cdot 2{,}8 = 4140$ kg.

Søyle av 1 - 2"×4" og 2 - 4"×4"
Sammenbolta



Knekking.

$$i_y = \sqrt{\frac{J_y}{A}} = \sqrt{\frac{25 \cdot 10^3}{12 \cdot 25 \cdot 10}} = \frac{10}{\sqrt{12}} = 2{,}9$$

Benytter T 210. $\lambda = \frac{220}{2{,}9} = \frac{l_k}{i_y}$

$\sigma_{tillatt\ knekk} = 28$ kg/cm² i følge N.S. 446-447

$\sigma_{oppstr.} = \frac{4140}{25 \cdot 10} = 16{,}6$ kg/cm² (O.K.)

Hamar 17/4-69.

Arild Eng
ing. NITO.

Statiske beregninger
for Sugeborgveg Landhandleri
Skogbygda.

Fundamenter:

Beregningene er basert på opplysninger en leser fått på 7-8 t/m² tillatt belastning på grunnen.

Fundament langside:

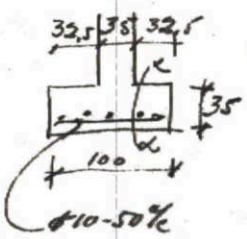
Fra ytre tak:

Bordtak m/2 lag papp	=	45 kg/m²
himling og isolasjon	=	45 "
Snølast.	=	200 "
	g =	290 kg/m²

Fra tak: 290 · 5,5 = 1600 kg/m
Vegg 50 · 3 = 150 "

Gulv i 1. etasje:
eg.v. = 12 · 2400 + 70 + 50 = 410 kg/m²
nyttelast = (i bütiluk) = 400 "
g = 810 kg/m²
pr. m = 810 · 2 = 1620 "
Eg.v. grunnmur: 0,3 · 2400 · 3 = 2160 "
fundament = 1000 "
Sum = 6970 kg/m

Tillatt = 0,7 kg/cm²
Fundamentbredde = $\frac{6970}{0,7 \cdot 100}$ = ~ 100 cm.



$M_{u-l} = 0,7 \cdot \frac{32,5^2}{2} \cdot 100 = 37000$ kgcm ≈ 370 kgm

$l = \frac{30}{\sqrt{370}} = 1,5$ $\quad F_a = 0,053 \cdot \frac{370}{30} = 0,66$ cm²

Bruker Ø10-50%

Fundament langvegg (midtvegg)

Fra tak: 290·6	=	1740 kg/m
" vegg:	=	150 "
" dekke (gulv i 1. etg)	=	1620 "
" trequlv: 500·2	=	1000 "
" grunnmur og fundam.	=	3600 "
	Σ cm =	8110 kg/m

Fundamentbredde $= \frac{8110}{0,7 \cdot 100} = 120$ cm $\quad h = 35$ cm

Bruker Ø10-50% armert på tvers.

Fundament for lager, yttervegg!

Fra tak: 290·2	=	600 kg/m
" trequlv: 500·2	=	1000 "
" grunnmur: 0,2·2400·3	=	1440 "
" fundament	=	700 "
	Σ cm =	3740 kg/m

Fundamentbredde $= \frac{3740}{0,7 \cdot 100} = 55$ cm $\quad H = 30$ cm armert

2 Ø12 langsgående jern.

Fundament for tverrvegg (ende)

Fra tak ——— = 300 kg/m
" vegg = 150 "
" dekke, etter i.d.alg. = 800 "
" grunnmur og fundament = 3600 "

Sum = 4850 kg/m

fundamentbredde =

$= \frac{4850}{0,7 \cdot 100} = 70$ cm H = 30

armeres Ø10 - 50% på tvers
+ 20% på langs

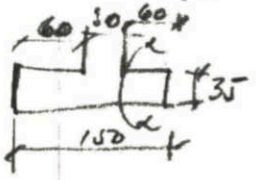
Øvrige vegger utføres med bredder 55 og 20
som vist på tegning

Søyle fundamenter:

Fra gulv i etasje: 810 · 4 = 13000 kg
Eg. v. drager: 400 · 4 = 1600 "
" " søyle 650 "
" " fundament. 600 "

Sum = 15850 kg

$A = \frac{15850}{0,7} = 22650$ cm² $b \cdot a = \sqrt{22650}$ 150×150 cm



h = 35 cm

antatt trekkfasthet = 1 mm

$M = \frac{0,7 \cdot 60^2}{2} \cdot 100 = 1260$ kgm.

$r = \frac{30}{\sqrt{1260}} = 0,85$ $F_a = 0,05 \cdot \frac{1260}{30} = 2,29$ cm²

Bruker 5 Ø 12 i hvert hjørne.

Hamar 8/10-68
Ole Eriksen ingeniør MNITH

Fuglebergtind

Belastning fra tak:

Eeg. vekt tak, bordtak, papp
i ssolasjon og laminater $\approx$ 75 kg/m²

Snø = 200 ·

q = 275 kg/m

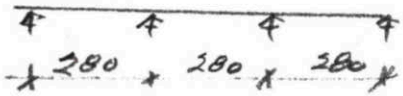
Fra laminater:

275 · 5,25 = 1450 kg/m.

Eg. vekt stålbragn: 30 ·

1480 kg/m.

Stålbragne over åpninger (vinduer)



Regner fritt opplagt:

$M = 1480 \cdot \frac{2.8^2}{8} = 1460$ kgm $\quad W_x = \frac{146000}{1200} = 122$

Innlagt IHP 18 $\quad W_x = 161\,cm^3$

Nedbøyning: $f = \frac{5 \cdot 1480 \cdot 3.8 \cdot 280^3}{384 \cdot 2100000 \cdot 1450} = 0.4$

$f_{tillatt} = \frac{280}{400} = 0,7$ cm.

Hamar 24/12 68

Stab. Eide

Sivilmin. NHIT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr../bnr../parsellnr.)	
Skogbygda			gnr. 124/49	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Forretning/lager	7/5-80	18/6-80	255/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Leif Finskud		2164 Skogbygda		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Fjeld		2100 Skarnes		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Avløp	: Ingen endring
Areal	: 72 m2
Pipeløp	: Ingen endring

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lekkasje på tak utbedres og siste lag med A papp lagt i asvalt.
2. Tette åpninger i vegg mellom fyrrom og den nye kjeller.

N.B. Det vises til merknad skrevet på byggetillatelsen når det gjelder avkjøringen.

Arbeidet må være utført innen: 1/7-81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BYGNINGSSJEFEN I NES
2150 ÅRNES

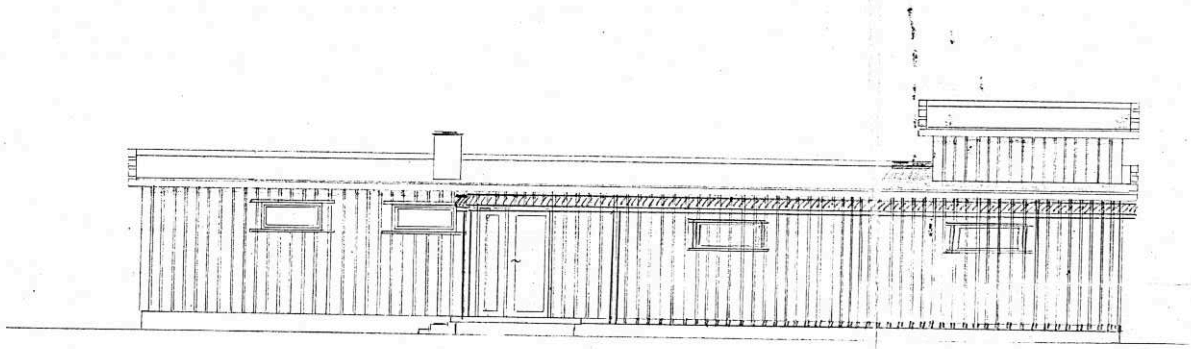
Sted og dato		Stempel
Årnes	30/3-81	Petter Gabrielsen
		Underskrift

Sendes til

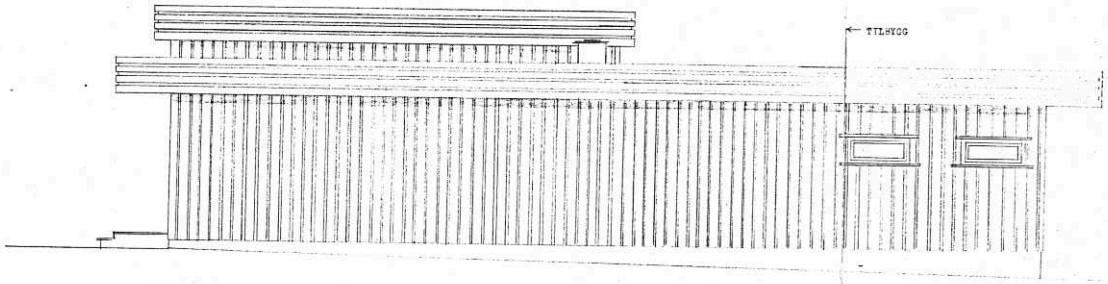
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Trykt på selvkopierende papir



FASADE VEST



FASADE NORD

TILBYGG

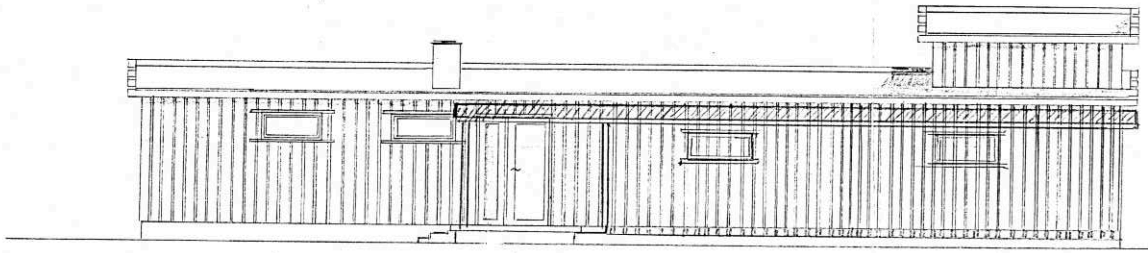
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25 - 4 - 80	T. B.	K. S.	1 : 50

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR INGEBORGRUD LANDHANDELSRI, SKOGBYGDA.
FASADER.

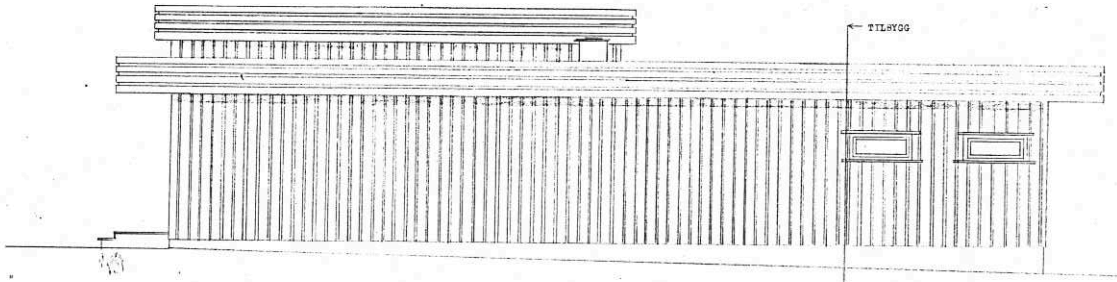
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn. nr. 127 - 3

Henvisning: | Beregning:



FASADE VEST



FASADE NORD

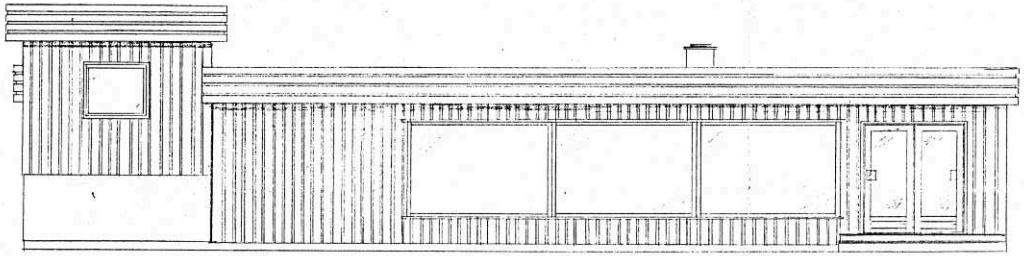
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25 - 4 - 80	T. B.	K. S.	1 : 50

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR INGEBORGRUD LANDHANDERI, SKOGBYGDA.
FASADER.

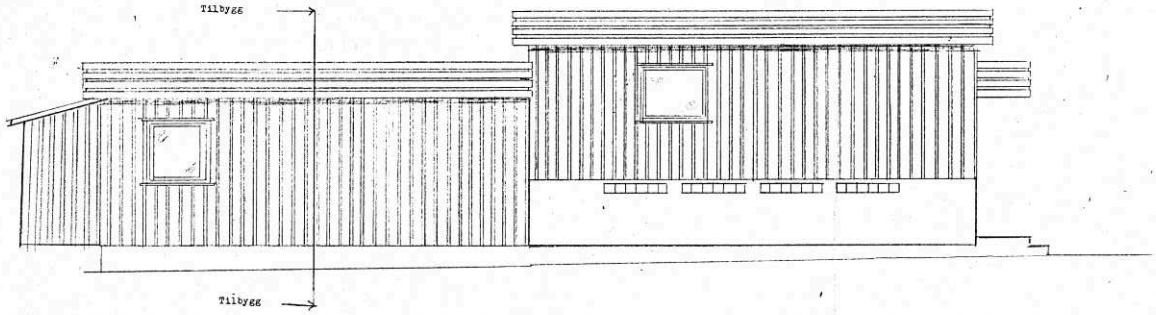
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn. nr. 127 - 3

Henvisning: | Beregning:



FASADE ØST.



FASADE SYD.

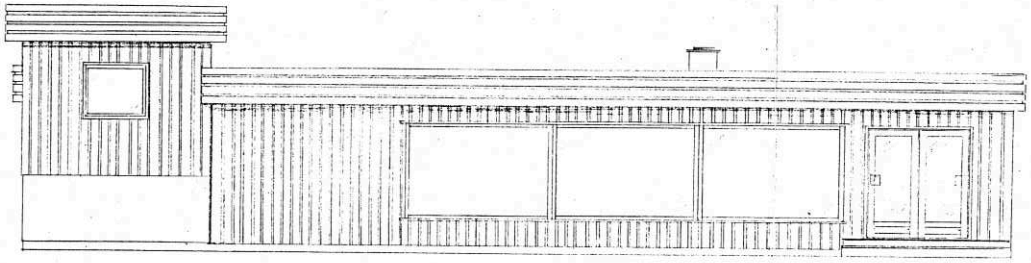
Godkjent dato 11/6 80
25/7 80

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR
INGEBORGRUD LANDHANDLERI, SKOGBYGDA.
FASADER:

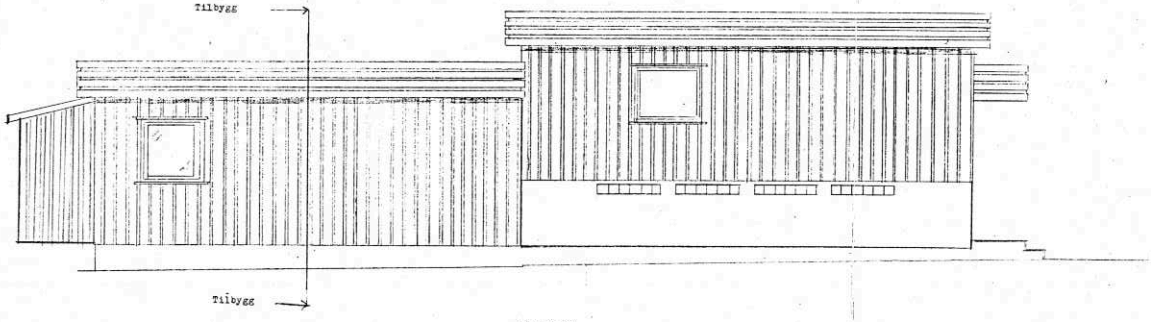
Målestokk 1 : 50
Tegn. W.R 127- 1
Trac.
Kfr. K.S.

Erstatning for:

Erstattet av:



FASADE ØST.



FASADE SYD.

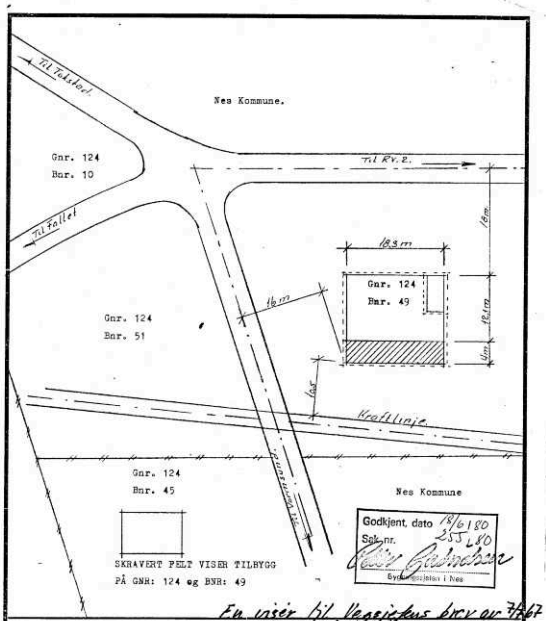
TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR

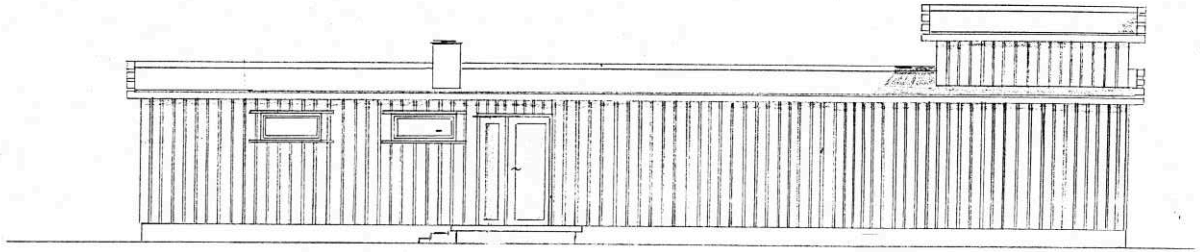
INGEBORGRUD LANDHANDELSLAG I SKOGBYGDA.

FASADER:

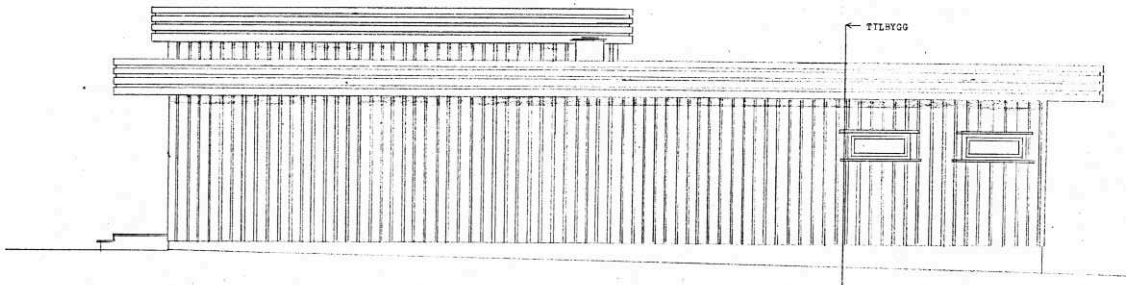
Målestokk 1 : 50	Tegn. M.R 127- 1
	Trac.
	Kfr. K.S.
Erstatning for:	
Erstattet av:	

A/S Tønsbergs Blikkenslagerforretning


Nes Kommune.
Til Tokstad
Til Kv. 2.
Til Fallet
Gnr. 124
Bnr. 10
Gnr. 124
Bnr. 49
Gnr. 124
Bnr. 51
Gnr. 124
Bnr. 45
Kraftlinje
Nes Kommune
Godkjent. dato 18/6 80
Sak nr. 255/80
SKRAVERT FELT VISER TILBYGG
PÅ GNR: 124 og BNR: 49
En uttegn til Vegvesenet brev av 7/7-80
Tilbygg til Forretningsbygg for
Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda.
Situasjonskart.
Mål 1:500
Dato 25-4-80
Rev.
Tegnet av
NR. 127 - 5
Bil tikkenes Konsulentkontor
Vangsveien 100
Hamar - Tlf. 22 446
HÅKON BRATLIE



FASADE VEST



FASADE NORD

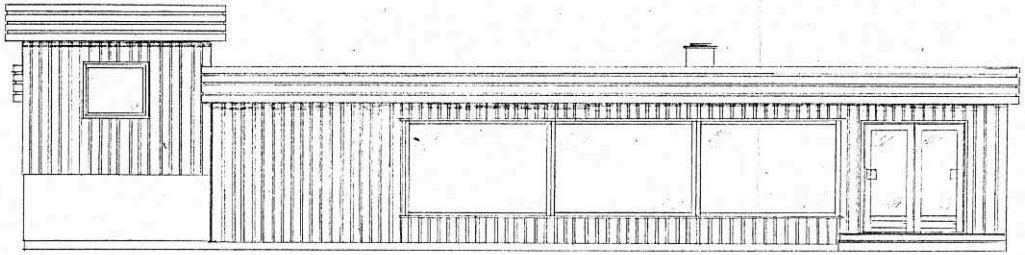
Godkjent, dato 19/6 80
Sak nr. 255/80
Eivat gjeldan i Nes

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25 - 4 - 80	T. B.	K. S.	1 : 50

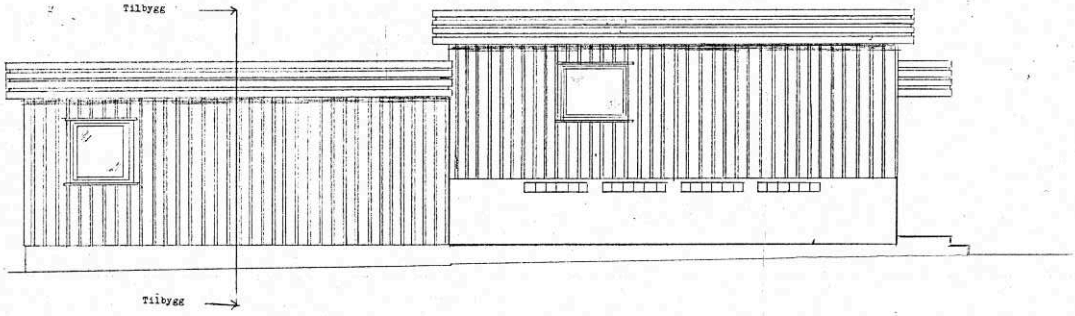
TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR
INGEBORGRUD LANDHANDELSHI, SKOGBYGDA.
FASADER.

Erstatning for:	Erstattet av:
Tegn. nr. 127 - 3	

Henvisning:	Beregning:



FASADE ØST.

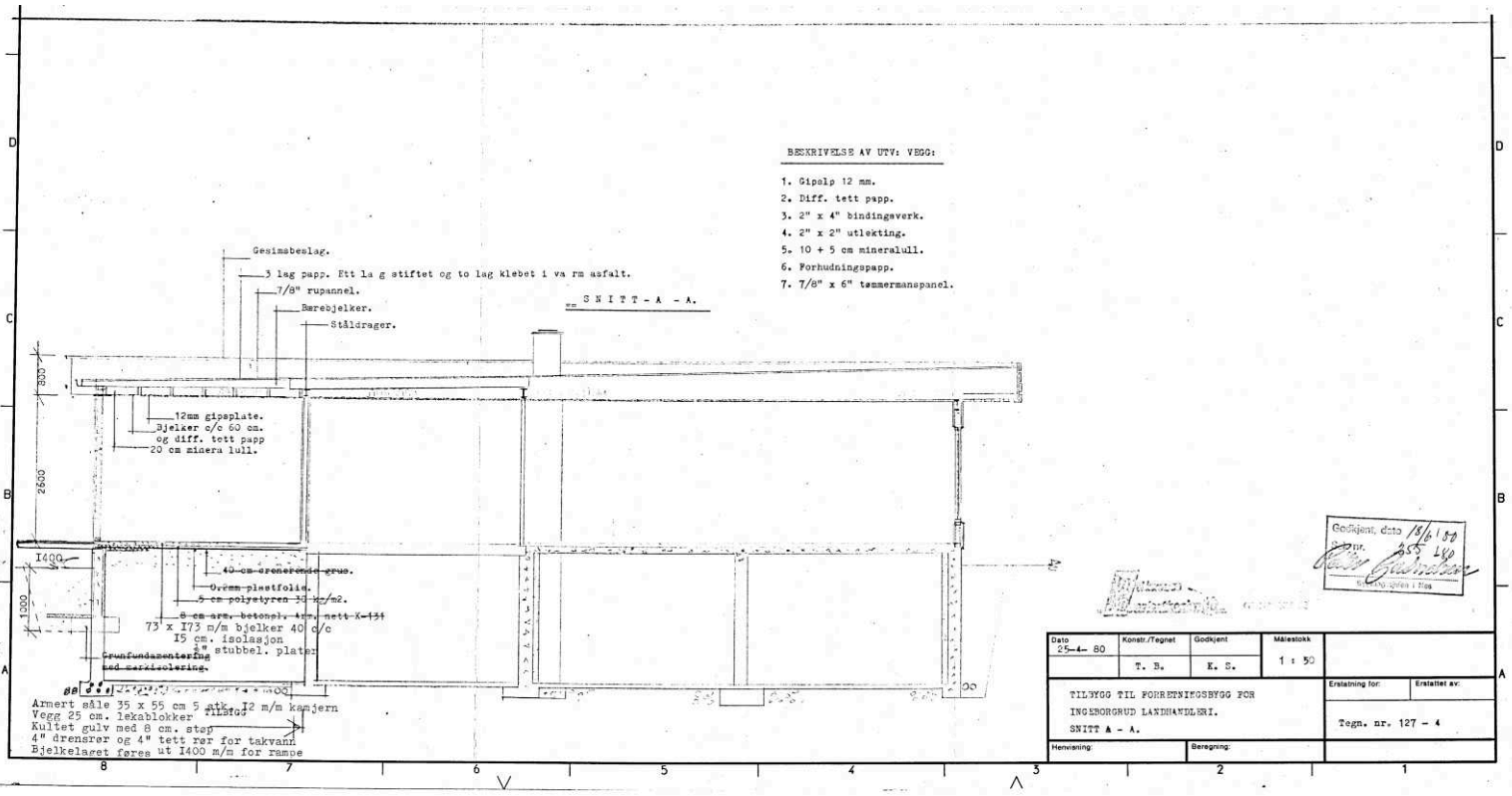


FASADE SYD.

Godkjent, dato 18/6 180
355 180

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR
INGEBORGRUD LANDHANDLERI, SKOGBYGDA.
FASADER:

Målestokk 1 : 50
Tegn. M.R 127- 1
Trac.
Kfr. K.S.
Erstatning for:
GRØNNGT 63
Erstattet av:



BESKRIVELSE AV UTV: VEGG:

1. Gipslp 12 mm.
2. Diff. tett papp.
3. 2" x 4" bindingsverk.
4. 2" x 2" utlekting.
5. 10 + 5 cm mineralull.
6. Forhudningspapp.
7. 7/8" x 6" tømmermannspanel.

Godkjent, dato 18/6 80
pr.
Kåre Gudmestad
Byggesaksleder i Flos

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25-4- 80	T. H.	K. S.	1 : 50

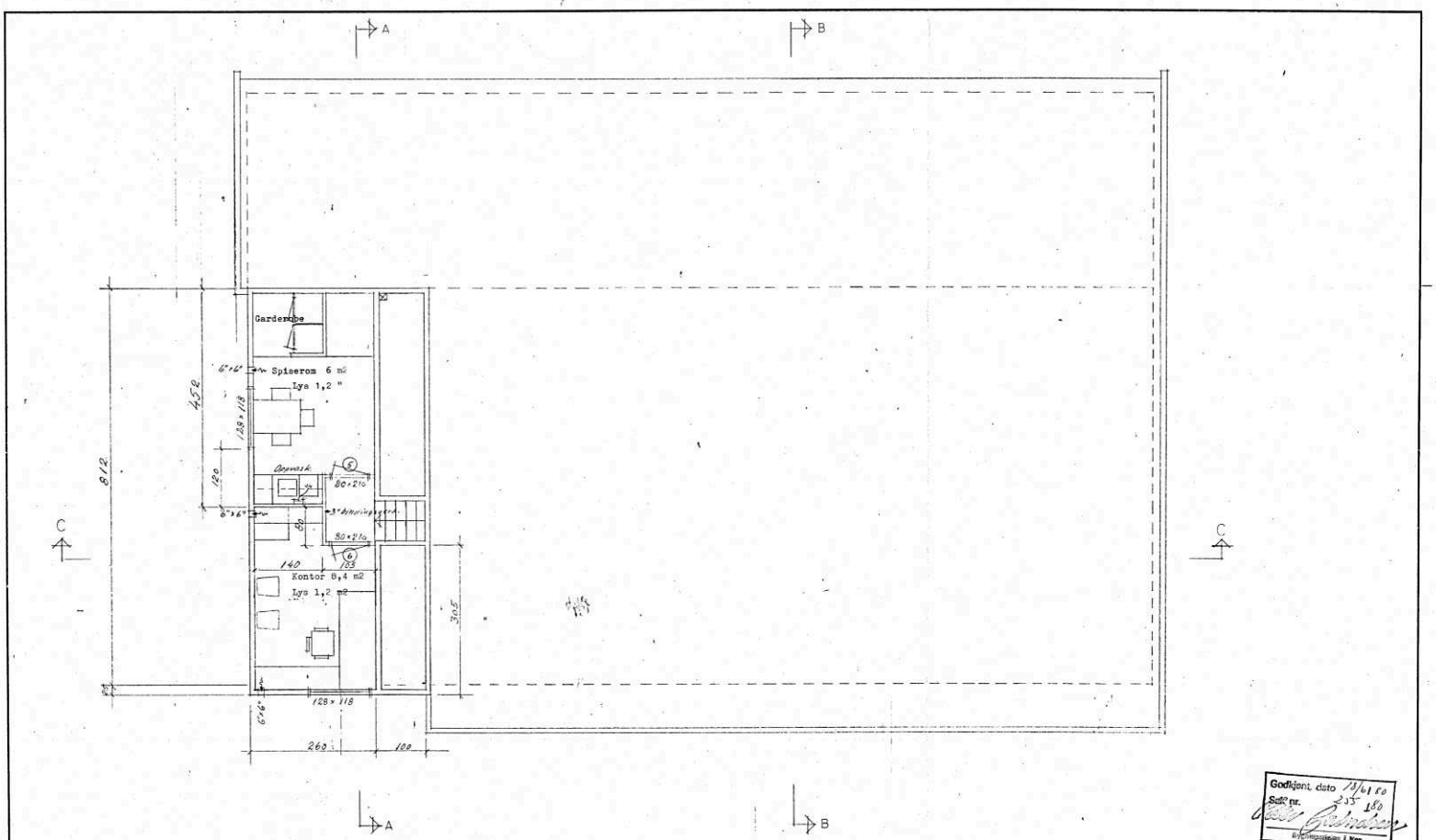
TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR INGEBORGRUD LANDHANDLERI.
SNITT A - A.

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn. nr. 127 - 4

Henvisning: | Beregning:

EBI NS 1402, NS 1417, NS 1415.

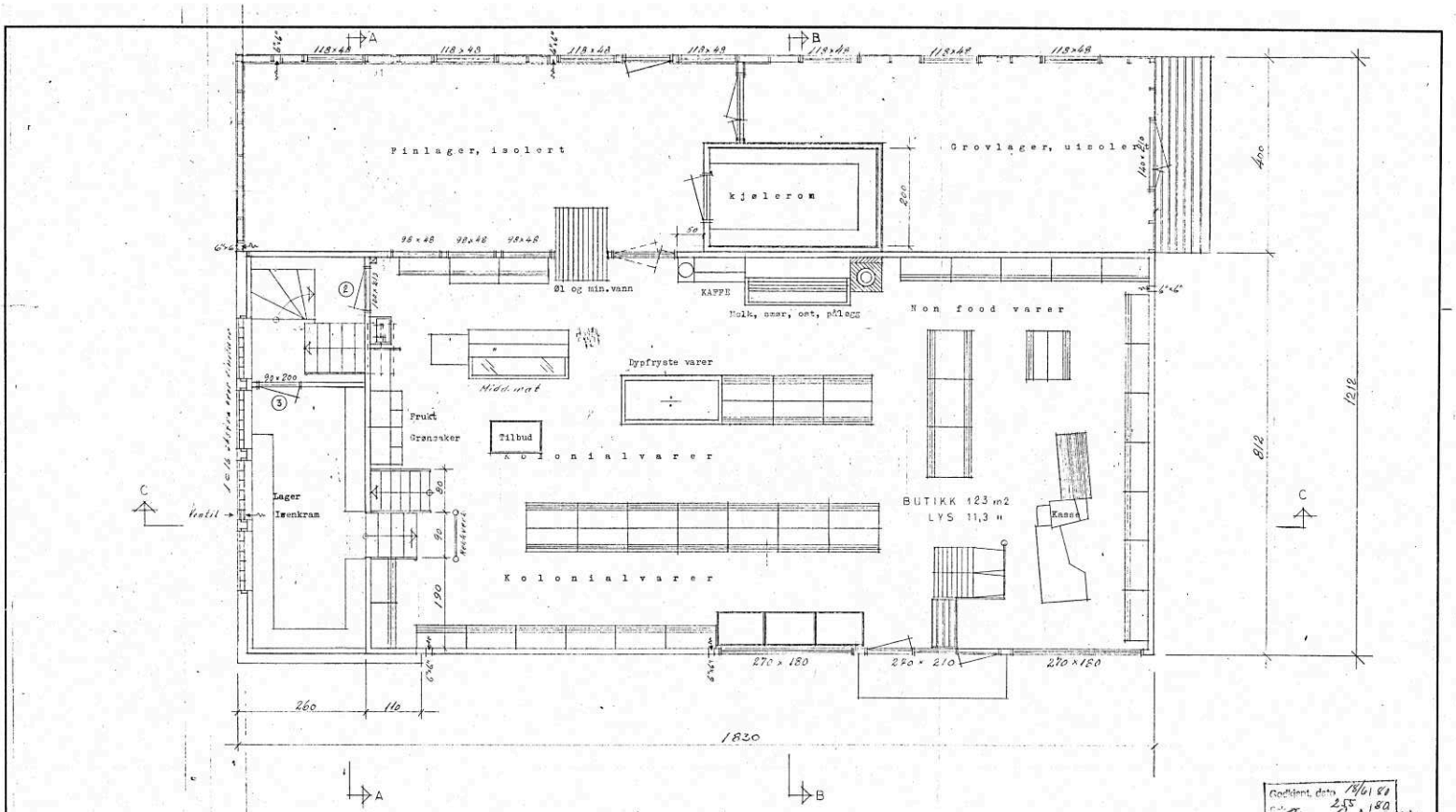


Målene gjelder bindingsverk Ytpaneler.

Godkjent, dato 13/11 68
Saks nr. 235 180
Byggningssjefen i Kos
25-6-20

MÅLTEGNING

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg 1 en etasje. Plan av hevet etasje.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. 68
		«	5-10-68
		«	11-10-68
		«	
Byggtikkenes Konsulentkontor Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H.B.	NR.	127-52

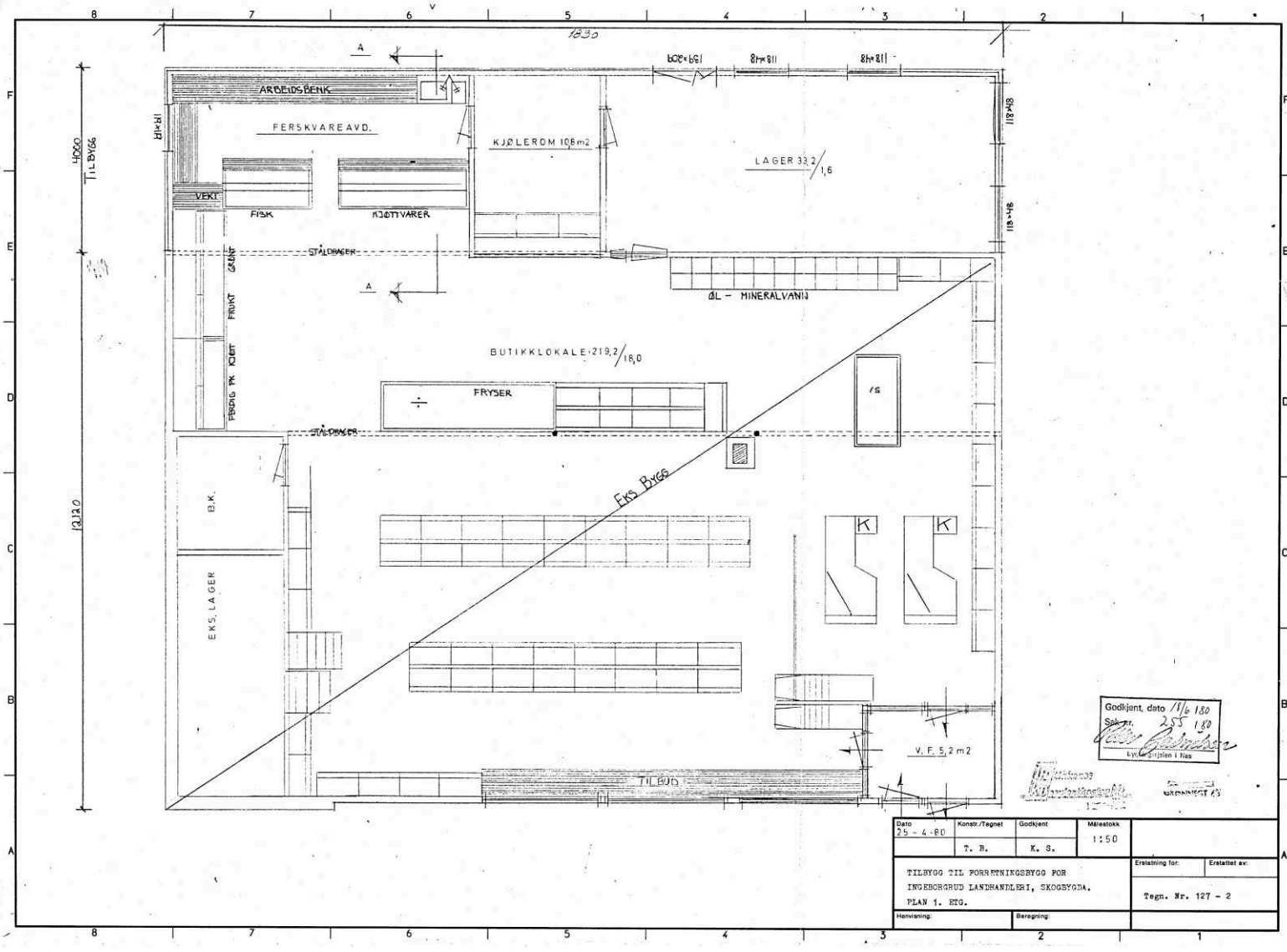


Målene gjelder bindingsverk U/panel.

MÅLTENING. 25-4-68

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda. Forretningsbygg i en etasje. Plan av butikkem.	Mål 1 : 50	Dato	11 juni 68
		Rev.	15 aug. "
		"	3-10-68
		"	11-10-68
		"	19-2-69
Byggtekniske Konsulentkontor A/S Vangsveien 100 Hamar - Tlf. 22446 HÅKON BRATLIE	Tegnet av H. B.	NR.	127-51

A-a Tørrkost. 500. A 2. 2-68. Sentrum Trykkeri.



Godkjent, dato 11/6 180
Saksnr. 255 180
Kykkelsrudjen i Nes

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25 - 4 - 80	T. B.	K. S.	1:50

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG FOR INGEBORGRUD LANDHANDLERI, SKOGBYGDA.
PLAN 1. ETG.

Erstatning for:	Erstattet av:
Tegn. Nr. 127 - 2	

Henvisning: | Beregning:

DIREKTORATET FOR SIVILT BEREDSKAP
Januar 1976

FERDIGKONTROLL MED FUNKSJONSPRØVE

TILFLUKTSROMSKONTROLL

BYGGHERRE INGEBORDRUD LANDHANDLERI

BYGGEADRESSE SKOGSBYGDA KOMMUNE NES

TILFLUKTSROMTYPE C TEMPERATURSONE II

PLANER GODKJENT FOR: BYGG 1968 VVS ELEKTRO

STØRRELSE 14 pers. 18 m² LUFTMENGDE m³/t ved normalvent.

NR	DEL	FEIL OG MANGLER. Angis med henvisning til NR.
1	ROMINNDELING M V og konstr. i henhold til planer. Lagrede vegger og søyler m v med montasjeanvisning	Ingen merknader.
2	BYGNINGSMESSIG Funksjon, tetthet, merking, overflatebehandling av dører, ~~sluse~~, luker, vegger, dekker, gulv. Ikke gjennomgående åpninger. FREDSINNREDNING Kledning, fredsdører. Merking, rivningsanvisning	Ingen merknader.
3	VENTILASJON Godkjente komponenter i henhold til planer, rett montert, luftinntak, ~~gjokk-~~ ventiler, vent.-system, kanaler, måleinstr., evakueringsventiler. VENTILASJONSFUNKSJON Funksj. av komp. og system. Kapasitet. Overtr. Lekkasje. Driftsinstruks. FREDSVENTILASJON Avstengn. Merking	Ingen merknader.
4	SANITÆR Opplegg, avløp, lufting. Utstyr – type/enheter	Ingen merknader.
5	SAMBAND M V Tlf. – radio – gjennomføringer. Tetthet, merking	Kreves ikke i rom type C.
6	ELEKTRO Inng. lys, batteri, likeretter, nødlys, gjennomføringer	Hovedkontroll ved stedlig E-tilsyn. Erklæring fremlegges ved ferdigkontroll.
7	NØDSTRØM Kapasitet, montasje, funksjon, merking, kjøling	Kreves ikke.
8	ØVRIG UTSTYR Sanitet, lykt, termometer, verktøy	Tilstede og i orden.
9	INSTRUKSER – MERKING Skilt – instr. – oppslag	Tilstede og i orden.
10	ANDRE MERKNADER (Ikke inntørt foran)	

Sted Lillestrøm BYGNINGSKONTROLL

Dato 20/1 19 87. SIVILFORSVARET/INDUSTRIVERNET

Helge Hansen
inspektør

SOMRIKE SIVILFORSVARSKRETS LILLESTRØM

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 n

TH/il

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Skogbygda			Gnr. 124 Bnr. 49	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Kontor/forretning	03.09.85	25.09.85	405/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Leif Finskud	2164 Skogbygda	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Butikkenes Konsulentkontor	2320 Furnes	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Øivind M. Fjeld	2200 Kongsvinger	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Areal : 180m2

Trapp/rampe ved dør fra grovkjøkken monteres så snart asfalt er lagt.

BYGNINGSSJEFEN I NES
2150 ÅRNES

Sted og dato		Stempel	
Årnes	05.02.87	Odd Haugrud avd.ing.	Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

OH/il

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Skogbygda			Gnr. 124 Bnr. 49	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Kontor/Forretning	03.09.85	25.09.85	405/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Leif Finskud		2164 Skogbygda		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Butikkenes Konsulentkontor,		2320 Furnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Øivind M. Fjeld		2200 Kongsvinger		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Areal : 180m2

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Terrenget planeres med fall fra huset.
2. Det må tettes rundt rør-og kanalgjennomføringer i vegger.
3. Falser-og skjøter i luftinntakskanal må tettes (kanal gjennom grovkjøkken).
4. Trapp/rampe montert ved dør grovkjøkken.
5. Utvendig beis.
6. Tilfluktsrommet satt i slik stand som svivilforsvaret har krevd i brev av 19.11.85.

Arbeidet må være utført innen: 01.09.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

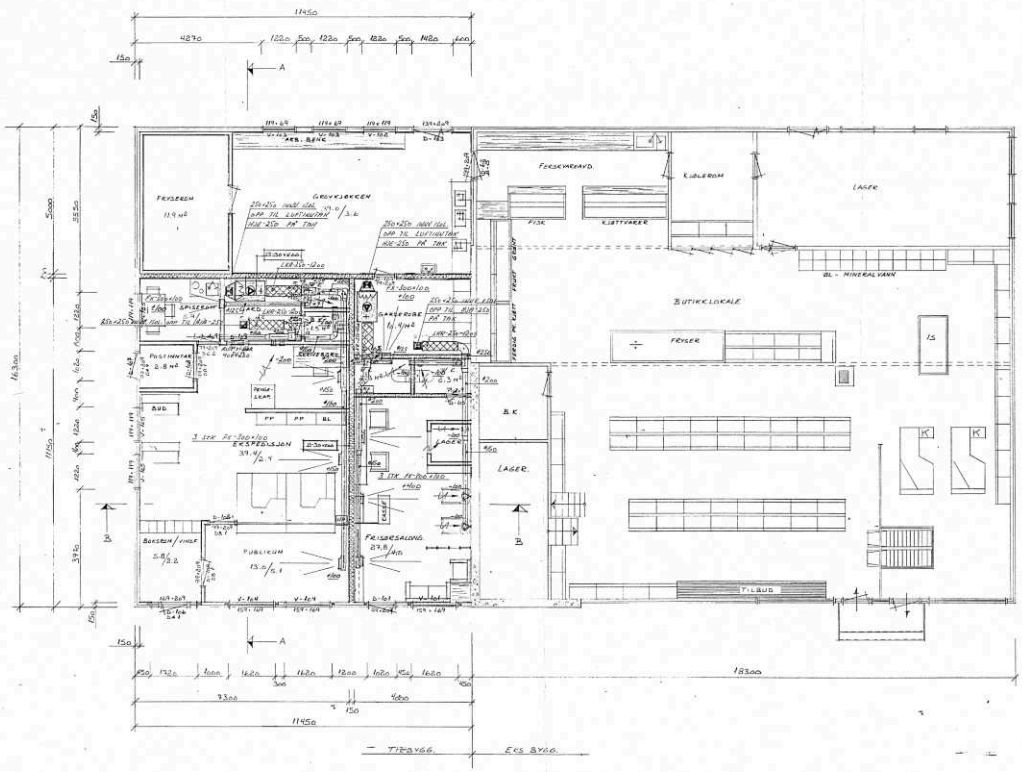
Sted og dato		Stempel	
Arnes	07.05.86	BYGNINGSKONTORET ARNES	for Jørn Glomnes
			Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

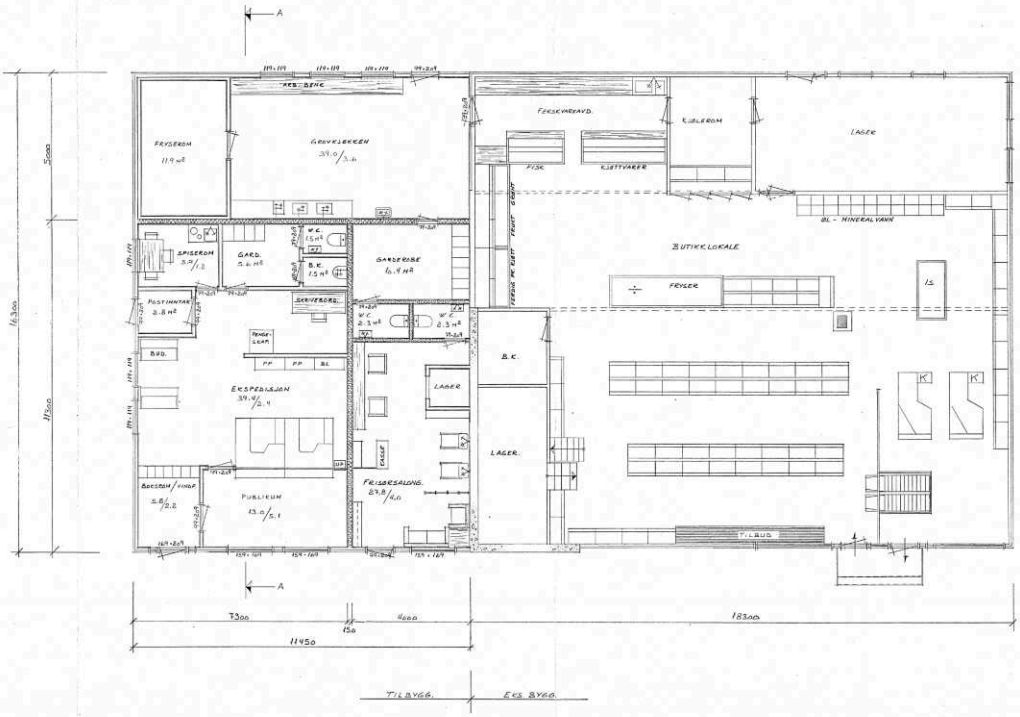
K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



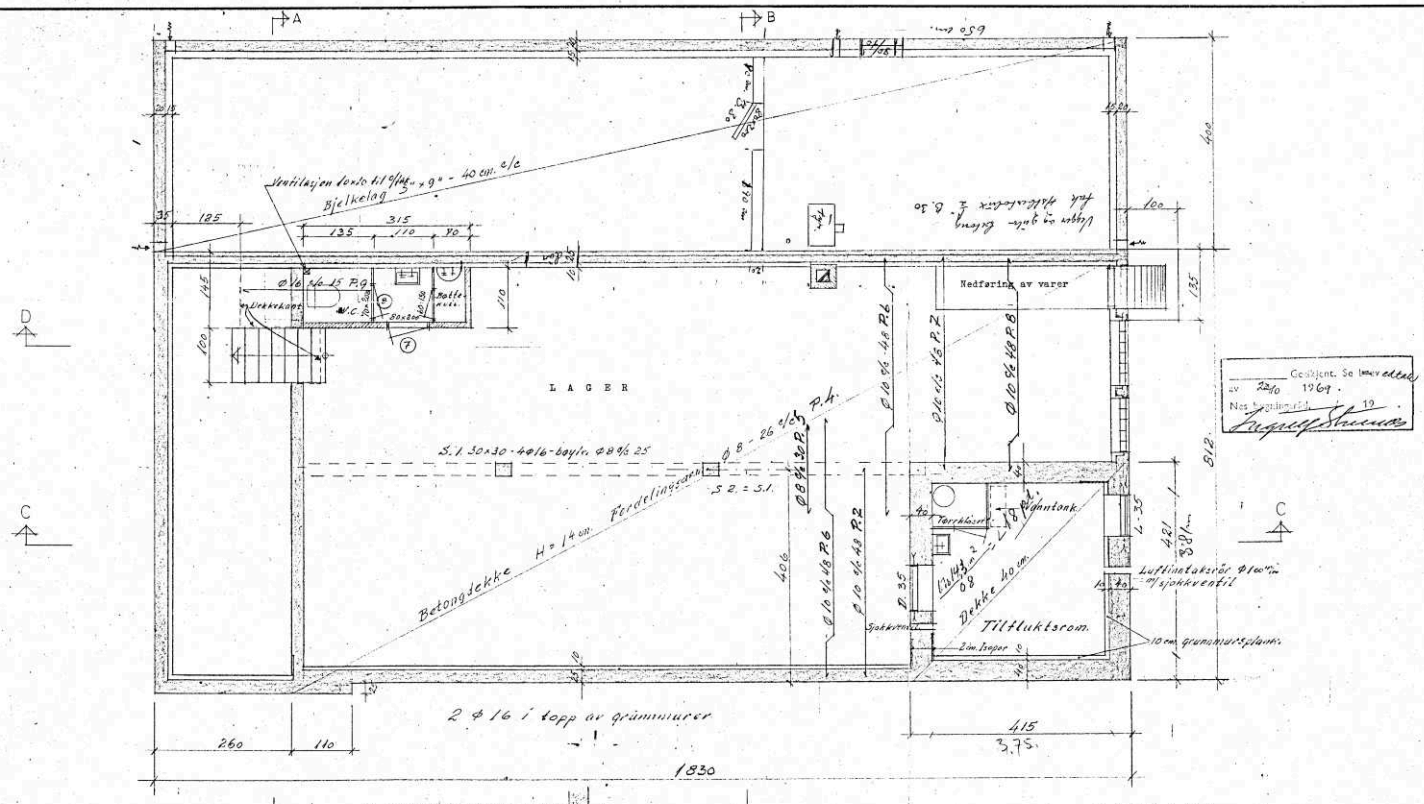
MERK: 16-11-87
SOB.1
- ALLE AKTR. TEGNINGER ER UNNTATT
- SKALT I DOR ER MERKET

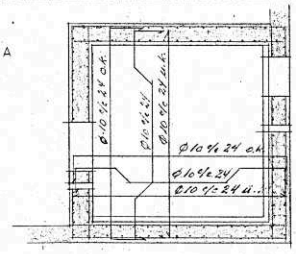
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!		
INGEBORGRUD LANDHANDLERI	MÅLESTOKK:	1:50
POST OG FARIAR	TEGN.:	AB
VENTILASJONSANLEGG	DATO:	2.11.87
hagen & haugan as	TEGN.NR.	01

TILBYGG TIL FORRETNINGS BYGG FOR INGEBORGERUD LANDH. I SKOGBYGDA	M.A.L.	1:50	13-11-85
			21-2-86 B.K.
			13-5-86 B.K.
PLAN 1. ETG.	REV.		22-5-86 B.K.
	DATO		13-6-86
	E.R.	N.R.	127-1/2



TILBYGG TIL FORRETN.BYGG FOR INGEBORGERUD LANDH. I SKOGBYGDA PLAN I ETG.	M.1: 1:50	REV. DATO	16-8-85
	E.K.	NR.	127—2





VEGG-ARMERING I TILFLUKTSROM :

Ø 10 - c/c 12 i kryss, dobbeltarmering.
Forbindes med Shaker c/c 100 cm. horisontalt.
" " S-haker " 50 " vertikalt

GULV-ARMERING I TILFLUKTSROM:

Ø 10 - c/c 12 i kryss, enkeltarmering.

B E T O N G :

Tilflukterom B - 250
Øvrige konstruksjoner B. - 200

A R M E R I N G :

Kamstål - Ks. 40.

Ingeborgrud Landhandleri, Skogbygda.
Forretningsbygg i en etasje.
Kjeller.

M/M 1 : 50

Dato	11 juni 68
Rev.	15 aug. 68
"	23-9-68
"	5-10-68
"	11-10-68

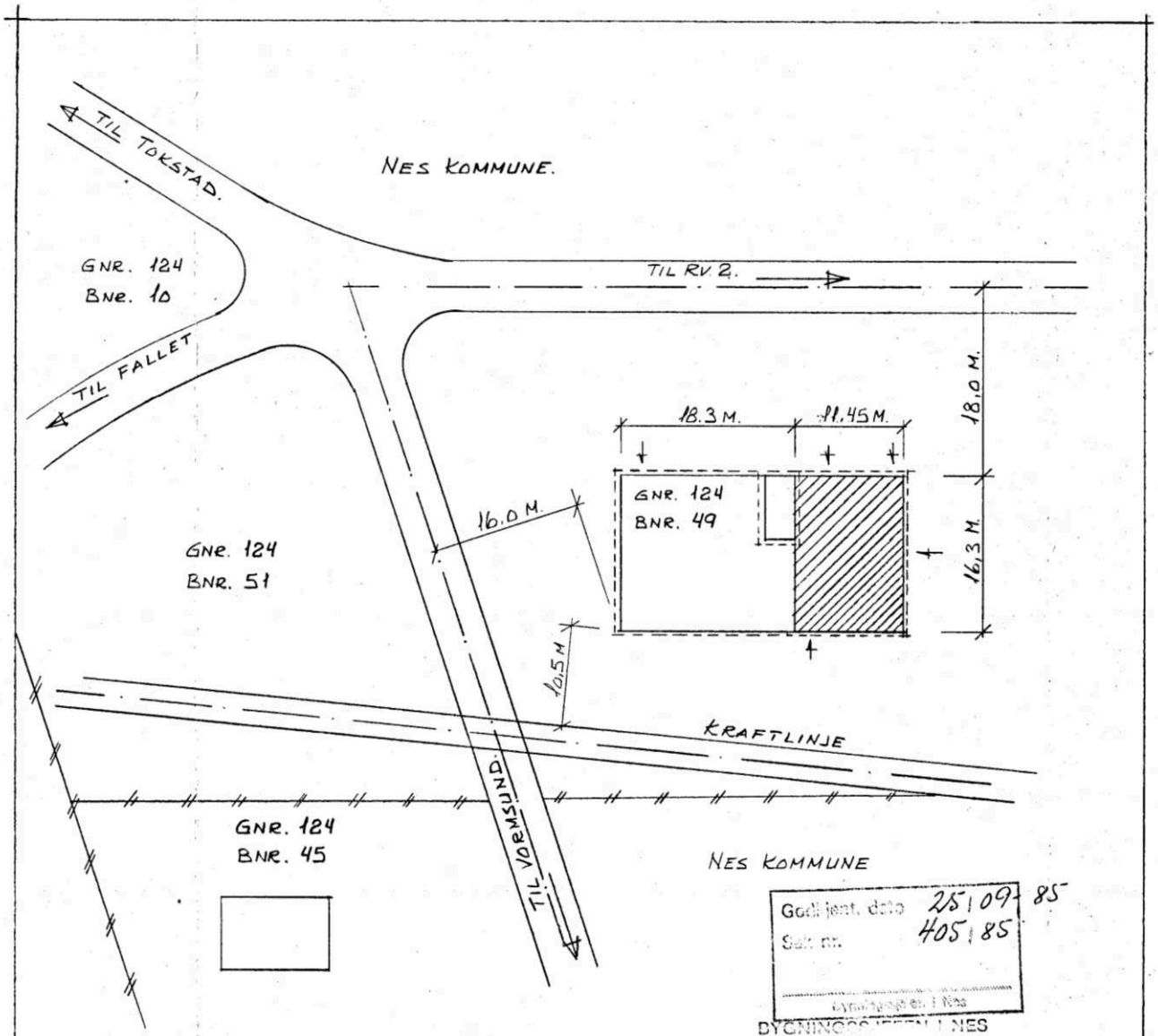
Byggtekniske Konsulentkontor A/S
Vangsveien 100
Hamar - Tlf. 22446
HÅKON BRATLIE

Tegnet av H. B.

NR. 127 - 50

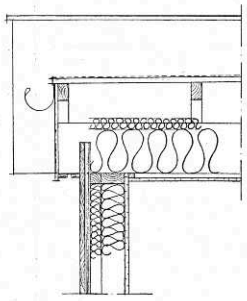
Godkjent. Se brev av 22/10 1969.
Nes kommune

A-s Terrboks. 109. A 2. 2-68. Samrum Trykkeri.

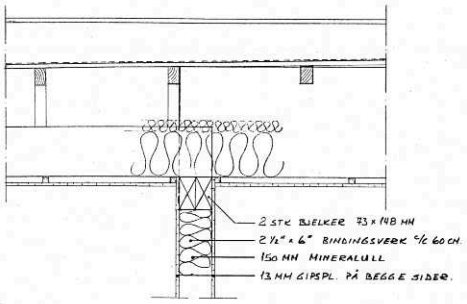


SKRAVERT FELT VISER TILBYGG
PÅ GNR.: 124 OG BNR.: 49

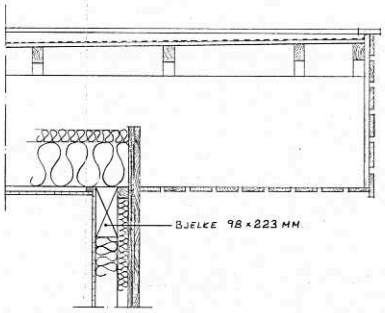
TILBYGG TIL FORRETN. BYGG FOR INGBORGRUD LANDH. I SKOGBYGDA SITUASJONSKART.	MÅL 1:500	REV.	
		DATO	21-8-85
	E.K.	NR.	127—1



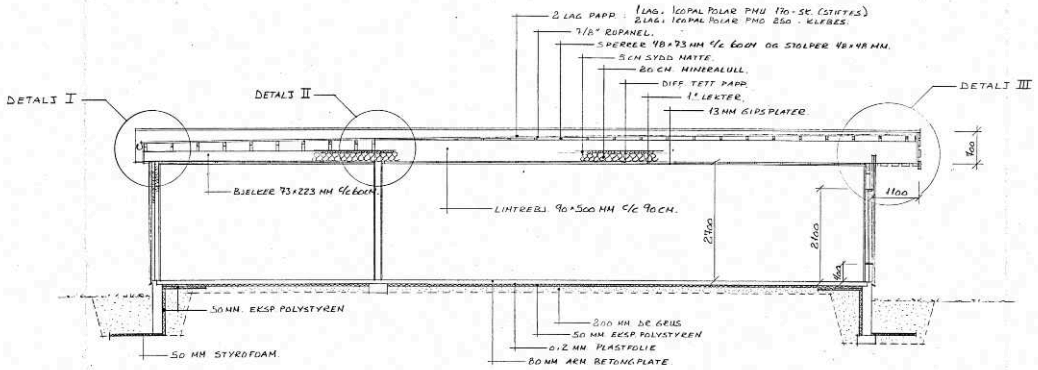
DETALJ I, 1:10



DETALJ II, 1:10



DETALJ III, 1:10



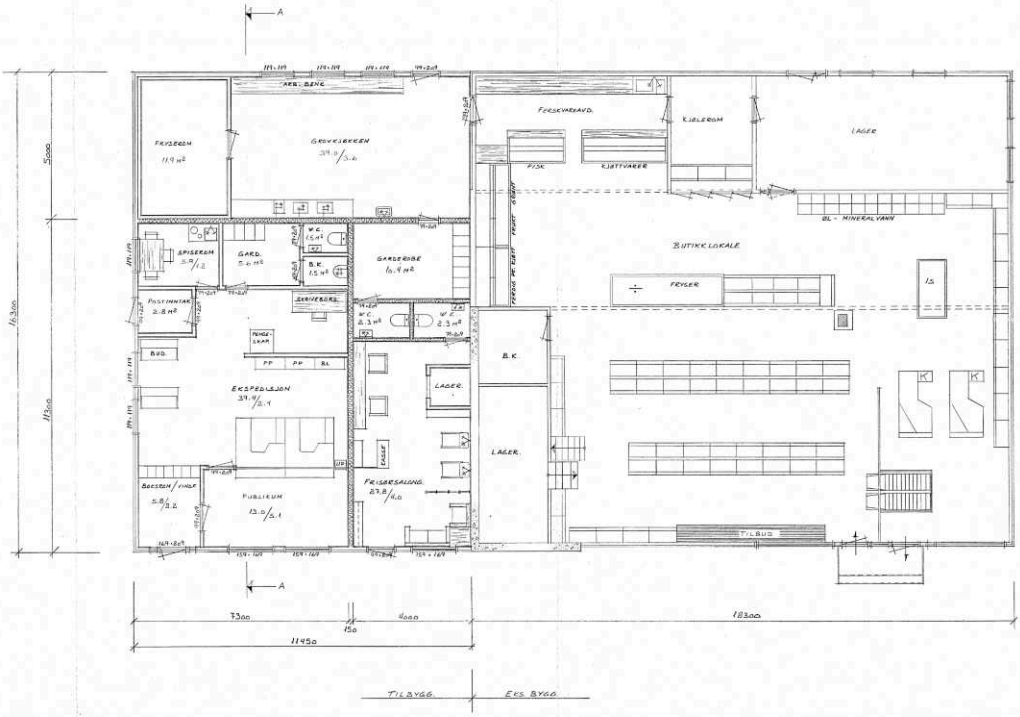
BESKRIVELSE VEGG

- 7/8" OVER OG UNDERLIGGER.
- FORHUDNINGS PAPP.
- 2" UTLEKTING.
- 2" x 4" BINDINGSVERK.
- 5 + 10 CM. ISOLASJON
- DIFF. TETT PAPP.
- 13 MM GIPSPLATER.

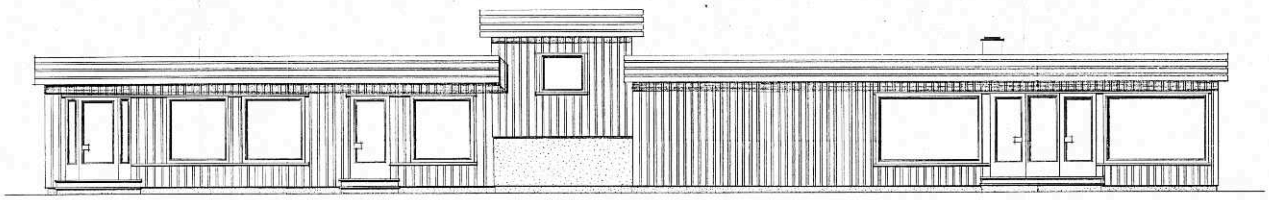
GNR. BNR. 231/97/85
405/85

DIVERSE

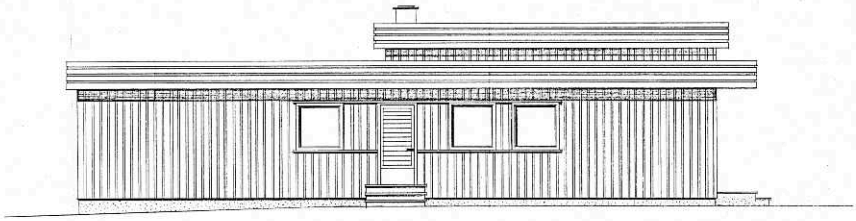
TILBYGG TIL FORRETN. BYGG FOR INGEBORGRUD LANDH. I SKOGBYGDA	MÅL 1:50		
SNITT A–A	1:10	REV.	
		DATO	21-8-85
	E.K.	NR.	127 — 3



TILBYGG TIL FORRETN.BYGG FOR INGEBORGERUD LANDH. I SKOGBYGDA PLAN 1. ETG.	M.V.
	1:50
	M.V. DATO 15-8-85
	E.K. NR. 127—

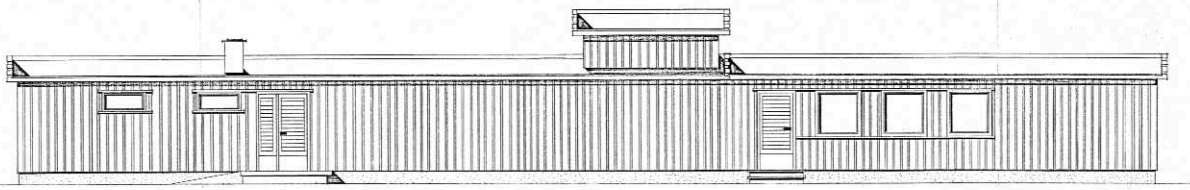


FASADE ØST.

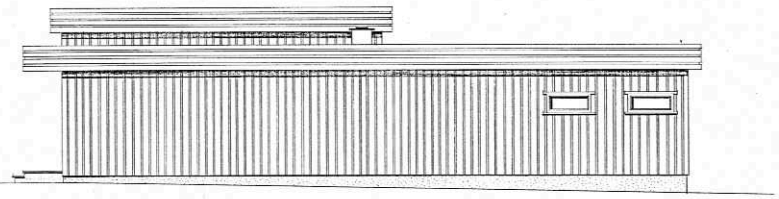


FASADE SYD

TILBYGG TIL FORRETN BYGG FOR INGEBORGERUD LANDH. I SKOGBYGDA FASADE ØST OG SYD	MÅL 1:50	REV.	
		DATO	19-8-85
	E.K.	NR.	127—4

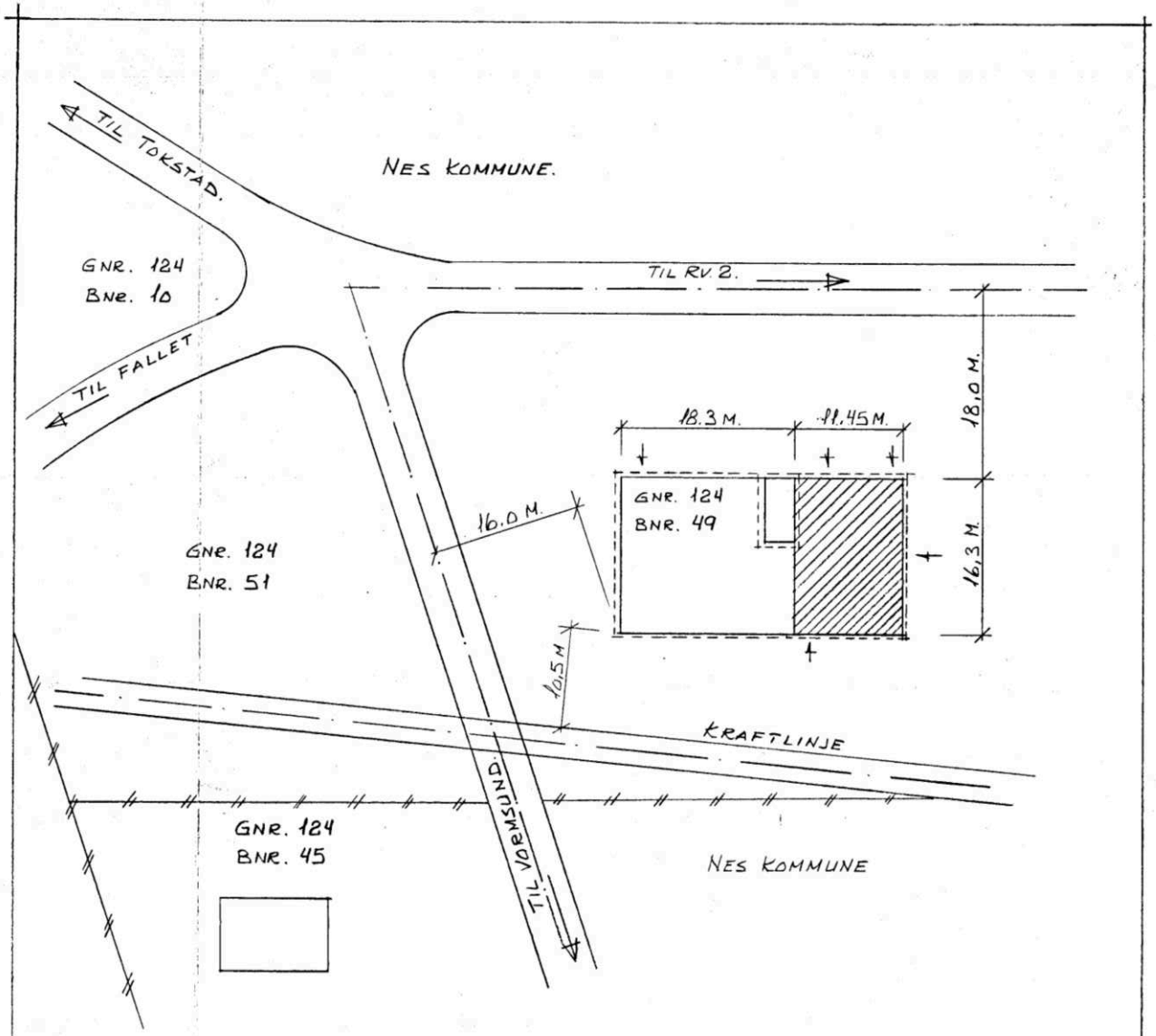


FASADE VEST



FASADE NORD.

TILBYGG TIL FORRETN.BYGG FOR INGEBORGERUD LANDH. I SKOGBYGDA FASADE VEST OG NORD.	MÅL 1:50	REV. DATO	20-8-85
	E.K.	NR.	127—5



SKRAVERT FELT VISER TILBYGG
PÅ GNR. : 124 OG BNR. : 49

TILBYGG TIL FORRETN. BYGG FOR INGBORGRUD LANDH. I SKOGBYGDA SITUASJONSKART.	MÅL 1:500	REV.	
		DATO	21-8-85
	E.K.	NR.	127 — 1

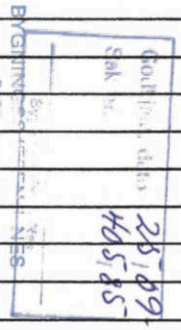
TEGNINGSLISTE sist utsendt: 21/8-85 side 1

Oppdrag: INGBORGRUD LANDHANDLERI

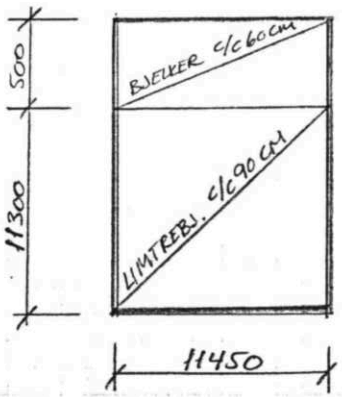
Nr.: 127

bu tikkenes
ko nsulentkontor

Tegn.nr.	Tegn. tittel	Tegn.dato	A	B	C	D	E	F
127 — 1	SITUASJONSKART	21 - 8 - 85						
127 — 2	PLAN 1 ETG.	16 - 8 - 85						
127 — 3	SNITT A - A	21 - 8 - 85						
127 — 4	FASADE ØST OG SYD	19 - 8 - 85						
127 — 5	FASADE VEST OG NORD	20 - 8 - 85						



Buttikkenes Konsulentkontor
E. KJØLVANG 14/8-8



Belastn. på tak 1.5° (A = 0,8)

- snølast: 1,6 · 1,5 · 0,8 = 1,92 kN/m²
- Egenl. tak: 1,2 · 0,45 = 0,54 "
- Egenl. hjml.: 1,2 · 0,225 = 0,27 "

Konstr. fasthetar – limtre:

$\gamma_m = 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,05 \cdot 1,05 = 1,10$

$\sigma_{bd} = \frac{20}{1,10} \cdot 1,3 \cdot 1,2 \cdot 1,0 = 28,36$ Mpa

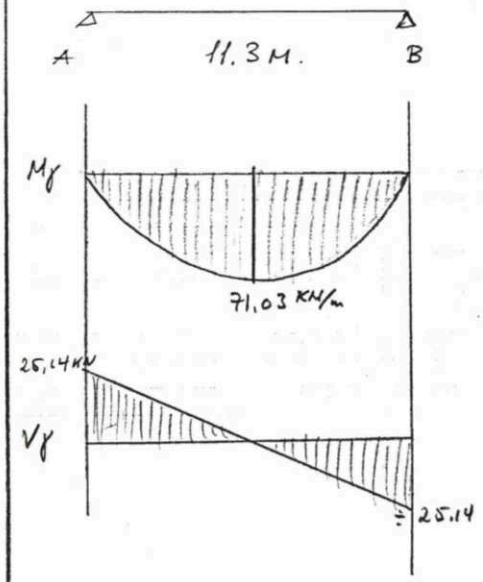
$\sigma_{t\perp d} = \frac{4,0}{1,10} \cdot 1,0 \cdot 1,2 \cdot 1,0 = 4,36$ "

$\sigma_{t\parallel d} = \frac{18,0}{1,10} \cdot 1,3 \cdot 1,2 \cdot 1,0 = 25,53$ "

$\tau_{\parallel d} = \frac{2,0}{1,10} \cdot 1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,0 = 2,62$ "

Bygningskonsulentkontor
E. KJØLVANG 14/8-8

LIMTREBJELKER.



$q_f = (1.92 + 0,54 + 0,27) \cdot 0,9 + 0,8$

$q_f = 3,55$ KN/M

$M_y = 1/8 \cdot 3.55 \cdot 11,3^2 = 56,66$

$V_f = 1/2 \cdot 3,55 \cdot 11.3 = 20,06$

$W_{x\,nødv.} = \frac{56,66 \cdot 10^6}{28,36} = 1998$ mm

Prøver Limtrebj 90 x 500

$M_d = 1/6 \cdot 90 \cdot 500^2 \cdot 28,36 \cdot 10^{-6} = 106,35$

$V_d = 2/3 \cdot 90 \cdot 500 \cdot 2,62 \cdot 10^{-3} = 78,60$

Kontroll Nedbøyning

$P = (1,92 \cdot 0,8 + 0,45 + 0,225) \cdot 0,9 \cdot 11,3 + 0,7 \cdot 11,3 = 27,00$ (27,00)

$E = 9000 \cdot 1,2 \cdot 1,1 \cdot 1,0 = 11880$ Mpa

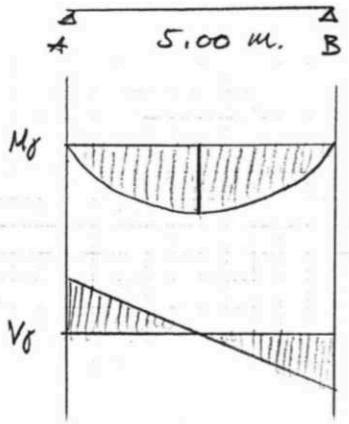
$J = 1/12 \cdot 90 \cdot 500^3 = 9,375 \cdot 10^8$ mm⁴

$f = \frac{5 \cdot 27,00\ 10^3 \cdot 11300^3}{384 \cdot 11880 \cdot 9,375 \cdot 10^8} = 45,55$ mm (>: ca $\frac{l}{248}$)

VALGT LIMTREBJ. 90 × 500 MM. C/C 90 cm

BJELKER.

TREVIRKE = T 30
$\gamma_m = 1{,}33$
$q_f = (1{,}92 + 0{,}54 + 0{,}27) \cdot 0{,}6 + 0{,}42 = 2{,}06$



$M_f = 1/8 \cdot 2{,}06 \cdot 5^2 = 6{,}44$
$V_f = 1/2 \cdot 2{,}06 \cdot 5 = 5{,}15$

$W_{x\,nødv.} = \frac{6{,}44 \cdot 10^6}{18{,}05} = 357\ mm^4$

Prøver 73×223 mm

$M_d = 1/6 \cdot 73 \cdot 223^2 \cdot 18{,}05 \cdot 10^{-6}$
$M_d = 10{,}92$

$V_d = 2/3 \cdot 73 \cdot 223 \cdot 1{,}81 \cdot 10^{-3} = 19{,}64$

Kontroll Nedbøyning:

$P = (1{,}50 \cdot 0{,}8 + 0{,}45 + 0{,}225) \cdot 0{,}6 \cdot 5 + 0{,}35 \cdot 5 = 7{,}38$

$E = 9000$ 67461533

$J = 1/12 \cdot 73 \cdot 223^3 = 67461533\ mm^4$

$f = \frac{5 \cdot 7{,}38 \cdot 10^3 \cdot 5000^3}{384 \cdot 9000 \cdot 67461533} = 19{,}79$ $\left(\approx ca\ \frac{l}{253}\right)$

Valgt bjelker 73 x 223 mm c/c 60 cm.

Butikkenes Konsulentkontor
E. KJØLVANG 16/8-85

Taksperrer, åser, stolper.

Konstruksjonsfasthetar – trevirke T 30

$\gamma_m = 1.1 \cdot 1.1 \cdot 1.05 \cdot 1.05 = 1.33$

$\sigma_{bd} = 20/1.33 \cdot 1.2 \cdot 1.0 = 18.05$ Mpa
$\sigma_{t,\parallel d} = 18/1.33 \cdot 1.2 \cdot 1.0 = 16.24$ "
$\tau_{\parallel d} = 2/1.33 \cdot 1.2 \cdot 1.0 = 1.81$ "

Sperrer: $q_f = (1,92 + 0,54) \cdot 0.6 = 1,48$ KN/m

$M_f = 1/8 \cdot 1,48 \cdot 0,9^2 = 0,15$ KNm O.K

Prøver 48×73 mm: $M_d = 1/6 \cdot 48 \cdot 73^2 \cdot 18,05 \cdot 10^{-6} = 0,77$ KNm

Stolper: $N_f = 1,48 \cdot 0,9 = 1,33$ KN

$\lambda = \frac{500}{0,29 \cdot 48} = 36 \rightarrow k_\lambda = 0,84$

$N_d = 0,84 \cdot 16,24 \cdot 48^2 \cdot 10^{-3} = 31,43$ KN. ok.

Valgt stolper: 48×48mm

Buutikkenes Konsulentkontor
E. KJELVANG 16/8-85

YTTERVEGG:

– Snølast: $1.6 \cdot 1.5 \cdot 0.8 \cdot (11.3/2 + 1.1)$	=	12,96 kN/m
– Egenl. tak: $1.2 \cdot 0.45 \cdot (11.3/2 + 1.1)$	=	3,65 "
– Egenl. himl.: $1.2 \cdot 0.225 \cdot 11.3/2$	=	1,53 "
– Egenl. vegg: $1.2 \cdot 0.6 \cdot 2.8$	=	2,02 "
– Egenl. ringmur: $0.20 \cdot 25 \cdot 0.8 \cdot 1.2$	=	4,80 "
– Egenl. såle	≈	4,00 "
		28,96 "

Nødv. sålebr.: $b = \frac{28,96}{100} = 0,29$ m

Valgt såle: b/h = 400/200 mm

INNERVEGG:

– Snølast: 1,6 · 1,5 · 0,8 · 8,15	=	15,65 KN/m
– Egenl. tak: 1,2 · 0,45 · 8,15	=	4,40 "
– Egenl. himl.: 1,2 · 0,225 · 8,15	=	2,20 "
– Egenl. vegg: 1,2 · 0,6 · 2,8	=	2,02 "
– Egenl. ringmur: 0,2 · 25 · 0,8 · 1,2	=	4,80 "
– Egenl. såle	=	4,0 "
		33,07 "

Nødv. sålebr.: $b = \frac{33,07}{100} = 0,33$ m

Valgt såle: b/h = 400/200 mm

YTTERVEGG BAK:

– Snølast: 1,6 · 1,5 · 0,8 · (5/2 + 0,3)	=	5,38 KN/m
– Egenl. tak: 1,2 · 0,45 · (5/2 + 0,3)	=	1,51 "
– Egenl. himl.: 1,2 · 0,225 · 5/2	=	0,68 "
– Egenl. vegg: 1,2 · 0,6 · 2,8	=	2,02 "
– Egenl. ringmur: 0,2 · 25 · 0,8 · 1,2	=	4,80 "
		14,39 "

Nødv. sålebredde: $b = \frac{14,39}{100} = 0,14$ m

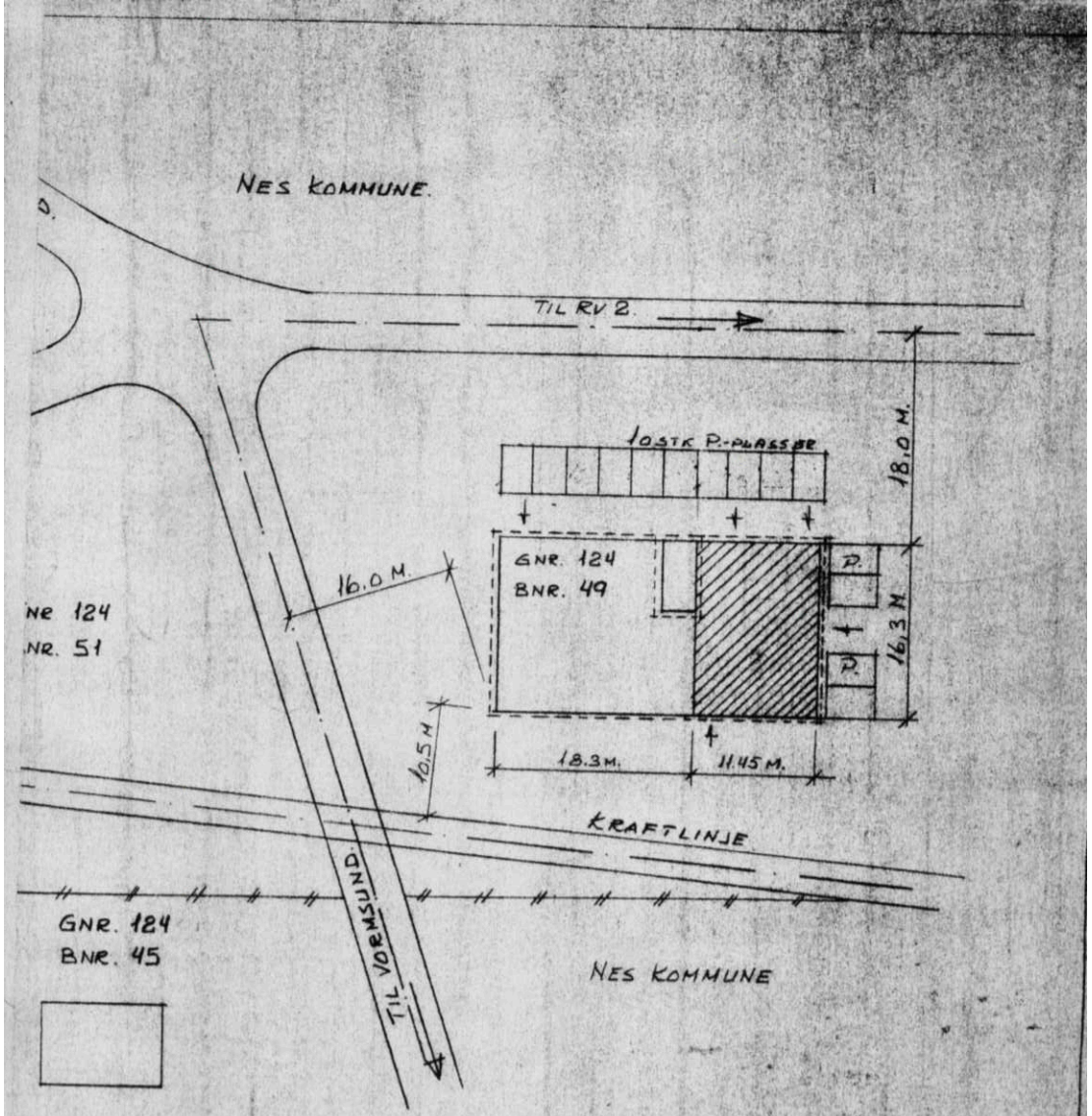
Ikke nødv. med såle – ringmur.

bu tikkenes
KO nsulentkontor
E. KJELVAAG 16/8-82

Veggarm:

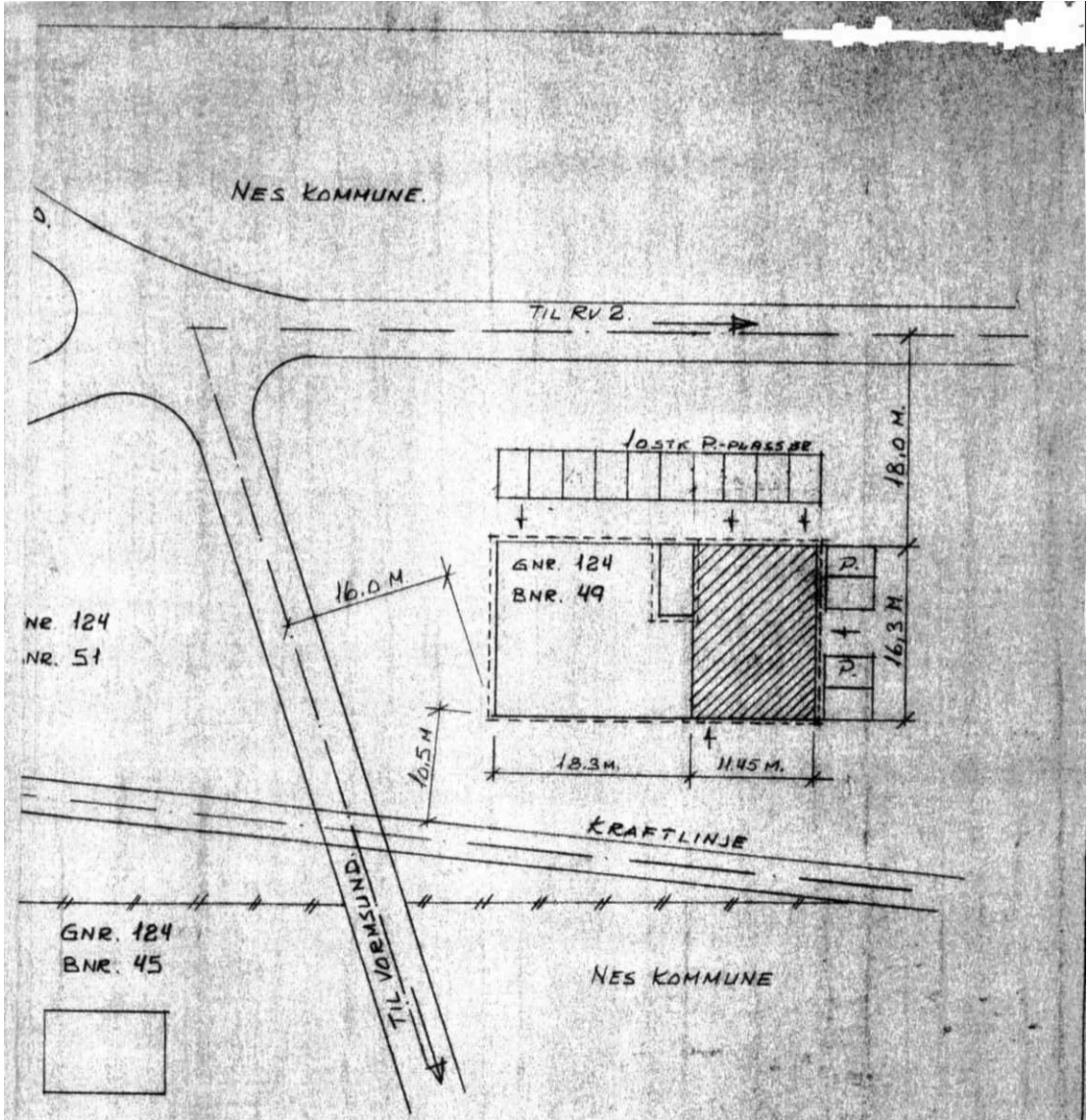
$t = 200\,mm$: $A_s = \frac{0{,}04 \cdot 1000 \cdot 200 \cdot 12}{320} = 300\ mm^2/m$

Valgt.: – dobb ∅8 c 300 #



SKRAVERT FELT VISER TILBYGG.
PÅ GNR.: 124 OG BNR.: 49

TILBYGG TIL FORRETN. BYGG FOR INGBORGRUD LANDH. I SKOGBYGDA SITUASJONSKART.	MÅL 1:500		
		REV.	13-11-85
		DATO	21-8-85
	E.K.	NR.	127—1



SKRAVERT FELT VISER TILBYGG
PÅ GNR.: 124 OG BNR.: 49

TILBYGG TIL FORRETN. BYGG FOR
INGBORGRUD LANDH. I SKOGBYGDA
SITUASJONSKART.

MÅL			
1:500			
	REV.	13-11-85	
	DATO	21-8-85	
E K	NR.	127—1	

Kommune	Journalnr: 00/04021	**Ferdigattest**
NES		**etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Harald Halvorsen Sjøli 2164 SKOGBYGDA	Ingeborgrud Landhandleri v/Anbjørg Borgenholt 2164 SKOGBYGDA

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ingeborgrud	124	49		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art

Bruksendring fra lager til butikklokale samt mindre fasadeendring

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	23.10.00	0535/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
01.03.01	Harald Halvorsen

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	23.05.01	Bente Fjell Avd.sjef areal-/ressursforvaltning

NES KOMMUNE
for Arne Løvberg
Fagleder, byggesak

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		

0 6 MARS 2001

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr

Anmodningen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Eiendom/ byggested	124	49		
	Adresse: MOLØKKA			

Det anmodes om

NES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
L.nr.: 004211/01 Saksnr.: 00/04021
0 6 MAR 2001
Arkiv kode: L45 Gnr. 124/49
Saksbeh.: TBH Kassasj. år:

☒ **FERDIGATTEST**

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 6.3.2001

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	—
Kontrollerklæringer	G	1
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	—
Andre vedlegg	I	
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	—

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: HARALD HALVORSEN AS

Dato: 1.3.2001 Underskrift: Harald Halvorsen

Gjentas med blokkbokstaver: HARALD HALVORSEN

© NBR nr 5167

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G- /	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for ***PROSJEKTERING*** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for ***UTFØRELSE*** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

NES KOMMUNE, BYGGESAK, 2150 ÅRNES

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
124	49		

Adresse: MOLØKKA

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
HARALD HALVORSEN AS	977 315 042

Adresse	Postnr	Poststed
SJØLI	2164	SKOGBYGDA

Telefon	Kontaktperson
63908456-90052019	HAREALD

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

SØK 040.1 OG UTF, KUT 210.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	av dato	og kontrollplanen	av dato
	23.10.2000		31.08.2000

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

EGENKONTROLL

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

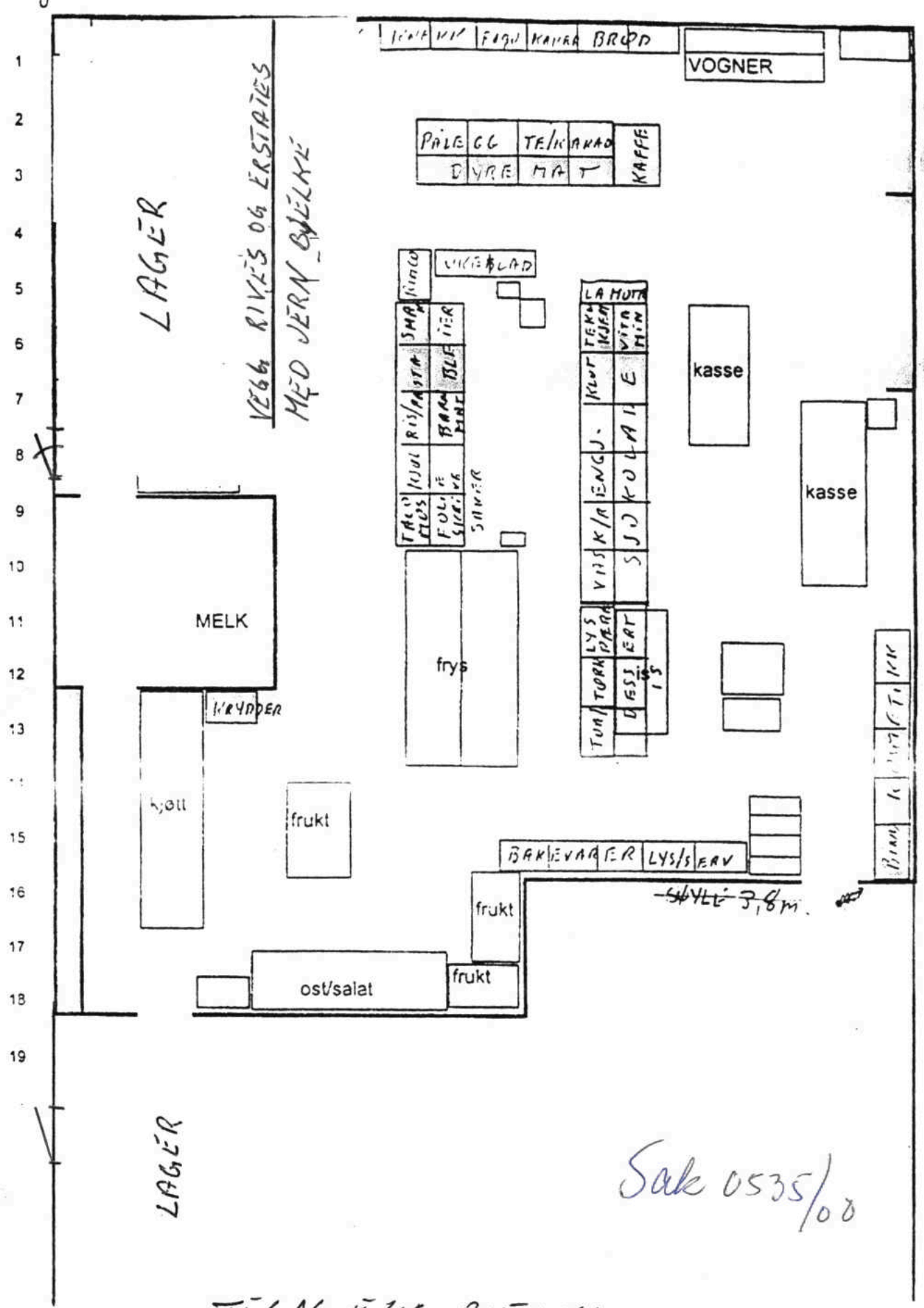
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
Harald Halvorsen	HARALD HALVORSEN	1.3.2001

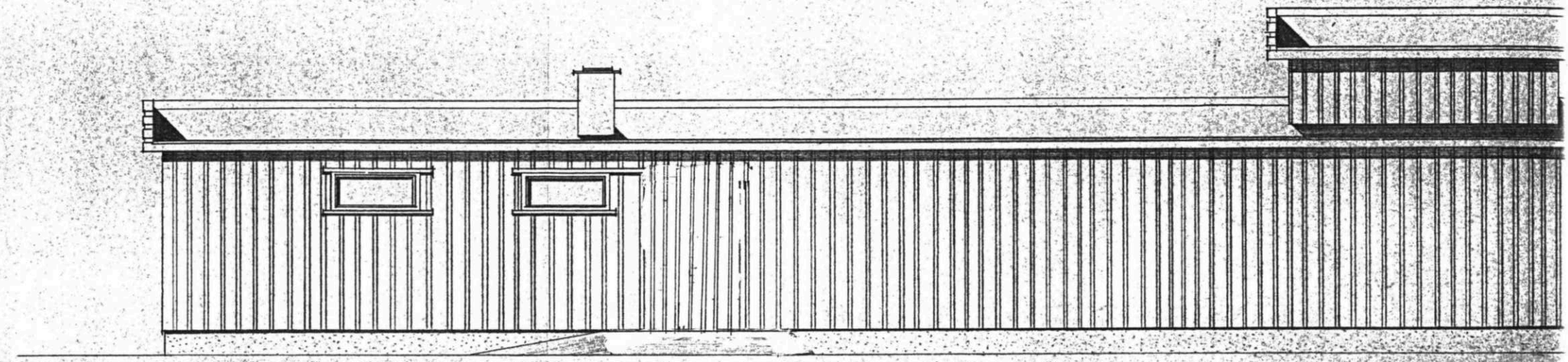
© NBR nr 5149


VOGNER
LAGER
VEGG RIVES OG ERSTATTES MED JERN-GITTER
MELK
frys
kasse
kasse
frukt
frukt
frukt
ost/salat
kjøtt
KRYDDER
LAGER
SKYLL 3,8m
TEGN. EKS BUTIKK
MÅL 1:100
Sak 0535/00

INGEBORG HANDHAVES

FASADE MÅL 1:50

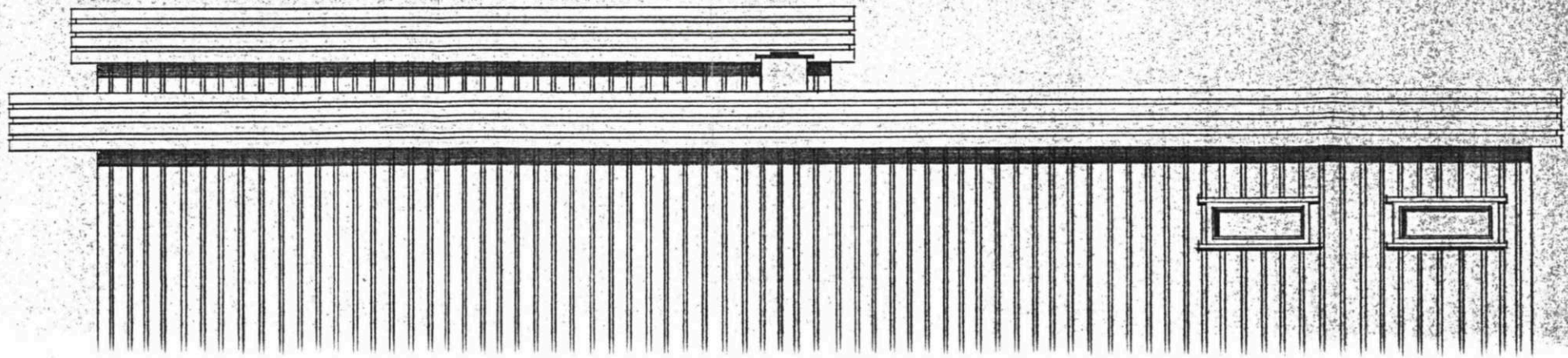
G.NR. 124 B.NR 49



TAK SOM TEKKES

FASADE VEST

Sak 0535/08



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2614/9
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 12:49

2614/56

Dagbok nr. 2614/56 2/9
Nes sorenskriverembete

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Stemplet med kr. 10,—

Skjøte.

Undertegnede Osvald Kr. Henriksen, Seterstöa,

født 17/12-1897 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Ambjörg Finskudd

født 9/12-1952 *(Datum og årstall)*

min/~~xx~~ eiendom Slettmo

g.nr. 124 *br.nr.* 48 *av skyld mk.* 0,02 *i* Nes *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 700.— Kroner sytthundre 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Omkostninger i forbindelse med tinglysing bæres av kjöper.

Gårdsnr 124 br nr 47 har rett til å føre skrakkledning gjennom denne tomt, samt har gjerdeplikt mot all innmark.

Seterstöa, den 14. september 1956.

Oswald Kr. Henriksen
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Helga Grønlien Bygne Grønlien

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Seterstöa, den 14. september 1956.

Bygnes Henriksen.

Til vitterlighet:
1. Helga Grønlien
2. Bygne Grønlien

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2615/9
Attesteringstidspunkt 2026-05-28 09:29

Dagbok nr. 2615/56 21/9
Nes sorenskrivarembete
2615/56

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Stempel mot kr. 60 –

Skjøte.

Undertegnede Oswald Kr. Henriksen, Sedalia

født 17/12-1897 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kr. Leif Finskud

født 17/6-1924 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Mølløkken

g.nr. 124 br.nr. 49 av skyld mk. 0,02 i Nes herred[1])

matr.nr. ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 600.– Sjuhundre seks hundre 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Omkostninger i forbindelse med tinglysning betalt av kjøperen
Gårdsnr 124 br.nr 48 og gårdsnr 124
br. nr 47 har rett til å føre
kjørekk gjennom denne samt
skal gjerdeplikt mot all innmark.

.....

.....

.....

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogbygdavegen 512, 2164 SKOGBYGDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 097,91 kr
Eiendomsskatt	1 382,00 kr
Feiing	631,00 kr
Renovasjon	6 422,96 kr
Slam	1 139,00 kr
Vann	10 490,13 kr
Sum	**23 163,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon, næring	25%	1 stk	2271.10	1/1	0 %	2 271,10 kr	1 135,55 kr
Restavfall 140 ltr, næring	25%	1 stk	2633.85	1/1	0 %	2 633,85 kr	1 316,92 kr
Papir 140 ltr, næring	25%	1 stk	1518.00	1/1	0 %	1 518,00 kr	759,00 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	244.00	1/1	0 %	244,00 kr	122,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	353.00	1/1	0 %	353,00 kr	176,50 kr
Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva	25%	87 m3	34.86	1/1	0 %	3 275,55 kr	3 275,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr målt forbruk 25% mva	25%	87 m3	39.08	1/1	0 %	3 602,89 kr	3 602,89 kr
Fradrag innbet. vann 25% mva	25%	-92 m3	39.08	1/1	0 %	-3 809,95 kr	-3 809,95 kr
Eiendomsskatt - næring	0%	1105600 prom	1.15	1/1	0 %	1 271,00 kr	635,50 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	333.00	1/1	0 %	333,01 kr	166,50 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	3036.00	1/1	0 %	3 036,00 kr	1 518,00 kr
Vanngebyr målt forbruk	15%	87 m3	38.10	1/1	0 %	3 314,66 kr	3 314,66 kr
Fradrag innbet. vann	15%	-92 m3	38.10	1/1	0 %	-3 505,15 kr	-3 505,15 kr
Akonto vann	15%	173 m3	41.91	1/1	0 %	7 249,74 kr	3 624,87 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	1 476,14 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	87 m3	34.64	1/1	0 %	3 013,51 kr	3 013,51 kr
Fradrag innbet. avløp	15%	-61.12 m3	34.64	1/1	0 %	-2 117,07 kr	-2 117,18 kr
Akonto avløp	15%	173 m3	34.61	1/1	0 %	5 987,52 kr	2 993,75 kr
					Sum	**31 623,94 kr**	**17 699,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogbygdavegen 512, 2164 SKOGBYGDA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 382 000,00 kr
Skatt	1 271,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	01.01.2022
Eiendomsstype	Næring
Promillesats	1.15 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogbygdavegen 512, 2164 SKOGBYGDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0084117393	6732	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	174

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogbygdavegen 512, 2164 SKOGBYGDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/1175/Planbestemmelser%20-%20Mindre%20endring%20KP.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 763 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** Hensynssone flom
	Delareal 4 763 m^2 **Arealbruk** Forretninger,Nåværende

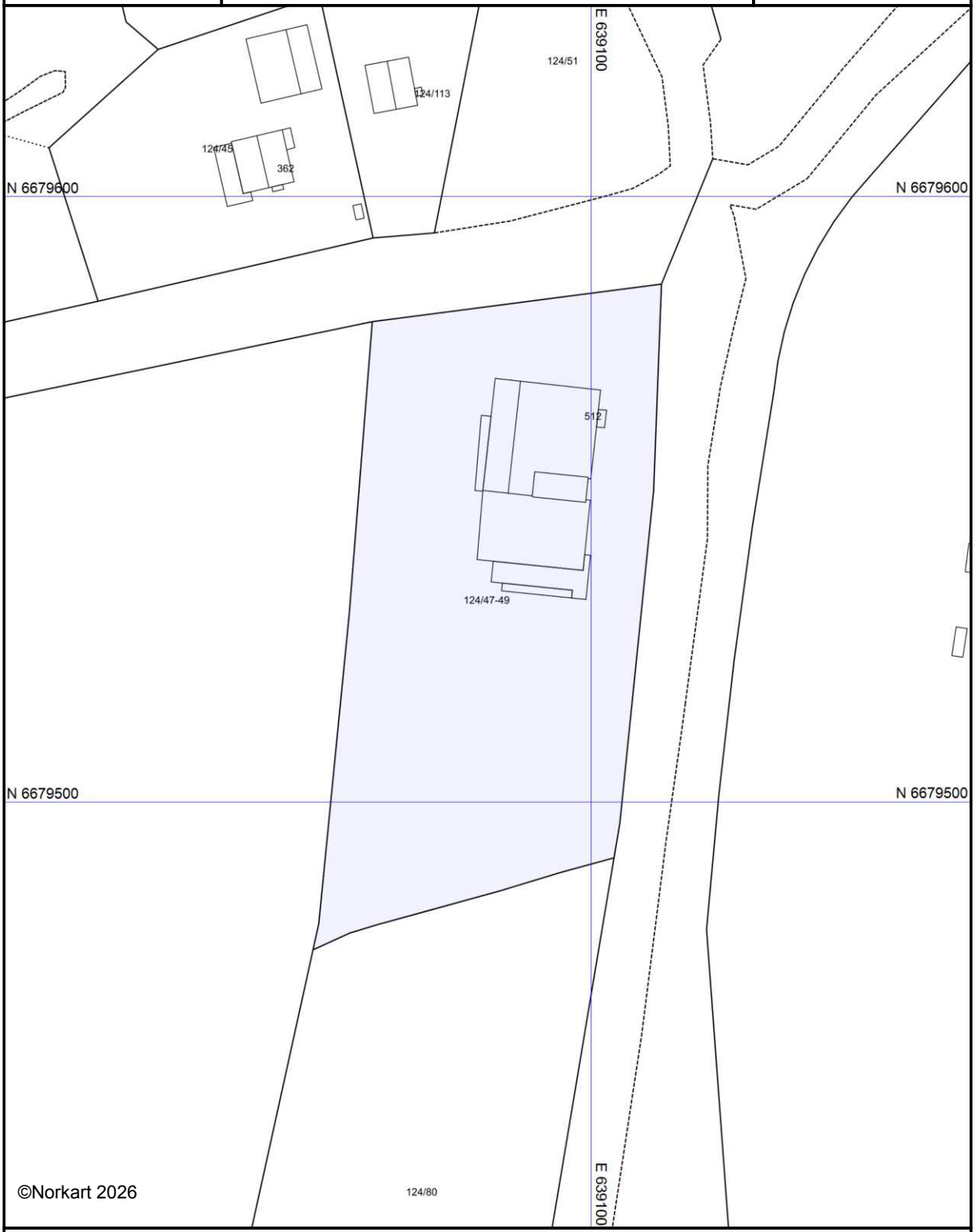
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 124/49
Adresse: Skogbygdavegen 512
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

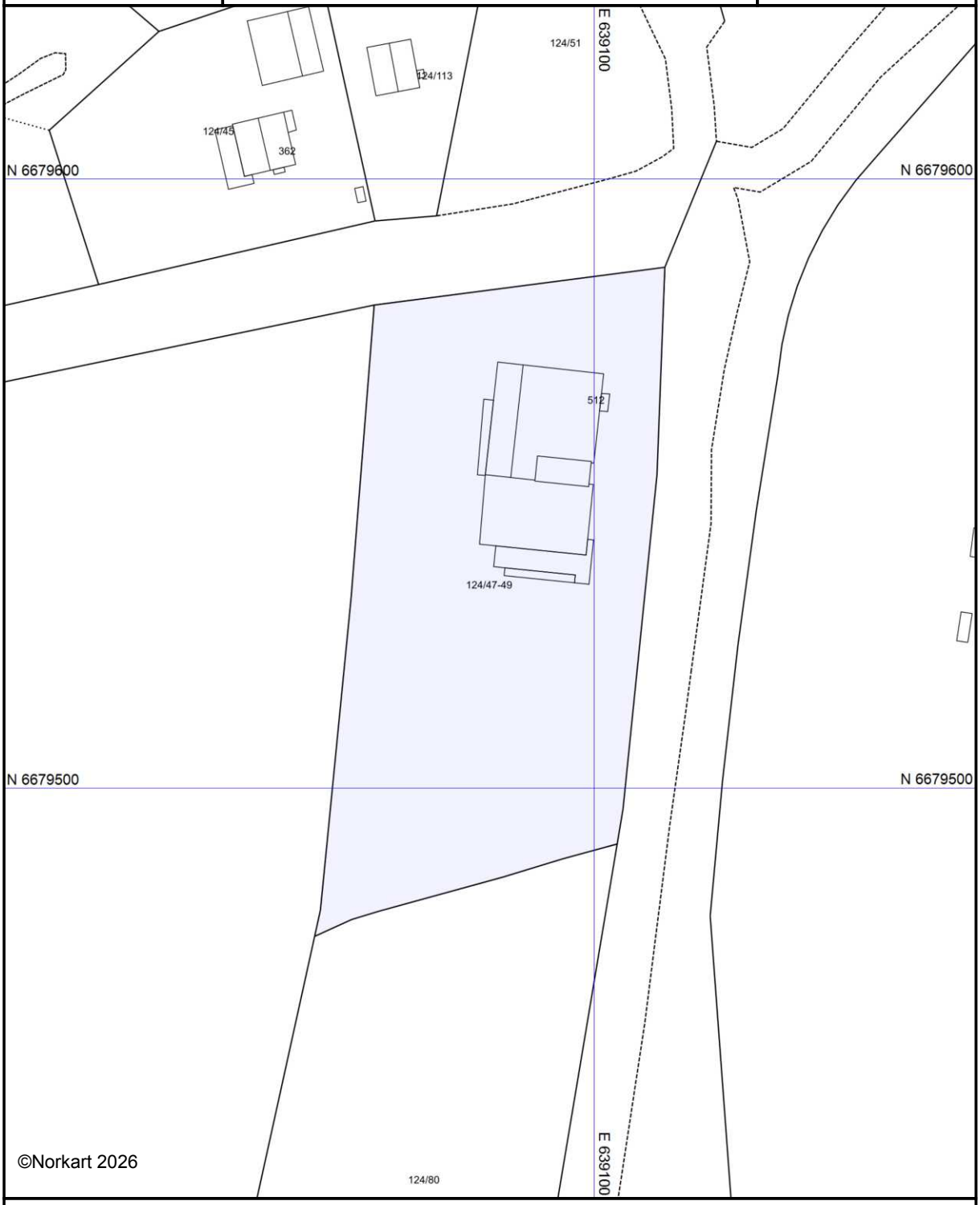
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/49
Adresse: Skogbygdavegen 512
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

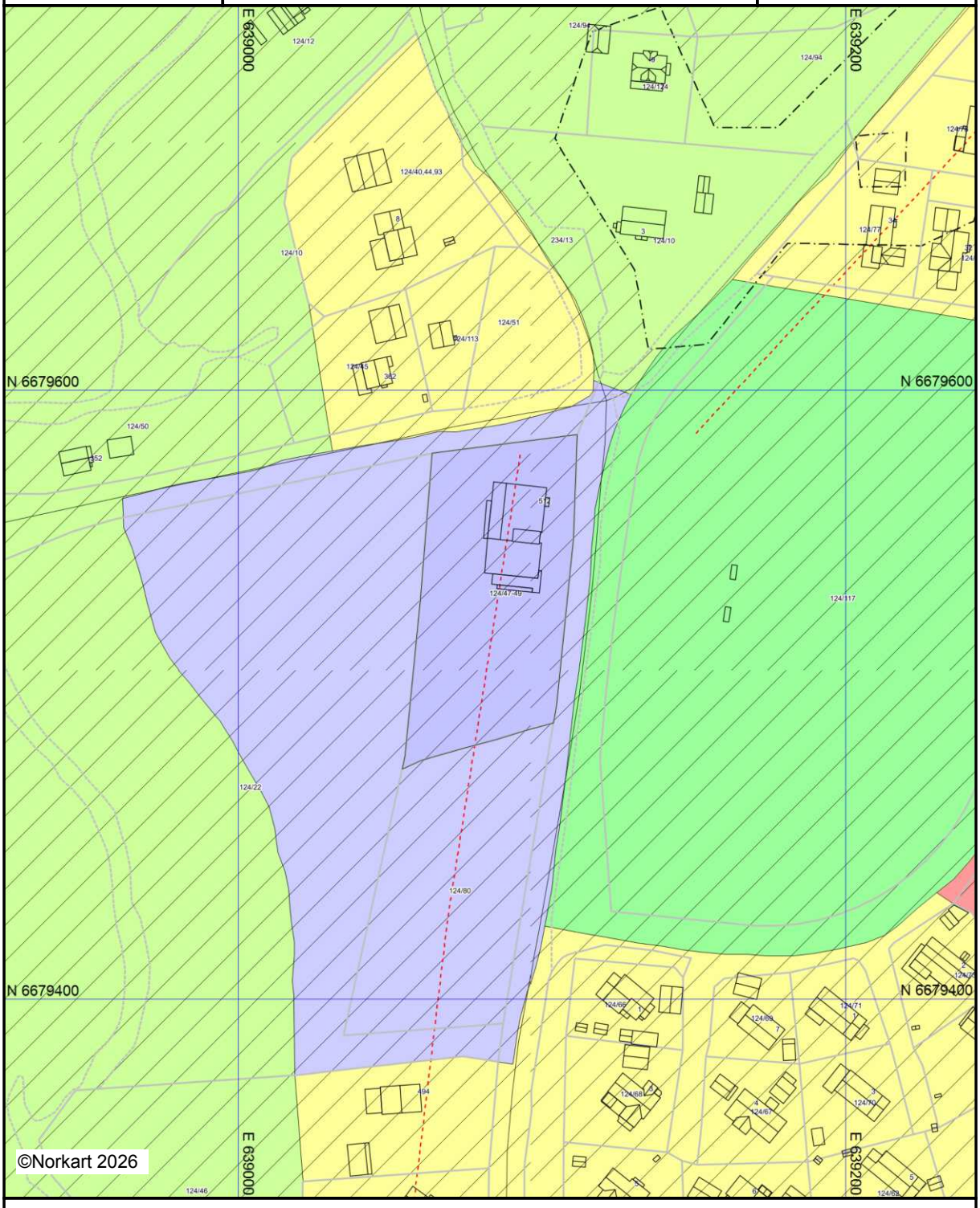
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/49
Adresse: Skogbygdavegen 512
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

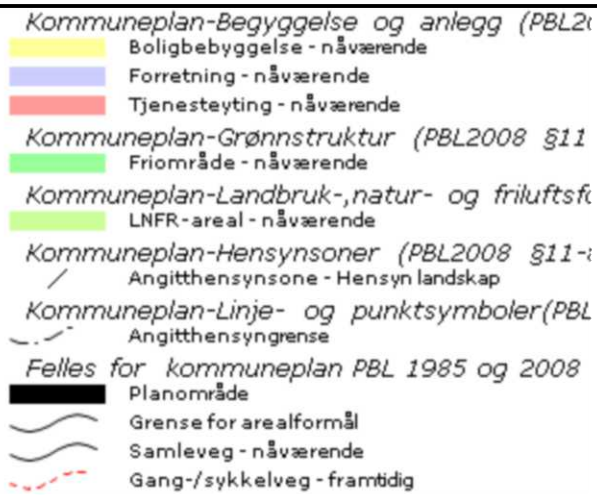
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 24.02.2026



Vedtatt dato:	Revidert dato:	Vår ref.:	Virksomhet/avdeling:
24.02.2026	16.12.2025	25/1656	Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning 6

Virkningen av planen 6

Om bestemmelser 6

Om retningslinjer 6

§ 1. Generelle bestemmelser 7

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven 7

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes 7

§ 1.1.2 Reguleringsplaner 7

§ 1.2 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging 7

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak 8

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 8

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane 8

§ 1.3 Rekkefølgekrav 9

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 9

§ 1.5 Midlertidige tiltak 9

§ 2 Natur, landskap, og miljø 9

§ 2.1 Naturverdier og landskap. 9

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser 10

§ 2.3 Forhold landbruksarealer 10

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal 10

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda 11

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord 11

§ 2.4 Vassdrag 11

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag 11

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag 11

§ 2.4.3 Bekkelukking 12

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap 12

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt 13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse 13

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 13

§ 3.4 Kulturlandskap 14

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning 14

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål 14

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer 14

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak 14

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet 14

§ 4.5 Luftforurensning 15

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann 15

§ 5 Folkehelse og universell utforming 15

§ 5.1 Folkehelse 16

§ 5.2 Universell utforming 16

§ 6 Samfunnssikkerhet 16

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser 16

§ 6.2 Flom 17

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 17

§ 7 Masseforvaltning 18

§ 7.1 Massemottak og masseuttak 18

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer 19

§ 8 Teknisk infrastruktur 20

§8.1 Kommunal norm 20

§ 8.2 Overvann 20

§ 8.3 Flomveier 22

§ 8.4 Avkjørsler 22

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger 23

§ 9 Bebyggelse og anlegg 24

§ 9.1 Bolig 24

§ 9.1.1 Boligtype 24

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde 24
§ 9.1.3 Terrengtilpasning 24
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter 25
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse 25
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder 26
§ 9.4 Uteoppholdsareal 28
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt 28
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal 29
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet 30
§ 9.5 Renovasjon 31
§ 9.6 Parkering 31
§ 9.6.1 Krav til parkering 31
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer 31
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil 31
§ 9.6.4 Sykkelparkering 32
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse 32
§ 9.6.6 Parkeringsnorm 32
§ 10 Estetikk *(pbl. § 11-9 nr. 6)* 33
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 33
§ 10.2 Områder med sentrumsformål 34
§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting 34
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål 35
§ 11.1 Generell bestemmelse 35
§ 11.2 Landbruksbebyggelse 35
§ 11.3 Kårbolig 36
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF 36
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene 37
§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse 37
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse 38
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner 40
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø 40

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa 42

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet 42

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1) 42

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2) 43

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3) 44

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven 44

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred 45

§ 12.6 Faresone - fare for flom 45

Hensynssone - aktsomhetssone for flom 45

§ 12.7 Hensynssone for høyspent 46

§ 12.8 Hensynssone for raviner 46

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap 47

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde 47

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret 47

Innledning

Virkningen av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Dette dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør, sammen med plankart, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplan for Årnes framgår av § 1.1. Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

Bestemmelsene er inndelt etter generelle bestemmelser som gjelder innenfor hele kommunen og bestemmelser knyttet til de enkelte arealformålene. Bestemmelser er også gitt til hensynssoner.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ikke juridisk bindende. De gir en utdyping av bestemmelser og/eller plankartet, og viser hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved saksbehandling av søknad om tiltak i kommunen. De representerer kommunen sine ønsker for utviklingen i planperioden, og skal legges til grunn i arealplanlegging.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak:

- Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4
- Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012. Reguleringsplan for Boligområde på Sandnes gård vedtatt 28.04.2004 videreføres i henhold til § 12.11.

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, og l.

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

Nes kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1)

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, og bruksendringer inntil 50 m2 bruksareal.
- Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med §§ 11.1 – 11.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – nåværende» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil tre boenheter uten regulering.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil én boenhet.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse/fritidsbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Retningslinje:

Ved oppføring av boligbebyggelse uten reguleringsplan skal følgende vilkår være oppfylt:

- Utbygging skal være i samsvar med områdets karakter og boligtypologi.
- Utbygging kan ikke anses som del av et større utbyggingsområde.

Tiltaket ikke forringer muligheter til framtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

Mindre tiltak på eksisterende jernbane som er nødvendig for jernbanedriften, herunder drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen, tillates uten reguleringsplan. Fornyelse menes her som bytte/restaurering av eksisterende infrastruktur.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske infrastruktur, blågrønn infrastruktur, sikringstiltak mot natur- og miljøfarer, skole- og barnehagekapasitet og gangveg/fortau fram til skoler er etablert.

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2)

Ved behandling av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtale vurderes før 1. gangs behandling.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune datert 10.12.2019 legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 1.5 Midlertidige tiltak

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Dette gjelder ikke for tiltak på eller i nærheten av bygge- eller anleggstomt der arbeider pågår.

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

Tiltak i områder som er viktige i forhold til naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal unngås.

Reguleringsplaner og søknader om nye tiltak etter pbl. § 20-1 skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7. Reguleringsplaner skal inneholde en utreding av naturmangfold.

Kommunen kan før tiltak kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

I landbruksområder i LNF skal åkerholmer og kantsoner/restarealer opprettholdes.

Retningslinje:

Det skal ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplaner legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

Tiltak skal ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønnstruktur, friområder eller turterreng (pbl. § 11-9 nr.6)

I reguleringsplaner skal eksisterende grønnstruktur, friområder, turterreng og kulturlandskap benyttes som en ressurs for nærmiljøet. Reguleringsplaner skal sikre opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og/eller etablering av nye. (pbl. § 11-9 nr.6 og 8)

Retningslinje:

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Det skal benyttes stedstypisk vegetasjon i grøntstrukturer. Svartelistede arter skal ikke benyttes og skal fjernes.

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

Ved regulering av bebyggelse og anlegg som grenser til produktivt skogs- og jordbruksareal skal det innenfor reguleringsplanen sikres en vegetasjonssone på minimum 20 meter mellom byggeformål og landbruksarealer.

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. I de områder som innbefatter dyrka mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

(pbl. § 11-9 nr. 8)

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til områder for nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal sikre at matjord som flyttes blir lagret og transportert uten å ødelegge jordstrukturen.

Retningslinje:

I buffersonen mot landbruksarealer skal det sikres hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene, og bidra til overvannshåndtering.

Matjordplanen skal være en del av et planforslag. Eventuelt legges ved søknad om tiltak dersom tiltaket ikke reguleres.

§ 2.4 Vassdrag

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k, l og m. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Byggeforbudet langs vassdrag gjelder foran avsatte arealformål. Byggegrense mot vassdrag kan fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrka mark skal sonens bredde være minst 6 meter målt horisontalt ved normalvannføring, unntatt der eksisterende dyrket mark grenset inntil vassdraget før vannressurslova trådte i kraft, der skal sonen være minst 2 meter.

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker skal vurderes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Kommunen kan kreve at bekkeløp åpnes. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Retningslinje:

Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vorma, Drogga, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa. Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

Evjer tilhørende hovedvassdrag ansees i denne sammenheng som del av sideelv/-bekk, med 50 meters byggeforbudssone. Det

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet, samt være flomsikring og forhindre erosjon.

Alle planforslag og tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning. Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag skal ikke føre til at miljøtilstanden forringes eller ikke oppnås. Det generelle miljømålet for vassdrag i Nes kommune er minst «god økologisk tilstand».

Reguleringsplaner skal inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag.

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

I all arealplanlegging skal kulturminner og kulturmiljø dokumenteres, og det skal vises til hvordan en har ivaretatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030 vedtatt 21.11.2017 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

Retningslinje:

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Ved plan- og byggesaksbehandling som berører verneverdige bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne.

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

§ 3.4 Kulturlandskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas.

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles.

Det tillates ikke fradeling av eiendommer eller oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støysone og øvre del av gul støysone. Dette gjelder ikke for eksisterende bebyggelse, så lenge tiltaket ikke fører til økning i antall boenheter.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l.

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal (MUA) for støyfølsomt bruksformål skal være i henhold til støyforhold gitt i T-1442/2021, tabell 2.

Stille områder, slik det er definert i T-1442/2021, skal være i henhold til tabell 3.

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning.

Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med planforslag. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/ 2012), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak og/eller overvåking av avrenning under anleggsfase dersom det er fare for forurensing.

§ 5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 5.1 Folkehelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme bedre folkehelse, jf. folkehelseloven § 5c.

§ 5.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder, friområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

Alle nye boliger over 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet ved utbygging av flere enn en boenhet.

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

I alle områder under marin grense skal det i plan- og byggesaker foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, før tiltak igangsettes.

Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Retningslinje:

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

§ 6.2 Flom

(pbl. § 11-9 nr.3)

Innenfor aktsomhetsområder for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. § 20-1.

Retningslinje:

NVEs aktsomhetskart for flom legges til grunn og angir områder hvor reell fare må utredes.

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

(pbl. § 11-8 a)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak som berører boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Nye nettanlegg

Etablering av nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser (LNF).

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Retningslinje:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

§ 7 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet som byggeområde for andre anlegg eller råstoffutvinning. All tilkjøring av eksterne masser som endrer terrenget anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av massemottak, uttak og større bakkeplaneringer kreves alltid reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde utredning av landskapsvirkninger og innarbeidelse av avbøtende tiltak.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan.

Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Ved etablering av massemottak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Mottaksområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Snødeponi under 200m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven. Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det skal det redegjøres for tiltakets konsekvenser, blant annet om tiltaket kan berøre kulturminner/kulturmiljø, vassdrag, dyrkbar/dyrka mark, infrastruktur og hvordan områdestabiliteten blir ivaretatt.

Retningslinje:

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

- Type og kvalitet på masser, både tilførte og uttak
- Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
- Støy- og støvbelastning
- Belastning på naturmiljøet
- Påvirkning av kulturmiljøet
- Påvirkning av friluftslivet
- Fare for forurensning
- Mottakskontroll
- Etterbruk av området
- Avslutningsdato

Det bør i forbindelse med regulering av områder for masseforvaltning vurderes å inkludere arealer for snødeponi.

Med bakkeplanering menes å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart areal skikket for maskinell jordbruksdrift.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltakets totale omfang,

grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det sikres at tekniske krav og retningslinjer for jordflytting overholdes.

Før det kan gis tillatelse til bakkeplanering skal det innhentes uttalelse fra regional myndighet.

§ 8 Teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kommunal norm

(pbl. § 11-9 nr.3)

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til VA-norm i Nes kommune, Felles kommunal veinorm, Veilysnorm for kommunene på Romerike og Standard abonnementsvilkår.

Eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp.

Tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, inkludert slokkevann, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

(pb.l § 11-9 nr.3)

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Alt overvann innenfor utbyggingsområdet skal håndteres i henhold til tre-trinns strategien, ledes til trygge flomveier og videre til resipient.

20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor (trinn en og to i strategien).

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

Retningslinje:

I alle plan- og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann og flom.

- Reguleringsplan skal inneholde nødvendige rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av tiltak i tråd med plan for håndtering av overvann og flom. Overvannshåndtering skal samordnes med terreng/overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon for å oppnå sammenhengende grønne korridorer. Flomveier skal markeres i plankartet og møte hovedflomvei videre ut av området og til nærmeste resipient.
- I områder uten reguleringsplan, og der overvann ikke er løst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvann og flom løses i byggesøknad. (pbl. § 11-9 nr.3) I byggesaker skal ansvarsrett for overvannshåndtering (prosjektering og utføring) gå fram av en slik plan. (pbl. § 11-9 nr.3)

Plan for overvannshåndtering og flom skal ivareta krav og prioriteringer fra kommunen sin VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering. Plan for håndtering av overvann og flom skal vise endringer i avrenningsmønster, flomveier, vurdering av forurensningsnivå i overvann, krav til vannkvalitet, krav til løsninger for overvannshåndtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvannstiltak.

Driftsansvar for overvannsanlegg skal avklares før utbygging for å sikre nødvendig vedlikehold. (pbl. § 11-9 nr.3)

Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer (tretrinnsstrategien):

1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres

2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes

3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

Avrenning fra mindre nedbør skal håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 100-års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning.

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Retningslinje:

Flomveien skal sikre trygg avrenning til nærmeste resipient ved ekstrem nedbør slik at det oppstår minimal skade på omkringliggende områder.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veger skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier.

100 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) skal ikke medføre en vannstand på mer enn 10cm.

Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient. Behovet for erosjonstiltak skal vurderes.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom - og skredfare i arealplan.

§ 8.4 Avkjørsler

(pbl. §§ 11-9 nr 3 og 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

- Streng holdning: Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

§ 8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl. § 11.9 nr.5)

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

- Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.
- Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 meter.
- Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.
- Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

Langs offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra nærmeste ledning.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal.

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

Der boligtype ikke er fastsatt i reguleringsplan kan en boligtomt bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i boligområder uten reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30%. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasjen skal være underordnet bolig i størrelse og volum, og utnyttelsesgrad må overholdes.

For garasjer er maksimal mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m.

Garasjer i KULA- området må tilpasses KULA-landskapet, ref. § 12.9.

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Eventuell fyllingsfot for skråninger skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense. Skråninger skal tilpasses eksisterende terreng og dekkes med jord og beplantes.

Forstøtningsmurer skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense og ikke være høyere enn totalt 1 meter.

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest.

Der bolig er kombinert med andre formål skal boenheter ha egen parkering og inngang.

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger. I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger.

Retningslinjer:

Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Vurderingen av om det kan tillates svalganger skal som et utgangspunkt være restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Innenfor næringsformål er det tillatt med etablering av næringsvirksomheter med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal. Minste tillatte bebygd areal 50% (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i ett byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 60% og maksimal byggehøyde er 12 meter. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

Retningslinjer:

All lokalisering av næring skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Før det igangsettes regulering av ubebygde areal til avsatt til næringsformål skal det vurderes i planinitiativet om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder, eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, i samsvar med klassifiseringen i retningslinjene. Dette med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Rett lokalisering av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, bedre tettsteds- og bomiljøer, og sikrer at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Virksomhetene klassifiseres som:

- Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer er arealkrevende virksomheter.
- Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B3 – Udnes

Det tillates ikke nye bygg som vil gi flere boenheter innenfor området.

B4 - Leirdalsletta

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Før det kan bruksendres fra fritidsbolig til bolig eller bygges nye boenheter skal feltet reguleres. Det skal sikres felles avløpsløsning til kommunalt nett.

B16 - Neskollen

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsledning fra Neskollen til Fjellfoten renseanlegg før feltet kan reguleres.

B17 - Skogbygda

I område B17 (Skogbygda) kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 før det foreligger reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

Området må avvente regulering av brannstasjon, eller eventuelt inngå i felles reguleringsplan.

FT2 – Fritids- og turistformål

Området skal bære preg av natur og skog. Det skal generelt gjøres lite terrenginngrep, og inngrepene skal være reversible. Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende tursti skal opprettholdes.

R1 - Herremyr torvuttak

Innenfor formålet tillates uttak av torv. Områder som er ferdigstilt skal tilbakeføres til LNF i henhold til miljødirektoratet M-951 / 2018

R2 - Folbergåsen

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til vassdrag med krav om avbøtende tiltak.

ABA1 – Frøyhov massemottak

Frøyhov massedeponi kan tillates for mottak av rene mineralske gravemasser. Det tillates ikke deponering og mellomlagring av inerte eller forurensede masser. Før videre deponering kan tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal også omfatte tilstøtende LNF-område ned til Glomma.

Reguleringsplanen må ivareta vannforskriften, og sikre opprettholdelse av grøntdrag med naturkvaliteter mot Glomma. Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-området.

T1 - Brannstasjon Draka

Innenfor felt POT1 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og tilfredsstille grenseverdier gitt i T-1442/2021, tabell 2. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Minst 50% av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type uteareal	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. -Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken kan nærlekeplass inngå.	1 500m²	200 meter

Grendepark	-Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal være offentlig tilgjengelig -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av:300 boliger Dekker inntil:500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m²	100%
Tomannsbolig	200m²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m²	75%
Sekundærleilighet under 55m² og Mikrohus	100m²	100%
Blokkbebyggelse	25 m²	Minst 6 m²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser skal det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer og beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan

(pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000m² og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². Sykkelparkering skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100% klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	**Antall plasser pr. enhet**		**Enhet**	**Min. sykkelparkering**	**Merknad**
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	Boenhet inntil 50 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m^2 BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.

Detaljvarehandel	1	1	100 m^2 BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m2 BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Bevertning	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene brytes opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksiterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Retningslinjer:

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting

(pbl. § 11-9 nr.5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende, og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(pbl. §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag. Byggeforbudet gjelder ikke for rehabilitering av eksisterende ledningsnett.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL §

20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv. Kun én boenhet per tomt.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold - grad av total utnytting ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m2 -BRA.
- Garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksiterende terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.
- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal.

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig. For fraflyttede kondemnable boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området. - Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.
- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av utnytting skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m2 for fritidsboligen og 20 m2 for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje /uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.

- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-BRA. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

Det tillates kun fradeling av én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle

forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl. § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl. § 11-8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes for å opprettholde intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.
- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes (H570_10)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse i proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl. § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuelt rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomsten tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
    i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
    ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
    iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.
j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dyppet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
n) Det er forbudt å ferdes med hest.
o) Det er forbudt å la husdyr beite
p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl. § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

- *Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat*
- *Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat*
- *Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat*

- *Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat*
- *Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat*
- *Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde*
- *Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget*

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:

- *Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde*

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred

(pbl. § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 12.6 Faresone - fare for flom
Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 3/2022 ”Sikkerhet mot flom” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.§ 12.7.

§ 12.7 Hensynssone for høyspent

(pbl. § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent. Disse kraftledningene skal fortrinnsvis legges i bakken.

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 12.8 Hensynssone for raviner

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 garantier, 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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogbygdavegen 512, 2164 Skogbygda
Gnr. 124, Bnr. 49 og Gnr. 124, Bnr. 47 og Gnr. 124, Bnr. 48, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
121260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
