

PROAKTIV



DAVID BLIDS GATE 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



MYSEN

Mysen sentrum - Stort næringslokale med god standard - 2 seksjoner -
Solide leietakere - Leieinnteker på 249 000,- + FK

NØKKEL- INFORMASJON

Adresse: David Blids gate 21, 1850 MYSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 330, bnr. 153, i Indre Østfold kommune

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 105.805,-

Totalpris: 4.305.805,-

Boligtype: Annet (næringseiendom)

Byggeår: 1996

BRA: 293 m²

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass bak bygget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Nærområdet byr på flere parkeringshus og større parkeringsplasser

Tomt: 2057 m²

Energimerke: Energiklasse: .

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	30	34	116
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

MYSEN

Kommune: Indre Østfold / Område: Mysen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I midten av Mysen sentrum, finner du David Blids gate, som ligger mellom hovedgatene Storgaten og Jernbanegaten. Sammen med Smedgata, utgjør denne veien hjertet av Mysen sentrum og gir tilgang til alle byfasilitetene.

Nærområdet rundt David Blids gate danner en betydelig næringsklynge med flere butikker og forretninger, kollektivtransportmuligheter og parkeringsfasiliteter. I tillegg til dette er det flere boligområder i nærheten, slik at du alltid er tett på lokalsamfunnet. Den sentrale beliggenheten gjør dette området svært attraktivt for bedrifter som ønsker å leie lokaler.

Mysen er en del av Indre Østfold kommune i Viken fylke og tilbyr alle nødvendige fasiliteter for en travel hverdag. Her finner du kjøpesentre, skoler på alle nivåer, barnehager og kollektivtransport ved Mysen stasjon. I tillegg til dette, byr Mysen

LOKAL TRANSPORT

 Mysen stasjon	3 min 
Totalt 14 ulike linjer	0.2 km

 Mysen stasjon	3 min 
Linje R22	0.2 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

 Oslo Gardermoen	1 t 24 min 
---	--

DAGLIGVARE

Bunnpris Mysen	3 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km

Coop Extra Mysen	6 min 
------------------	---

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Familiesenteret, Eidsberg	5 min 
---	---

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



på idrettsanlegg, travbane, fiskesteder og flotte turmuligheter i Tromborgfjella og langs Mysenelva.

For dagligvarehandel har du flere alternativer, inkludert Bunnpris, Rema 1000, Coop Extra og Kiwi, som alle ligger innen kort avstand fra området. Mørstad senter, som er sentralt plassert, er et av de mest omfattende kjøpesentrene i indre Østfold. Ca. 4 km unna Mysen sentrum finner du Morenen kjøpesenter, som blant annet inkluderer Coop Obs



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

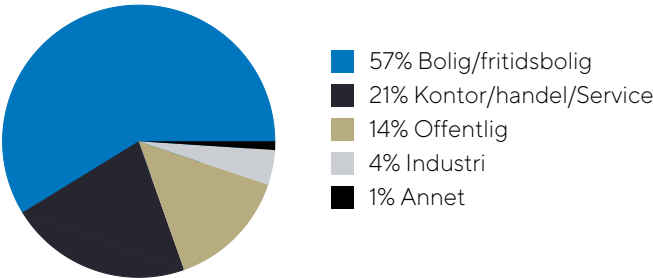


Bygg. I tillegg har du nærhet til grensehandel, med kun en halv times kjøretur til steder som Töcksfors Shoppingcenter i Sverige, som har søndagsåpne butikker.

Mysen stasjon, som betjenes av både tog og busser, ligger omtrent 200 meter fra området. Linje L22, som går mellom Skøyen og Rakkestad, har stopp her, med forbindelse til Oslo. Togreisen fra Mysen til Oslo tar omtrent 1 time. Videre fungerer Mysen stasjon som et knutepunkt for busser, med et bredt utvalg av bussruter. Det finnes også en betydelig parkeringsplass med over 50 parkeringsplasser i nærheten.Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BYGGMASSE I OMRÅDET



STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Indre Østfold Kommune Pleie og ...	1224
Mysen Videregående Skole	221
Indre Østfold Kommune Koordinering og I...	177
Indre Østfold Kommune Barnevern	115
Mysen Skole	97
Mortenstua Skole	76
Mysen Ungdomsskole	68
Eidsberg Sparebank	60
Indre Østfold Kommune Samskaping	50
Bjørneveien Bofellesskap	42
Indre Østfold Brann og Redning Iks	41
Bergerkrysset Auto Mysen AS	39
Mysen Skole SFO	37
La Möss AS	34
Haugerud Vikeby AS	33

TRENINGSSENTER

A.C.E Xpress Mysen	3 min
Family Sports Club Mysen	12 min

VELKOMMEN TIL DAVID BLIDS GATE 21

Parkering

Seksjonen disponerer 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass bak bygget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Nærområdet byr på flere parkeringshus og større parkeringsplasser

Tomtestørrelse

2 057 m²

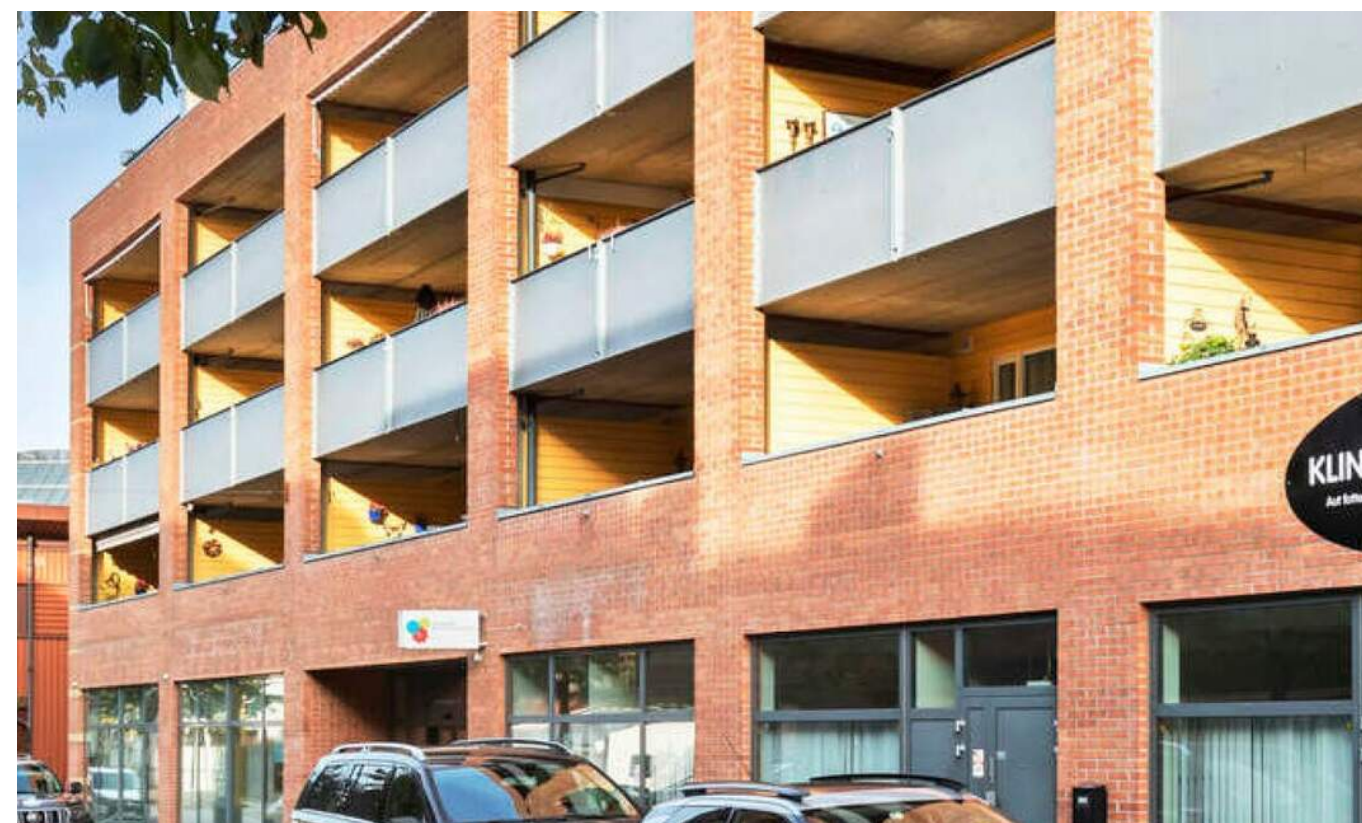
Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte utearealer som gir enkel adkomst og gode manøvreringsmuligheter. Eiendommen fremstår funksjonell og er tilrettelagt for næringsvirksomhet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for eiendommen. Kjøpere oppfordres derfor til å gjøre en grundig egen vurdering av eiendommens tekniske tilstand og besiktige lokalene nøye før eventuell budgivning.



VELKOMMEN INN!

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BTA: 375 kvm
Total BRA: 293 kvm

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

Standard

Kort fortalt:

- Et romslig og allsidig næringslokale med betydelig potensiale for utleie.
- Alternativer for full utleie eller delt utleie av lokalene.
- Årsleie beløper seg til kr. 249 000,-. + felleskostnader
- Leietakere er ansvarlige for felleskostnader til sameiet, som utgjør kr. 59 916,- per halvår.
- Du har muligheten til å enten flytte inn selv eller fortsette å leie ut.
- Solide leietakere som ønsker å bli.
- Attraktive marginer.
- Svært sentral beliggenhet som gir god synlighet.
- Store vindusflater som gir utmerket eksponering.
- Praktiske og funksjonelle planløsninger.
- Fin standard og godt vedlikeholdte lokaler.
- En klok investering med potensiale for avkastning.
- Alternativet til å erverve selskapet som eier eiendommen er også tilgjengelig.
- 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass bak bygget.

Bedriftshelsetjeneste lokaler:

5 Kontorer

fem romslige kontorer med rikelig plass til skrivebord. Samtlige kontorer har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Vegger og gulv er malt i lyse farger,

4 Møterom

Møterommene er romslige og har god kapasitet. De er utstyrt med god plass for møbler og konferanseutstyr. Hvert møterom har effektive lyskilder i taket, og veggene og gulvet er holdt i lyse farger.

2 Kjøkkenområder

Praktiske kjøkkenområder med rikelig med skap- og benkeplass. Det ene kjøkkenet har en oppvaskmaskin og et kjøleskap. Begge kjøkkenområdene har nedfelt oppvaskkum med blande batteri og tilstrekkelig plass til en sittegruppe

WC

Romslige toalettrom er godt utstyrt og har universell utforming, inkludert håndtak for rullestolbrukere. Det inneholder en WC, en servant med overspeil og en varmtvannsbereder.

Fotpleiestudio

Resepsjon

Ved ankomst blir du ønsket velkommen i resepsjon, som også fungerer som et hyggelig område for å vise frem produkter og tjenester. Store vindusflater gir mulighet for effektiv





eksponering av varer og tjenester for forbipasserende. Veggene er malt i lyse farger, og gulvet har delvis flislagt overflate med gulvbelegg på andre områder, noe som skaper en innbydende atmosfære for besøkende og kunder.

2 Behandlingsrom

To praktiske behandlingsrom som gir rikelig plass for nødvendig utstyr og annet kontorutstyr. Disse rommene er allsidige og kan enkelt tilpasses ulike behov. Veggene er malt i lyse farger, og gulvet er flislagt med gulvbelegg, noe som gir et hygienisk og funksjonelt miljø.

Steriliseringsrom

Steriliseringsrommet er utstyrt med godt med skap- og benkeplass og har flere bruksmuligheter. Vegger og gulv er holdt i lyse farger, og gulvet er flislagt for enkel rengjøring og vedlikehold.

Kjøkken

Et praktisk personalkjøkken med rikelig skap- og benkeplass er tilgjengelig for ansatte. Det er også rom for en spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, slik at de ansatte kan nyte måltidene sine i en komfortabel atmosfære.

Lager

Et romslig lager som gir tilstrekkelig plass for oppbevaring av nødvendige forsyninger og utstyr.

WC

Romslige toalettrom som er godt utstyrt og har universell utforming med håndtak for rullestolbrukere. Det inneholder en WC, en servant med overspeil og en varmtvannsbereder for ekstra komfort.

Oppvarming

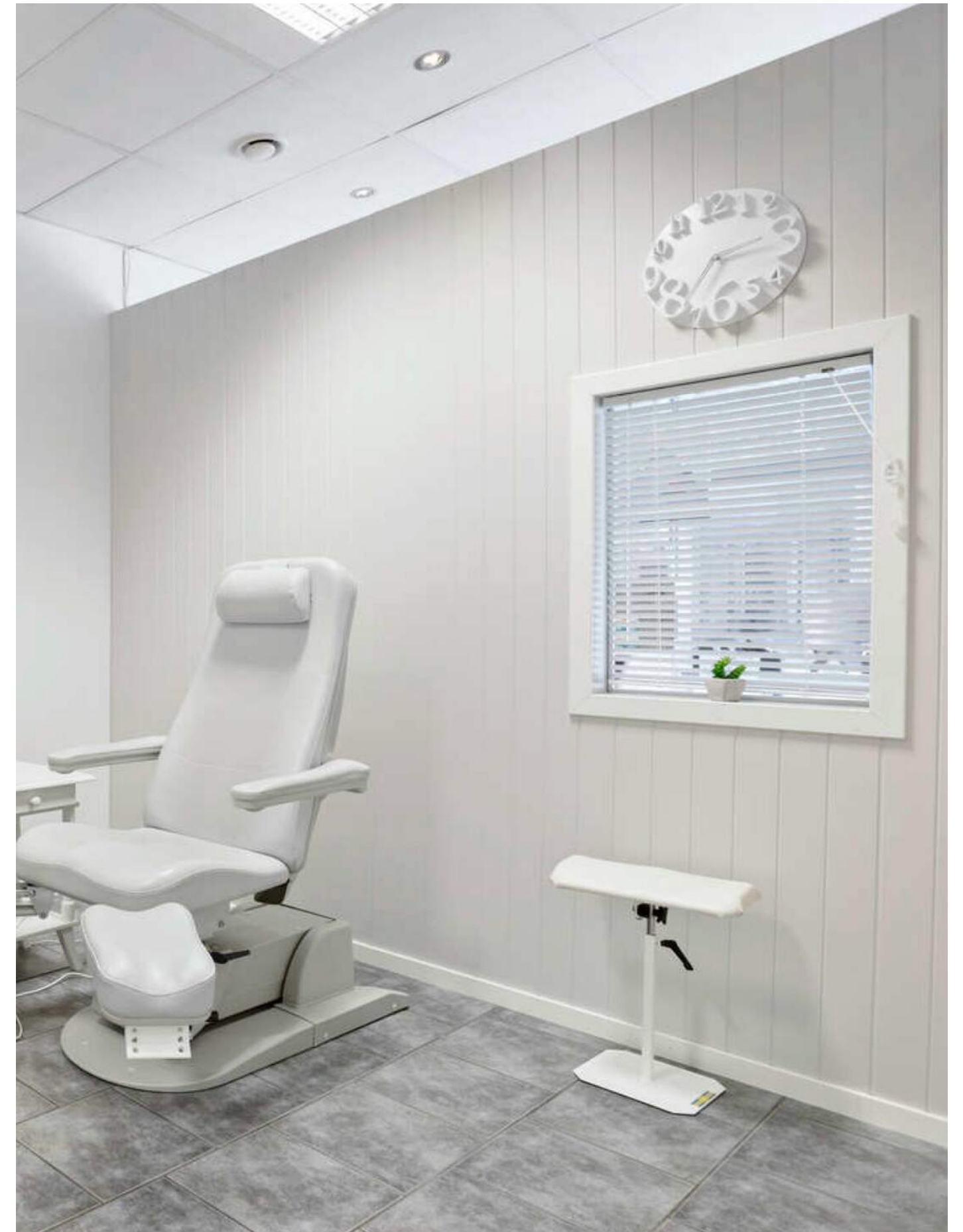
Elektrisk

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en

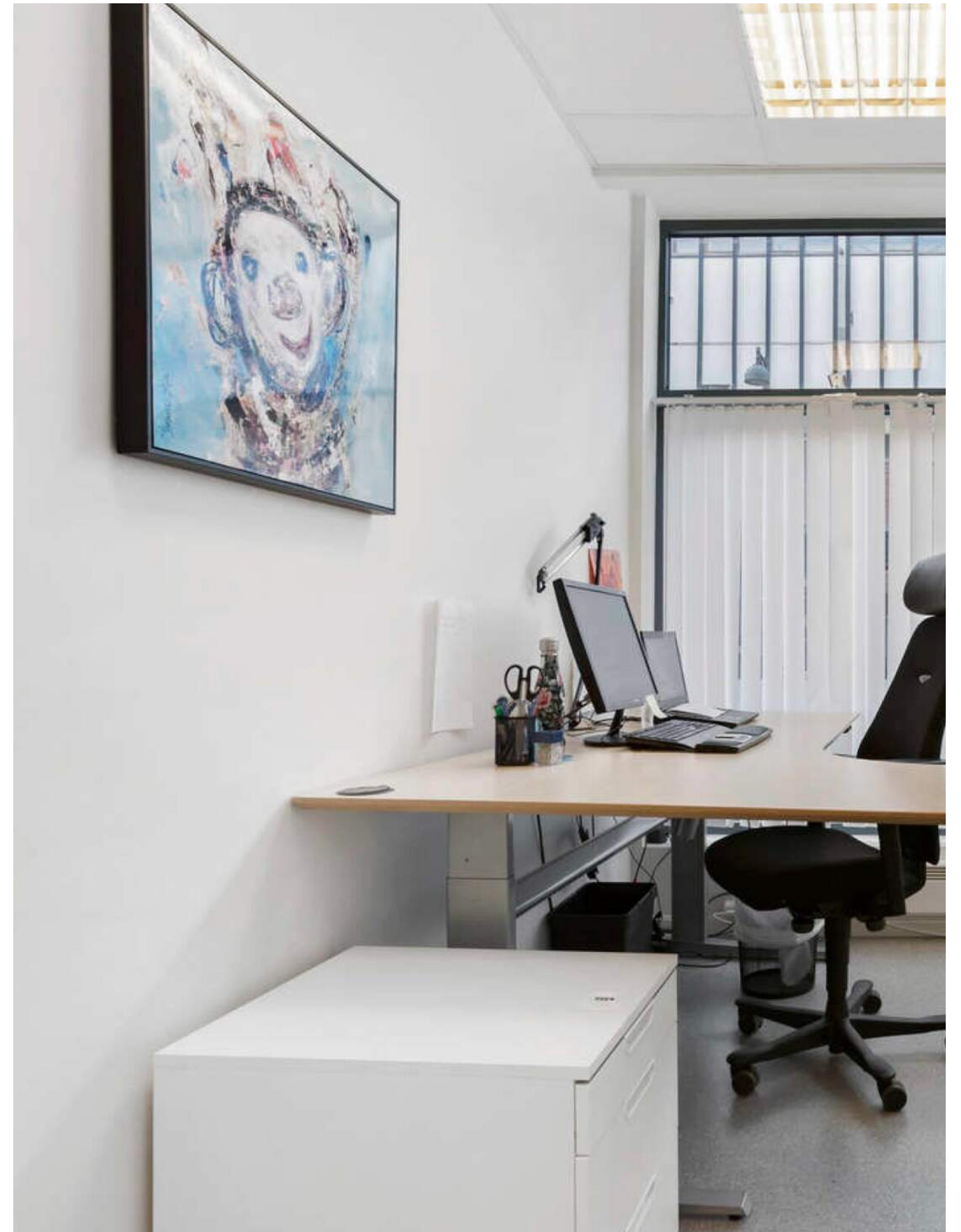
energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.















KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 057 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfalterte utearealer som gir enkel adkomst og gode manøvreringsmuligheter. Eiendommen fremstår funksjonell og er tilrettelagt for næringsvirksomhet.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer85042191

Info kommunale avgifter

Renovasjon.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Formuesverdi har ikke latt seg innhente.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/330/153/1:

14.05.1998 - Dokumentnr: 2724 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 334/4598

01.01.2020 - Dokumentnr: 1065290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:153 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 30827 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:153 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Planidentifikasjon 012520150001

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Områdereguleringsplan for Mysen sentrum

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato:10.09.2015

Lovreferanse: PBL 2008

Vei/Vann/Avløp

Vann: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Kloakk: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Vei: Adkomst via offentlig vei.

Legalpant

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. juli 2026

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

Kjerneinformasjon

4 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

105 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

105 805,00 (Omkostninger totalt)

4 305 805,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser

når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
14.7.2026

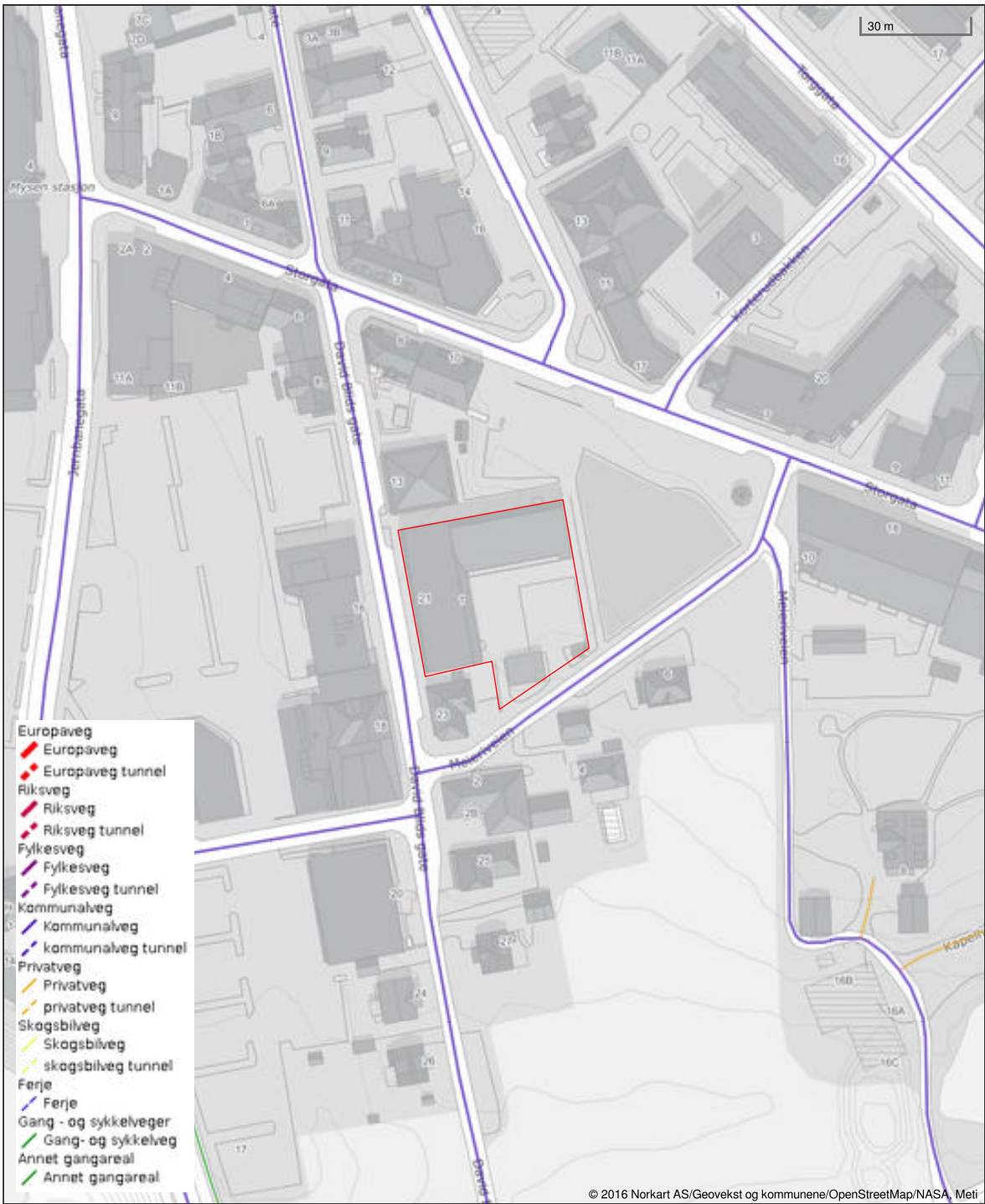
VEDLEGG

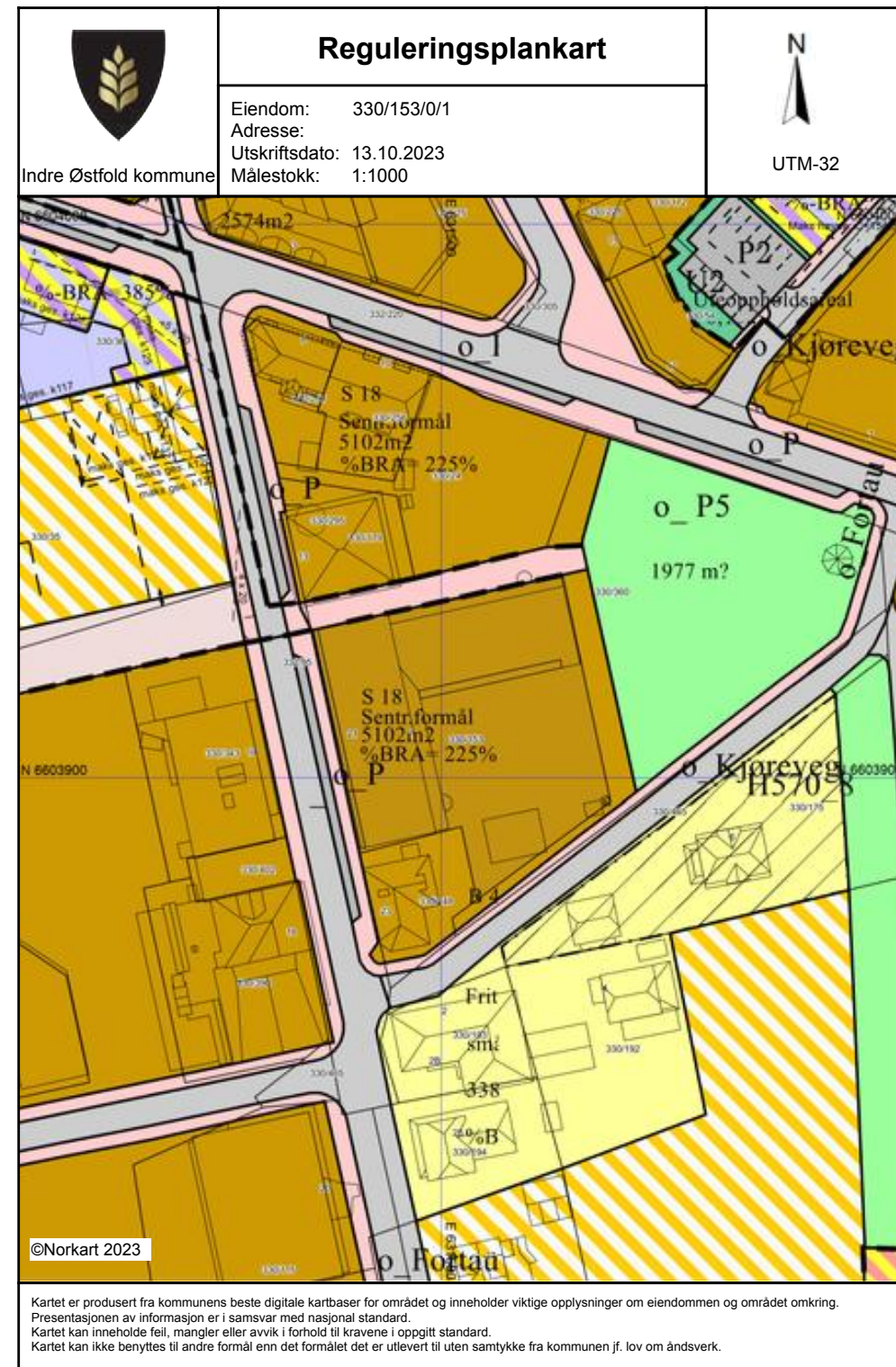
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Utskriftsdato: 13.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 3014 - 330/153//







Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 13.10.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	330	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
📍 Kommuneplaner	📍 Kommuneplaner under arbeid
📍 Kommunedelplaner	📍 Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
📍 Kommunedelplaner under arbeid	📍 Reguleringsplaner under bakken
📍 Reguleringsplaner over bakken	📍 Reguleringsplaner under arbeid
📍 Reguleringsplaner bunn	📍 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
📍 Bebyggelsesplaner	📍 Bebyggelsesplaner over bakken
📍 Bebyggelsesplaner under bakken	📍 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0125201601
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2016
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0125201601/Dokumenter/201601_%20Vedlegg%20til%20%203.10%20i%20bestemmelsene.pdf https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0125201601/Dokumenter/201601_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Revidert%202019.pdf
Delarealer	Delareal 2 087 m² KPHensynsonenavn H_810 KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel, Indre Østfold kommune
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/01252007001/Dokumenter/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 087 m² Arealbruk Bybebyggelse,Nåværende

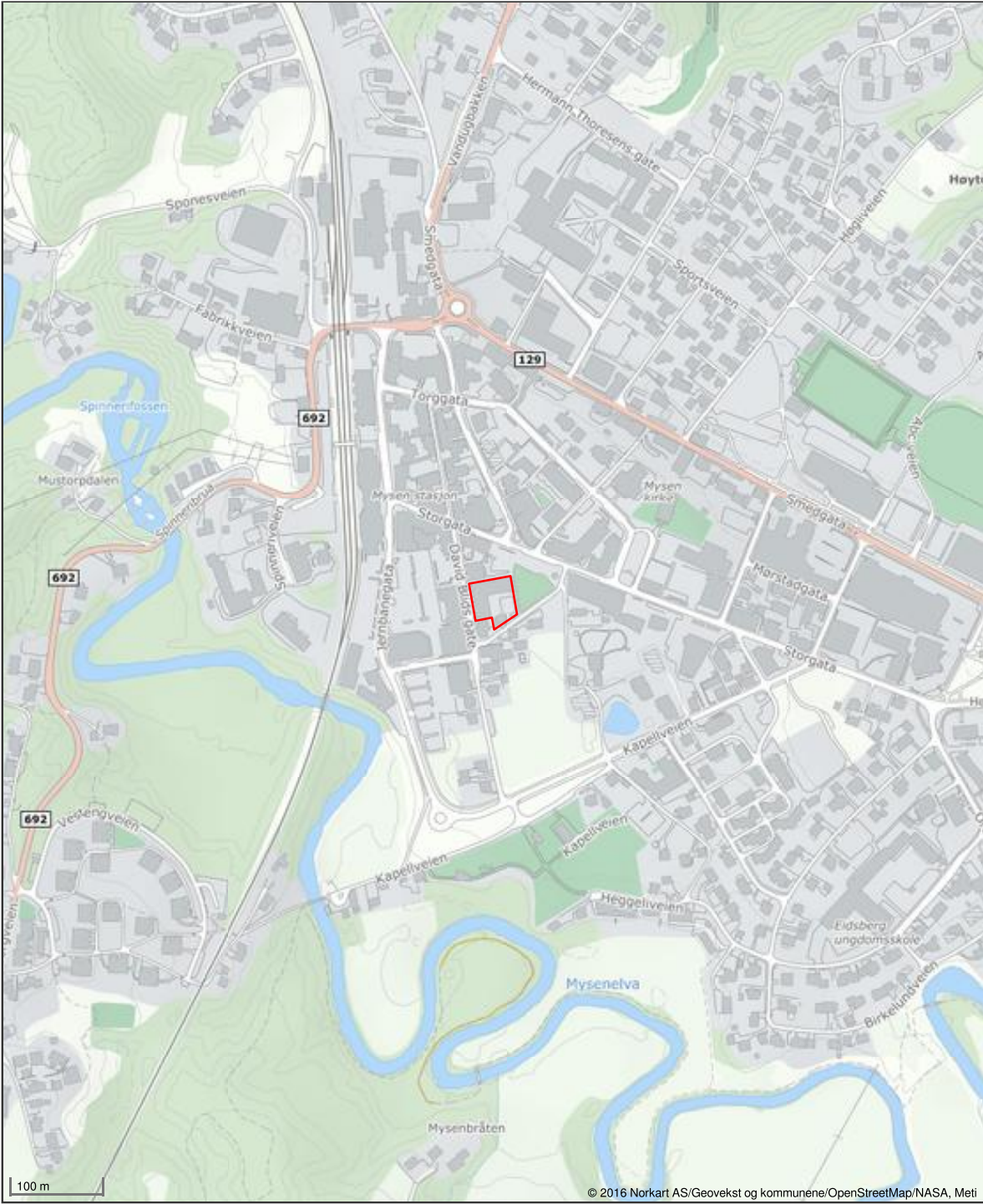
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012520150001
Navn	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2015
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012520150001/Dokumenter/012520150001_Bestemmelser%20endret%2028.01.2022%20vedtatt%2022.03.2022.pdf
Delarealer	Delareal 2 087 m² Formål Sentrumsformål Feltnavn S 18

Utskriftsdato: 13.10.2023

Oversiktskart for eiendom 3014 - 330/153//



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Seksjon 3014-330/153/0/1

NORKART

Utskriftsdato: 13.10.2023 11:47

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	DAVID BLIDS GATE 21	Beregnet areal	0
Etablert dato	14.05.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.08.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	334/4598		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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		01.01.2020				Tinglyst		330/153, 330/153/0/1, 330/153/0/2, 330/153/0/3	
Omnummerering		01.01.2020				01.01.2020			
Seksjonering		14.05.1998						330/153, 330/153/0/1	
Seksjonering									

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
DAVID BLIDS GATE 21 MYSEN AS	Hjemmelshaver (H)	C/O Complete Consulting AS, Postboks 151	
S923259864	1/1	2027 KJELLER	

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 330/153

Bruksnavn	SOLE	Beregnet areal	2087.2
Etablert dato	11.08.1916	Historisk oppgitt areal	2086
Oppdatert dato	26.08.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

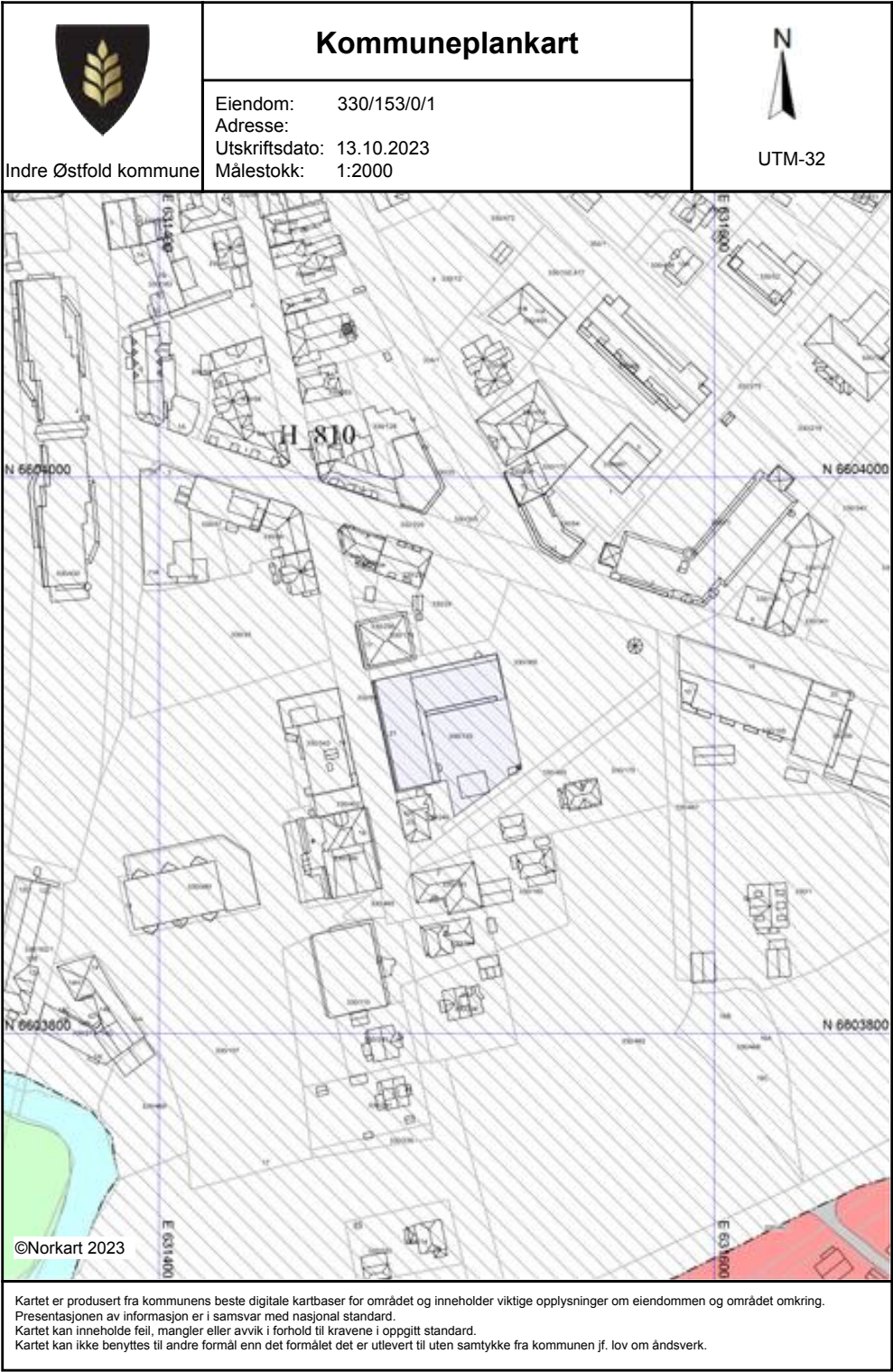
☐ Jordskifte er krevd

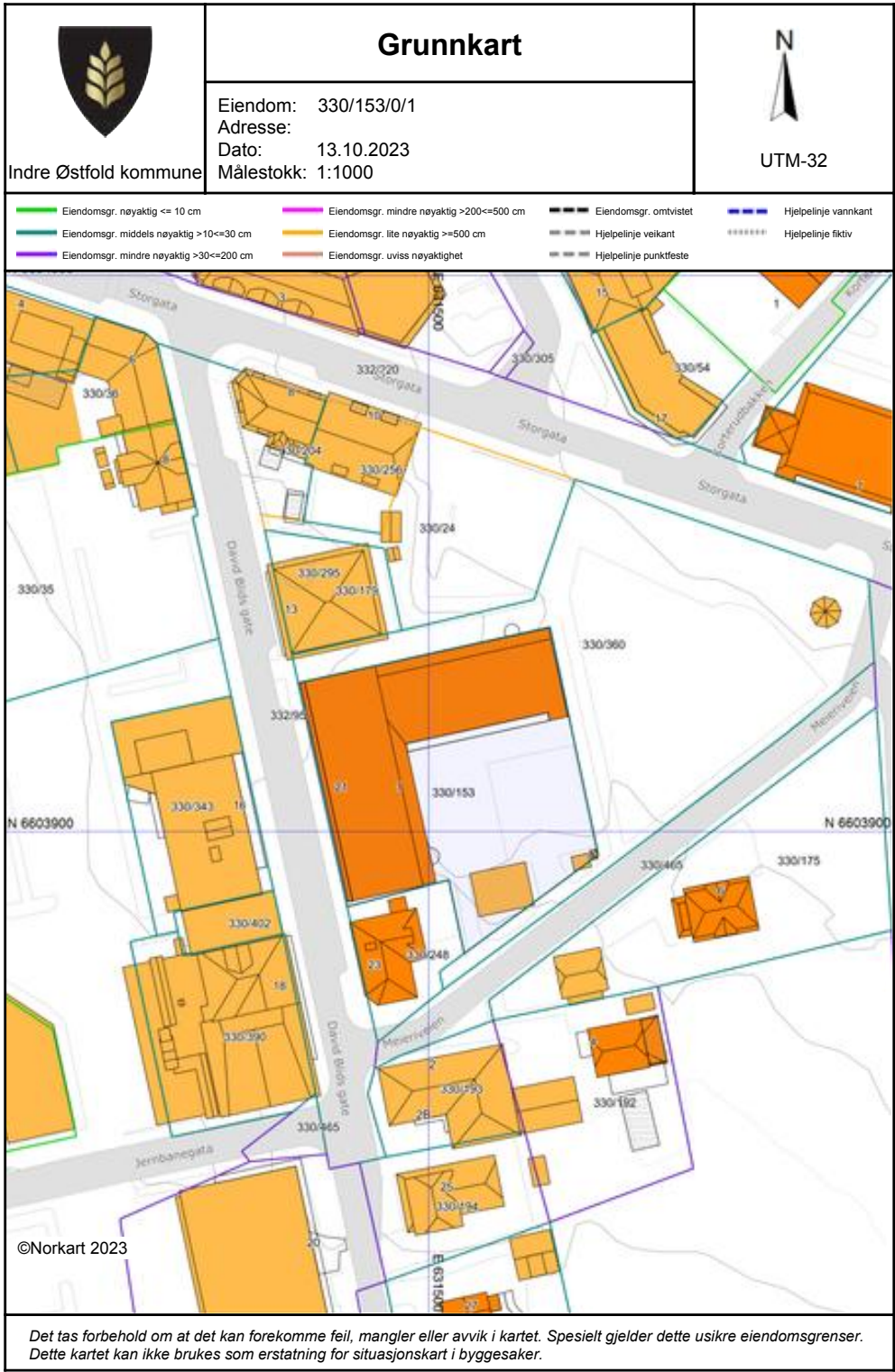
☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603909.76	631504.61	0	Ja	2087.2	





Utskriftsdato: 13.10.2023



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 13.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	330	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Renovasjon	115 285,00 kr
Sum	115 285,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	44 stk	2 658,00 kr	1/1	0 %	116 952,00 kr	87 714,00 kr
Renovasjonsbeholder 660L restavfall	6 stk	5 481,00 kr	1/1	0 %	32 886,00 kr	24 664,50 kr
				Sum	149 838,00 kr	112 378,50 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 3014 - 330/153//1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgranse - omrisset

----- Hjelpelinje vegkant

----- Hjelpelinje fiktiv

----- Hjelpelinje punktflate

----- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgranse - lite nøyaktig

----- Eiendomsgranse - mindre nøyaktig

----- Eiendomsgranse - middels nøyaktig

----- Eiendomsgranse - nøyaktig

----- Eiendomsgranse - svært nøyaktig

----- Eiendomsgranse - uvisse nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig

● Grensepunkt - mindre nøyaktig

● Grensepunkt - middels nøyaktig

● Grensepunkt - nøyaktig

● Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

○ Grensepunkt - bolt

✕ Grensepunkt - kors

⊞ Grensepunkt - ror

● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 087,20 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6603909,76	Øst	631504,61	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603936,73	631521,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,44	
2	6603895,72	631530,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,92	
3	6603877,97	631506,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,97	
4	6603891,22	631503,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,54	
5	6603886,41	631485,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	
6	6603926,71	631476,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,25	



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
------	---

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad:		

1350	Gjeldende arealplan med bestemmelser
------	--------------------------------------

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Områderegeringsplan for Mysen Sentrum Id 012520150001	Sentrumsformål.	10.09.2015
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001	Bbebyggelse,Nåværende.	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel Id 0125201601	Hensynssone H_810: Krav om felles planlegging	Periode: 2015 - 2027
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒ 012520150001, 01252007001, 0125201601		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan:
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☐
Kommentar: Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommune kart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 13.10.2023
Indre Østfold kommune
Dag Vestad

FORLØP LAG: 1-0031/14

OPPGITT: 1-0019/14



NAF-gårdene AS

6.02 Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere/Norges Eiendomsmeglerforbund

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE/"SOM DE ER" LOKALER) 4. utgave 03/13

1

UTLEIER

(1)Navn/Firma NAF-gårdene AS ved Anita Lien

og

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer, 933115453 MVA

2

LEIETAKER

(1)Navn/Firma Smaalenene Bedriftshelsetjeneste ved Monica Marie-Louise Klaxman Lund

(2)Fødsels- eller organisasjonsnummer 896 312 642

3

EIENDOM

(1)Adresse David Blids gate 21

(2)Gnr. 230 bnr.153 snr. 1

i Eidsberg kommune, kommunenummer 125

4

LEIEOBJEKT

(1)Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Utleier kan foreta mindre vesentlige endringer av fellesarealet med hensyn til utforming og areal. 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. 270 kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. 225 kvm. BTA.

(3)Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av bilag 2.

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

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss

Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14





NAF-gårdene AS

(5)Før overtakelse skal utleier utføre eventuelle arbeider/endringer i leieobjektet som angitt i bilag 3.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet må kun benyttes til bedriftshelsesenter.

(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, og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i bilag 3.

(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

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.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftagata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14

2



NAF-gårdene AS

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra 01.03.15 til 28.01.20, 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.

(3)Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på 5 år på samme vilkår som i denne leieavtale, dog slik at leien skal justeres til markedsleie. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier tidligst 18 måneder før og senest 126 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

(4)Dersom partene innen 6 uker etter at retten til å forlenge leieforholdet er utøvet ved meddelelse til utleier, ikke er kommet til enighet om hva som skal anses som markedsleie, skal den aktuelle markedsleie med bindende og endelig virkning for partene fastsettes av en takstkommisjon. Partene oppnevner hver en kommisjonsdeltaker. De oppnevnte kommisjonsdeltakere skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for næringseiendom i Eidsberg. Partene dekker hver 50 % av kostnadene ved etablering og gjennomføring av kommisjonsbehandling.

(5)Representantene skal være oppnevnt senest 8 uker etter at retten er utøvet. De partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne velger kommisjonens formann. Dersom kommisjonsdeltakerne ikke kommer til enighet om valg av formann, skal denne oppnevnes av formannen i Forum for Næringsmeglere (eller annen tilsvarende organisasjon/enhet).

(6)Kommisjonen skal senest 10 uker etter at retten er utøvet, avvikle befarig av leieobjektet, samt motta partenes synspunkter i en enkel høring. I høringen skal partene hver gis tilstrekkelig tid til rådighet med sikte på å formidle sitt syn på hva som utgjør den aktuelle markedsleie, samt fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.

(7) Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedsleie dersom tilsvarende leieavtale hadde vært inngått på ordinært vis, på det tidspunkt kommisjonens avgjørelse fattes. Kommisjonen skal i denne sammenheng legge vekt på alle forhold av betydning, herunder leieobjektets beliggenhet og beskaffenhet, tidspunktet for start av forlengelsesperioden, forlengelsesperiodens lengde mv. Kommisjonens avgjørelse skal foreligge senest 2 uker etter at ovennevnte høring ble avsluttet, og skal sendes partene i form av et skriftlig oppsett som angir den aktuelle markedsleie.

(8)Partene er enige om at kommisjonens fastsettelse av markedsleie etter forrige avsnitt ikke skal anses som voldgift. Dersom fastsettelsen i tillegg også reiser rettslige spørsmål som partene

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftagata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14

3

[Handwritten signature]



NAF-gårdene AS

er uenige om, skal takstkommisjonen bare ta stilling til disse så langt partene i fellesskap ber om det. I så fall skal i tillegg lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift følges, i den utstrekning det ikke er avtalt noe annet i dette punkt om forhold hvor voldgiftsloven kan fravikes.

(9)Kommisjonens angivelse av markedsleie utgjør deretter den konkrete leie i leieforholdet per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

8 LEIESUM

(1)Årleien utgjør NOK 200 000 (eksklusiv merverdiavgift).

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 50 000 (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)Inkludert i leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader.

9 MERVERDIAVGIFT

(1)Partene er enige om at leieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig for de deler av leieobjektet som til enhver tid oppfyller vilkårene for å omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2)Pr kontraktsignering innestår leietaker for at

A hele	B: [...] kvm av	C ingen deler av
		X

leieobjektet oppfyller vilkårene for å omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3)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.

(4)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

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14



NAF-gårdene AS

delers 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.

(5)Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for fremleien eller, hvis leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, å innta en bestemmelse i fremleieavtalen med sin fremleietaker om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(6)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 eller dokumentasjon for at fremleieforholdet behandles som merverdiavgiftspliktig. 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.

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

(8)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.

(9)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.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14

X 4.



NAF-gårdene AS

(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, driftsmanualer og -instruksjer, 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 frising 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

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

6

05.12.2014 1-0019/14



NAF-gårdene AS

skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLD- 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.

(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.

(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.

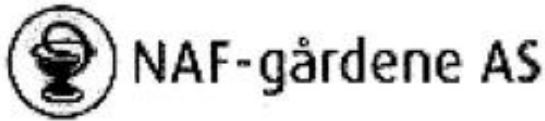
(2)Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærværk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmmer, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

7

05.12.2014 1-0019/14

X H



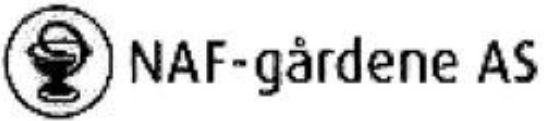
- (3)Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.
- (4)Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

14 Utleiers endring av leieobjektet/eiendommen

- (1)Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak) samt foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet 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.

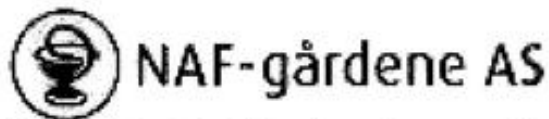
17 Brann/destruksjon

- (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 mangelen 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

X tt



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 forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, 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. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 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.

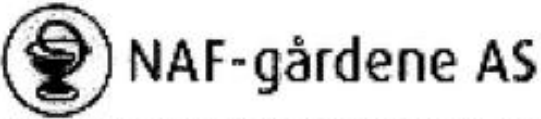
20 FRAFLYTTING

(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

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14



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 befarig 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 leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet 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.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

05.12.2014 1-0019/14



NAF-gårdene AS

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for november måned år 2014. 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

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

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 gi opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

12

05.12.2014 1-0019/14



NAF-gårdene AS

(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

Ingen.

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 fravelige regler.

28 LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

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

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

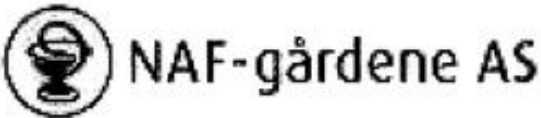
Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.
Bilag 2: Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.
Bilag 3: Spesifisering av leietakertilpasninger.

Metra Næringsmegling AS, avd Moss | Besøksadr.: Værftsgata 1C, 2. etg. | Postadr.: Postboks 280, 1502 Moss
Tlf.: 69 27 89 00 | E-post: post@metra.no | Hjemmeside: www.metra.no | Org.nr: NO 986 357 467MVA

13

05.12.2014 1-0019/14

[Handwritten signature]



30 STED/DATO

Eidsberg, 09.12.14

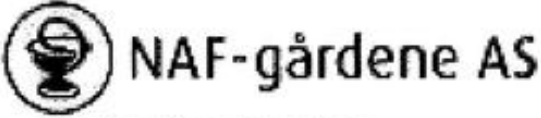
31 SIGNATUR

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

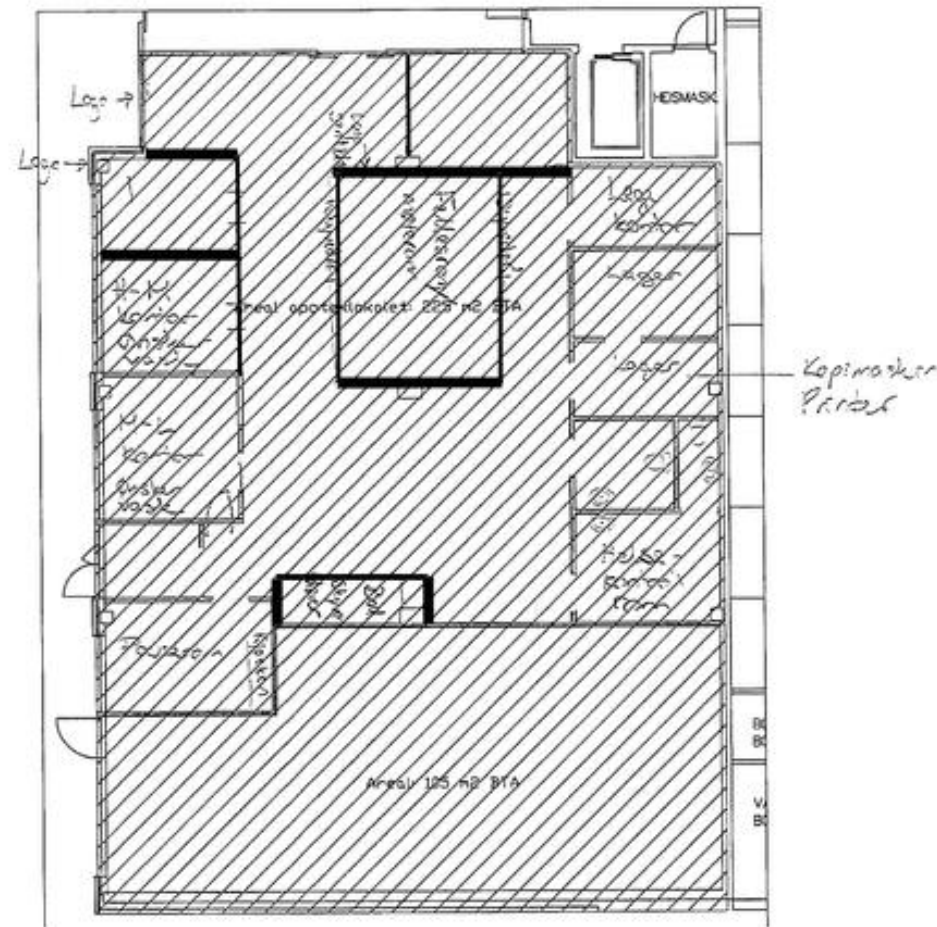
(2) Denne leieavtalen er undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker



Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.





NAF-gårdene AS

Bilag 2: Særregulering tilknyttet parkeringsplasser.

Det medfølger leieforholdet 2 parkeringsplasser på egen grunn bak på sameiets grunn. Plassene påvises av utleier, og det er leietakers plikt evt. å merke plassene med skilt eller annet.



NAF-gårdene AS

Bilag 3: Spesifisering av leietakertilpasninger.

- Det legges nytt gulvbelegg i hele lokalet, evt. flekksparkling etter behov.
- Alle vegger males til full dekk, etter at sår og hull etter forrige leietaker er sparklet. Farge kan påvirkes av dere.
- Eksisterende himling og belysning benyttes, men suppleres og repareres ved behov.
- Nye vegger type Nordia eller tilsvarende, oppsettes iht. vedlagte tegning. Sorte, tykke linjer betyr tett ferdigbehandlet vegg. Blå, tynne linjer betyr glassvegger. Brun linje betyr skyvedør.
- Vaskeservant monteres på de rom hvor dette er ønsket, innenfor rimelighetens grense teknisk og økonomisk.
- Det er medtatt rundsumposter for nødvendig tilpasning av elektro, sanitær og ventilasjonsanlegg.

Handwritten signature



NAF
gårdene

LEIEKONTRAKT

Mellom

NAF-gårdene AS, org.nr. 933.115.453 som utleier

og

Klinikk for Foterapi Eva Nyegaard Larsen org.nr. 890.364.012 som leietaker,
er det inngått avtale om leie av lokaler på følgende vilkår i eiendommen

David Blidsgate 21, gnr. 230 bnr. 153 i Eidsberg kommune.

§ 1	LEIEAREALER	2
§ 2	LEIEFORHOLDETS LØPETID	2
§ 3	LEIESUM OG DRIFTSKOSTNADER	2
§ 4	REGULERING AV LEIEN.....	3
§ 5	SIKKERHET	4
§ 6	MERVERDIAVGIFT	4
§ 7	BRUK AV LOKALENE	5
§ 8	VEDLIKEHOLD	6
§ 9	ENDRING AV LEIEOBJEKTET	7
§ 10	FRAFLYTTING	8
§ 11	FORSIKRING	8
§ 12	LEIETAKERS MISLIGHOLD. UTKASTELSESCLAUSUL	8
§ 13	OVERDRAGELSE OG FREMLEIE OG PANTSETTELSE	9
§ 14	TVISTER; VERNETING	10
§ 15	FORCE MAJEURE	10
§ 16	FORHOLDET TIL HUSLEIELOVENS BESTEMMELSER	10
§ 17	SÆRLIGE BESTEMMELSER	10

Sign: 22/4-16

Leietaker

Utleier

Eva Nyegaard-Larsen

§ 1 LEIEAREALER

A. Leieforholdets omfang

Leieforholdet omfatter følgende lokaler:

Kontor BTA ca.	105,0
Andel fellesareal:	0,0
Totalt leieareal:	105,0

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940.

Kontorareal er den delen av arealet leietaker har til eksklusiv bruk.

Fellesarealer er de arealene som opptas til byggets felles funksjoner, slik som tekniske rom, sjakter, trapperom, heis etc. Ved underskrift av nærværende kontrakt med vedlagte tegning anses størrelsen av leiearealet godkjent (Vedlegg 1).

B. Lokalenes fysiske tilstand – mangler. Erstatning

Lokalene overtas som ved besiktigelse og klargjøres av leietaker i henhold til vedlagte spesifikasjon (Vedlegg 2).

Klage over mangel må fremsettes skriftlig overfor utleier straks og senest 30 dager etter at leietaker ble eller burde blitt klar over den. Feil eller mangler som leietaker kunne ha oppdaget ved besiktigelse kan ikke gjøres gjeldende.

Dersom leietaker gjør mangel gjeldende har utleier rett til for egen regning å rette denne dersom det kan skje uten vesentlig økonomisk tap for leietaker.

Ved mangel eller forsinkelse kan leietaker holde utleier ansvarlig i den grad mangelen eller forsinkelsen ikke skyldes forhold utenfor utleiers kontroll. Uansett er utleiers erstatningsansvar begrenset til leietakers direkte økonomiske tap ved leie av alternative lokaler i tiden frem til lokalene kan overtas eller til avtalen er hevet. Utleiers ansvar omfatter uansett ikke indirekte tap.

§ 2 LEIEFORHOLDETS LØPETID

Leieforholdet løper fra og med 28.04.2016. Leieforholdet kan sies opp med seks måneders varsel fra begge parter. Uten forutgående oppsigelse utløper leieforholdet 30.04.2021.

Leietaker har dog rett til fornyelse av leieforholdet for 5 år til reforhandlede betingelser.

Leietakeren må varsle en slik fornyelse overfor utleier minst 6 måneder før utløpet for å være gyldig. Det vil si innen 01.11.2020.

Den i husleielovens § 9-2, 3.ledd nevnte frist for skriftlig flyttingsoppfordring fra utleier skal i dette leieforhold være 6 - seks - måneder.

§ 3 LEIESUM OG DRIFTSKOSTNADER

- A. Årsleien utgjør ved kontraktsinngåelsen er NOK 42.000,-. Leien erlegges kvartalsvis forskuddsvis ukrevet og uten løpedager, den første virkedag i hvert kvartal med 14 av gjeldende årsleie som betales til anvist bankkontonummer 1600.49.67775. 1/12
- B. Leietaker dekker selv kostnader til renhold mv. i egne lokaler samt eget forbruk av elektrisk lys og kraft.
- C. Utenom leien, og i tillegg til denne, betaler leietaker driftskostnader (fellesutgifter). Herunder (listen er ikke uttømmende):

1.

E. N. H. A

Andel omkostninger til felles belysning, varme og ventilasjon og andre tekniske innretninger, samt varmt vann; andel av eventuell felles renovasjon (bortkjøring av avfall) og vedlikehold av tekniske innretninger o.s.v., og av andre fellesutgifter til administrasjon og drift av bygningen, herunder kostnader for vaktmester. Andel av vann- og kloakkavgift, feieravgift, eiendomsskatt og andre offentlige avgifter. Dersom leietakers behov fører til et større forbruk av vann/avløp enn til vanlig renhold og toalettbruk, skal leietaker selv holde egen vannmåler og betale utgiftene forbundet med målingen og forbruket særskilt.

2.

Andel omkostninger til renhold og vedlikehold og eventuelt vakthold av innvendige og utvendige fellesarealer, gangarealer, kjørearealer, parkeringsplasser og grøntarealer. Dette gjelder så vel sommervedlikehold som snømåking samt eventuelle kostnader til drift av snøsmelteanlegg.

3.

Renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som trapperom, felles vestibyle, korridorer, ramper, etc. som ikke inngår i den enkelte leietakers leide areal.

4.

Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard eller vedlikehold, f.eks. til ventilasjon, som måtte pådras i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker forholdsmessig i den utstrekning arbeidet kommer ham til gode, uavhengig av om pålegget var gitt eller kunne vært gitt før leieperioden.

Fellesutgifter som nevnt i postene 1 - 4 utlignes på utleiearealet etter dettes andel av gårdens brutto utleieareal. Felleskostnader for ikke utleid areal dekkes av utleier. Dersom leietakers bruk av lokalene, eller leietakers forhold forøvrig, fører til økede utgifter for gården, eller til økning i gårdens forsikringspremier eller andre utgifter som ikke normalt belastes leietakere, herunder evt. kostnader ved særskilt målt vannforbruk, jfr. pkt 3 ovenfor, bæres slik økning av leietaker alene, i tillegg til hans andel av utgiftene etter foregående ledd.

Leietakers andel av felleskostnader som nevnt i postene 1 - 4 ovenfor, avregnes årlig når gårdens regnskap er fastsatt, så vidt mulig innen utgangen av mars måned i det påfølgende år. Leietaker kan kreve å få innsyn i eiendommens driftsregnskap for felleskostnader ved årsavslutning og avregning.

Leietakers andel av felleskostnader betales kvartalsvis forskuddsvis og ukrevet som et á-konto-beløp som fastsettes av utleier i overensstemmelse med gårdens budsjett. Á-konto-beløpet forfaller samtidig med det kvartalsvise leiebeløpet.

Utleier kan når som helst kreve at leietaker inngår egen avtale med det selskap som forestår driften av eiendommen i brukernes interesse, og at betaling og årsavregning vedr. kostnader som nevnt i pkt. 1 – 4 skjer mellom dette og leietaker.

§ 4 REGULERING AV LEIEN

Dersom det i leieperioden inntrer forhøyelse av offentlige avgifter og/eller eiendomsskatt som ikke særskilt belastes leietaker, kan utleier straks utligne forhøyelsene forholdsmessig på det enkelte leieforhold.

Utleier har ensidig rett til, med virkning fra den 1. januar hvert år, første gang den 1. januar 2018, å kreve leien for lokalene og eventuell leie for parkering regulert i overensstemmelse med stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks frem til den 15. oktober før reguleringstidspunktet. Basis for første gangs regulering er indeksverdien per 15. oktober 2017. Grunnlaget for eventuelle senere reguleringer, er den til enhver tid gjeldende leie, og økningen i indekstallet siden foregående regulering.

E.N-L

Ved endring av grunnlaget for indeksen godtas Statistisk Sentralbyrås sammenkjeding av den gamle og den nye konsumprisindeks, eller dersom konsumprisindeksen blir opphevet, den tilsvarende indeks.

Dersom det på noe tidspunkt gjelder offentlig husleieregulering for leieforholdet, skal leien for den tid reguleringen varer, fastsettes til høyeste lovlig leie, dog ikke høyere enn den leie kontrakten ellers ville ført til. Leietakeren skal lojalt samarbeide for å oppnå godkjenning av en leie som forutsatt i første og annet ledd. Når slik husleieregulering igjen blir opphevet, skal utleier kunne kreve leien oppjustert etter avtalens bestemmelser, med virkning fra det tidspunkt da slik oppregulering blir lovlig. Dersom det måtte bli innført merverdiavgift eller annen offentlig avgift på leie eller andre vederlag etter denne kontrakt, plikter leietaker å betale slik avgift i tillegg.

Leietaker kan ikke kreve leien tilpasset gjengs leie.

§ 5 SIKKERHET

Som sikkerhet for riktig betaling av leien og oppfyllelse av samtlige av kontraktens og husleielovens bestemmelser, samt som sikkerhet for erstatning for skader på eiendommen som leietakeren kan holdes ansvarlig for, skal leietakeren før tiltredelse stille sikkerhet i form av bank-, forsikrings- eller selvskyldnergaranti som utleier finner å kunne godta, for 6 måneders løpende husleie samt tilleggsytelser. Garantien skal være gyldig - slik at den kan påberopes av utleier - i 6 måneder utover leieforholdets opphør. Garantien skal ikke kunne sies opp av garantisten.

Nærværende husleiekontrakt er ikke bindende for utleier før sikkerheten foreligger. Sikkerheten må foreligge senest 14 - fjorten - dager etter kontrakts underskrift, likevel under enhver omstendighet før innflytning og før bestilling/igangsetting av eventuelle innredningsarbeider som utleier skal utføre for leietaker eller som leietaker selv skal utføre i lokalene.

Ved varslng fra utleier, plikter leietaker å sørge for at garantibeløpet blir øket i samsvar med oppregulering av leien.

§ 6 MERVERDIAVGIFT

(1) Ved overtakelsen vil hele leieobjektet omfattes av utleiers registrering i merverdiavgiftsregisteret.

(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 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) 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, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og

E.N-L

lignende.

(5) 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.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i denne § 6, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens bestemmelser om betaling samt bestemmelsene om mislighold i §12 gjelder tilsvarende.

(7) 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.

(8) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal utleier bidra til at ny leietaker, og eventuelt fremleietaker, overtar justeringsforpliktelsen for bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet. Dersom skifte av leietaker/fremleietaker medfører justeringsplikt på leiers tiltak i leieperioden har leier ansvar for disse.

§ 7 BRUK AV LOKALENE

Lokalene forutsettes benyttet til helserelatert virksomhet. Skifte av bransje er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følge for eiendommens forsikringspremie.

Lokalene må ikke brukes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnader ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med slike forhold er leietakers ansvar.

Leietaker plikter å behandle de leide lokaler, som eiendommen forøvrig, med tilbørlig aktsomhet. Han er erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, så som flyttefolk, betjening av varetransport og lignende, og andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen forøvrig, herunder også eventuell fremleietaker.

Leietaker plikter til enhver tid å holde lokalene så oppvarmet at frostska­der unngås. Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instrukser, og de ordensregler, brann/rømmingsinstruks samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen og for leieforholdet.

Som husordensregler gjelder de ordensregler som til enhver tid er fastsatt for gården av utleier. Dersom intet spesielt er fastsatt, gjelder Huseiernes Landsforbunds standard ordensregler.

Gårdens eventuelle fellesrenovasjon må bare anvendes i overensstemmelse med gjeldende regler fastsatt av gårdeier. Søppel/avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier fjerne det for leietakers regning.

E.N-L

X

Enhver merkostnad som leietakers bruk av lokalene medfører, og enhver skade eller tap som skriver seg fra utstyr leietaker har eller har installert på/i eiendommen, er leietakers ansvar.

Offentlige tillatelser, pålegg m.v.

Dersom leietakers virksomhet i de leide lokaler forutsetter offentlige myndigheters godkjenning, påhviler det leietaker å fremskaffe denne. Det samme gjelder dersom bruksendring og/eller konsesjon kreves for leietakers virksomhet i lokalene.

Leietaker har risikoen for at nødvendige tillatelser av enhver art blir innhentet. Alle kostnader forbundet med å oppnå slike tillatelser bæres av leietaker.

Eventuelle pålegg fra Arbeidstilsyn, Helse­råd, Brannvesen, eller andre offentlige myndigheter foranlediget av den virksomhet som drives av leietaker i lokalene, er det leietakers ansvar å tilfredsstille. Alle utgifter forbundet med slike pålegg skal bæres av leietaker. Leietaker plikter uoppfordret straks å informere utleier om offentlige pålegg som gjelder lokalene.

Tilsvarende gjelder pålegg fra utleiers forsikrings­sekskap om utbedring og/eller utstyr som har sin årsak i leietakers forhold, hans bruk av lokalene eller i de endringsarbeider leietaker har foretatt.

Dersom utleier av offentlig myndighet pålegges forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon, brannvarsling eller andre tekniske innretninger), kan han kreve utgiftene dekket forholdsmessig hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer ham til gode.

Erstatning eller leiereduksjon pga. avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft etc. kan bare kreves dersom avbruddet skyldes utleiers uaktsomhet og bare når avbruddet har konsekvens for leietaker. Erstatningen skal svare til det økonomiske tap leieren har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen. Dette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Utleier skal sørge for det utvendige vedlikehold av eiendommen og for vedlikehold av fellesarealer som ikke er omfattet av leietakers vedlikeholdsplikt. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningssvarende måte.

Det påhviler utleier å besørge at bygningen med 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 §3 pkt. C.

Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentlige krav, med mindre annet er avtalt. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskiftning av innretninger anbragt i leieobjektet av leietaker.

Avbrudd, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., som leietaker kan tilpasse seg for å unngå økonomiske tap, plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

Leietaker har det fulle innvendige vedlikehold av de leide lokaler med innredninger. Vedlikeholdsplikten omfatter også inngangsdører og vinduer med omramminger, utvendig og innvendig. Det indre vedlikehold omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger

E.N-L

X

og himlinger. Videre omfatter vedlikeholdsplikten ledninger og innretninger som hører til forsyning av og avløp for vann, gass, varme, elektrisk strøm fra egen sikringstavle, ventilasjon, kjøling, og alt elektrisk utstyr, varmekilder, ventilasjons- og sanitærutstyr og andre tekniske installasjoner knyttet til de leide lokaler. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbragt eller beholdt i lokalene av leietaker eller i leietakers interesse.

Vedlikeholdsplikten innebærer at leietaker til enhver tid plikter å holde lokalet m.v. som nevnt foran i håndverksmessig god stand, således også skade etter innbrudd i lokalene. Videre omfattes de skilt og annet utvendig utstyr som er oppsatt etter utleiers tillatelse. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og i samsvar med en god faglig standard. Oppfyller leietaker ikke denne forpliktelse er både utleier og eventuelt gårdeier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføres for leietakers regning og risiko.

Utleiers inspeksjon mv.

Utleier har rett til adgang til lokalene for inspeksjon med hensyn til leietakers vedlikeholdsforpliktelser, samt for besiktigelse i anledning takst, skjønn, og for øvrig når hensynet til bygningens eller eiendommens drift og vedlikehold tilsier det. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Utleier forplikter dog så langt det lar seg gjøre å varsle leietaker før slik inspeksjon foretas.

Utleier har rett til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert endringsarbeid så vel i som utenfor de leide lokaler. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom de leide lokaler uten hinder av leietakers innredning etc. Leietaker plikter å tilpasse seg slike situasjoner for å unngå økonomisk tap. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker, og i størst mulig grad varsle ham på forhånd.

§ 9 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Utleier har rett til å foreta slike forandringer av eiendommen og lokalene som han finner nødvendig av hensyn til eiendommen og dens totale verdi på kort og lengre sikt og som kan utføres uten vesentlig ulempe for leietaker.

Leietaker kan ikke foreta endring i planløsning i eller av de leide lokaler uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Utleier kan bare nekte eller stille vilkår med saklig begrunnelse. Leietaker kan ikke kreve å få refundert eller erstattet utlegg til forandringer ved fraflytting, med mindre dette er spesielt og skriftlig avtalt. Ved godkjente forandringer utført av leietaker, er denne ikke forpliktet til å tilbakestille disse arbeidene ved utflytting.

Ved slike endringsarbeider plikter leietaker å sørge for at tekniske og bygningsmessige arbeider som skal foretas er godkjente av offentlige myndigheter før arbeidene igangsettes. Leietaker er også ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest for arbeider som krever godkjenning av offentlig myndighet. Alle slike arbeider bekostes i sin helhet av leietaker. Forhåndsgodkjenning kreves også om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v., enn hva lokalene på utleietidspunktet var utstyrt med. Utleier kan på saklig grunn nekte eller stille vilkår.

Virksomhetsskilt, markiser, utvendig radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering. Dersom godkjenning etter denne paragraf gis, er leietaker ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og bærer selv alle omkostninger.

Leietaker plikter etter anvisning fra utleier å delta i og bære sin del av kostnadene ved gårdens felles henvisningsskilt, postkasser, porttelefonanlegg osv.

E.N-L 

§ 10 FRAFLYTTING

Leietaker skal ved fraflytting, senest siste dag av leieforholdet, tilbakelevere de leide lokaler i kontraktsmessig stand, ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og forøvrig i god håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand, med alle nøkler. Under forutsetning av at leietaker har oppfylt plikten til vedlikehold, jfr. § 7, kan utleier likevel ikke kreve en bedre standard enn lokalene hadde ved innflytting hensyn tatt til etterfølgende alminnelig slit og elde. Fast inventar, delevegger, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene må ikke fjernes uten at utleiers skriftlige samtykke er innhentet før fjerning påbegynnes. Slikt inventar m.v., og eventuelle bygningsmessige forandringer i lokalene foretatt av leietaker, tilfaller utleier vederlagsfritt ved leieforholdets opphør. Leietaker plikter å tilbakestille lokalene i samme stand som ved overtagelse.

Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre for dennes regning og risiko. Eiendeler som ikke er fjernet senest siste dag av leieforholdet skal ansees etterlatt, og tilfaller utleier uten vederlag, etter 14 dager. Soppel og gjenstander som utleier ikke vil overta kan utleier fjerne / kaste for leietakers regning.

I de siste 6 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsavtale, å gi leiesøkende adgang til lokalene i kontor-/forretningstid. Ved fraflytning skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Uansett fraflyttingsgrunn skal leietaker være avskåret fra å kreve vederlag for forbedringer av lokalene, jfr. husleieloven § 10-5, eller for opparbeidet kundekrets, jfr. husleieloven. § 10-6, jfr. dog § 8, 2 ledd ovenfor.

§ 11 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer som utleier har som huseier. Leietaker er dog forpliktet til å dekke egenandelen på utleiers forsikring der denne kommer til anvendelse ved et skadetilfelle forvoldt av leietaker eller personer som er dennes ansvar.

Leietaker plikter å tegne kombinert nærings-/bedriftsforsikring som dekker all egen bygningsmessige innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar. Forsikringen skal omfatte glassforsikring. Leietakers forsikring skal være utformet slik at utleier og andre holdes skadesløs i forbindelse med enhver type skade eller tap som måtte oppstå i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Dekningen overfor utleier, gårdeier og tredjemann, skal omfatte ansvar på objektivt grunnlag. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i h.h.t. denne paragraf, er leietakers ansvar.

Ved skade på lokalet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, for utleiers forsikring benyttes. Utleier kan kreve å få seg forelagt forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om slikt bevis faktisk er fremlagt eller ikke.

§ 12 LEIETAKERS MISLIGHOLD. UTKASTELSESKLAUSUL

Er leien eller andre avtalte ytelser som leietaker plikter å erlegge, ikke betalt senest ved forfall til utleiers konto som anvist, svarer leietaker rente etter den til enhver tid gjeldende lov om morarente. Ved skriftlig påminnelse, inkassovarsel mv., beregnes det til enhver tid høyeste lovlige gebyr etter inkassoloven.

E.N-L 

Gjør leietaker noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning og leietaker plikter da straks å flytte ut av de leide lokaler, idet han for slike tilfeller vedtar utkastelse etter Tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 (3). Før utkastelse iverksettes skal leietaker ved rekommandert brev være gitt en frist på 14 dager til å rette opp forholdet. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. tilfellene som nevnt i Husleieloven § 9-9, men opplistingen der skal ikke anses uttømmende.

Leietaker vedtar ved underskrift av nærværende avtale uttrykkelig at han kan kastes ut uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 (3) a, dersom leie eller andre avtalte ytelser som leietaker plikter å erlegge, ikke er betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag. Tilsvarende vedtar han for det tilfellet at han ikke flytter frivillig når leietiden er ute, utkastelse uten søksmål etter Tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 (3) b. Leietaker kan ikke gjøre motkrav gjeldende mot utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik og de alminnelige vilkår for motregning er tilfredsstilt.

Leietaker kan heller ikke avverge mislighold og hevning ved å deponere, jfr. Husleieloven § 3-8, omtvistet husleie eller andre ytelser etter kontrakten.

Dersom leietaker går konkurs, åpner akkord eller innstiller betalinger, kan utleier heve avtalen og bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre konkursboet trer inn i leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jfr. Dekningsloven § 7-10.

Leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier etter hevning, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring m.v. av de leide lokaler i tilfelle fører med seg, samt alle kostnader ved etablering av nytt utleieforhold for den resterende del av leieperioden. Utleier er forpliktet til å søke lokalene utleid så fort som mulig.

Krav på slik leie og omkostninger forfaller samtidig med hevningen. Plikten til å betale leie etter dette ledd suspenderes i den tid utleier får utleiet lokalene til samme eller høyere leie. Dersom utleier finner å ville akseptere en lavere leie enn kontraktsleien skal denne trekkes fra. Dersom leietaker ikke ved utløpet av leieforholdet har fristilt og klargjort lokalene i henhold til kontrakten, plikter han å betale erstatning til utleier for det tap denne lider ved forsinkelsen. Tapet beregnes for hver påbegynte måned forsinkelsen varer og skal anses minst å utgjøre et beløp svarende til 1/12 av kontraktsleien på utløpstidspunktet tillagt 50 %. Ved fraflytning p.g.a. mislighold gjelder nærværende avtales § 9 tilsvarende.

§ 13 OVERDRAGELSE OG FREMLEIE OG PANTSETTELSE

Overdragelse av avtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes med saklig grunn.

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

E.N-L

ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

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

Leietaker kan tinglyse leiekontrakten.

- A. Fremleie av deler av lokalene (inntil 50%) tillates innenfor tilsvarende virksomhet. Utover dette skal skriftlig forhåndssamtykke foreligge fra utleier. Samtykke kan nektes med saklig grunn.

Manglende svar på samtykke etter bestemmelsene i dette pkt. 12 anses ikke som samtykke.

§ 14 TVISTER; VERNETING

Skulle det oppstå tvist mellom partene i denne kontrakt skal den behandles for de ordinære domstoler. Jfr, dog prinsippet i Husleielovens § 12-1. Partene vedtar eiendommens VERNETING i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 15 FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon m.v., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

§ 16 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVENS BESTEMMELSER

I den utstrekning kontrakten ikke bestemmer annerledes, får husleielovens regler anvendelse på leieforholdet. Uansett gjelder bl.a. følgende bestemmelser i husleieloven ikke for nærværende leieforhold: §1-5, 2-13, 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 9-4, 10-5 og 10-6. Meddelelser fra leietaker til utleier ansees ikke gitt før de er kommet frem til utleier. Leietaker har risikoen for at meddelelser fra ham til utleier kommer frem innen de frister som gjelder.

§ 17 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker gis én måned husleiefrittak f.o.m. oppstart av leieavtalens løpetid.

Leiekontrakten følger de gjeldende bestemmelser når det gjelder mva-innberetning. Husleien vil dog ikke bli ikke tillagt mva.

Husleien betales med månedlige intervaller.

Leietaker er fritatt for andel eiendomsskatt.

Leienivået forutsetter at Basisfot Mysen disponerer lokalet alene. Dersom flere behandlere kommer til og bidrar økonomisk til driften av lokalene, vil husleien settes opp med kr.

E.N-L

30.000,- eks. mva. pr. år justert for evt. indeksregulering. Dersom fremleie lokalene opphører, vil husleien tilbakestilles med varsel på tre måneder.

Indeksregulering foretas første gang 1.1.2018 med basis 15.10.2017.

Som sikkerhet for leieavtalen har leietaker anledning til å etablere depositumskonto. Depositumsbeløp er kr. 39.000,- som tilbakebetales ved leieforholdets slutt fratrukket evt. erstatning for skader på eiendommen som leietakeren kan holdes ansvarlig for.

I leieavtalen inngår to stk. biloppstillingsplasser.

Lokalene overtas som ved besiktigelse. Kr. 50.000 for oppussing av lokalene dekkes av utleier og avregnes mot samlet faktura. Oppussingsplan forelegges utleier for godkjenning før igangsetting.

Senest ved underskrift skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter leietakers signatur. Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker har hvert sitt.

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser som bekreftes ved våre underskrifter:

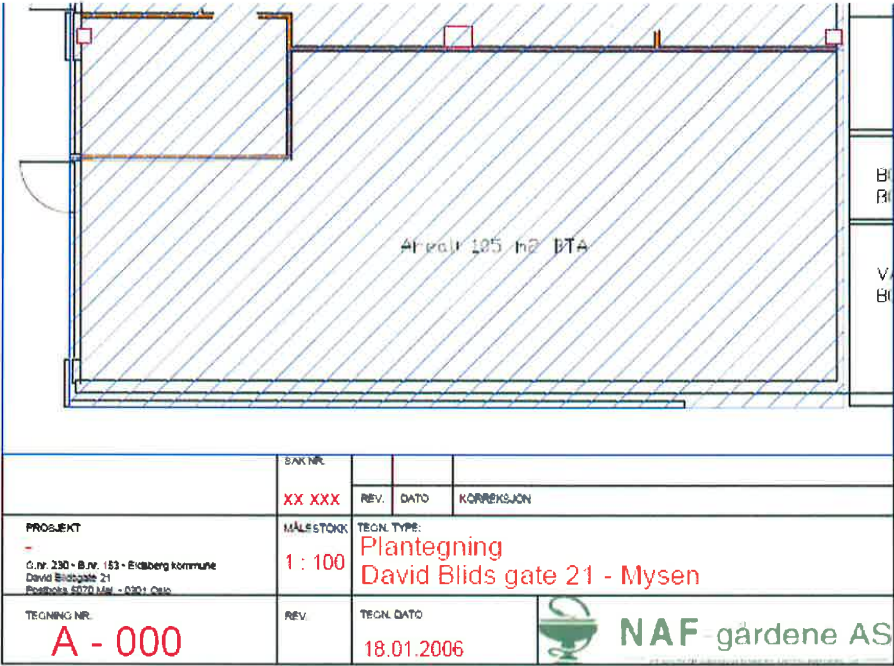
Som utleier:

Mysen, den 22 / 4 2016

Som leietaker:

- Bilag:**
- 1. Plantegning
 - 2. Spesifikasjon for byggearbeider/budsjett
 - 3. Firmaattest

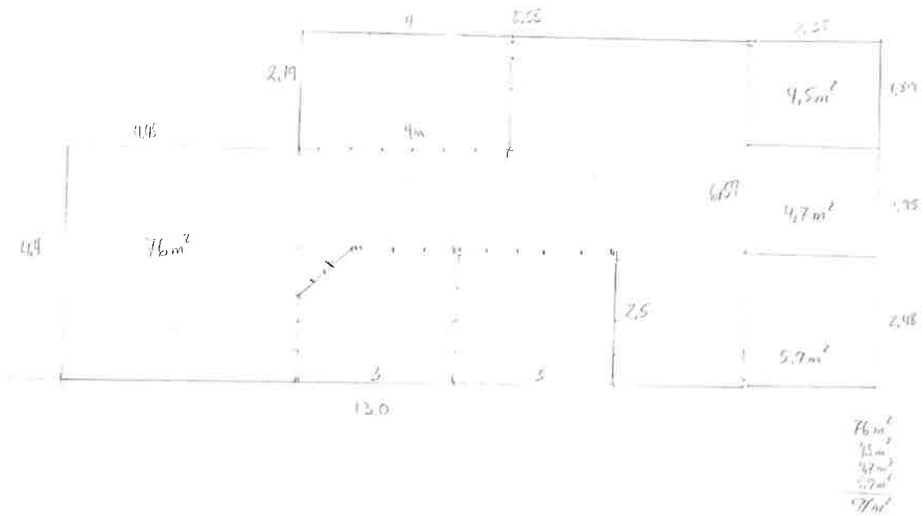
BILAG 1 PLANTEGNING



E.N-L

Bilag 2: Spesifikasjon byggearbeider/budsjett:					
Materiell	Antall	Pris pr stk	Strørrelse	Begrenset tilbud	Sum
Dør uten glass	1	399,00		ja	399,00
Dør m/glass	2	2 790,00		ja	5 580,00
Karm	3	800,00			2 400,00
Dørvrider	3	125,00		ja	375,00
					0,00
MDF plater	68	149,00	11 mm	ja	10 132,00
Lister til dører	10	139,00			1 390,00
Lister til gulv	10	139,00			1 390,00
Lister til utvendig og innvendig hjørne	6	79,00	2,40 m		474,00
Utforing: 18 m	18	79,00	36 x 68		1 422,00
2" x 3" 150m	150	13,50			2 025,00
Spiker til spikerpistol pk a 500 stk	1	219,00			219,00
Stifter til spikerpistol, 1 pk	1	189,00	40 mm		189,00
Skruer 10 cm, 100 stk i pk	1	189,00			189,00
Skruer 12 cm, (100 stk i pk)	1	239,00			239,00
Maling til lister etc	1	300,00			300,00
Maling, 160 m2, to strøk	3	589,00	9 l pr spann		1 767,00
Maskeringstape, 10 ruller, 2 pk	5	89,00			445,00
Sparkelmasse	1	40,00			40,00
Pussepapir, fin	1	75,00			75,00
Malingkoster, bred	2	119,00			238,00
Malingkoster, smal	2	75,00			150,00
Rulle med brett	1	165,00			165,00
3 stk løse malingsruller	1	199,00			199,00
Forlengerskaft	1	295,00			295,00
Dekkpapp	2	149,00			298,00
					0,00
Takplate	?				?
Gipsplatefester, 10 stk	?				?
Rørdeler	?				?
Armatyr til vask	1	1 100,00			1 100,00
Stikkontakt til lagerrom	1	169,00			169,00
Bordsirkelsag	1	2 695,00		ja	2 695,00
Krysslinjelaser	1	1 349,00			1 349,00
Lysrør		1 000,00			1 000,00
Lyspærer		1 000,00			1 000,00
Benkeplate	1	850,00			850,00
Utslagsvask Intra Gub3	1	2 300,00			2 300,00
Diverse	1	2 000,00			2 000,00
Total sum					42 858,00
	Mulig det bør byttes dørhåndtak på de to nåværende dørene og nye knotter på skap. Rørlegger til montering av vask. Det bør også males på nåværende skuffer og skap.				

E.N-L



E.N-L

BILAG 3: FIRMAATTEST



Organisasjonsnummer: 890 364 012

Organisasjonsform: Enkeltpersonforetak

Registrert i Foretaksregisteret: 21.10.2006

Foretaksnavn: KLINIKK FOR FOTTERAPI, AUTORISERT FOTTERAPEUT EVA NYEGAARD-LARSEN

Forretningsadresse: Industriveien 3
1850 MYSEN
0125 EIDSSBERG
Norge

Postadresse: Jonsrudveien 135
1880 EIDSSBERG

Mobiltelefon: 413 00 108
E-postadresse: fotklinikken@me.com

Innehaver: Eva Nyegaard-Larsen

Næringsvirksomhet: Klinikken skal utføre fotterapi, salg av kremer, sokker og strømper.

E.N-L

SKJEMA KONTRAKTSREVISJON / NY KONTRAKT LEIETAKER		Rutine nr 01-05
Utarbeidet av: Hjalmar Vestby		Utgave nr. 3 - november 2015

Eiendom:	David Blidsgate, Mysen
Leietaker:	Basisfot Mysen
Kontraktsansvarlig:	AL

REVIDERT KONTRAKT ☐

NY KONTRAKT ☒

	Eksisterende betingelser/vilkår	Nye betingelser/vilkår
Areal	105	105
Leie/kvm	693	
Leie totalt	72.765	42.000/72.000 (ved deling med flere)
Leietid		5 år
Garanti/sikkerhet mottatt	-	
Firmaattest mottatt	-	ok
Mva.plikt	ja	nei
Tegningsgrunnlag		ja
Annet		

Investert beløp: 50.000

Kommentarer – kontraktsansvarlig

Kommentarer og anbefaling, eiendomsdirektør

Dato: 2/5-2016

Godkjenning daglig leder:

Dato: 2/5-16

Eiendomsdirektør

Daglig leder

**Indre Østfold kommune**

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Matrikelnummer / GID og adresse											
Gnr:	330	Bnr:	153	Fnr:		Snr:	1	Anr:		Lnr:	

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
David Blidsgate 21	1850	Mysen

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	Ikke Tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	☐

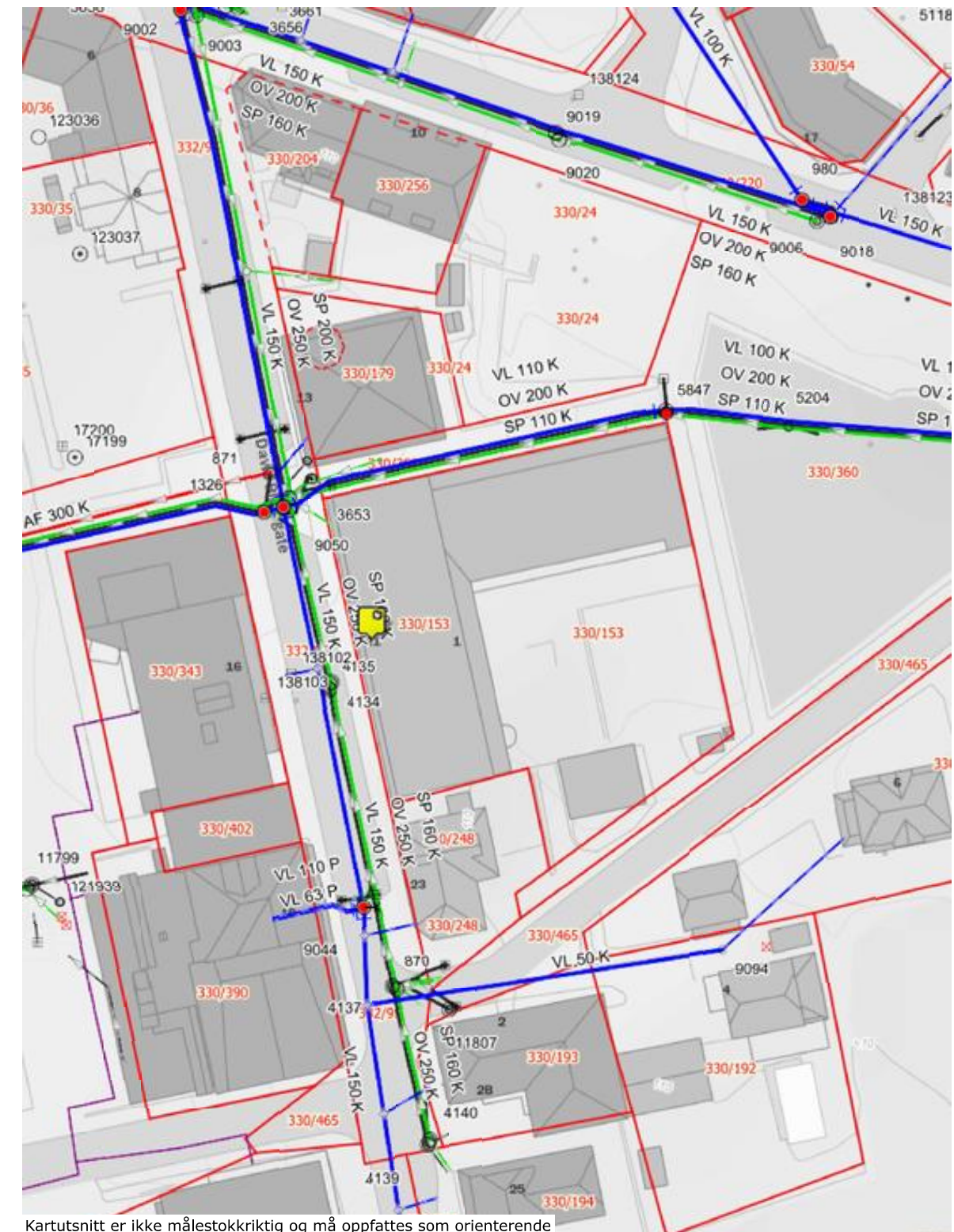
Andre Forhold	
Foreligger det et pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen, eller utbyggingsplaner som kan utløse et slikt pålegg?	Ja ☐ Nei ☒
Hvis ja - Hvilke?	

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Indre Østfold Kommune, 13.10.2023

Dag Vestad



	INDRE ØSTFOLD KOMMUNE Postboks 34 1861 Trøgstad Telefon: 69 68 10 00
---	--

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og gebyrer – Vann, Avløp og Brannforebyggende avgift

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

Matrikelnummer / GID og adresse										
Kommune nummer:	3014	Gnr:	330	Bnr:	153	Fnr:	Snr:	1	Anr:	

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:	Leilighetsnr.:
	1850	Mysen	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen.

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. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Fra 1. januar 2023 fakturerer Indre Østfold Renovasjon avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 69 88 79 50.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Privat bolig - Fakturering pr. enhet

Vare	Grunnlag	Årsprognose	Fakt. Hittil i år
Brannforebyggende avgift/feiling, vann og avløp	1 Stk	10 902,5 Kr	8 176,88 Kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Opplysninger er gitt pr. 13. oktober 2023.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dette skjemmet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldene planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindene for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Indre Østfold Kommune, 13.10.2023 Dag Vestad

SENTRUMSBYGG

DAVID BLIDSGATE 21

Plan 1 etasje

MÅL : 1 : 200
DATO : 06.10.97

RETTET :

06.01.98 Endret bod, telesal rom, WC.
09.01.98 Rev. for revidert byggemelding
29.01.98 Bodar r/p-plasener
18.02.98 Endret bodrom og WC.
12.03.98 Bodar
14.04.98 Endr. toaletter, H.C WC og WC

SEKSIJN 1
SEKSIJN 2
SEKSIJN 3
FELLES SEKSIJN 1 OG 2
FELLES ALLE

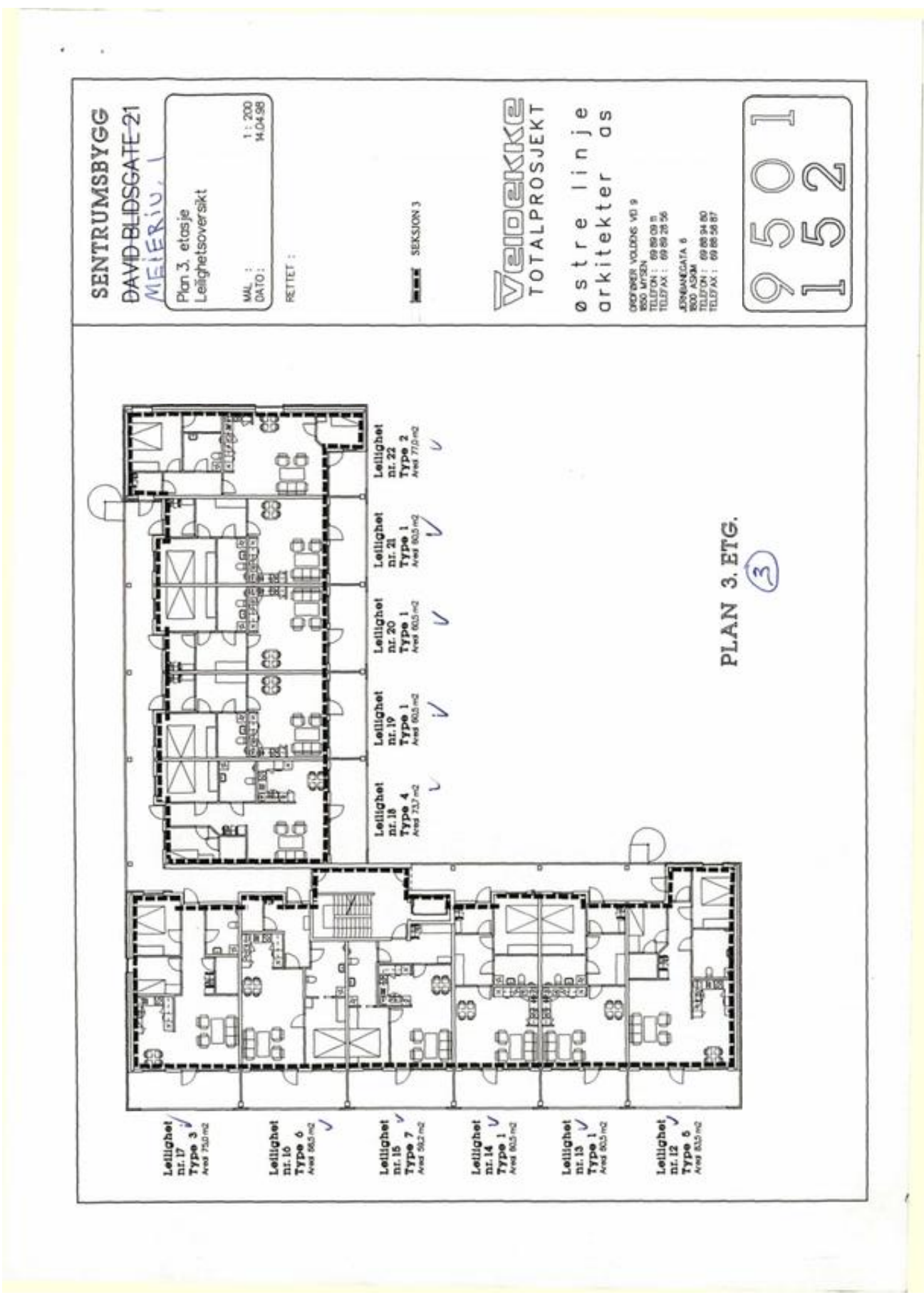
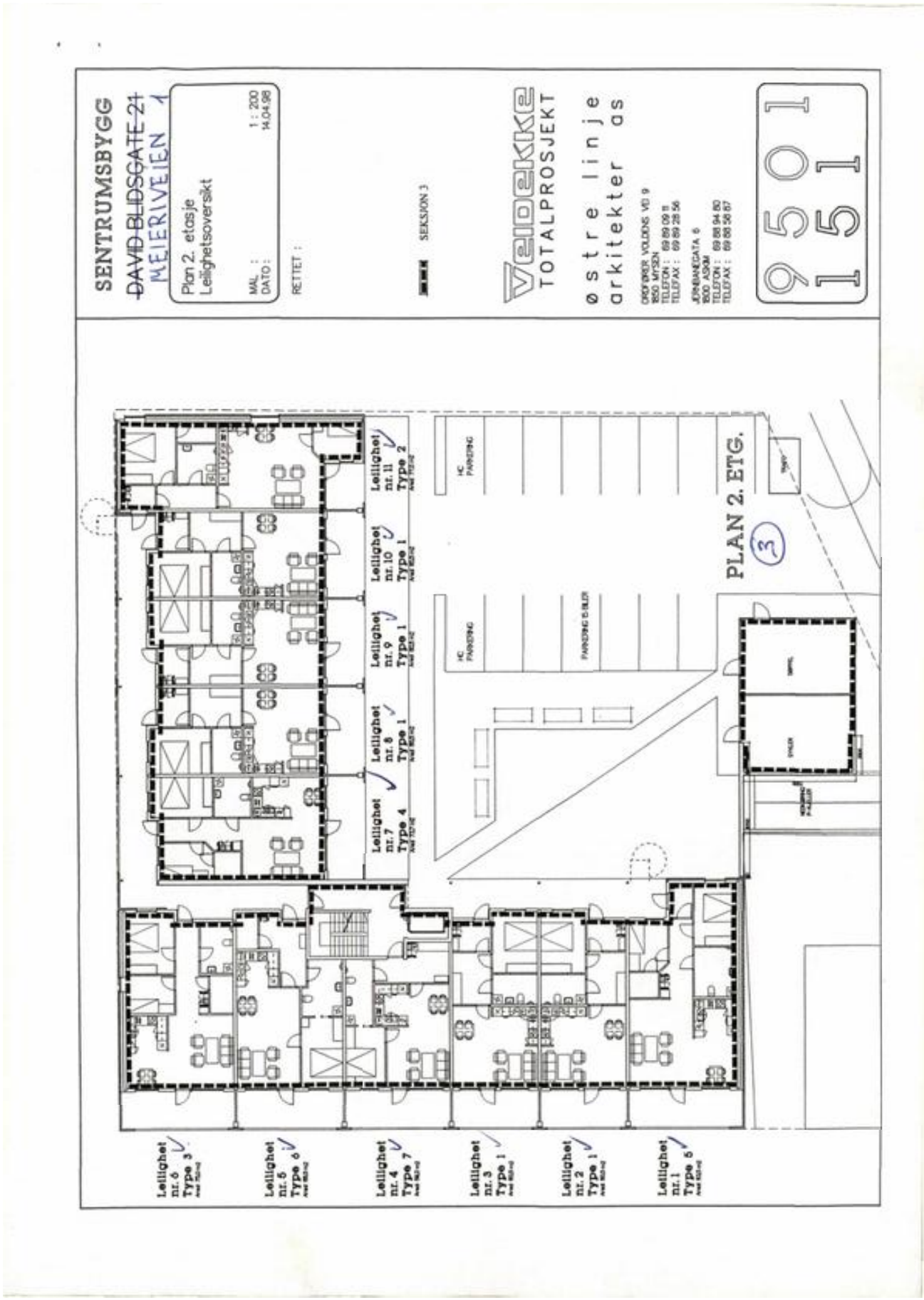
VEIDEKKE
TOTALPROSJEKT

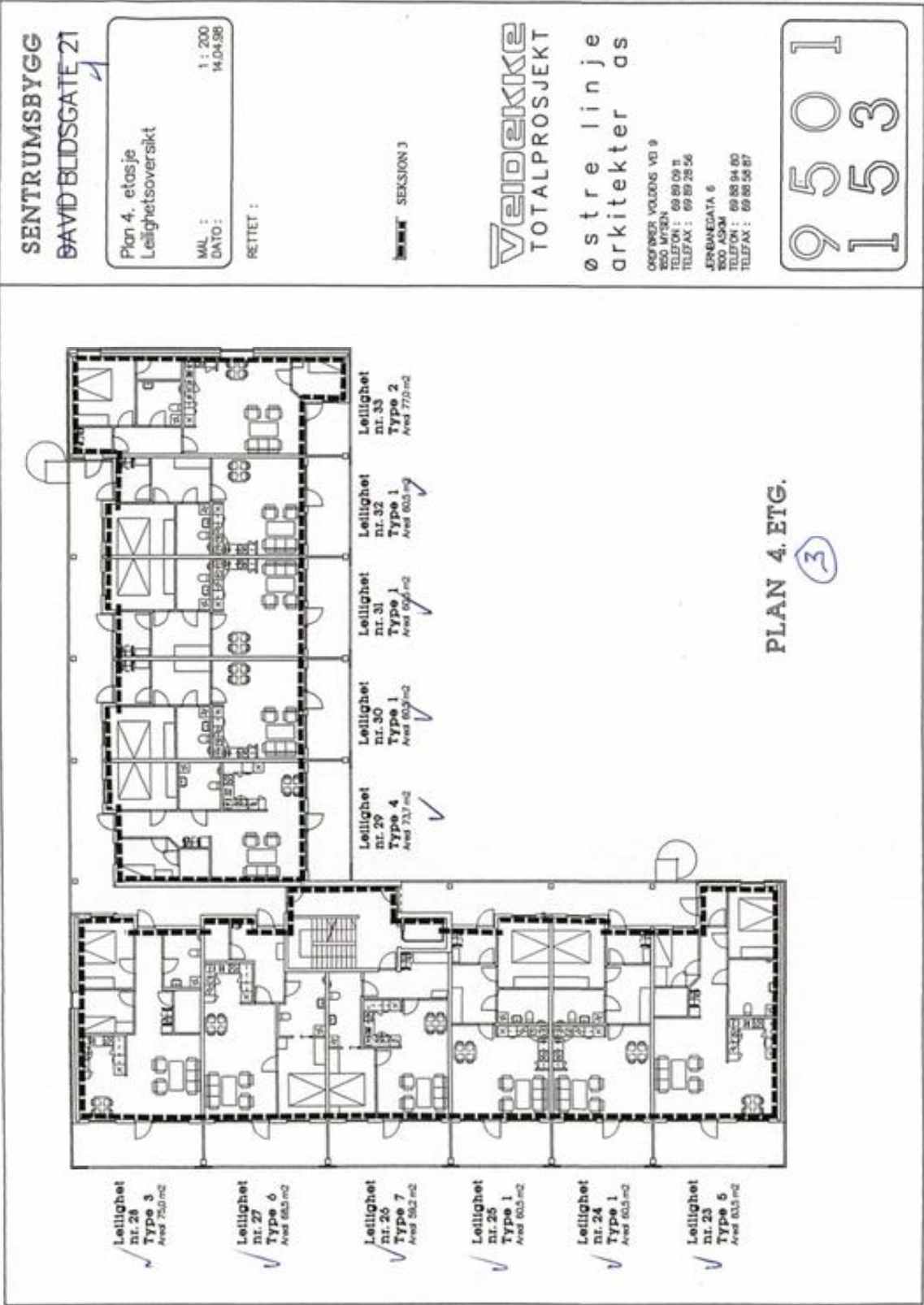
østre linje
arkitekter as

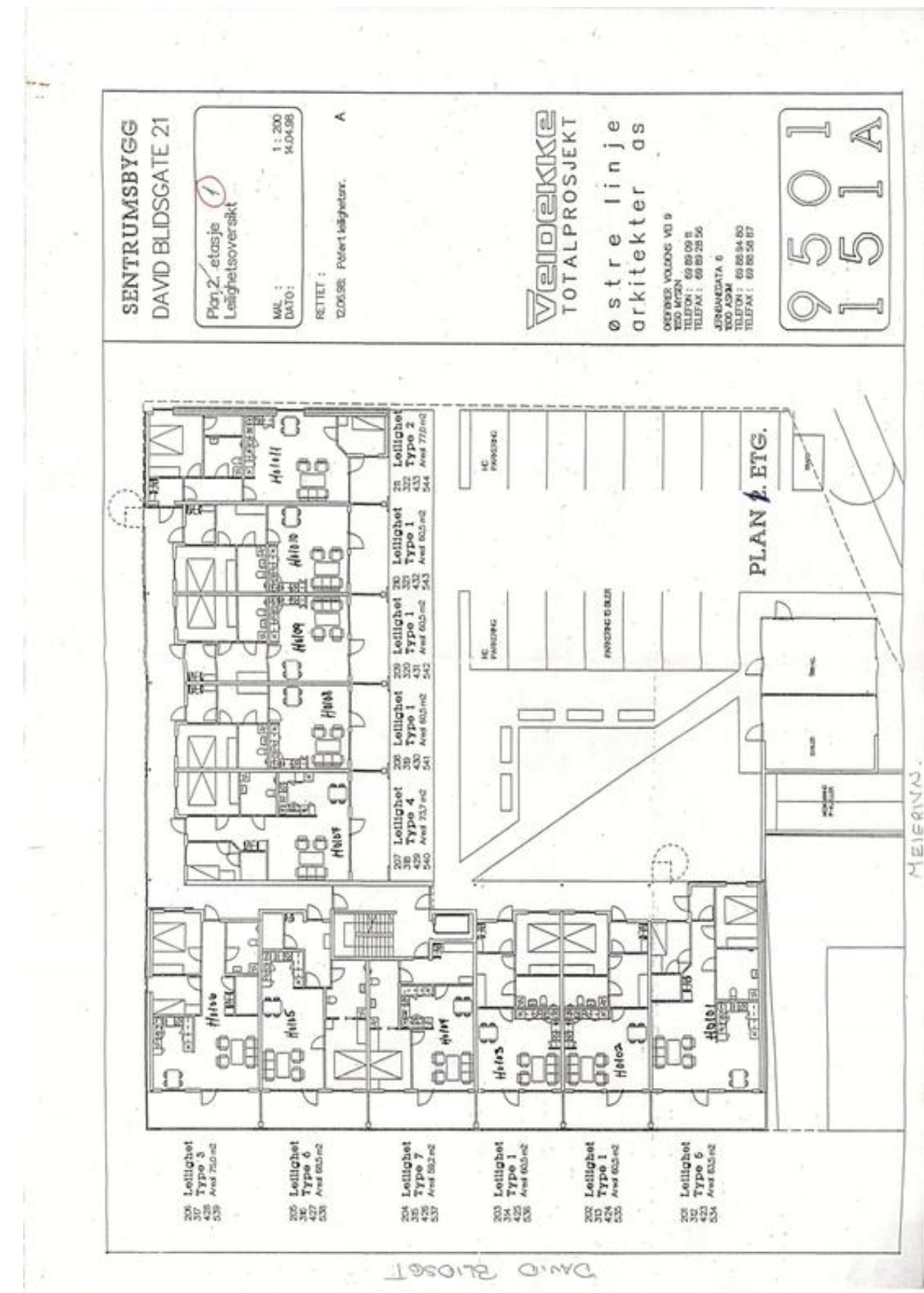
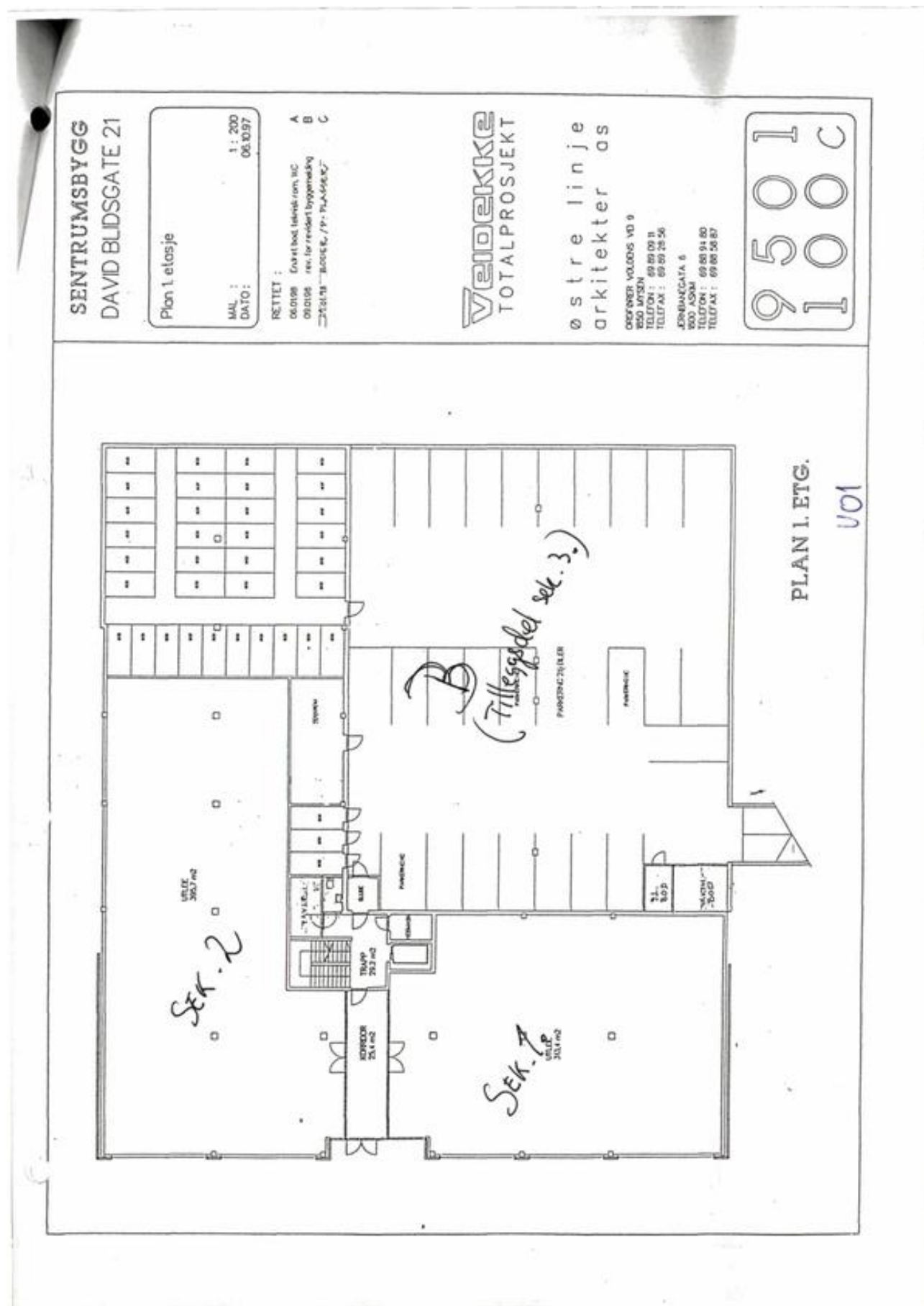
OSLOFFER VOLDENS VEG 9
0600 MYSEN
TELEFON : 69 89 08 11
TELEFAX : 69 89 28 56
JERNBANEGATA 6
0600 ASGM
TELEFON : 69 89 94 80
TELEFAX : 69 89 56 87

9501
100F

PLAN 1. ETG.







Trykt på selvkopierende papir

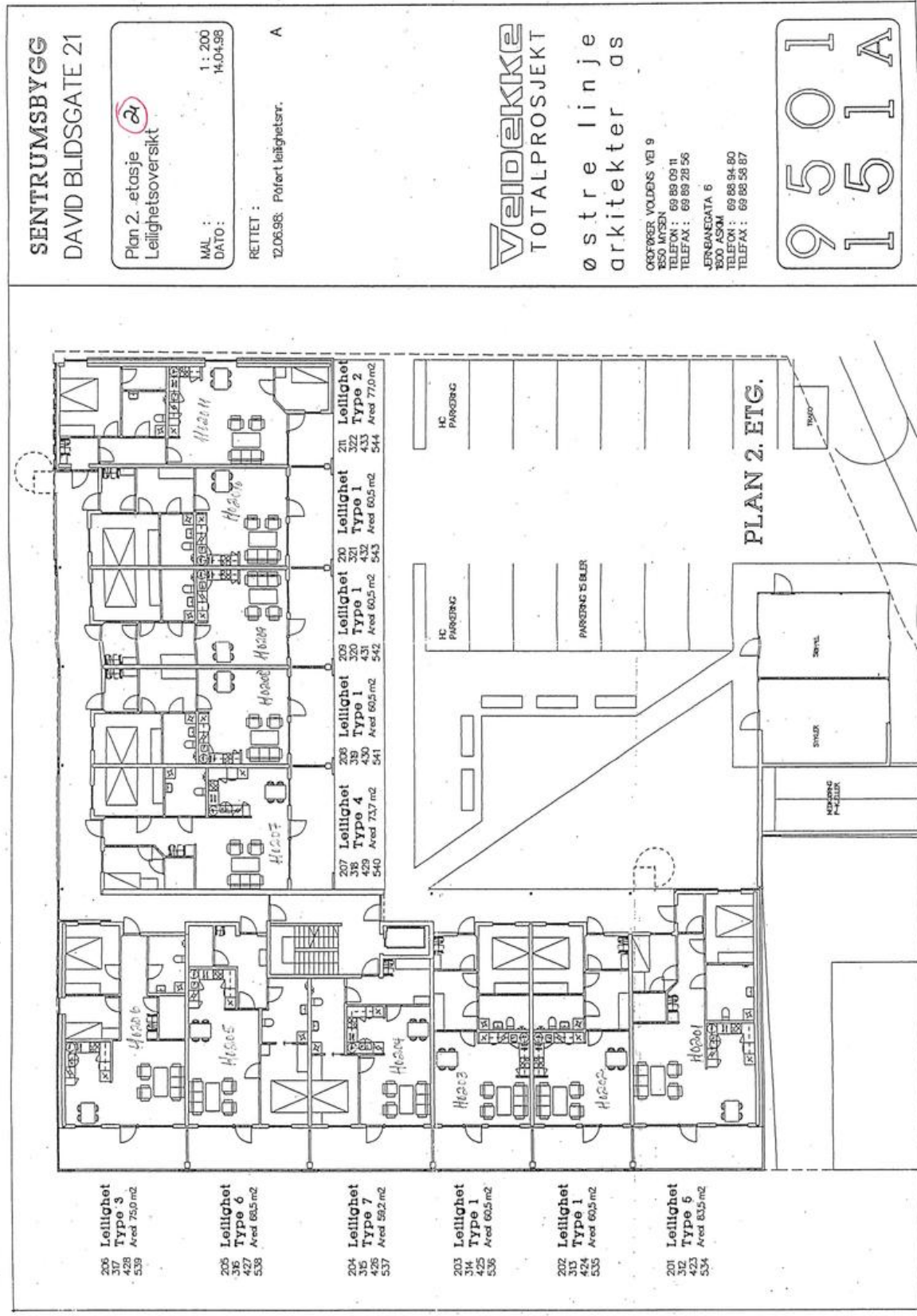
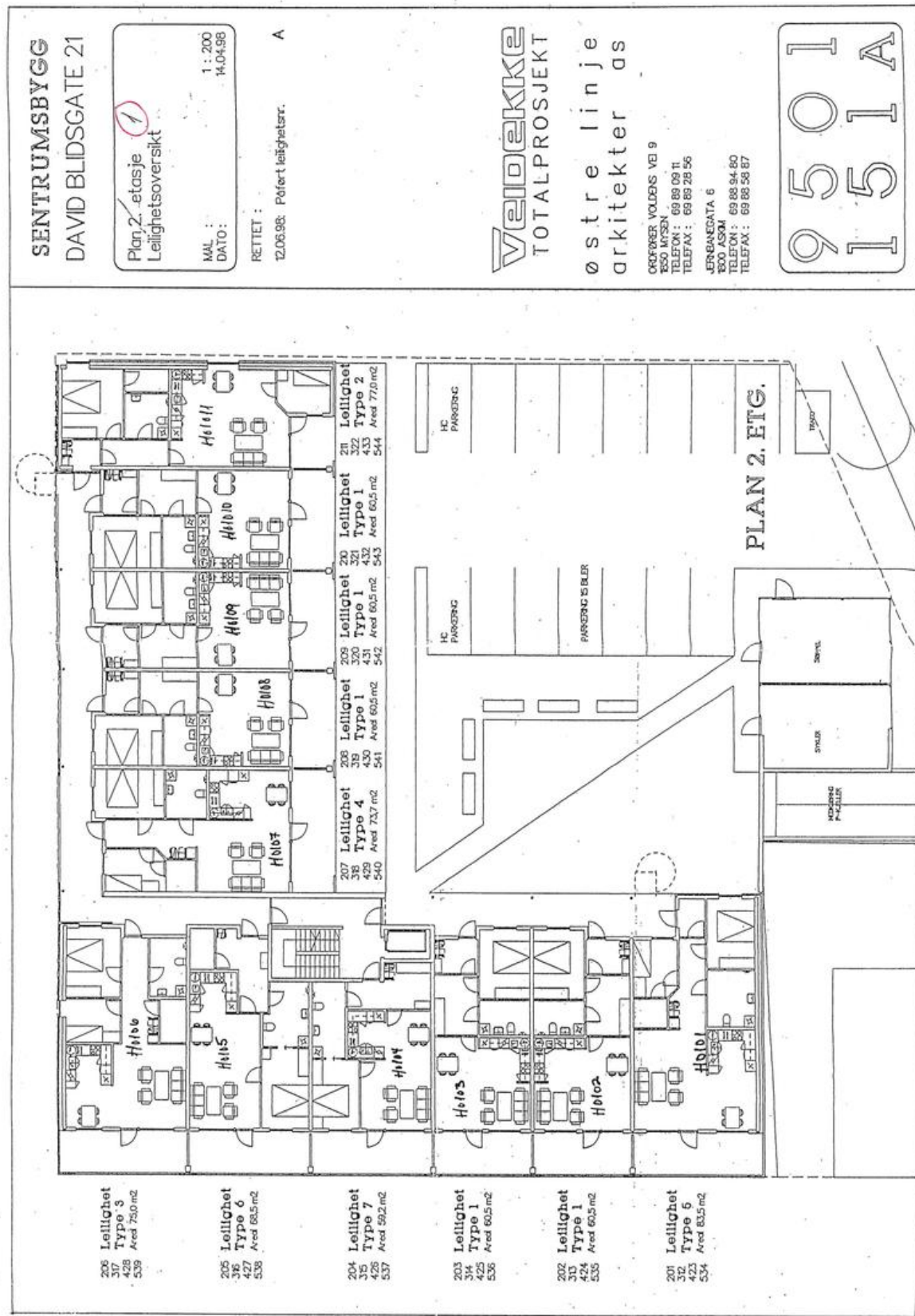
Kommune Eidsberg		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Østre Linje Arkitekter Ordfører Voldensvei 9 1850 Mysen		Tiltakshaver (navn, adresse) Eik utvikling AS Gråterudveien 1 3036 Drammen	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for Eiendom/adresse David Blidsgate 21 Gnr. 230 Bnr. 153			
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Nybygg forr. bolig Vedtak fattet av bygningsssjefens 07/05/96 Saksnr. 96/0054			
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for: ☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Boligdel -		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	Må fullføres innen (dato)		
	Utomhusplan 07.06.99		
	Div. dokumentasjoner 01.05.99		
	Ferdigmelding heis Omgående		
	Ferdigmelding ventilasjon 01.05.99		
	Vann: kommunalt, Avløp: kommunalt, 0 piper		
	0 ildsteder, 5 eta.		
Går til: Ansvarshaveride, Eidsberg BBL, Ligningskontoret, Merkantilavdeling, Feier, Brann, Anleggsavdelingen og GAB			
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☒ Nei			
Underskrift Sted Mysen Dato 14.04.99 Stempel/underskrift Bjørn Hammersborg bygningskontrollør			
Kopi sendt til Funksjon Ansvarshavende Navn Veidekke ASA Adresse Langbakken 16, 1430 AS			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			

NBR nr. 5143 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Trykt på selvkopierende papir

Kommune Eidsberg		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Østre linje arkitekter Ordf. Voldens vei 9 1850 Mysen		Tiltakshaver (navn, adresse) Eik Utvikling AS Gråterudvn. 1 3036 Drammen	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for Eiendom/adresse David Blidsgt. 21 Gnr. 230 Bnr. 153			
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Nybygg - forr. bolig Vedtak fattet av Bygningsssjefen 07/05/96 Saksnr. 96/0054			
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for: ☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Forretningslokaler - Mysen Apotek		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	Må fullføres innen (dato)		
	Tegninger på innvendig plan omgående		
	Plassering av v.vannsbereider på HC-toaletter omgående		
	VM 47169586		
	Hovedmåler: 98953951		
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☒ Nei		
Underskrift Sted Mysen Dato 070499 Stempel/underskrift Bjørn Hammersborg bygningskontrollør			
Kopi sendt til Funksjon Ansvarshavende Navn Veidekke ASA Adresse Langbakken 16, 1430 AS			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			
Funksjon Navn Adresse			

NBR nr. 5143 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97



PLAN 2. ETG.

Leilighet	Type	Areal
206	Leilighet	
317	Type 3	750 m ²
539		
205	Leilighet	
336	Type 6	602 m ²
538		
204	Leilighet	
335	Type 7	592 m ²
537		
203	Leilighet	
425	Type 1	602 m ²
536		
202	Leilighet	
315	Type 1	602 m ²
535		
201	Leilighet	
312	Type 5	632 m ²
534		

PLAN 2. ETG.

Leilighet 306 Type 3
Areal 730 m²
539

Leilighet 307 Type 6
Areal 635 m²
538

Leilighet 308 Type 7
Areal 592 m²
537

Leilighet 309 Type 1
Areal 605 m²
536

Leilighet 310 Type 1
Areal 605 m²
535

Leilighet 311 Type 5
Areal 635 m²
534

Leilighet 312 Type 1
Areal 605 m²
533

Leilighet 313 Type 1
Areal 605 m²
532

Leilighet 314 Type 1
Areal 605 m²
531

Leilighet 315 Type 1
Areal 605 m²
530

Leilighet 316 Type 1
Areal 605 m²
529

Leilighet 317 Type 1
Areal 605 m²
528

Leilighet 318 Type 1
Areal 605 m²
527

Leilighet 319 Type 1
Areal 605 m²
526

Leilighet 320 Type 1
Areal 605 m²
525

Leilighet 321 Type 1
Areal 605 m²
524

Leilighet 322 Type 2
Areal 770 m²
544

Leilighet 323 Type 2
Areal 770 m²
543

Leilighet 324 Type 2
Areal 770 m²
542

Leilighet 325 Type 2
Areal 770 m²
541

Leilighet 326 Type 2
Areal 770 m²
540

Leilighet 327 Type 2
Areal 770 m²
539

Leilighet 328 Type 2
Areal 770 m²
538

Leilighet 329 Type 2
Areal 770 m²
537

Leilighet 330 Type 2
Areal 770 m²
536

Leilighet 331 Type 2
Areal 770 m²
535

Leilighet 332 Type 2
Areal 770 m²
534

Leilighet 333 Type 2
Areal 770 m²
533

Leilighet 334 Type 2
Areal 770 m²
532

Leilighet 335 Type 2
Areal 770 m²
531

Leilighet 336 Type 2
Areal 770 m²
530

Leilighet 337 Type 2
Areal 770 m²
529

Leilighet 338 Type 2
Areal 770 m²
528

Leilighet 339 Type 2
Areal 770 m²
527

Leilighet 340 Type 2
Areal 770 m²
526

Leilighet 341 Type 2
Areal 770 m²
525

Leilighet 342 Type 2
Areal 770 m²
524

Leilighet 343 Type 2
Areal 770 m²
523

Leilighet 344 Type 2
Areal 770 m²
522

Leilighet 345 Type 2
Areal 770 m²
521

Leilighet 346 Type 2
Areal 770 m²
520

Leilighet 347 Type 2
Areal 770 m²
519

Leilighet 348 Type 2
Areal 770 m²
518

Leilighet 349 Type 2
Areal 770 m²
517

Leilighet 350 Type 2
Areal 770 m²
516

Leilighet 351 Type 2
Areal 770 m²
515

Leilighet 352 Type 2
Areal 770 m²
514

Leilighet 353 Type 2
Areal 770 m²
513

Leilighet 354 Type 2
Areal 770 m²
512

Leilighet 355 Type 2
Areal 770 m²
511

Leilighet 356 Type 2
Areal 770 m²
510

Leilighet 357 Type 2
Areal 770 m²
509

Leilighet 358 Type 2
Areal 770 m²
508

Leilighet 359 Type 2
Areal 770 m²
507

Leilighet 360 Type 2
Areal 770 m²
506

Leilighet 361 Type 2
Areal 770 m²
505

Leilighet 362 Type 2
Areal 770 m²
504

Leilighet 363 Type 2
Areal 770 m²
503

Leilighet 364 Type 2
Areal 770 m²
502

Leilighet 365 Type 2
Areal 770 m²
501

Leilighet 366 Type 2
Areal 770 m²
500

Leilighet 367 Type 2
Areal 770 m²
499

Leilighet 368 Type 2
Areal 770 m²
498

Leilighet 369 Type 2
Areal 770 m²
497

Leilighet 370 Type 2
Areal 770 m²
496

Leilighet 371 Type 2
Areal 770 m²
495

Leilighet 372 Type 2
Areal 770 m²
494

Leilighet 373 Type 2
Areal 770 m²
493

Leilighet 374 Type 2
Areal 770 m²
492

Leilighet 375 Type 2
Areal 770 m²
491

Leilighet 376 Type 2
Areal 770 m²
490

Leilighet 377 Type 2
Areal 770 m²
489

Leilighet 378 Type 2
Areal 770 m²
488

Leilighet 379 Type 2
Areal 770 m²
487

Leilighet 380 Type 2
Areal 770 m²
486

Leilighet 381 Type 2
Areal 770 m²
485

Leilighet 382 Type 2
Areal 770 m²
484

Leilighet 383 Type 2
Areal 770 m²
483

Leilighet 384 Type 2
Areal 770 m²
482

Leilighet 385 Type 2
Areal 770 m²
481

Leilighet 386 Type 2
Areal 770 m²
480

Leilighet 387 Type 2
Areal 770 m²
479

Leilighet 388 Type 2
Areal 770 m²
478

Leilighet 389 Type 2
Areal 770 m²
477

Leilighet 390 Type 2
Areal 770 m²
476

Leilighet 391 Type 2
Areal 770 m²
475

Leilighet 392 Type 2
Areal 770 m²
474

Leilighet 393 Type 2
Areal 770 m²
473

Leilighet 394 Type 2
Areal 770 m²
472

Leilighet 395 Type 2
Areal 770 m²
471

Leilighet 396 Type 2
Areal 770 m²
470

Leilighet 397 Type 2
Areal 770 m²
469

Leilighet 398 Type 2
Areal 770 m²
468

Leilighet 399 Type 2
Areal 770 m^{2</}

SENTRUMSBYGG
DAVID BLIDSGATE 21

Fasade vest og nord.
5 etasjer

MÅL : 1:200
DATO : 15.12.96

RETTET :
06.12.97 Rev. for husbank
07.01.98 Rev. for revidert bygging

21 JUL 1998

veidøkke
TOTALPROSJEKT

østre linje
arkitekter as
OSLOVEIER VOLDENS VEI 9
1550 MYSEN
TELEFON : 69 89 09 11
TELEFAX : 69 89 28 56
JERNBANEGATA 6
1500 ASKIM
TELEFON : 69 88 94 80
TELEFAX : 69 88 56 87

9501
108B

FASADE VEST

FASADE NORD

SENTRUMSBYGG
DAVID BLIDSGATE 21

Fasade øst og syd.
5 etasjer

MÅL : 1:200
DATO : 15.12.96

RETTET :
07.01.98 Rev. for revidert bygging

21 JUL 1998

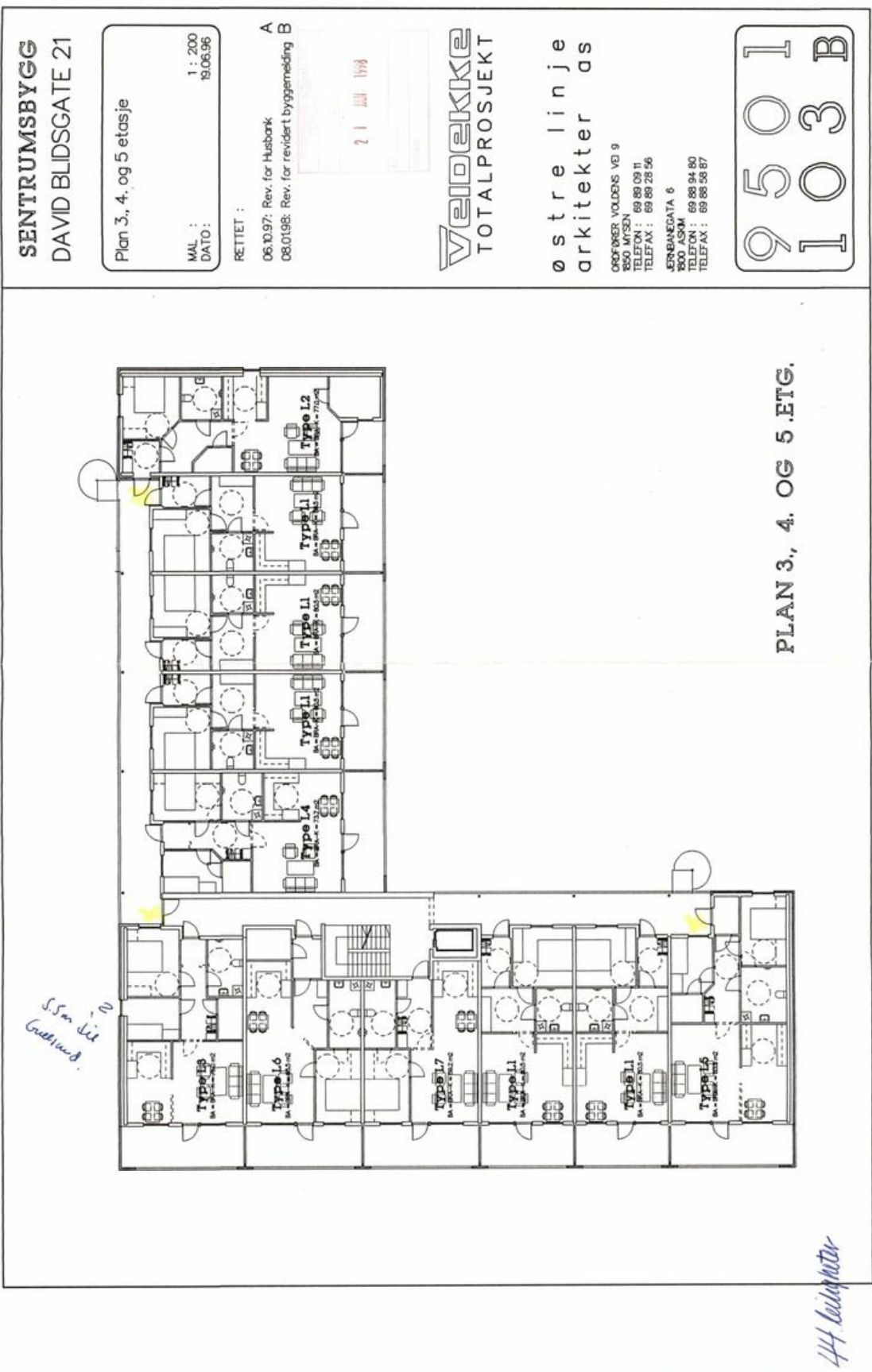
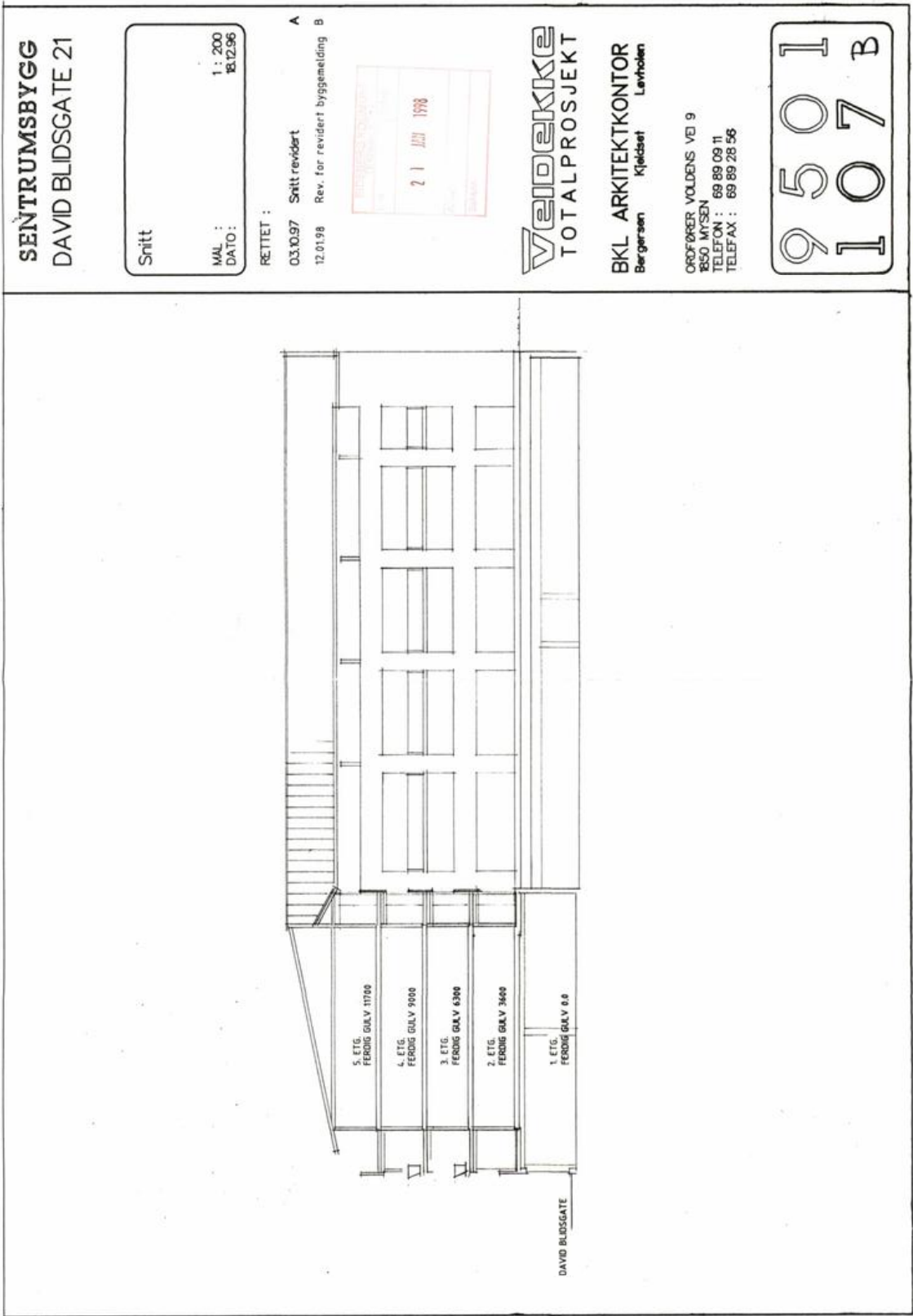
veidøkke
TOTALPROSJEKT

østre linje
arkitekter as
OSLOVEIER VOLDENS VEI 9
1550 MYSEN
TELEFON : 69 89 09 11
TELEFAX : 69 89 28 56
JERNBANEGATA 6
1500 ASKIM
TELEFON : 69 88 94 80
TELEFAX : 69 88 56 87

9501
109A

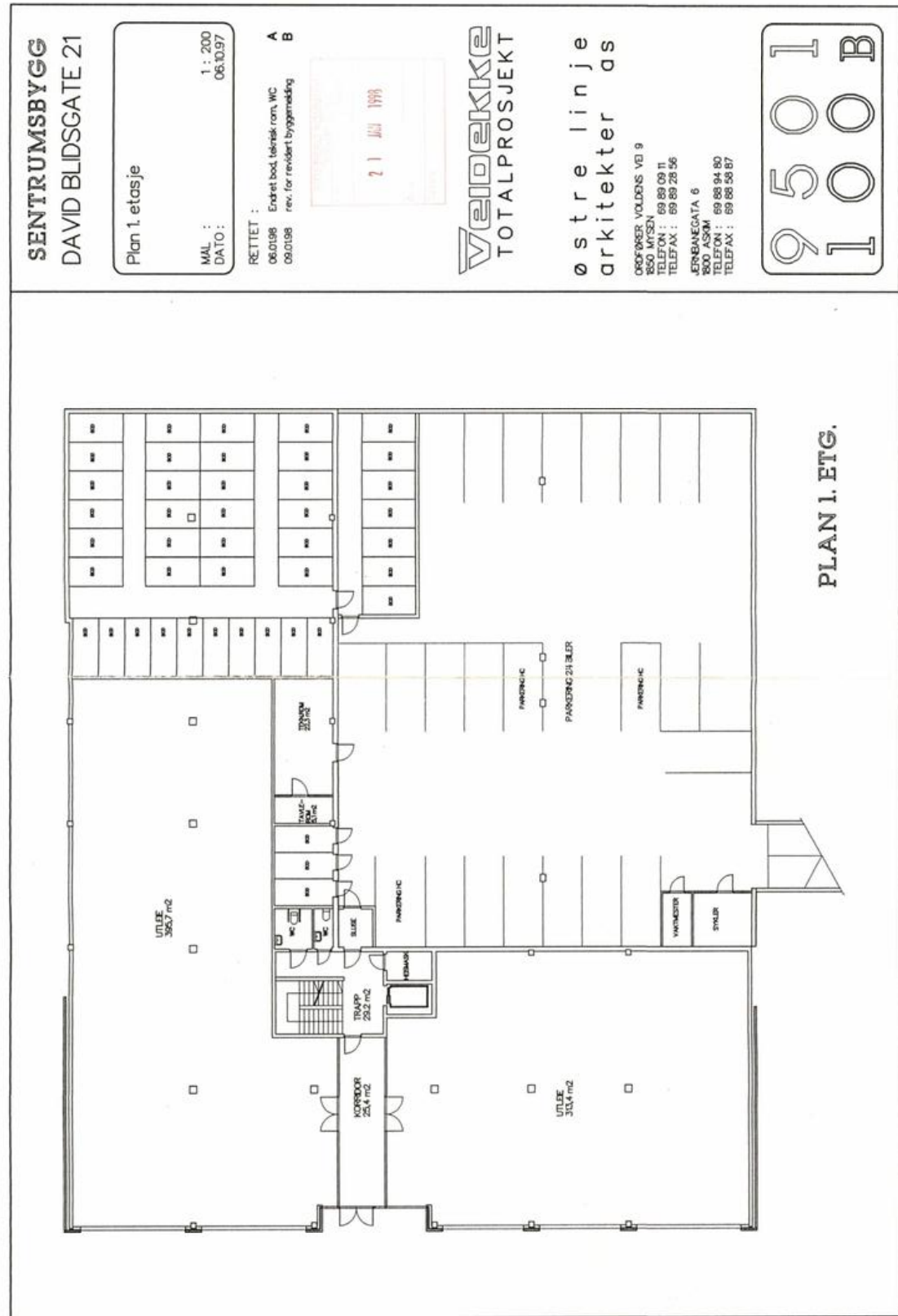
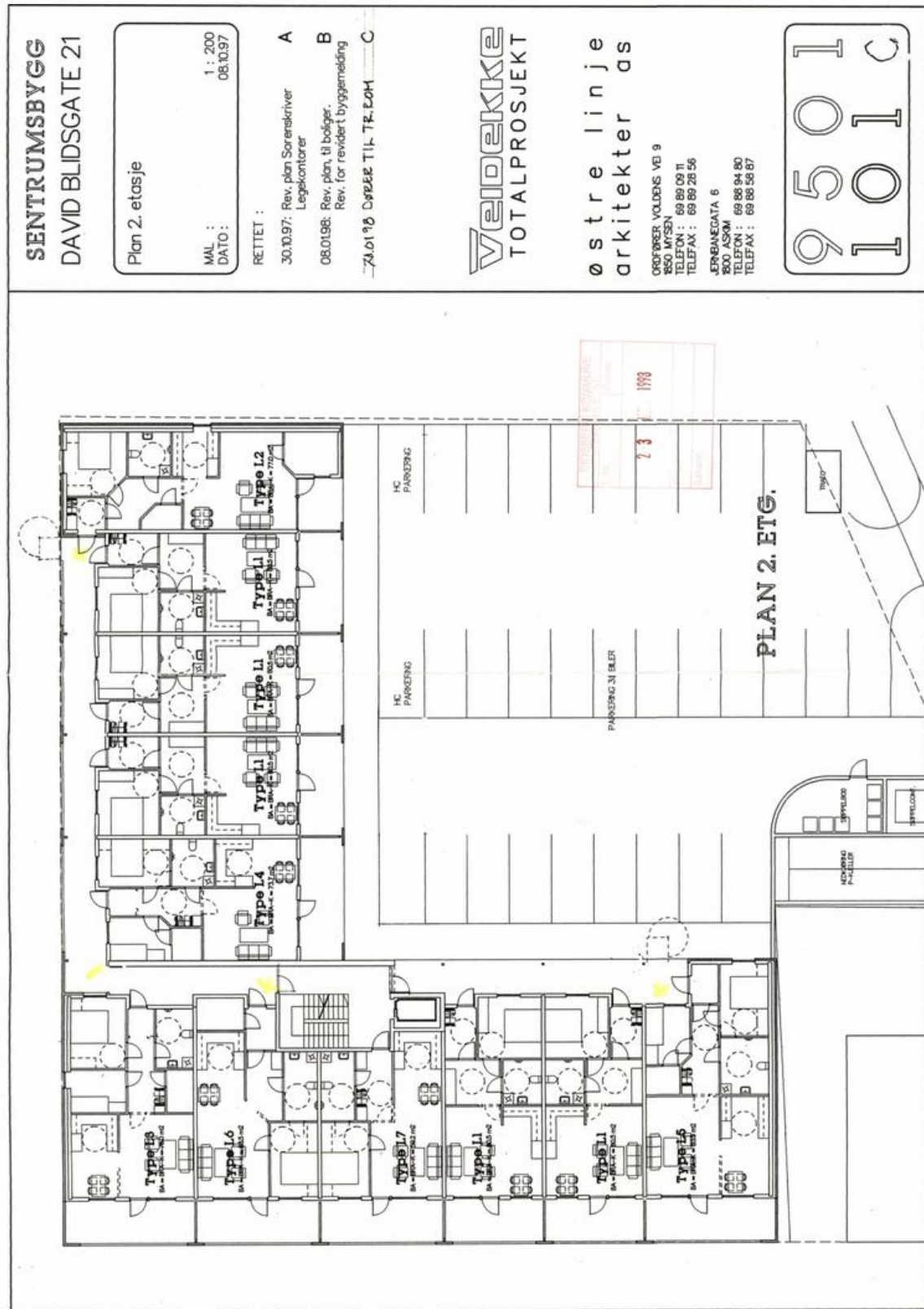
FASADE SYD

FASADE ØST



PLAN 3., 4. OG 5. ETG.

444 beliggenhet



SENTRUMSBYGG
DAVID BLIDSGATE 21

Fasade vest og nord.
5 etasjer

MAL : 1: 200
DATO : 15.12.96

RETTET :
06.12.97 Rev. for husbank
07.01.98 Rev. for revidert byggesedling

21 JUL 1998

veidøkke
TOTALPROSJEKT

østre linje
arkitekter as
ØSTREKES VOLDENS VEI 9
1550 MYSEN
TELEFON : 69 89 09 11
TELEFAX : 69 89 28 56
JERNBANEGATA 6
1500 ASKIM
TELEFON : 69 88 94 80
TELEFAX : 69 88 56 87

9501
108B

FASADE VEST

FASADE NORD

SENTRUMSBYGG
DAVID BLIDSGATE 21

Fasade øst og syd.
5 etasjer

MAL : 1: 200
DATO : 15.12.96

RETTET :
07.01.98 Rev. for revidert byggesedling

21 JUL 1998

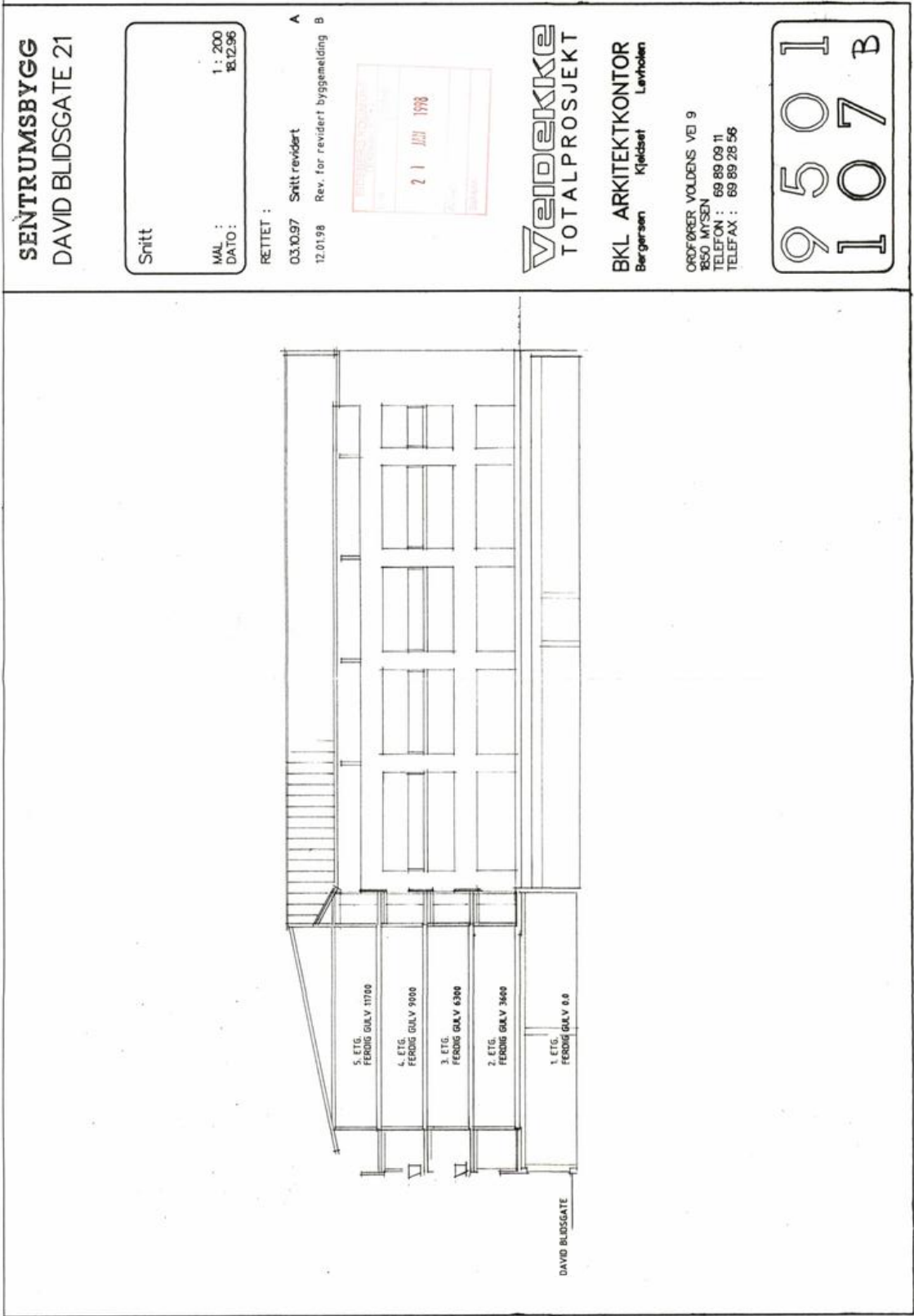
veidøkke
TOTALPROSJEKT

østre linje
arkitekter as
ØSTREKES VOLDENS VEI 9
1550 MYSEN
TELEFON : 69 89 09 11
TELEFAX : 69 89 28 56
JERNBANEGATA 6
1500 ASKIM
TELEFON : 69 88 94 80
TELEFAX : 69 88 56 87

9501
109A

FASADE SYD

FASADE ØST



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

18.06.2015

VEDLEGG TIL BESTEMMELSE § 3.10 – Regulerings- og bebyggelsesplaner som gjelder foran kommuneplanens areal del.

Plan nr.	Kommuneplan nr. 2005-2017	Plannavn	Formål	Stadfestet
2	95	B1 og B2 – Beb.plan Skjønhaug, Symra, Larsen	Bolig	30.05.2005
3	15	Barkerud	Bolig	05.09.1975
	20	Bondelagets folkehøgskole	Allmennytting	20.11.1978
5	25	Borgås	Bolig	22.10.1982
6	77	Brannstasjonskvartalet	Kvartalsplan	25.04.2002
7	81	Bredegg gård	Idrett	25.11.2004
9	73	Brennemoen nord	Næring	21.03.2002
10	111	Brennemoen sør	Næring mv.	08.09.2011
11	43	E 18 g/s-vei	Trafikk	08.01.1991
12	59	E 18 Melleby – Marker grense	Trafikk	23.03.1995
13	78	E 18 Askim - Melleby	Trafikk	27.03.2003
14	71	Edwin Ruud	Offentlig	21.06.2001
15	28	Eidsberg kirkeområde	Kirkegård	25.06.1985
16	55	Eidsberg stasjon	Verneplan	29.06.1993
17	51	Festningsveien	Bolig/trafikk	25.03.1993
18	101	Finnestad	Bolig	29.05.2008
19	99	Fossum modellflyplass	«Lekeplass» mv	25.10.2007
20	47	Gymnaskvartalet	Kvartalsplan	24.09.1992
21	85	Hauer	Næring	16.02.2006
22	114	Homstedt-Ramstad-g/s-vei mv.	g/s- vei mv	20.06.2013
23	26	Hærland kirkeområde	Kirkegård utvidelse	13.09.1982 25.06.1987
24	62	Hærland grustak	Ressurs-utvinning	25.09.1997
25	49	Hærland idrettsbane	Idrett	17.11.1992
26	68	Hærland produkter	Næring	25.04.2002
27	63	Høytorp fort	Verneplan	17.12.1997 16.02.2006
28	82	Høytorp fort barnehage	Allmennytting	24.02.2005
29	39	Jernbanegata vest	Næring/bolig	29.10.1987
30	89	Jernbanegata nord	Bolig, forretning og friområde	15.03.1993
31	84	Kammerudåsen	Bolig	31.03.2005
32	87	Kolshus	Bolig	16.02.2006
33	86	Kortrud skytebane	Skytebane	06.02.2006
34	46	Kviserud pistolbane	Pistolbane	21.05.1992
35	24	Kviserud skytebane, avh.av status på kpl.nr.86	Skytebane	14.05.1981

36	76	Mona øst/verneplan	Vern/Bolig	28.02.2002
37	50	Monaryggen vest	Ressurs-utvinning	25.02.1993
39	100	Mørstadkvartalet-del av	Næring	24.04.2008
40	2	Opsahljordet	Bolig	07.04.1952
41	72	Opsahljordet vest	Offentlig	25.01.2001
42	92	Opsahljordet- del av	Bolig	28.09.2000
43	2011002	Opsahl gård	Bolig	13.05.2014
45	65	Opsahlåsen T2 – L 26	Bolig	27.01.2000
46	69	Opsahlåsen/Meisveien	Bolig	21.08.2000
47	106	Opsahlåsen nord	Bolig	21.06.2012
48	107	Opsahlåsen - Rådyrveien	Bolig	10.03.2011
49	115	Ramstadkrysset	Samferdsel/rundkj.	31.10.2013
51	57	Rv 22 g/s- vei	Trafikk/bolig	24.03.1994
52	74	Rv. 123 g/s- vei	Trafikk	31.03.2002
53	33	Sand	Næring/Bolig	27.05.1987 30.04.1998
54	66	Sand	Bolig	30.03.2000
55	102	Skaltorpåsen	Bolig	29.05.2008
56	93	Skjønhaug, Symra, Larsen m.fl.	Bolig/Alm.nyttig/Næring	30.01.3003
57	79	Skofterudåsen nord	Bolig	06.04.2004
60	19	Skogholt	Næring	28.02.1978
61	70	Slitu-Morstong	Bolig	28.09.2000
62	34	Slitu nord	Bolig	26.08.1986
63	31	Slituområdet	Bolig	15.11.1985
64	56	Slitu stasjon	Verneplan	29.06.1993
65	110	Slitu-Sekkelsten g/s-vei	Trafikk	19.06.2003
66	75	Slitu vest-reguleringsendr.	Bolig	20.01.2003
67	105	Slitu vest-bebyggelsespl.	Bolig	20.04.2009
68	90	Stegen	Bolig	31.05.2001
69	83	Susebakke barnehage	Offentlig	24.02.2005
70	58	Torperåsen pukkverk	Ressurs-utvinning	29.04.1994
71	112	Trollstien 5	Fjernvarme	06.12.2012
72	17	Trømborg øst	Bolig	30.11.1976
73	37	Trømborg	Offentlig./grus-tak/kirkeomr.	05.02.1987
74	30	Trømborg øst-del av	Bolig	06.09.1985
75	70	Ulrikstad/Morstong	Bolig	28.09.2000
76	113	Vandugveien 45 (del av tidl. Reg.pl. for Bondelagets folkehøgskole)	Offentlig og privat tjenesteyting	06.12.2012
77	67	Østlund	Bolig	30.03.2000
78	94	Østreng II bebyggelsesplan	Bolig	18.04.2005
79	22	Østre skogteig	Bolig	27.11.1980

80	61	Øyerud g/s-vei	Trafikk	24.04.1997
81	80	Åsen skog/Roås	Bolig	27.05.2004
	64	Åsen skog	Bolig	26.03.1998
82	104	Åsengen bru	Trafikk	30.05.1996
83	116	Åsgårdveien. Fv. 685-g/s- vei	Trafikk	25.09.2014
84	96	Åsheim	Bolig	29.09.2005

- ✓ Kplnr. 24: Reguleringsplanen gjelder med unntak av areal for kplnr.46, eller
- ✓ Reguleringsplan for Kplnr. 86 gjelder med etterfølgende reguleringsendring datert 20.11.2006 (Arkivsak 06/650) ?? Må avklares nærmere.
- ✓ Kplnr. 4: Reguleringsplanen gjelder med unntak av regulerte kjøreveiene innen reguleringsplanområdet. Disse arealene skal være grøntstruktur-idrettspark.
- ✓ Kplnr. 23: Reguleringsplanen gjelder med unntak for de deler som omfattes av nyere vedtatte reguleringsplaner.
- ✓ Kplnr. 33 Reguleringsplanen gjelder og med etterfølgende reguleringsendring (parkering til industri/næring).
- ✓ Kplnr 83: Reguleringsplanen gjelder og med etterfølgende reguleringsendring
- ✓ Kpl.nr. 61: Reguleringsplanen gjelder med unntak av reguleringsformålet for boligtomten gnr. 12, bnr. 34,nord for skolen. Dette arealet skal være eksisterende boligformål.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

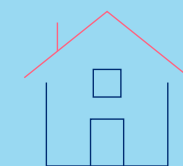
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

David Blids gate 21, 1850 MYSEN. Gnr. 330, bnr. 153, i Indre Østfold kommune, oppdragsnr.: 1000260064
Megler: Øystein Edsbergløkken, mobil: 48043839, e-post: oystein@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Øystein Edsbergløkken
Eiendomsmegler/Partner
480 43 839
oystein@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no