

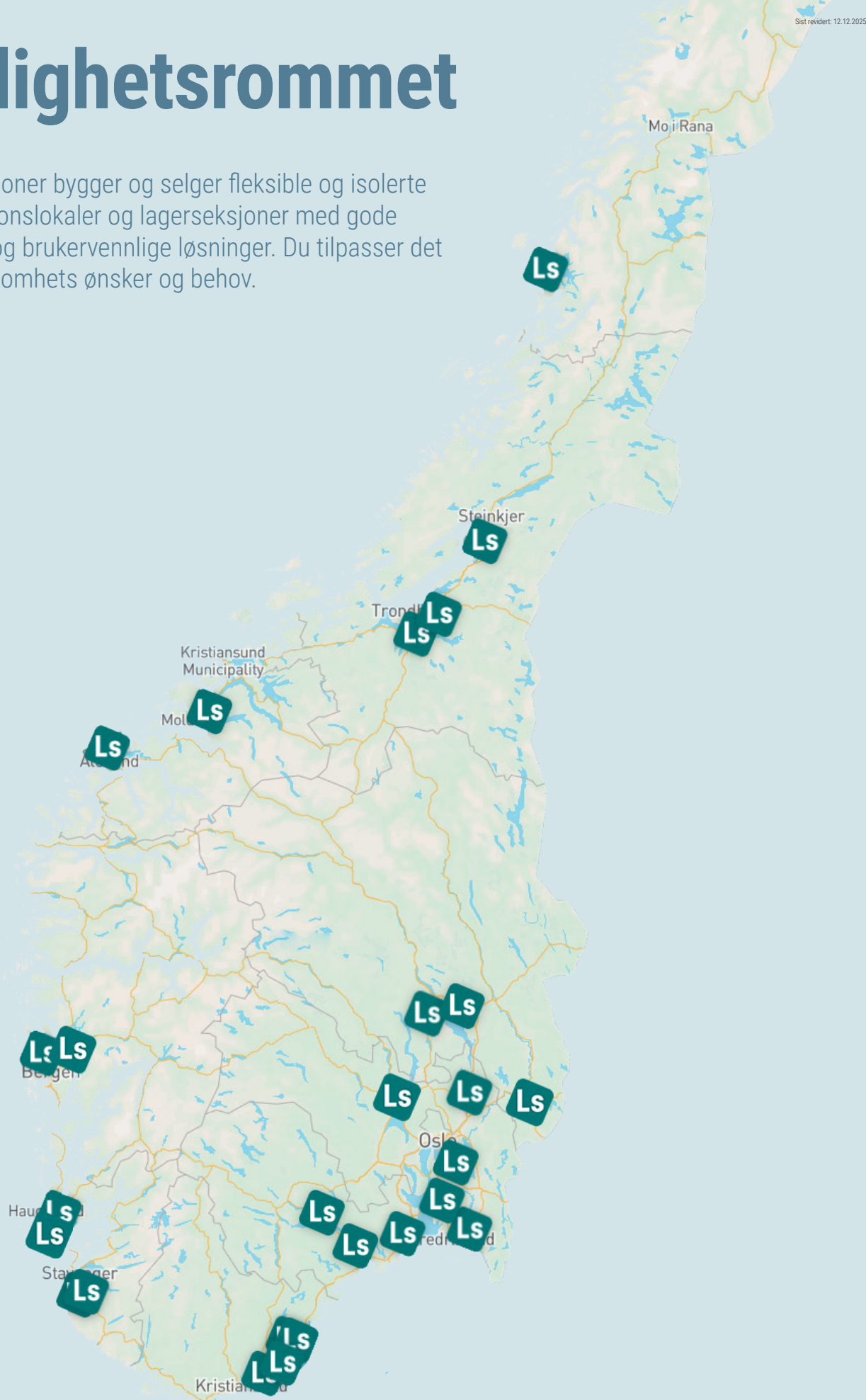
# Kombinasjonslokaler

Agderparken Nord, Bråstad - Trinn 1



# Mulighetsrommet

Lagerseksjoner bygger og selger fleksible og isolerte kombinasjonslokaler og lagerseksjoner med gode kvaliteter og brukervennlige løsninger. Du tilpasser det til din virksomhets ønsker og behov.



# Kombinasjonslokaler i Agderparken Nord, Bråstad

I Agderparken Nord, like ved Stoa, lanserer vi nå et nytt prosjekt med 15 lagerseksjoner og 7 kombinasjonslokaler for salg. Prosjektet er lokalisert i et attraktivt næringsområde med god tilgang til fasiliteter og kommunikasjon. Nå har du muligheten til å sikre deg et fleksibelt kombinasjonslokale i et næringsområde i vekst!

Kombinasjonslokalene passer for bedrifter som har behov for lager eller produksjonslokaler med kontor- og administrasjonsdel. Transaksjonen skjer som salg av alle aksjene i et nyopprettet aksjeselskap. Dette muliggjør direkte fradrag av merverdiavgift for MVA-pliktig virksomhet.

Det er mulig å kjøpe større arealer ved å slå sammen flere kombinasjonslokaler, eller tilstøtende lagerseksjon. Overtakelse ca 8 mnd. etter byggestart.

Dersom du kun har behov for lagring, er lagerseksjoner er tilgjengelig i størrelser fra 72 m<sup>2</sup> BTA, se eget prospekt for mer informasjon.

## Kombinasjonslokalene leveres med:

- opplegg for vann, avløp/toalett og fiber
- elektriske leddheiseporter med vinduer og fjernkontroll.
- underfordelingsskap for strøm i hver seksjon med god kapasitet
- isolert bygg m/radonsperre
- Ca. 1 meter høy betongbrytning langs yttervegg (dette er viktig for å unngå skader på vegg over tid)
- egne biloppstillingsplasser utenfor hver seksjon
- vindusflater som tilfredstiller arbeidsmiljølovens krav til dagslys

### VIL DU VITE MER?



#### Einar Kolstad

Salgs- og markedsjef

Tlf: 915 48 658

E-post: [einar@lagerseksjoner.no](mailto:einar@lagerseksjoner.no)



Skann koden og se  
ledige enheter!

# Bilder/illustrasjoner



Illustrasjon av prosjektet fra vest



Illustrasjon av prosjektet fra øst

# Bilder/illustrasjoner



Illustrasjon kontor med innredning



Illustrasjon lager med arbeidsområde

# Beskrivelse, prisinformasjon og avtalevilkår

## Adresse

Maurefjell, 4848 Arendal

## Registerbetegnelse

Del av gnr. 443, bnr. 207, Arendal kommune.

## Sameie

Sameiet vil opprettes av utbygger før bygget ferdigstilles.

## Arealer

Bruttoareal byggetrinn 1 er ca 1800 m<sup>2</sup>.

Tomteareal : ca. 4 da

## Regulering

Området er regulert til industri og lager.

## Standard

- Kombinasjonslokalene er prosjektert iht. gjeldende forskrifter (TEK 17). Seksjonen er forberedt for innredning av kontorer og arbeidsplasser. Innredning forutsetter egen søknad.
- Innvendig fri høyde til takplater er ca. 6 m. Underliggende dragere ligger i aksene. Betonggulvet har radonsperre, er isolert, stålglatte og støvbundet.
- I seksjoner med 2. etasje, består denne av hulldekke i betong og bæresystem i stål med bjelker og søyler.
- Brytning av isolerte betongelementer ca. 1 m over gulv. Taket er konstruert med selvbærende takplater i stål. Ytter- og innervegger i isolerte sandwichelementer.
- Bygget er dimensjonert for normal brannbelastning (50 - 400 MJ/m<sup>2</sup>) og for temperatursone 5 - 15 C°. Ved innredning av kontor kreves det noe ytterligere isolering og ventilasjon av kontordel.
- Hver lagerseksjon leveres med høykvalitets elektrisk leddheisepor (b x h = 4 x 4,3 m) med vinduer og fjernkontroll.
- Det leveres røropplegg til toalett og vann til hver seksjon.
- Det leveres underfordelingsskap for strøm og trekkerør til fiber i hver seksjon samt grunnbelysning, stikk ved port og underfordelingsskap. Det leveres 3/5 kW, avhengig av seksjonens størrelse, elektrisk vifteovn med termostatstyring plassert over dør og enkel balansert ventilasjon dimensjonert for lager. Uten tilført varme kan det oppstå kondens på innvendige overflater ved visse temperaturforhold. Egne strømmålere for seksjonen er plassert i teknisk rom.
- Det leveres adresserbart brannvarslingsanlegg med direkte varsling til vaktelskap eller brannvesen.

## Bruk

Seksjonene selges som kombinasjonslokaler, forberedt for innredning av kontor. Det er seksjonseiers ansvar og til enhver tid sørge for at eget bruk og eventuelle tiltak tilfredsstiller gjeldende lover og forskrifter.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke om eventuelle tiltak er søknadspliktig. Ingen tiltak som gjøres i seksjonene må medføre ulemper for andre seksjoner. Tiltak som påvirker andre eierseksjoner eller utløser søknadsplikt skal først godkjennes av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet.

## Merking

Nummerering ved porter. Mulighet for profilering av egen virksomhet iht. sameiets vedtekter.

## Parkering

Parkering langs fasade utenfor egen seksjon iht. sameiets vedtekter.

## Tomt

Opparbeidet og asfaltert tomt på ca 4 da. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter. Adkomst via felles internvei, med tinglyste rettigheter.

## Betalingsbetingelser

Transaksjonen skjer som salg av alle aksjene i et nyopprettet aksjeselskap. Dette selskapet eier, og har hjemmel til den aktuelle seksjonen. Det tilkommer derfor ingen dokumentavgift.

Hele aksjekjøpet betales ved overtagelsen.

Kjøper må fremlegge finansieringsbekreftelse fra bank ved underskrift av endelig kjøpekontrakt/aksjekjøpsavtale.

## Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger.
- styret i Lagerseksjoner AS beslutter bygging.

Kjøper kan trekke seg dersom selger ikke vedtar bygging innen frist, angitt i kjøpsbekreftelse.

Selger plikter å sette i gang bygging innen rimelig tid etter gitt igangsettingstillatelse og styregodkjenning.

## Overtakelse

Eiendommen forventes ferdigstilt ca. 8 måneder etter byggestart. Selger skal varsle kjøper om eksakt overtakelsesdato i god tid før dette skjer, og kjøper plikter også å overta tidligere dersom byggetiden blir kortere.

# Beskrivelse, prisinformasjon og avtalevilkår

## Merverdiavgift

Mva. registrert selskap med mva.-pliktig virksomhet i seksjonen, kan få refundert inngående merverdiavgift knyttet til eiendommen. Majoriteten av mva.-beløpet kan fradragføres direkte på første mva.-termin etter overtakelse. For resterende utarbeides avtale om overdragelse av justeringsrett.

## Omkostninger

Tinglysningsgebyr for pant: kr 500,-

## Forsikring

Bygget, som levert ved overtakelse, forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer selv tiltak, inventar og innredning i egen seksjon.

## Kommunale avgifter

Utbygger bekoster tilkoblingsavgift for vann og avløp. Seksjonseier betaler selv løpende kommunale avgifter, renovasjon og evt. eiendomsskatt etter overtakelse.

## Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger og felles internvei med tinglyste rettigheter.

## Felleskostnader

Felleskostnader estimeres til ca. 85 kr/kvm per år. Dette innbefatter bl.a. felles strømutfgifter, brøyting, andel av medlemskap i eventuelt veilag, forretningsførsel, brannvarsling og forsikring.

## Ligningsverdi

Ikke oppgitt/ikke kjent.

## Avtalebetingelser

- Beskrivelse av tekniske standard og informasjon gitt i dette prospektet, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før kjøpsbekreftelse signeres.
- Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden.
- Alle bilder, perspektiver og illustrasjoner er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor forekomme elementer som ikke inngår i leveransen.
- Det tas forbehold om feil i prospekt.

## Utbygger

Lagerseksjoner AS, org.nr. 919 162 287

## Andre opplysninger

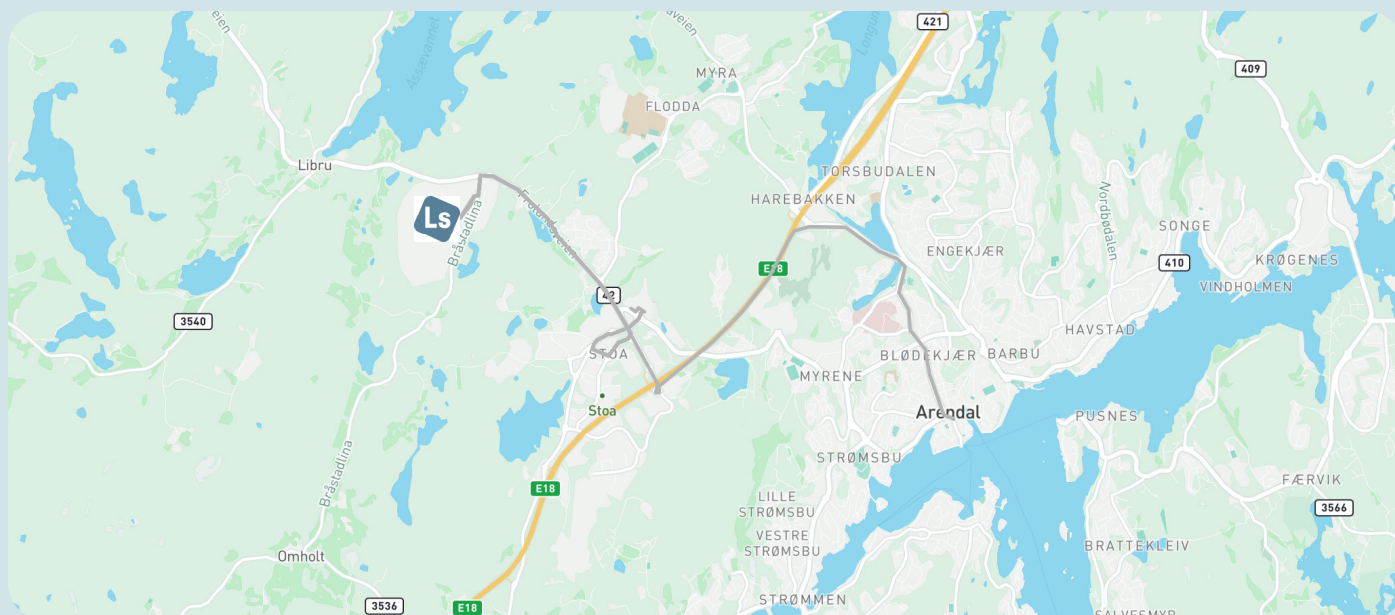
Fra hovedbølet, som eiendommen blir fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.



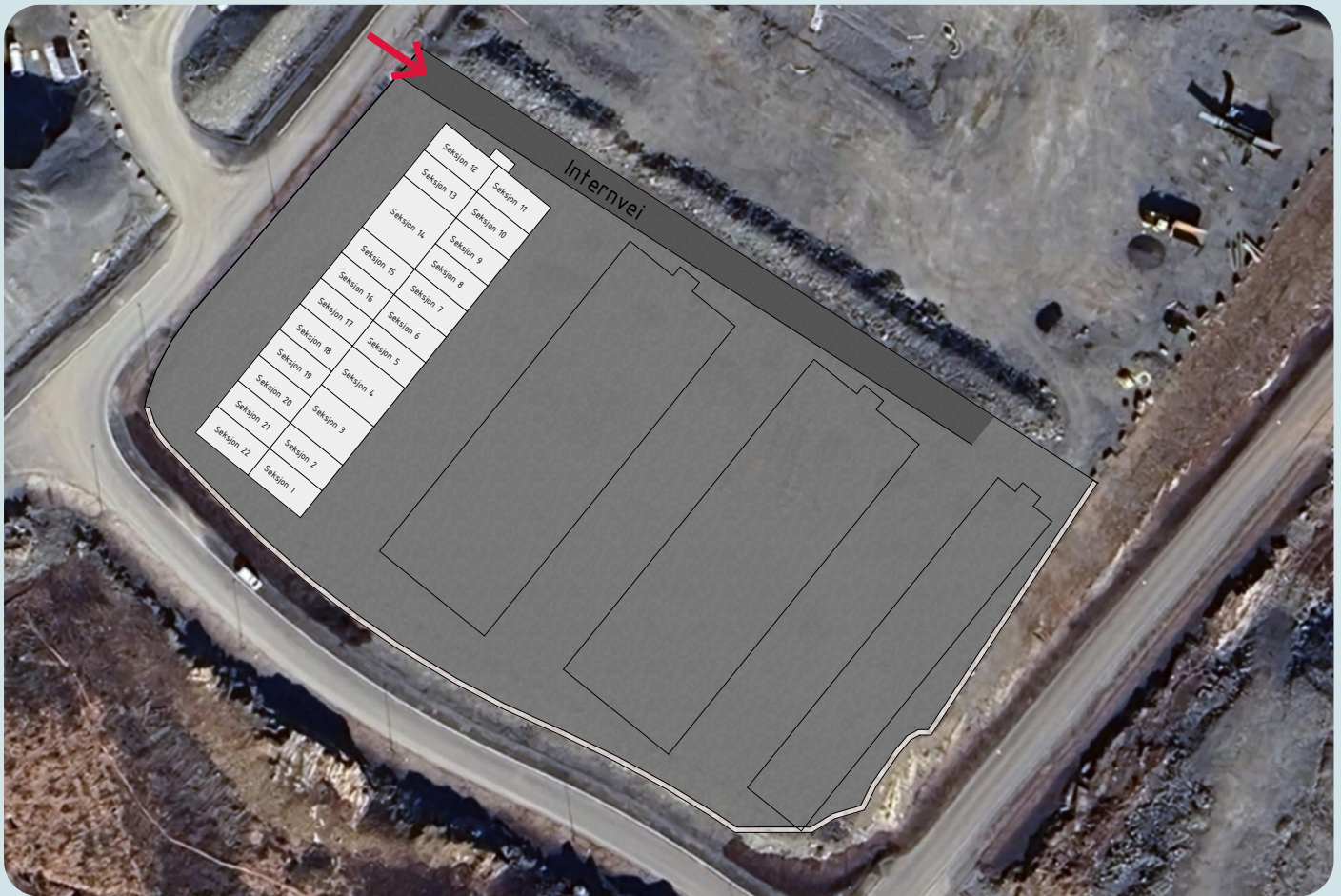
Skann koden og bestill direkte i vår enhetsvelger.

## Lokasjon

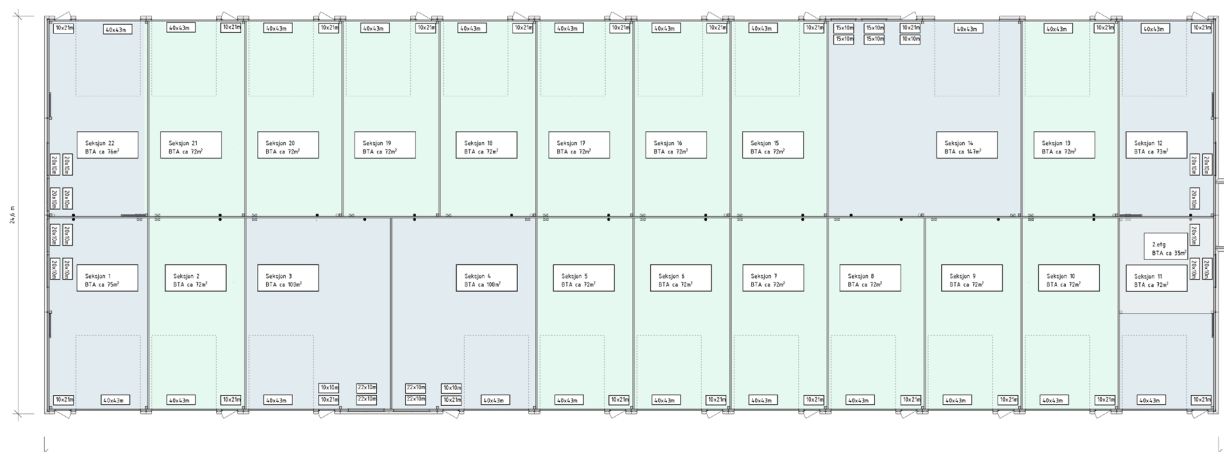
Adresse: Maurefjell, 4848 Arendal



# Situasjonsplan



## Plantegning



● Oppstikk vann og avløp

○ Innvending taknedløp

☒ Sikringskap

(plassering kan avvike)

■ Lagerseksjon

■ Kombinasjonslokaler

# Vedtekter

§ 1 Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet XX». Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen (del av gnr. 443, bnr. 207, under fradeling) i Arendal kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Eiendommen er et næringsseksjonsameie med 22 seksjoner fordelt iht. seksjoneringsbegjæringen.

§ 2 Sameiet skal avholde årsmøte hvert år innen utgangen av juni. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel, dog slik at én eier ikke kan få alminnelig flertall alene.

§ 3 Sameiermøtet skal behandle de saker som fremkommer av innkallingen, dog minimum:

- Sameiets regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende kalenderår.
- Valg av styre

Eventuell årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 4 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst to tredjedeler av de 3 styremedlemmene er til stede og styret signerer for sameiet med styreleder og to styremedlemmer i felleskap.

§ 5 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikehold innvendig: påhviler den enkelte seksjonseier  
 Vedlikehold port og dør: påhviler den enkelte seksjonseier  
 Vedlikehold utvendig: påhviler sameiet i fellesskap.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk. Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan

vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiet med 2/3 flertall.

Forsikring: Bygget, som levert ved overtakelse, forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer selv tiltak, inventar og innredning i egen seksjon. Ved skader der det er åpenbart at bare en seksjon er berørt, eller skaden er forårsaket av en seksjonseier, dekkes forsikringens egenandel av denne seksjonseieren.

Uteareal: Hver seksjon disponerer biloppstillingsplass(er) langs fasaden utenfor egen seksjon som angitt på situasjonsplan. Dersom det er fellesparkering på sameiets tomt, er det opp til styret å regulere bruken av disse i samråd med seksjonseierne.

Øvrig tomtareal skal være disponibelt til felles manøvreringsareal. Dersom en seksjonseier ønsker å benytte sameiets tomt utenfor egen seksjon for en kortere periode (inntil 1 mnd.), og dette ikke er til hinder, sjenanse eller ulempe for andre, skal bruk og omfang godkjennes av styret. For periode utover en måned må bruk og omfang godkjennes av sameiet med 2/3 flertall.

Unntak fra dette er inngjerdet område som er angitt som tilleggsdel, som disponeres fritt av den tilhørende seksjonen. Sameiet skal imidlertid gis nødvendig adkomst til dette området for vedlikehold av tak og fasade.

Areal langs tomtetegne mot tilstøtende byggetrinn fungerer som felles trafikkareal jf. seksjoneringsbegjæringen.

Sameiene/eierne av tilstøtende byggetrinn har et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomstvei med tilhørende felles infrastruktur. Kostnadene for drift og vedlikehold av hele adkomstveien/infrastruktur fordeles likt på de aktuelle eiendommene.

Dersom drift og vedlikehold av felles adkomstvei med tilhørende felles infrastruktur administreres av et veilag, plikter sameiet å delta i dette.

Profilering: Hver seksjon har nummerering ved port. Byggets fasader er fellesareal og skal være «rene» og enhetlige. Skilting og evt. tekniske installasjoner som varmpumper o.l. skal plasseres enhetlig iht. bestemmelser gjort av sameiet.

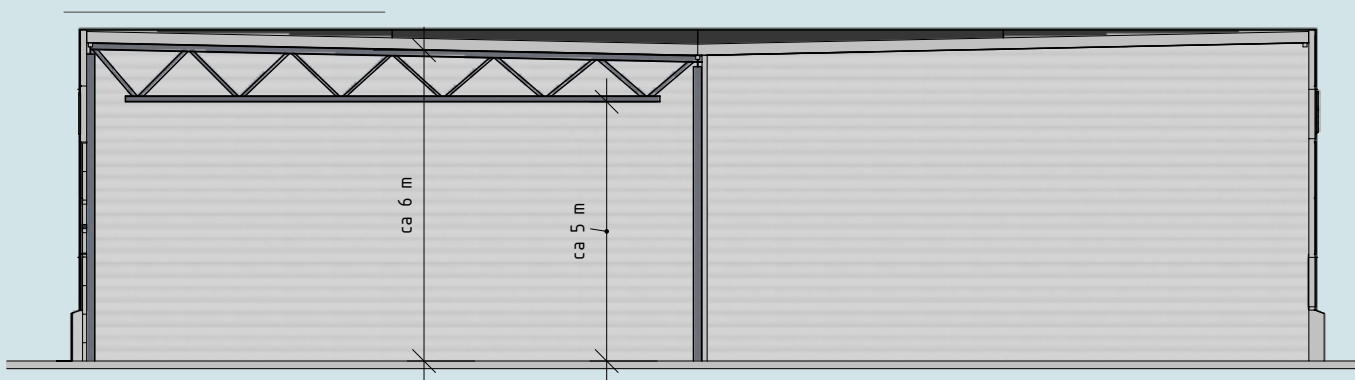
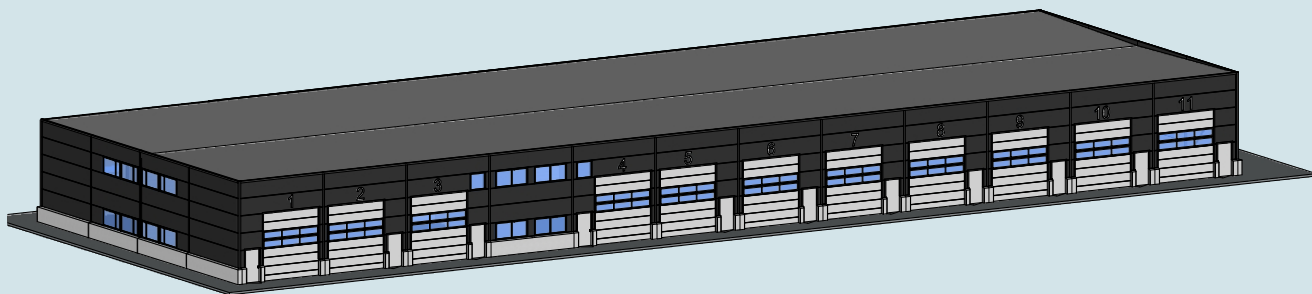
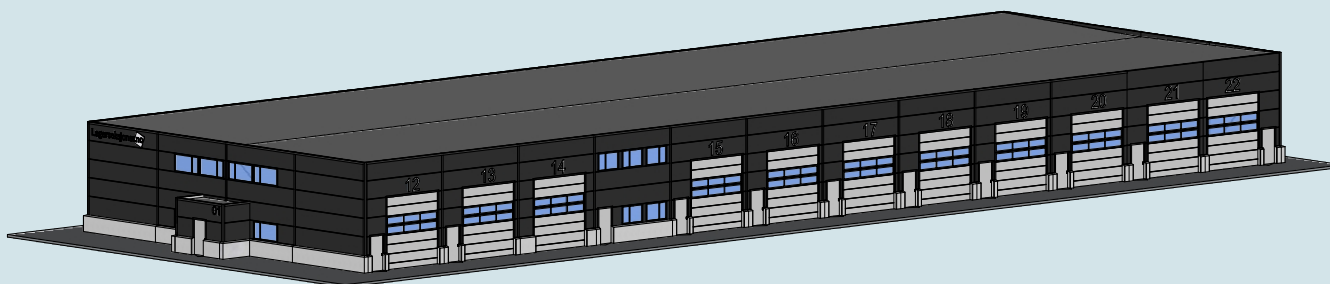
§ 6 Bygging/tiltak i en seksjon: Ingen tiltak som gjøres i seksjonene må medføre ulemper for andre seksjoner. Det er lagt til rette for at kombinasjonslokalene kan innredes med kontor/arbeidsplasser. Ved innredning må seksjonseier påse at dette gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter, samt at nødvendige søknader sendes til rette instanser.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

§ 7 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøte kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og/eller revisor. Ved eierskifte kan forretningsfører/sameie kreve et eierskiftegebyr.

§ 8 For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. Trådt i kraft 1. januar 2018 med senere endringer.

# Tegninger



Snitt D:D

# Tegninger

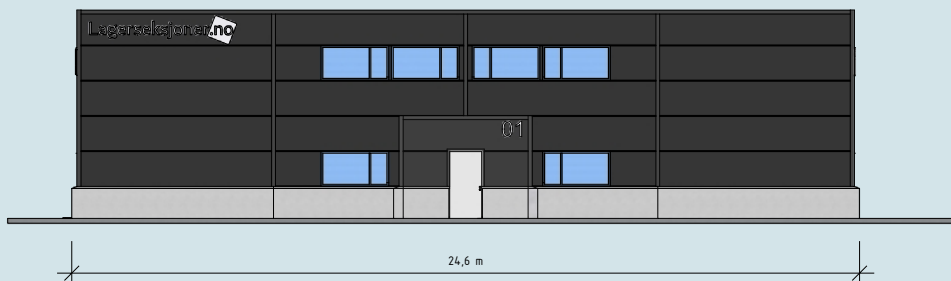
Fasade Nord-vest



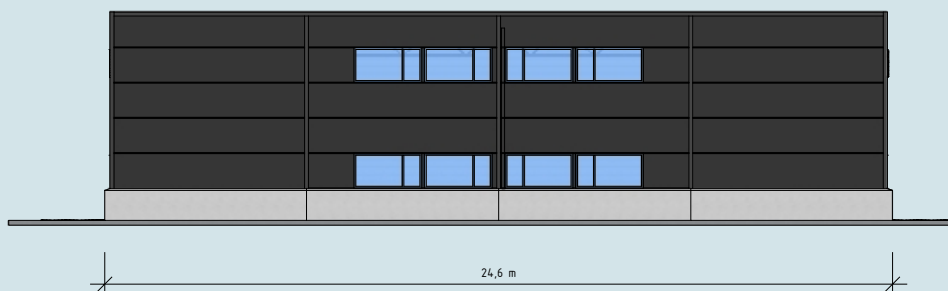
Fasade Sør-øst



Fasade Nord-øst



Fasade Sør-vest



# Kontaktinformasjon



**Einar Kolstad**

Salgs-og markedssjef

915 48 658

einar@lagerseksjoner.no

## Hvem er Lagerseksjoner?

Lagerseksjoner AS leverer fleksible og isolerte lagerseksjoner og kombinasjonslokaler. Seksjonene er ideelle for opplag av båt/campingvogn/bobil, hobbyverksted og lagerplass. Kombinasjonslokalene passer for deg som har behov for lager eller produksjonslokale med administrasjonsdel/kontor.

Lagerseksjoner AS oppfører lagerbygg som deles opp i seksjoner og selges til private og næringslivskunder. Seksjonene er standardiserte, holder høy kvalitet og er optimaliserte for å gi brukerne størst mulig fleksibilitet.

Vi er Norges største leverandør av lagerseksjoner. Siden oppstart i 2017 har vi solgt over 1000 lagerseksjoner fra Lillesand i sør, til Brønnøysund i nord. Det første bygget ble satt opp i Grimstad og ble bygget for å dekke eiernes egne plassbehov til lager og hobby.



**FØLG OSS!**

LinkedIn: **Lagerseksjoner AS** [www.linkedin.com/company/lagerseksjoner-as/](https://www.linkedin.com/company/lagerseksjoner-as/)



**LIK OSS!**

Facebook: **@lagerseksjoner** [www.facebook.com/lagerseksjoner](https://www.facebook.com/lagerseksjoner)



**FØLG OSS!**

Instagram: **@lagerseksjoner**

Skann koden for  
mer informasjon

