

# Ekstra lagerplass

Vær smart – ei ditt eget lager



## Aurskog / Nedre Romerike

54 fleksible selveierlokaler  
36, 72 eller 144 kvm  
Inntil 6 meters takhøyde





Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde

# Med plass til det du ikke har plass til

Vær smart – ei ditt eget lager

## Innhold

MittEgetLokale intro side 4-5

Beliggenhet side 8-9

Salgsoppgave side 10-16

Situasjonskart side 17

Plantegning side 18-19

El-plan side 20-21

Perspektiver side 22-23

Fasader side 24-25

Leveransebeskrivelse side 26-28

Kjøpekontrakt side 30-37

Justeringsrett side 38-42

Vedtekter side 44-46

Budskjema side 47

# MittEgetLokale

**Vi tilbyr fire seksjonstyper  
på Aurskog/Nedre Romerike  
fra 36 kvm til 144 kvm for salg.**

MittEgetLokale AS har 54 selveierseksjoner helt vest i Aurskog på nyetablerte Killingmo Næringspark, svært sentralt plassert med kort kjøreavstand fra sentrale tettsteder på Nedre Romerike.

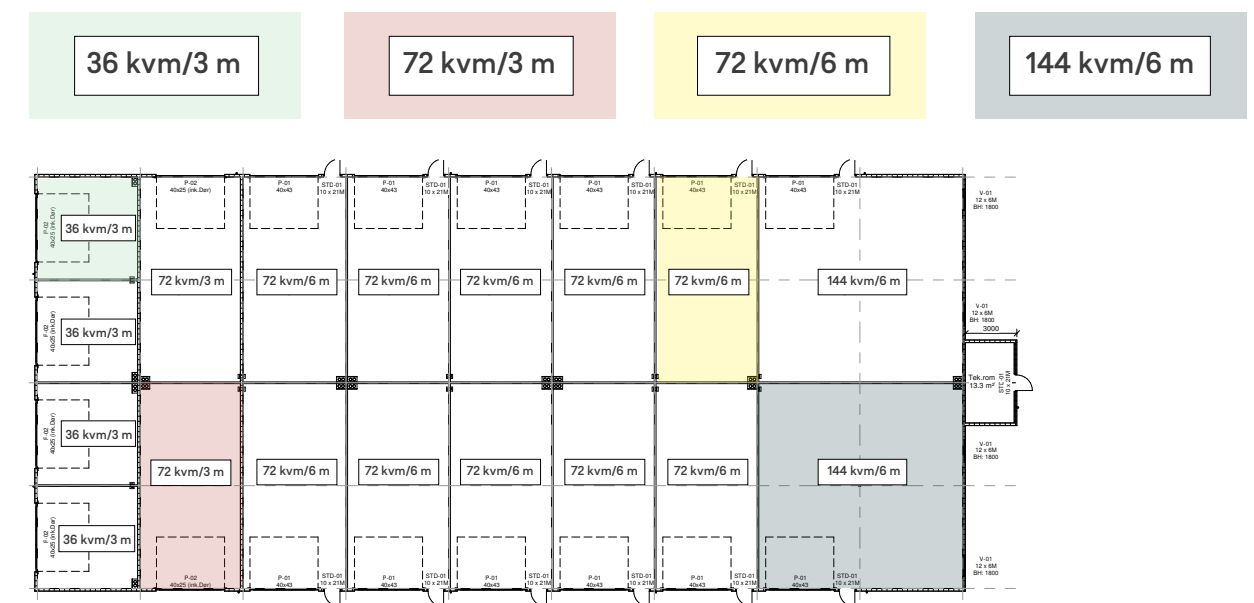
Flere tomter er solgt og bygging av de første næringsbyggene starter høsten 2020. Forventet oppstart av første byggetrinn vil være senhøsten 2020 og så snart det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg i byggetrinn 1.

## Våre fleksible lokaler



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde

Fire ulike lagerseksjoner å velge mellom.  
Finn lokalet som dekker ditt behov.

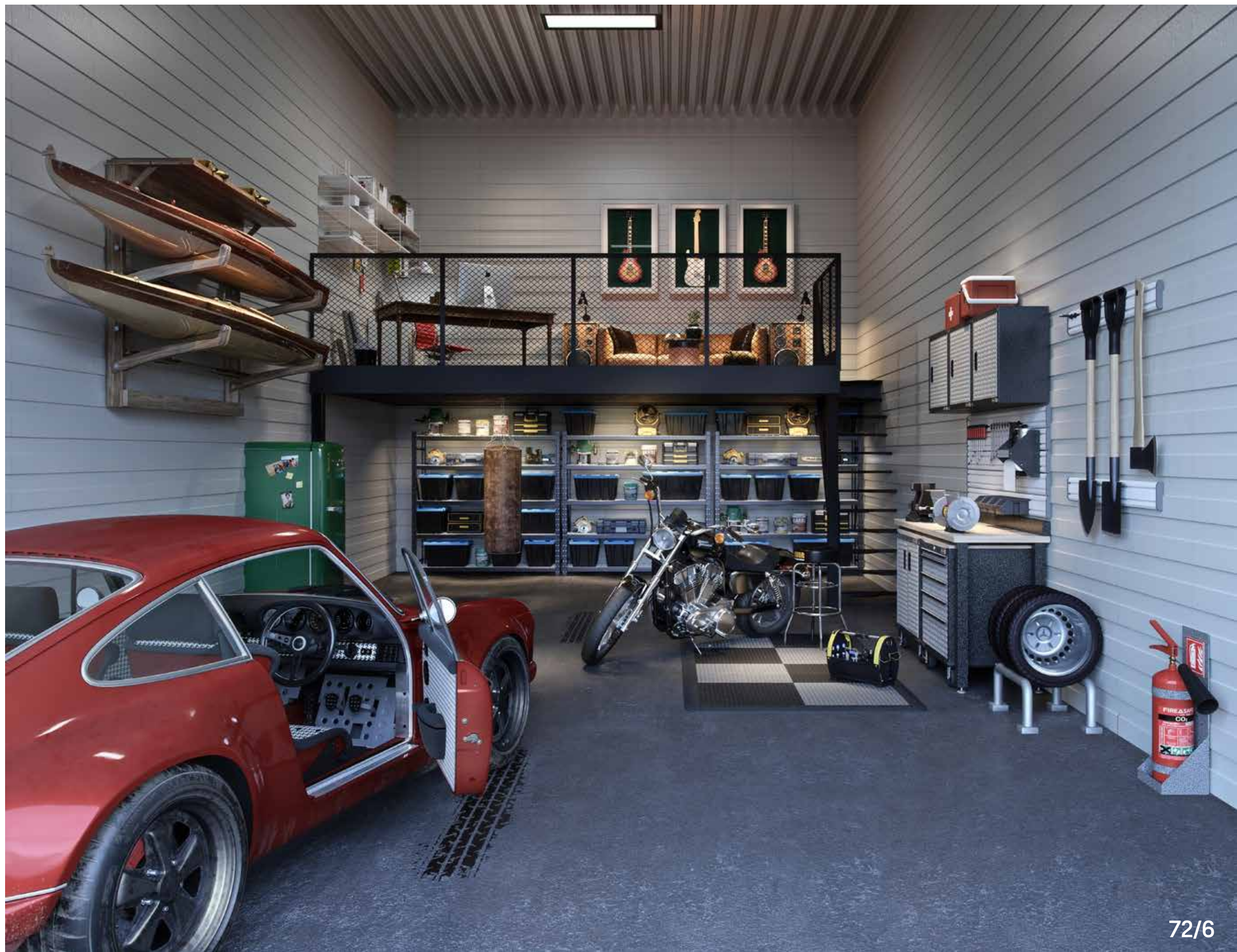


## KONTAKT OSS

**aktiv.**

**Megler**  
**Øyvind Sægrov**  
Eiendomsmegler MNEF  
Tel: 41 41 55 04  
Mail: oysa@aktiv.no





72/6

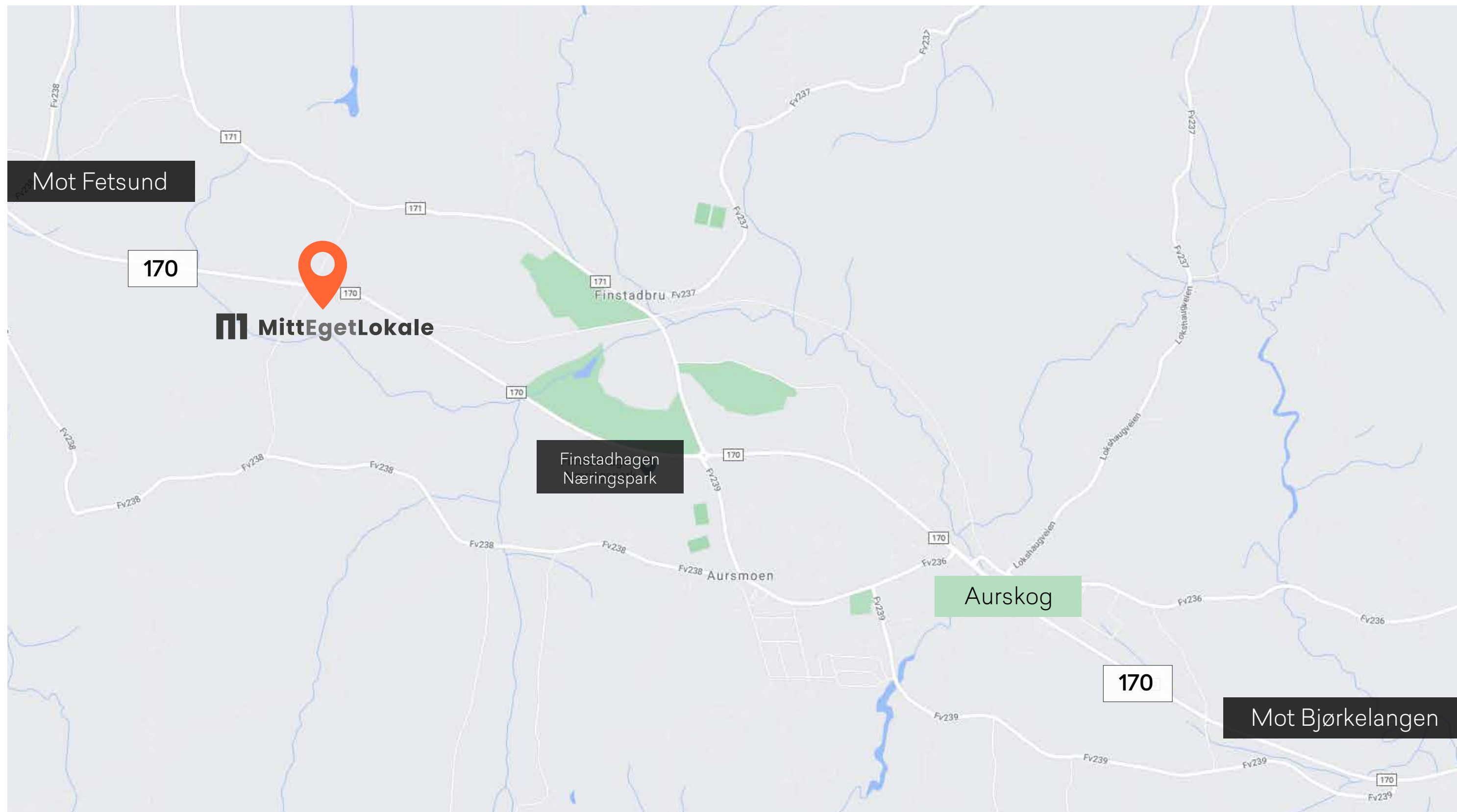


# Beliggenhet

15 min fra Sørumsand  
15 min fra Fetsund

22 min fra Lillestrøm  
30 min fra Karihaugen

## Sentralt på Nedre Romerike



# Salgsoppgave

## Adresse/eiendomsforhold

Eiendommen er under fradeling og seksjonering fra gnr 204 bnr 44. Når dette foreligger vil hver seksjon få sitt eget gnr/bnr/snr og adresse. Foreløpig adresse er Killingmo Næringspark – 1930 Aurskog.

## Beliggenhet

Mittegetlokale – Aurskog ligger helt vest i Aurskog i Aurskog-Høland kommune, kun 3 km fra kommunegrensen til Lillestrøm kommune. Svært enkel atkomst langs RV 170 fra Fetsund.

## Eiendomsmeglerforetak/ansvarlig megler

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS, v/ Aktiv Bjørkelangen  
Org.nr: 981129792  
Ansvarlig megler: Øyvind Sægrov  
Eiendomsmegler/Salgsleder  
Bjørkelangen.  
Mob 41 41 55 04, e-post: oysa@aktiv.no

Oppdragsnummer: 93209006 – Killingmo Lagerbygg – Mittegetlokale

Utbygger/selger  
Mittegetlokale AS, Finstadhagen 7,  
1930 Aurskog. Org.nr: 911 805 081  
www.mittegetlokale.no  
kontakt@mittegetlokale.no

(Utbygger er 100% eid av Bakkegruppen AS.)

## Sameie

Tomten er ikke fradelt og endelig areal er ikke fastsatt. Tomten vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Veiareal som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesarealet, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får bruksrett til parkeringsplass

o.l. fastsatt i vedtektene. Utbygger forbeholder seg retten til å etablere flere seksjonssameier, felles vel, veilag eller annen formålstjenlig organisering av evt. fellesanlegg eller områder. Utbygger forbeholder seg også retten til å endre antall byggetrinn (bygninger). Se utkast til situasjonsplan. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantessikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne

## Forretningsfører

Valg av forretningsfører foretas av selger for minimum første driftsår.

## Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

## Innhold/Beskrivelse

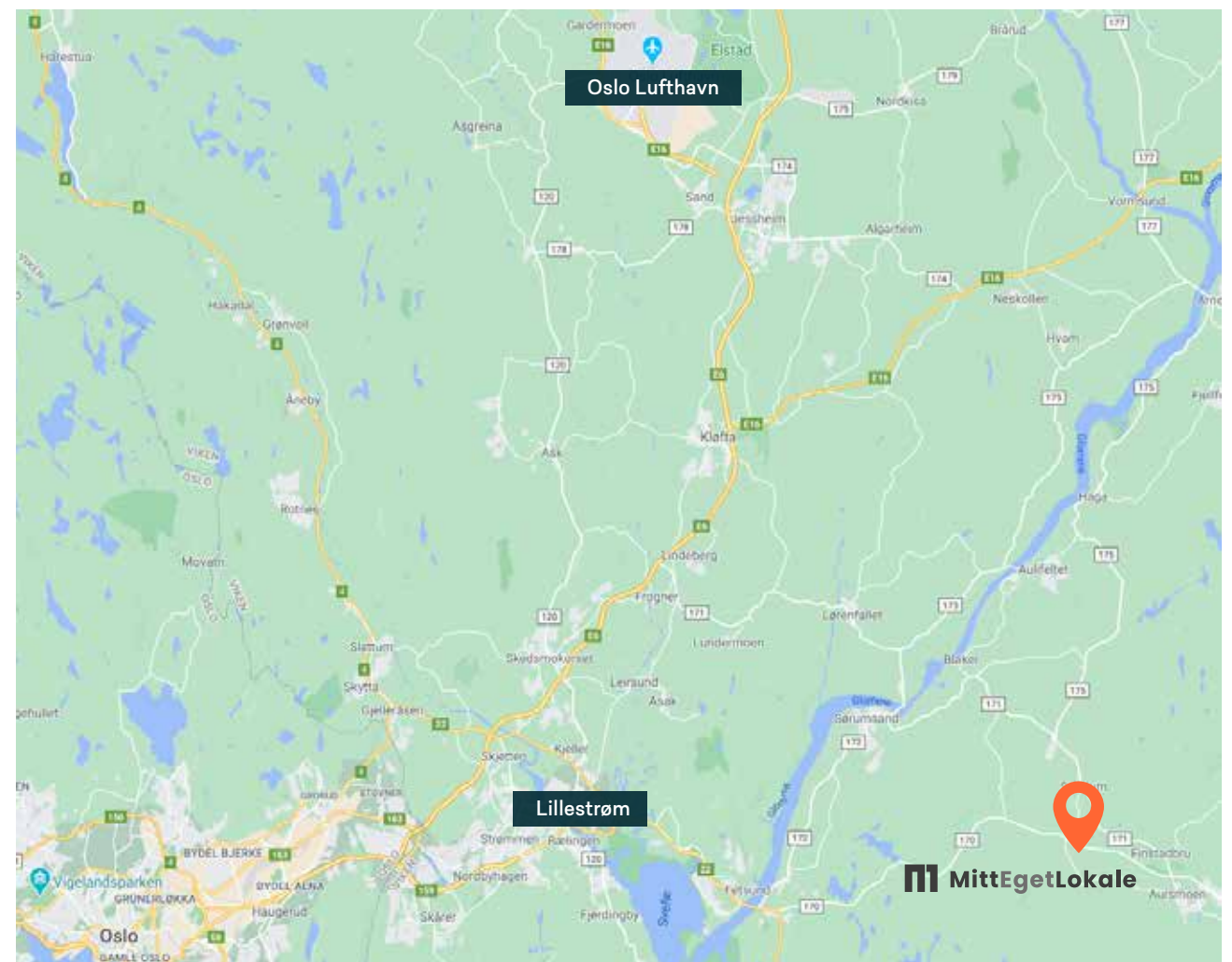
Byggene består av frostfrie selveier lageresjoner, velegnet til vinterlagring av bil, båt, campingvogn, hobbyverksted, eller lagerplass til det du måtte ønske.

## Energimerking

Energimerking foreligger ikke.

## Parkering

Hver seksjon disponerer 5m foran egen port/seksjon til parkering når ved opphold/arbeid i seksjonen. Det vil også bli opparbeidet





p-plasser på fellesarealet der bruk fastsettes av sameiet iht. vedtekter.

**Vei/vann/avløp**

Offentlig tilknyttet vei frem til interne stikkvei inne på Killingmo næringspark.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling hovedvann og avløp til bygget, mens vann og avløp til den enkelte seksjon leveres avstengt/plugget, klargjort for senere innstallasjon.

**Renovasjon**

Det er antatt ikke renovasjonsplikt på eienommen, men sameiet vil kunne etablere

felles avfallsløsning med containere som da fordeler over felleskostnader.

**Eiendomsskatt**

Ihht. kommuns hjemmesider, er det ikke skatt på næringsbygg (for året 2020).

**Kommunale avgifter**

Iht. gebyrregulativet for 2020 for Aurskog Høland kommune kan bygget forstås plassert under kategori «Tørr industri, forretninger, kontorer m.v.» i tabellen til venstre for beregning av årlig abonnementsgebyr. Deretter tilkommer forbruksgebyr avhengig av forbruk. Forbruk avregnes mellom seksjoner etter forbruksmåler til hver seksjon.

**ABONNEMENTSGEBYR**

Abonnementsgebyret differensieres etter brukerkategori. Alle abonnenter i én brukerkategori betaler likt abonnementsgebyr.

| Abonnementsgebyr næring                    | Vann  | Avløp  |
|--------------------------------------------|-------|--------|
| Sykehjem, pleiehjem                        | 3 854 | 13 294 |
| Skoler, barnehager                         | 3 085 | 10 637 |
| Hoteller, pensjonater, campingplasser      | 3 085 | 7 977  |
| Tørr industri, forretninger, kontorer m.v. | 2 310 | 3 994  |
| Næring med sprinkleranlegg                 | 3 854 | 10 637 |
| Ekstra vannkrevende næring                 | 4 622 | 13 294 |
| Gårdsbruk                                  | 1 551 | 5 287  |
| Annen Næring                               | 3 085 | 10 637 |
| Abonnementsgebyr bolig                     |       |        |
| Borettslag                                 | 615   | 2 123  |
| Hytter/fritidsboliger, sommervann          | 385   | 1 326  |
| Hytter/fritidsboliger, helårsvann          | 772   | 2 659  |
| Bolig                                      | 772   | 2 659  |

**FORBRUKSGEBYR**

Forbruksgebyret beregnes på grunnlag av målt eller stipulert forbruk, begge basert på nedens enhetspris.

| Enhetspris vann pr. m³ | Enhetspris avløp pr. m³ |
|------------------------|-------------------------|
| 13,77                  | 26,59                   |

**Målt forbruk**

Forbruksgebyret baseres på faktisk vannforbruk (vannmåler) og pris pr. m³.

Avløpsmengde regnes lik vannmengde. Unntak fra dette må dokumenteres av abonnenten.

Forbruksgebyr ved bruk av vannmålere:

- Vann: Enhetspris [kr/m³] x Målt forbruk [m³]
- Avløp: Enhetspris [kr/m³] x Målt forbruk [m³]

**Stipulerte felleskostnader**

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 1.500 – 6.000,- pr. år avhengig av størrelse på seksjon, og skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, brøyting/strøing/feiing, felles strøm/utelys, vedlikehold fellesareal osv. 50 % av stipulert årlige felleskostnader kreves inn ved overtakelse for å sikre oppstartskapital til sameiet.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte seksjoner ved ferdigstilling.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Utbygger kan på vegne av sameiet inngå avtale om overføring av evt. alarmsignal til brannvesen eller annen sentral på vegne av sameiet for inntil 3 år. Dette inngår som del av felleskostnadene.

**Forsikring**

Forsikring av bygget gjøres av sameiet og inngår i felleskostnadene. Eier må selv forsikre inventar o.l. i egen seksjon.

Bygget er fullverdiforsikret av selger frem til opprettelse av sameie. Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygnningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

**Priser**

Se til enhver tid gjeldede prislister.

Selger forbeholder seg retten til endre priser på de til enhver tid usolgte seksjoner.

**Justeringsrett for MVA**

For næringsdrivende som skal benytte det ervervede lokalet i sin næringsvirksomhet, kan

det inngås avtale om overføring av justeringsrett for MVA.

Overføring av justeringsretten gir kjøper adgang til å fradragføre inngående merverdiavgift på anskaffelser knyttet til det ervervede lokalet, dersom lokalet benyttes i avgiftspliktig virksomhet. Fradragføring kan skje med 1/10 av justeringsbeløpet per år i 10 år.

Det inngås særskilt avtale om overføring av justeringsrett iht. de bestemmelser som gjelder, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

I prislisten angis kjøpesummen for seksjonen uten merverdiavgift. Justeringsbeløpet, som det eventuelt kan kreves fradrag for, fremgår av justeringsoppstillingen som følger som vedlegg 1 til justeringsavtalen. Kjøper er selv ansvarlig for å vurdere om vilkårene for å kreve fradrag for inngående merverdiavgift er oppfylt.

Hovedprinsippene er slik:

a. Avtale om overdragelse av justeringsrett kan inngås med næringsdrivende, enten de er MVA-pliktige eller ikke på tidspunktet for overdragelsen (det kan ikke inngås avtale om rett til å justere med en privatperson).

b. Kjøper kan kreve fradrag for 1/10 av MVA beløpet i justeringsoppstillingen per år, forutsatt at vilkårene for fradagsrett er oppfylt.

c. Justeringsreglene kommer til anvendelse når det er etablert en kapitalvare. Et nyoppført bygg hvor anskaffelseskostnaden utgjør mer enn kr 400 000 ex. mva utgjør en kapitalvare. Hele bygget anses normalt som én kapitalvare, selv om bygget består av flere seksjoner. Ved overføring av deler av bygget (en seksjon) kan justeringsret-

ten overføres, selv om seksjonens verdi er lavere enn kr 400 000 ex mva.

I justeringsoppstillingen (vedlegg 1 til justeringsavtalen -vedlegget ferdigstilles før overtakelse.) skal den enkeltes seksjons anskaffelseskostnad angis. Byggets totalkostnad må altså fordeles på hver enkelt seksjon. Anskaffelseskostnaden består både av kostnader til fysiske byggarbeider og kostnader til prosjektering, arkitekt og annen «myk infrastruktur». Kostander til drift, vedlikehold og reparasjon av fast eiendom omfattes ikke av justeringsbestemmelsene. Slike kostnader skal følgelig ikke med i justeringsoppstillingen

### Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-

Gebyr for pantattest kr. 990,-

Dokumentavgift fra kr 1563 til 6250,- ( ut ifra størrelse på seksjon )

Totale omkostninger utgjør kr. 3.723,- til kr 8.410,-.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være fra NOK 62.500,- til NOK 250.000,- avhengig av størrelse seksjon. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

### Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på seksjonen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi netverk m.m.

### Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til industri/lager/verksted. Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse.

### Salgsbetingelser

Avhendingsloven ligger til grunn for kontraktsmalen, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med

oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

### Forbehold

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 01.02.2021 for byggetrinn 1. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 60 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle



forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

Selger tar følgende forbehold i tillegg for gjennomføring av avtalen:

- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør.
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende finansiering av prosjektet.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger, i slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Byggenes endelige plassering på tomten, og innbyrdes plassering kan bli endret under detaljprosjektering.

Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Videre tas det forbehold om tilleggsdelenes/tomtens endelige størrelse som fastsettes ved endelig seksjonering. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Strømforsyningsskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene.

I nye bygg, kan svinnriss i overgang tak/vegg, hjørner vegg og rundt vinduer, som følge av ytterligere uttørking, vindpåkjenning forekomme og er normalt. Dette er ikke å anse som senere mangel.

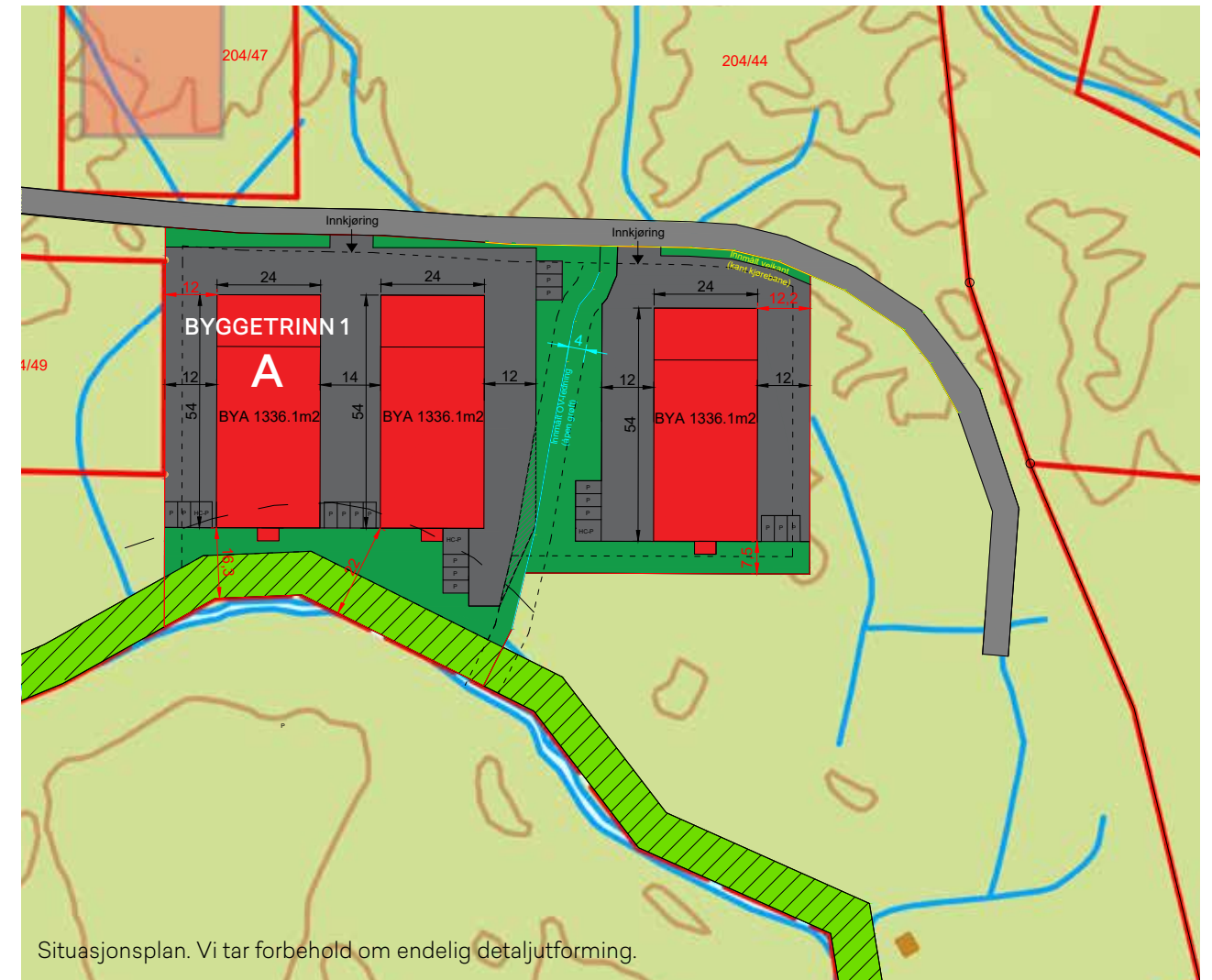
## Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## Avbestilling

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).



# Plantegning

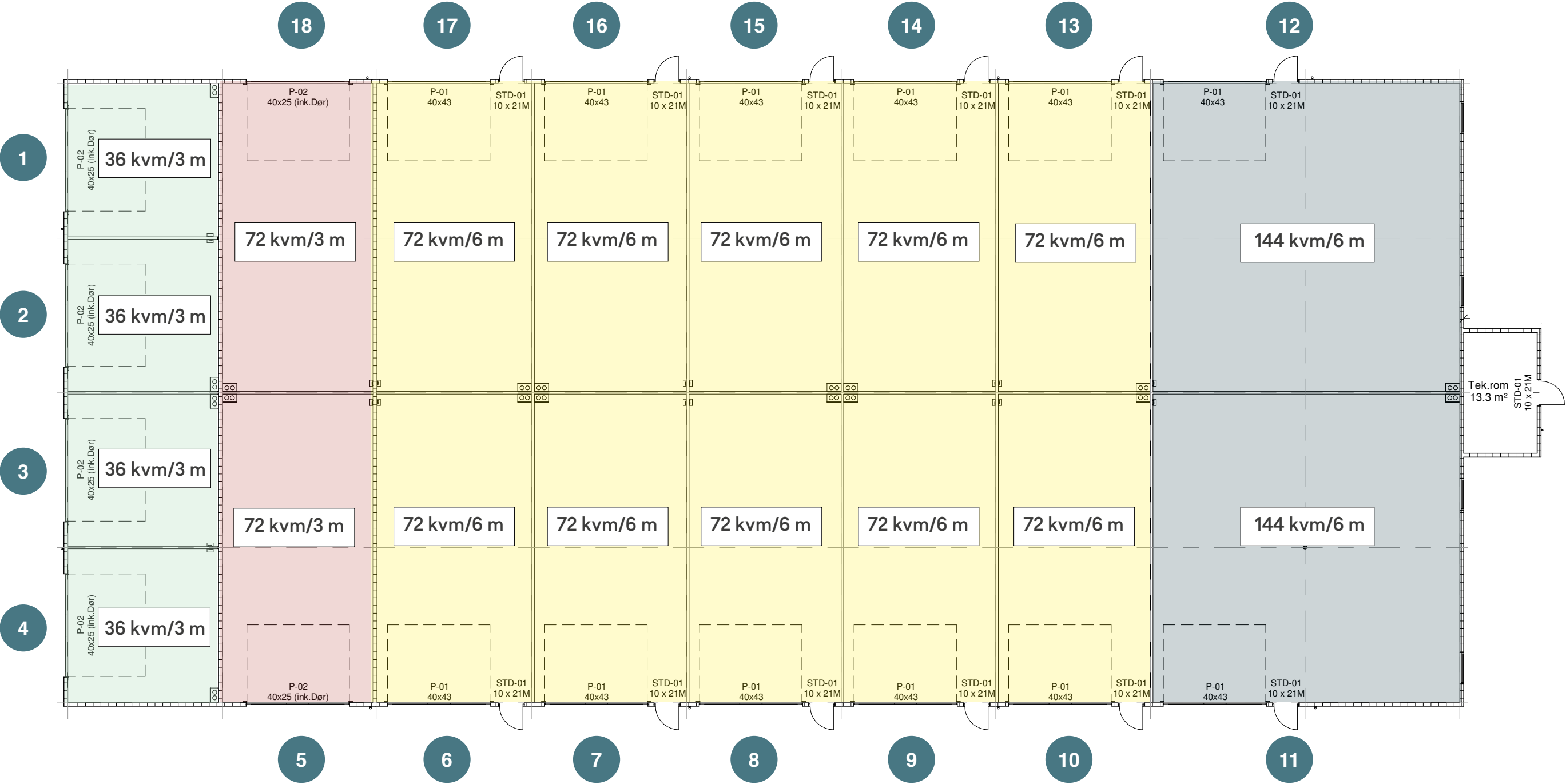
Mulighet for å slå sammen enheter.

36 kvm/3 m

72 kvm/3 m

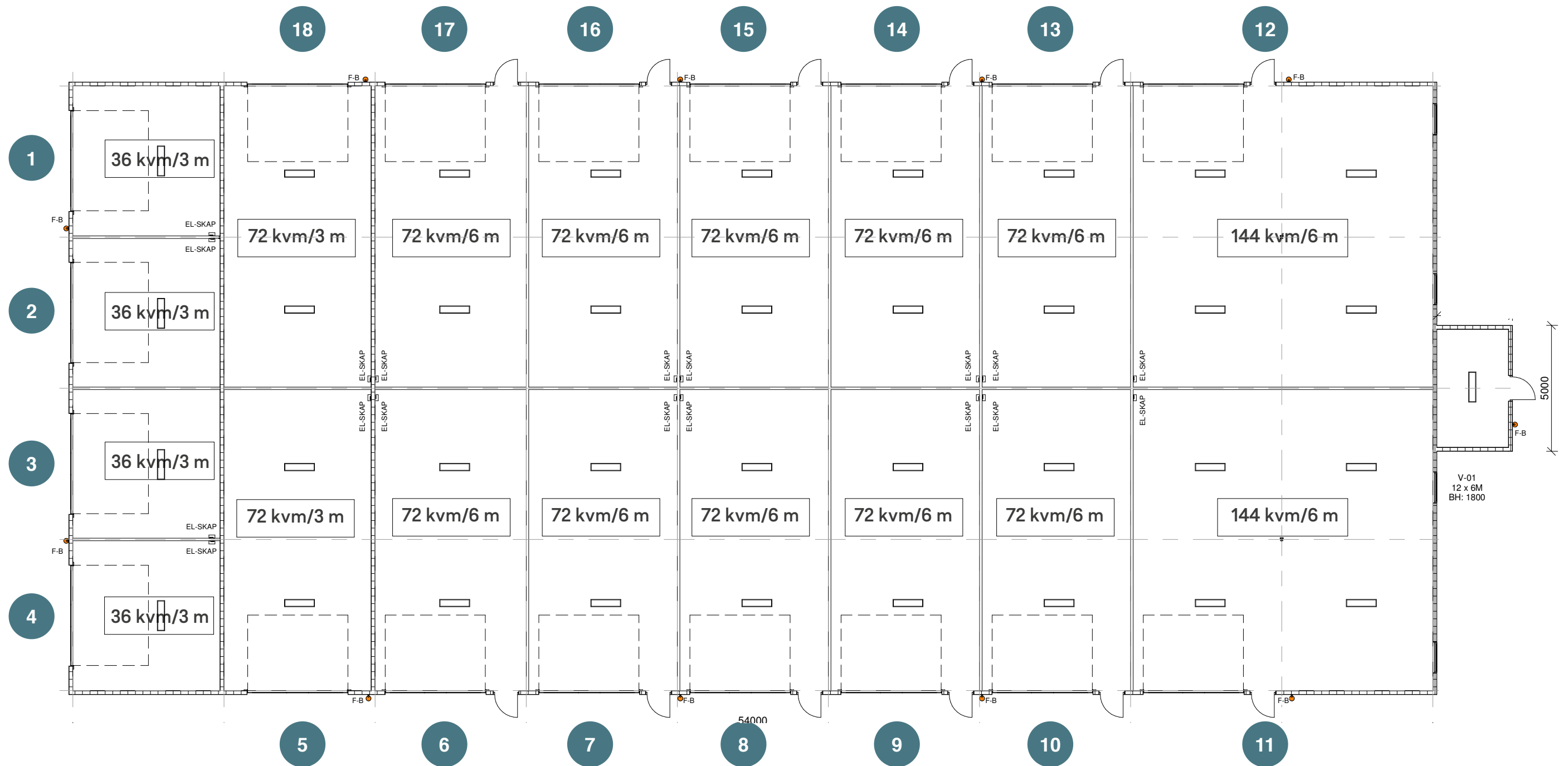
72 kvm/6 m

144 kvm/6 m





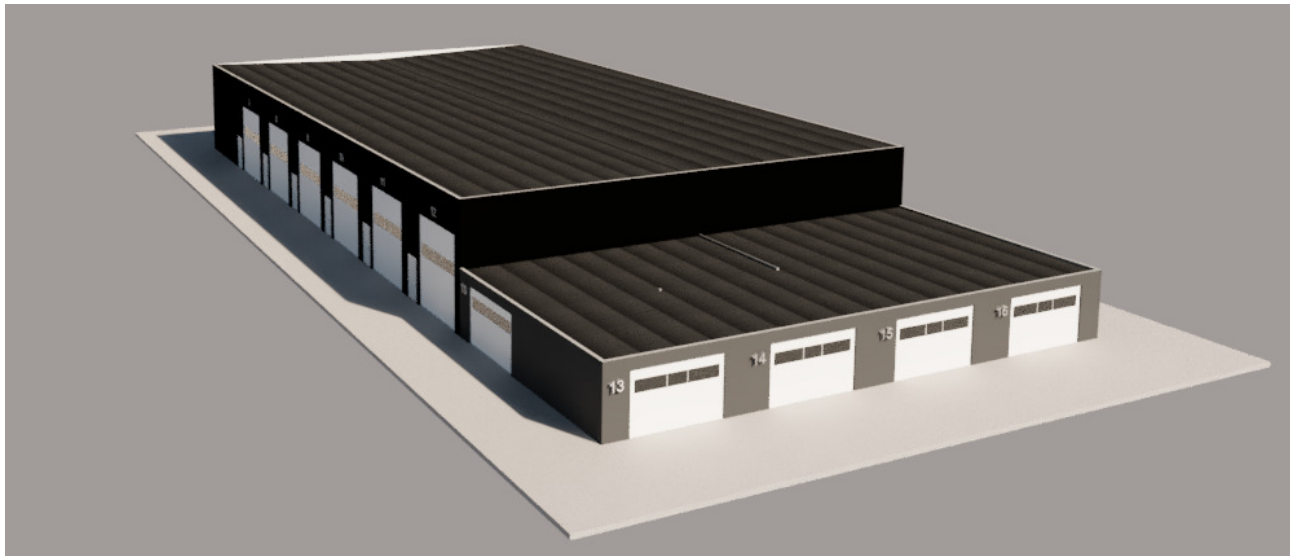
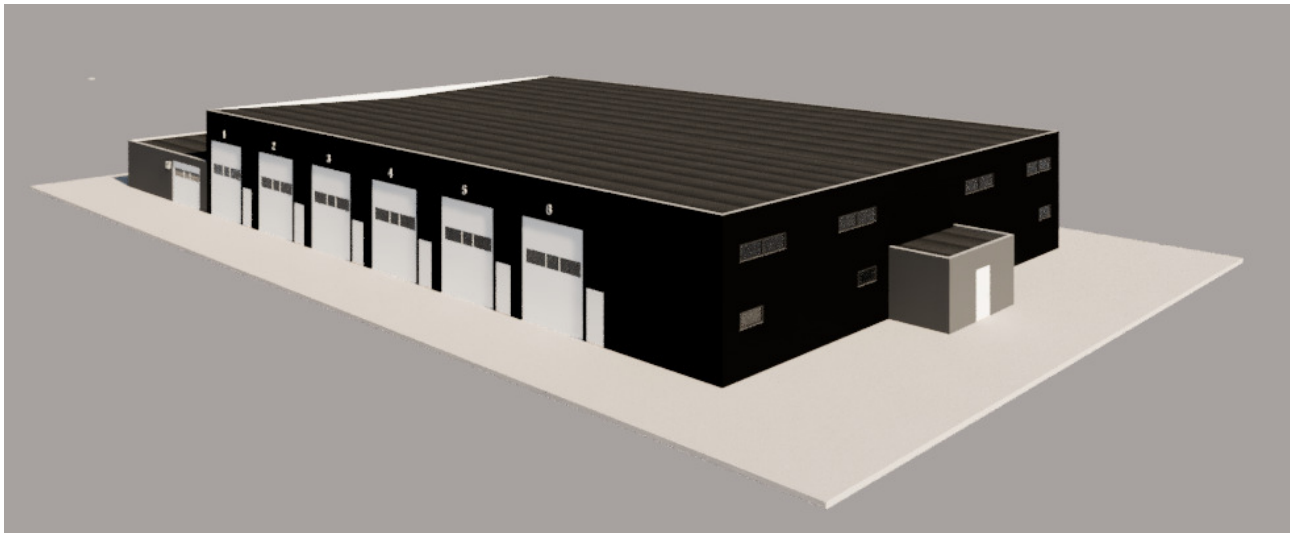
## El-plan



 LYSARMATUR

 F-B FASADE BELYSNING

Perspektiver





# Fasader



Fasader 1-4



Fasader 11-12



Fasader 6-11



Fasader 12-18

# Leveransebeskrivelse

## MittEgetLokale AS - Aurskog/Nedre Romerike

BYGGETRINN 1 - 3

### Aurskog Høland kommune

Prosjektet bebygges med lagerseksjoner med tilhørende utomhusanlegg og intern infrastruktur. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for byggene/seksjonene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, illustrasjoner av mulig bruk og innredning, leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

### UTVENDIG - TOMT

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av byggene, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte kjørearealer/biloppstillingsplass samt tilsådd kantvegetasjon ved behov (opparbeides etter årstid). Det vil bli etablert noe vegetasjon i henhold til reguleringsbestemmelser, dette er ikke detaljprosjektert. De delene av tomten eventuelt som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser.

Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt.

Kjøreflater og biloppstillingsplasser leveres med asfalt for normal bruk/vekt (ikke daglig tungtransport) samt nødvendig fall og avrenning til overvannssystem. Det er påregnelig

med kommunalt krav om lokal overvannshåndtering (fordrøyning).

### FUNDAMENT

Byggene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn. Isoleres etter gjeldende forskrifter. Det vil ikke bli lagt radonsperre i grunnen. Betongplata glattpusses og støvbindes, men avrettes ikke med avrettingsmasse. Mindre planavvik kan forekomme. Det leveres ikke sluk i gulv, ei heller sluk i port. Det leveres vinkelstål i portåpning for å beskytte betongkant.

### ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 for krav til frostfritt lager uten oppvarming og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Innvendige skillevegger mellom seksjonene utføres i sandwichelementer i EI 30 brannklasse. Det etableres ikke særskilt lydskillevæg.

### UTVENDIG OVERFLATE

Utvendig fasader utføres i Paroc sandwich-elementer eller tilsvarende kvalitet i farger omtrent som vist i illustrasjonene. Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med byggets øvrige stil. Yttertak består av isolert taktro med tekking, og innvendig isolert taknedløp (uten varmekabel). Det må påregnes at taknedløp føres ned igjen - nom enkelte seksjoner og at disse må være tilgjengelig for ettersyn ved behov.

### TILVALG

Utbygger utarbeider eget tilvalgsprogram som fremlegges etter inngått kontrakt for enkle tilpassinger og tilleggsarbeider.

### VINDUER

Alle vinduer (i store seksjoner – se tegning) leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning som fastkarm (ikke til å åpne).

### DØRER

Sidedører (ved siden av port) leveres lakkert stål i tråd med byggets øvrige stil. Vridere i stål. Det leveres ikke sidedør til seksjoner på 36 kvm og 72 kvm med 3m takhøyde. (Se tegning)

### PORT

Porter leveres som "vedlikeholdsvennlig" port av stål/aluminium som leddport. Elektrisk portåpner med 1 stk. fjernkontroller inngår pr. seksjon. Sameiet inngår avtale med portleverandør som tilbyr serviceavtale og vaktordning (ved plutselige servicebehov.)

### INNREDNING

Det leveres ingen innredning av noe slag. Illustrasjoner viser mulig bruk.

### OPPVARMING

Det leveres ikke noen form for oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at ved gitte temperatur/klimaforhold, kan kondens oppstå ved port/dør og andre konstruksjoner. Dette kan reduseres/unngås ved enkel oppvarming/temperering med vifteovn.

### VENTILASJON

Det leveres ingen form for ventiler eller ventilasjon.

### RØR OG SANITÆR

Det fremføres avløp tilrettelagt for WC, samt tilkobling av vann. Begge deler plugget/avstengt.

Det installeres private vannmålere i teknisk rom for avregning av vannforbruk/kommunale avgifter.

### EL-INSTALLASJON/BREDBÅND

I hver seksjon leveres:

- Underfordeling/sikringsskap med 4x25A (400V) hovedsikring.
- 1 stk 16A kurs for lys og port.
- Lysbryter ved port for innvendig belysning
- Lysarmatur i taket iht. tegning.
- Trekkerør for fiber/bredbånd

Det leveres åpent elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard brytere og stikkontakter.

Opplegg til bredbånd og tilkoblingskostnader til dette, dekkes av kjøper og er ikke en del av leveransen. Det gjøres oppmerksom på at det legges kun trekkerør inn i hver seksjon, klargjort for fremtidig bredbånd fra evt. lokal tilbyder av bredbåndstjenester.

Godkjent adresserbart brannvarsling leveres i hver seksjon, tilkoblet felles sentral, forberedt for overføring til brannvesen/vaktselskap. Målere til hver seksjon plasseres i hovedtavle felles teknisk rom.

Det levers lys på fasade mellom portene tilkobles felles måler. Det leveres i utgangspunktet ikke lysmaster på p-plass, kun fasadelys.

### BYGGVASK

Byggets gulv støvsuges før overtakelse, men det utføres ikke ordinær byggvask. Det er påregnelig byggstøv virvles opp, og vil legge seg etter endt overtakelse. Det må derfor påregnes noe byggstøv på overflater ved overtakelse av seksjonen. Vinduer vaskes utvendig og innvendig dersom værforhold tillater det.



## AVVIK / ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyder i deler av seksjonen av rørføringer, kabelbruer, konstruksjoner/fagverk. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller bestillingsskjema for tilvalg.

## PRISER

Prisene på seksjonen fremgår av til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boligene som ikke er solgt.

## DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på byggene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgave.

I prosjektet kan det være krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann/vann på p-plasser bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem. Sameiet og kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart bygget og seksjonen er overlevert. Byggene utføres etter normale toleransekrav fastsatt av SINTEF-Byggforsk for type lagerbygg.

## BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle bygg er ferdigstilt. Asfaltering av veier, gårdsplass osv. på påregnes tilpasset utbyggers samlede utbygging og tilpasset årstid.

## PRIVAT VEI/TINGLYSNINGER

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte eiendom, rettigheter og plikter i forhold til felles vei, vann/avløpsnett lekeplasser, realsameie osv. herunder eierforhold og drift av disse.

Se situasjonsplan. De felles veier som ikke vil bli overtatt av kommunen, driftes og vedlikeholdes av sameiet. Dette gjelder alle interne veier og plasser. Kommunen eller andre kan ha tinglyst rett til ledningsnett ol. på eiendommen.

## KJØPERS BRUK

Seksjonene selges som frostfrie lagerseksjoner uten oppvarming, ventilasjon og uten innredning. Det er kjøpers ansvar og til enhver tid sørge for at eget bruk tilfredsstillers evt. regler og forskriftskrav.

Byggene dimensjoneres for maksimalt spesifikk brannenergi på 400 MJ/m<sup>2</sup>.

Aurskog 17.09.2020.



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde

KJØPEKONTRAKT

mellom

Mittegetlokale AS

og

[Kjøper]

vedrørende salg av

seksjon av gnr. [gårdsnummer] bnr. [bruksnummer]

1.

PARTENE, EIENDOMMEN OG SEKSJONEN
- 1.1

Mittegetlokale AS, org.nr. 911 805 081, (**Selger**) eier gnr. [gårdsnummer] bnr. [bruksnummer], i [Kommunenavn] kommune (**Eiendommen**). Selger skal bygge næringsbygg på tomten, seksjonere bygget og selge seksjoner i markedet.
- 1.2

Selger og [Kjøper], org.nr./fnr. [org.nr./fnr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at en seksjon (**Seksjonen**) av Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen. Seksjonen har fått nummer [nummer i prospekt] i prospektet. Seksjonsnummer blir tildelt ved seksjonering.
2.

KJØPESUMMEN OG SEKSJONENS AVKASTNING OG KOSTNADER
- 2.1

Kjøpesummen og omkostninger
- 2.1.1

Kjøpesummen for Seksjonen er NOK [kjøpesum] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver:

|                                        |     |       |
|----------------------------------------|-----|-------|
| Dokumentavgift (2,5 % av tomtekostnad) | NOK | ?,-   |
| Tinglysingsgebyr for skjøte            | NOK | 585,- |
| Tinglysingsgebyr per pantedokument     | NOK | 585,- |
| Attestgebyr kr 172 (pr. pantedokument) | NOK | 172,- |
- 2.1.3

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [kjøpesum pluss omkostninger] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen og under forutsetning av at det kun skal tinglyses ett pantedokument.
3.

OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE
- 3.1

Avtalt overtakelse
- Seksjonen skal overtas av Kjøper en uke etter at Selger har gitt Kjøper melding om at brukstillatelse for Seksjonen foreligger (**Avtalt Overtakelse**). Avtalt Overtakelse skal foregå senest [siste frist for Overtakelse].
- Selger skal varsle Kjøper skriftlig om tidspunkt for Avtalt Overtakelse minst 1 måned i forkant. Varselet blir gitt med forbehold om forsinkelser som Selger ikke rår over.
- 3.2

Faktisk overtakelse og oppgjør
- 3.2.1

Seksjonen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). Overtagelse og tinglysning av skjøte kan ikke finne sted før Kjøper og Selger har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Kjøper og Selger gjennomfører selv overtakelsesforretning og signerer overtakelsesprotokoll som sendes oppgjørsansvarlig på e-post så raskt som mulig etter Overtakelsen.
- 3.2.2

Oppgjøret mellom partene foretas av **EiendomsMegler 1 Innlandet AS**, heretter kalt **oppgjørsansvarlig**. Alle innbetalinger forbundet med kjøpekontrakten mellom partene innbetales til den oppgjørsansvarliges klientkonto med kontonummer **1800.60.46580** med



kid.nr. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dagen kontoen godskrives. Denne datoen er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene. Selger er ansvarlig for honoraret til Oppgjørsansvarlig.

- 3.2.3 Kjøper har ansvar for at Kjøpesummen og omkostninger er betalt på den oppgjørsansvarliges klientkonto innen kl. 11.00 på datoen for Overtakelse iht. varselet fra Selger, jf. punkt 3.1. Kjøper er også ansvarlig for forsinkelser i betalingsformidlingen som skyldes forhold hos egen finansinstitusjon.

Videre har Kjøper ansvaret for at Oppgjørsansvarlig har mottatt Kjøpers banks eventuelle pantedokument(er), i underskrevet og bevitnet stand, klart for tinglysing, før Overtakelse.

- 3.2.4 Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av Kjøpesummen:

- (a) Oppgjørsansvarlig har mottatt fullt oppgjør inklusive omkostninger fra Kjøper,
- (b) Kjøper har overtatt bruken av Seksjonen og Oppgjørsansvarlig har mottatt signert overtakelsesprotokoll.
- (c) Kjøpers skjøte på Seksjonen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
- (d) Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i Seksjonen med forutsatt prioritet,
- (e) Heftelser som ikke skal følge ved handelen er innfridd eller Oppgjørsansvarlig har mottatt bekreftelse fra de enkelte bankene/finansselskapene på at heftelsene vil bli slettet mot betaling av fastsatt beløp, evt. at oppgjørsansvarlig har mottatt pantedokumenter/løse erklæringer fra private panthavere med påtegning om sletting.

- 3.2.5 Partene er innforstått med at oppgjørsansvarlig trenger rimelig ekspedisjonstid før utbetaling til selger kan foretas. Normalt innebærer dette inntil fem arbeidsdager (ikke inkludert lørdager, søndager og øvrige helligdager). Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

- 3.2.6 Før oppgjør finner sted forplikter partene seg til å gjennomføre ID-kontroll, returnere oppgjørsskjema, oppdragsavtale og eventuelle andre dokumenter utsendt av oppgjørsansvarlig. Kjøper er også forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet.

- 3.2.7 Fordeling av Seksjonens andel av Eiendommens eventuelle driftsutgifter, herunder også kommunale avgifter etc. (pro & contra) settes opp av selger og avregning/betaling foretas direkte mellom partene pr. Overtakelse eller snarest mulig deretter.

### 3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;

### 3.4 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret i eierseksjonssameiet. Kjøper gir med sin underskrift på denne avtalen styret (valgt blant kjøperne/seksjonseierne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utenomhusarealer, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøperens overtakelse av Seksjonen.

## 4. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Det tas forbehold om et for Selger tilstrekkelig forhåndssalg av seksjoner.
- Det tas forbehold om at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter gis, herunder, men ikke begrenset til, rammetillatelse og igangsettelsestillatelse.
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør.
- At Selger oppnår en for Selger tilfredsstillende finansiering av prosjektet.

Selger må senest innen [dato for avklaring av forbehold] avklare, ved skriftlig underretning til Kjøper, dersom overnevnte forbehold påberopes. Dette innebærer at Selger kan kansellere avtalen dersom forbeholdene ikke er bortfalt innen tidspunktet angitt i første setning.

## 5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) Ferdigstillelse av Seksjonen
- (b) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (c) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til det er etablert et sameie som overtar ansvaret for forsikring av bygningen.
- (d) At Seksjonens ledige arealer ryddes og rengjøres ihht til opplysninger i salgsoppgaven.

- (e) Å tinglyse nødvendige rettigheter i Eiendommen og øvrige seksjoner. Kjøper er kjent med, og aksepterer, at det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om infrastruktur eller andre forhold av betydning for Sameiet.

## 6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrente-loven.
- 6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.
- 6.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

## 7. SELGERS GARANTIER

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:
  - (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen og Seksjonen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
  - (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen og Seksjonen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.
  - (c) At Selger på tidspunktet for Overtakelse eier Seksjonen og kan besørge at Seksjonen overskjøtes til Kjøper.
  - (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Seksjonen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 1, og de som Selger kan tinglyse med grunnlag i punkt 5(e) ovenfor og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld) på Seksjonen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.

- (e) At Seksjonen ikke er utleid.
- (f) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Seksjonen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

- 7.2 Med forhold som **Selger kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

## 8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

### 8.1 Kjøpers rett til erstatning

- 8.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet. Selger kan ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap, jf. avhendingsloven § 7-1 (2), med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet fra Selgers side.
- 8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

### 8.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Seksjonen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

### 8.3 Reklamasjon

#### 8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

#### 8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 12 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (b)         | Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 60 dager etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>9.</b>   | <b>MERVERDIAVGIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSE OG RETTIGHETER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Seksjonen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, er vedlagt som vedlegg <b>Feil! Fant ikke referanse-kilden..</b>                                                                                                                                                                             |
| <b>10.</b>  | <b>SÆRLIGE BESTEMMELSER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>10.1</b> | <b>Eierform og organisering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | Seksjonen vil tilhøre et næringssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor Eiendommen. Utkast til vedtekter følger vedlagt denne avtalen som vedlegg 4. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie med næringsseksjoner, vil Kjøper bli sameier i Eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin seksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. |
|             | Oppgjørsansvarlig vil innkreve 50% av årlig stipulerte felleskostnader pr. seksjon som oppstartskapital til sameiet i forbindelse med overtakelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>11.</b>  | <b>MEDDELELSER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>11.1</b> | Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | For Selger:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | Mittegetlokale AS v/ Morthen Roar Bakke, e-post: morthen@bakke-as.no, Finstadhagan 17, 1930 Aurskog                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | For Kjøper:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | [Kjøper], v/ [Kjøper], e-post: (e-post kjøper), (adresse kjøper)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>11.2</b> | Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | Oppgjørsansvarlig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|             | EiendomsMegler1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|             | Pb.198, 2302,Hamar                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
|             | e-post: john.gaustad@em1innlandet.no                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
| <b>12.</b>  | <b>LOVVALG OG TVISTELØSNING</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>12.1</b> | Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.                                                                                                                                                                           |                              |
| <b>12.2</b> | Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Nedre Romerike tingrett som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her. |                              |
| <b>13.</b>  | <b>VEDLEGG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
|             | Vedlagt følger:                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
|             | 1. Utkast til avtale om overføring av justeringsrett og -forpliktelse for MVA                                                                                                                                                                                                                |                              |
|             | 2. Grunnboksutskrifter                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |
|             | 3. Prospekt med vedlegg                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |
|             | 4. Utkast til vedtekter for sameiet                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
| <b>14.</b>  | <b>UNDERSKRIFT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
|             | Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Oppgjørsansvarlig beholder ett hver.                                                                                                                                                                                |                              |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Aurskog, [signeringsdato]    |
|             | for Mittegetlokale AS                                                                                                                                                                                                                                                                        | for [Kjøper]                 |
|             | <hr/> Morthen Roar Bakke                                                                                                                                                                                                                                                                     | <hr/> [Kjøpers representant] |

AVTALE OM OVERFØRING AV  
 JUSTERINGSRETT  
 TIL MERVERDIAVGIFT MELLOM

[NAVN]

ORG.NR. [ORG.NR]

OG

[NAVN]

ORG. NR. [ORG.NR]

1. Bakgrunn

I forbindelse med overdragelse av fast eiendom fra Overdrager:

[Navn], [org.nr], [adresse], [postnummer] [poststed],

til Mottaker:

[Navn], [org.nr/f. nr], [adresse], [postnummer] [poststed],

inngås denne avtale om overføring av retten til å justere inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven § 9-3 og merverdiavgiftsforskriften § 9-3 flg., relatert til nærmere spesifiserte byggetiltak («Avtalen»).

Overdrager og Mottaker omtales i fellesskap som «Partene».

2. Definisjoner

|                          |                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kapitalvare              | Fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst 100 000 kroner, jf. merverdiavgiftsloven § 9-1 annet ledd bokstav b).            |
| Overdragelsestidspunktet | Tidspunktet Mottaker ble reell eier av Kapitalvaren.                                                                                                                                                                |
| Anskaffelseskostnad      | Kostnader pådratt av Overdrager inntil Overdragelsestidspunktet i forbindelse med anskaffelse av Kapitalvaren.                                                                                                      |
| Fullføringstidspunktet   | Når det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller dersom slik attest eller tillatelse ikke er nødvendig, når Kapitalvaren er tatt i bruk, jf. merverdiavgiftsloven § 9-4 annet ledd.         |
| Justeringsrett           | Den framtidige retten Overdrager har til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift dersom bruken av Kapitalvaren til fradragsberettigede formål øker, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-3-1 annet ledd. |
| Justeringsperioden       | 10 år etter Fullføringstidsunktet. I justeringsperioden medreges det regnskapsåret kapitalvaren ble fullført, jf. merverdiavgiftsloven § 9-4 annet ledd.                                                            |



3. Eiendommen

Overdragelsen gjelder Justeringsrett knyttet til følgende eiendom:

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Gårdsnummer (gnr.):    | [gnr]                                                       |
| Bruksnummer (bnr.):    | [bnr]                                                       |
| Seksjonsnummer (snr.): | [snr]                                                       |
| Adresse eiendom:       | [Navn på bygg], [Gatenavn nr], [Post nr]<br>[Poststed]      |
| Kommune:               | [kommune]                                                   |
| Fullføringstidspunkt:  | Midlertidig brukstillatelse [dato] /<br>Ferdigattest [dato] |

4. Ansvar

Overdrager bekrefter med sin underskrift på denne Avtalen at Justeringsretten som angitt i Avtalens Vedlegg 1 er overført til Mottaker.

Mottaker bekrefter med sin underskrift på denne Avtalen å være næringsdrivende og at Kapitalvaren anskaffes til bruk i næringsvirksomheten. Mottaker er selv ansvarlig for å kreve Justeringsretten overfor staten og er innforstått med at foreldelsesfristen for krav på justering begynner å løpe ved signering av Avtalen.

Dersom opplysninger som er oppgitt i Avtalen endres etter at Avtalen er inngått, plikter Overdrager å rette dette overfor Mottaker dersom opplysningene kan påvirke Mottakers justeringsrett, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-3-3 annet ledd.

5. Oppbevaringsplikt

Avtalen skal oppbevares av begge Parter i fem år etter siste år i Justeringsperioden. Overdrager plikter videre å oppbevare regnskapsdokumenter som danner grunnlaget for Avtalen i fem år etter siste år i Justeringsperioden, jf. merverdiavgiftsforskriften § 9-1 og 9-3 flg.

6. Tvister og verneting

Tvister som måtte oppstå i forbindelse med forståelsen og praktiseringen av Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger mellom Partene. Dersom en minnelig løsning ikke lar seg gjennomføre, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Partene vedtar [...] tingrett som verneting.

Denne Avtalen er utferdiget i to originale eksemplar hvorav partene beholder én hver.

[sted], [dato]

For OverdragerFor Mottaker

[Navn - tittel]

[Navn - tittel]

Vedlegg:

Justeringsoppstilling

Vedlegg 1

| Kapitalvare                                                        | navn |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| Anskaffelses- eller fullføringstidspunkt                           | dato |
| Anskaffelseskostnad uten merverdiavgift                            | Kr   |
| Total merverdiavgift                                               | Kr   |
| Fradragsført merverdiavgift ved anskaffelse                        | Kr   |
| Fradragsrett ved anskaffelsen angitt i prosent                     | %    |
| Overdragerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent      | %    |
| Mottakerens fradragsrett ved overdragelsen angitt i prosent        | %    |
| Resterende justeringsbeløp for overdrageren                        | Kr   |
| Angivelse av beløp for den justeringsretten/-plikten som overføres | Kr   |

Dersom det er flere kapitalvarer må flere tabeller lages





# Vedtekter for eierseksjonssameiet

## MittEgetLokale AS - Aurskog/Nedre Romerike

“X”

### 1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet “x”.

Sameiet består av eiendommen gnr. X bnr. X i x kommune.

Sameiet har x seksjoner, samlet kalt “Eiendommen”.

### 2. FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

### 3. SAMEIERMØTE

#### 3.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

#### 3.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av x. Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.

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 en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

#### 3.3 Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av diss er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

#### 3.4 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder 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. STYRET

#### 4.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. 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 2 av de 3 styremedlemmene er til stede. Ved uenighet har styreleder dobbel stemme.

#### 4.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 5. VEDLIKEHOLD

#### 5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

#### 5.2 Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

### 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkeltes seksjon eller arealer sameieren har enerett til å bruke.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier 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 sameiermøtet med 2/3 flertall.

### 7. FORSIKRING

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

### 8. UTEAREAL

#### 8.1 Parkering/ Biloppstillingsplasser

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser, jf. punkt 5.2.

#### 8.2 Felles uteareal

Øvrig uteareal skal være disponibelt til felles areal. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs uten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvrering og brøyting.

Videre er det sameiets oppgave til enhver tid å sikre at utearealet er ryddige og pent og ikke til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

9. TILTAK I OG RÅDIGHET OVER EGEN SEKSJON

Bygging, tiltak og virksomhet i egen seksjon må ikke foregå dersom det medfører ulemper for andre seksjoner. Dette gjelder også tiltak og virksomhet som kan skape skade på bygget.

Den enkelt seksjonseier plikter til enhver tid sørge for å inneha alle nødvendige tillatelser til bygging og bruk. Utnytting av muligheter for mesanin e.l. og andre tiltak som kan påvirke eiendommens utnyttelsesgrad skal godkjennes av styret, som skal påse at utnytting-smuligheter blir likt fordelt, om det ikke gjøres avtale mellom seksjonseierne om noe annet.

Seksjonen skal ikke benyttes i strid med arbeidstilsyn, brannkrav, miljøkrav etc. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke utnyttes slik at det fører til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Det kan blant annet innebære virksomhet som er støyende, luktende eller til annen form for fare eller sjenanse.

Hel eller delvis utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Sameiet kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

10. EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektenes, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

FOR EIENDOMMEN:

|                                                                                                      |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b><br>Killingmo Lagerbygg - Mittegetlokale<br>Gnr. 204 Bnr. 44 i Aurskog-Høland kommune | <b>Meglerforetak:</b> Bankenes Boligmegler AS |
| <b>Oppdragsnummer:</b><br>93-20-9006                                                                 | <b>Saksbehandler:</b> Øyvind Sægrov           |
|                                                                                                      | <b>Telefon:</b> 41 41 55 04                   |
|                                                                                                      | <b>E-post:</b> oysa@aktiv.no                  |

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

|                            |           |  |
|----------------------------|-----------|--|
| <b>Kjøpesum</b>            | <b>Kr</b> |  |
| <b>Beløp med bokstaver</b> | <b>Kr</b> |  |

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den KI.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

|                  |                      |    |
|------------------|----------------------|----|
| Låneinstitusjon: | Referanse og tlf nr: |    |
| Lånt kapital:    |                      | Kr |
| Egenkapital:     |                      | Kr |
| Totalt:          |                      | Kr |

Egenkapitalen består av: ☐ .Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
☐ .Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Navn:                  | Navn:                  |
| Fødselsnr (11 siffer): | Fødselsnr (11 siffer): |
| Adr:                   | Adr:                   |
| Postnr:                | Postnr:                |
| Sted:                  | Sted:                  |
| Tlf:                   | Tlf:                   |
| E-post:                | E-post:                |
| Dato:                  | Dato:                  |
| Sign:                  | Sign:                  |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**M1** MittEgetLokale

[mittegetlokale.no](http://mittegetlokale.no)