



# Gardermoen

Sentralt plassert, kun 12 minutter fra Jessheim sentrum og få minutter fra Oslo Lufthavn kommer MittEgetLokale med 132 nye selveier lagerseksjoner.

Vi tilbyr seksjoner på 72 og 144 m<sup>2</sup> med inntil 6 m takhøyde.

**Bygg A, B, C, D og E**



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde



# Med plass til det du ikke har plass til

Vær smart – ei ditt eget lager

## Innhold

Intro	<b>4</b>
Beliggenhet	<b>8</b>
Salgsoppgave	<b>10</b>
Situasjonsplan	<b>16</b>
Plantegning	<b>18</b>
El-plan	<b>20</b>
Fasader	<b>24</b>
Leveransebeskrivelse	<b>26</b>
Vedtekter	<b>32</b>
Justeringsrett	<b>36</b>
Budskjema	<b>41</b>

# MittEgetLokale



På Gardermoen tilbyr vi to ulike seksjonstyper.  
Velg mellom 72 m<sup>2</sup> og 144 m<sup>2</sup>.

MittEgetLokale har 132 selveierseksjoner til salgs, sentralt plassert i Gardermoen Vest Næringspark, kun 12 minutter fra Jessheim sentrum.

Forventet byggestart er andre kvartal 2023, forutsatt at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg i prosjektet.



## Kontakt oss

**Jørgen Ittelin-Brynildsen**

Daglig leder

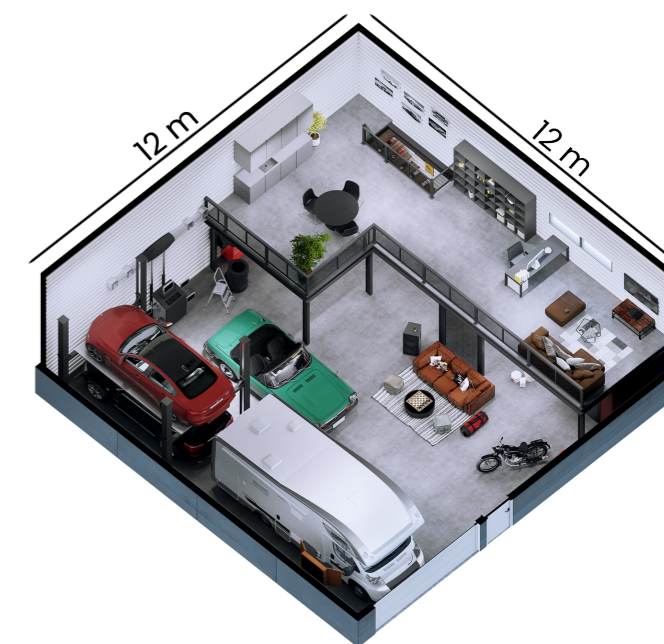
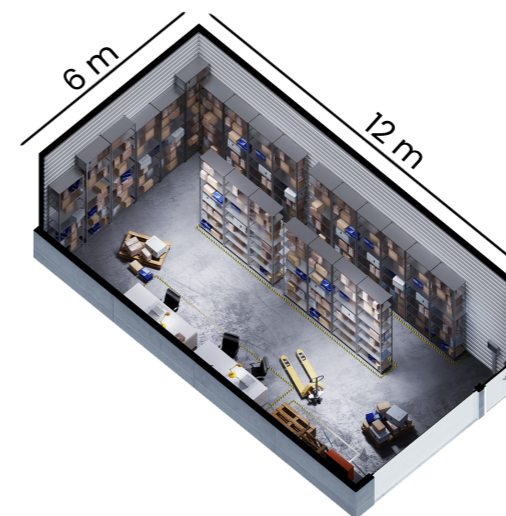
Tel: 924 88 662

Mail: [jorgen@mittegetlokale.no](mailto:jorgen@mittegetlokale.no)

 **MittEgetLokale**

## Våre fleksible lokaler

Velg mellom to fleksible lagerseksjoner.  
Finn lokalet som dekker ditt behov.



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde.



Min  
Egen  
Sjark

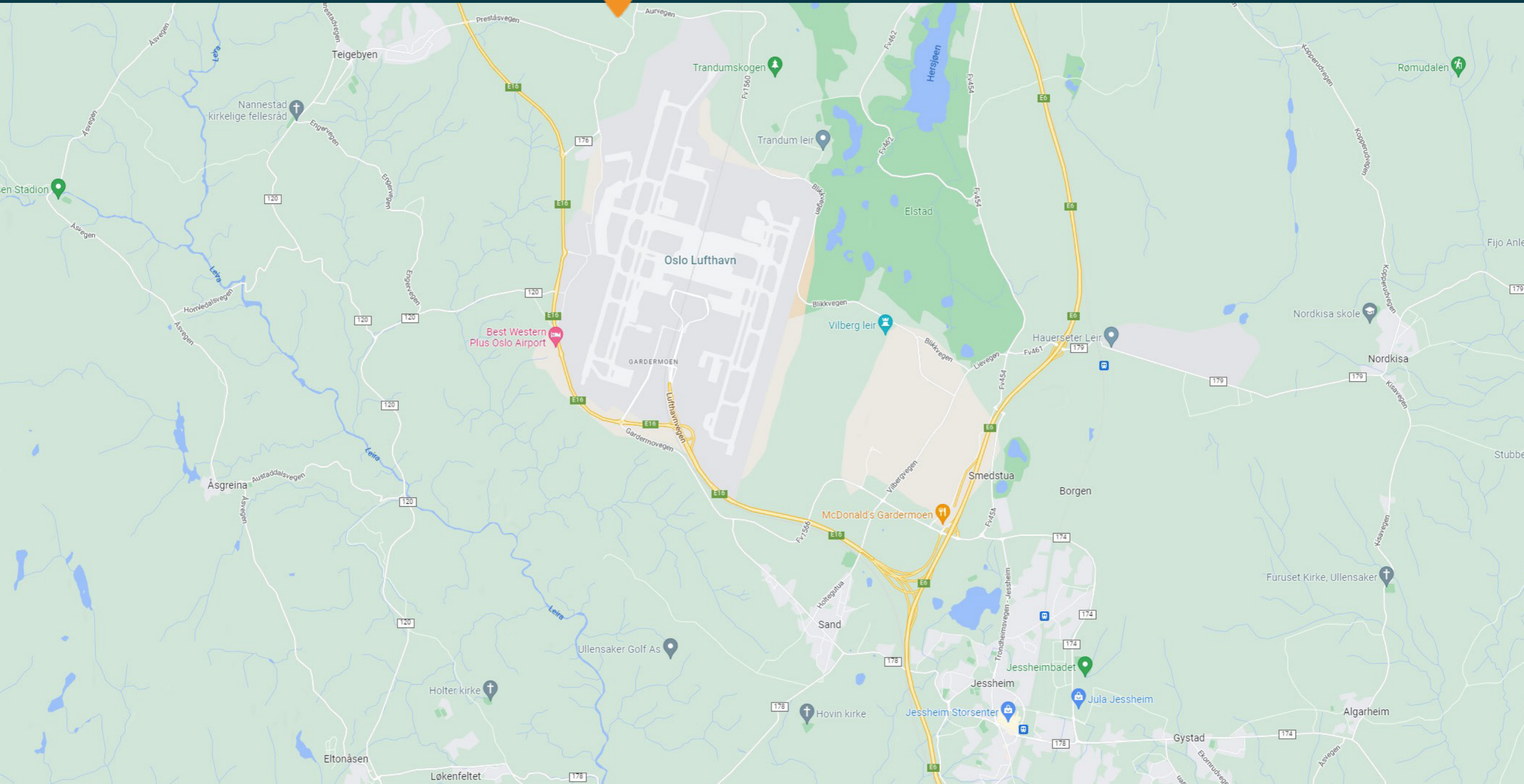
Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde

# Beliggenhet

## Sentralt på Gardermoen

7 min fra Oslo Lufthavn  
11 min fra Dal  
17 min fra Kløfta

8 min fra Maura  
12 min fra Jessheim  
20 min fra Skedsmokorset



# Salgsoppgave

## Adresse/eiendomsforhold

Eiendommen har gnr 32 bnr 125 i Nannestad kommune. Etter seksjonering vil hver seksjon få sitt eget gnr/bnr/snr og adresse. Foreløpig adresse er Majorveien 4, 2030 Nannestad.

## Beliggenhet

Mittegetlokale Gardermoen ligger 12 minutter fra Jessheim sentrum. Kort vei til omkringliggende tettsteder og E6.

## Utbygger/selger

Mittegetlokale AS,  
Finstadhagan 7  
1930 Aurskog

Org.nr: 911 805 081.  
www.mittegetlokale.no  
kontakt@mittegetlokale.no

## 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 eller driftes privat av næringsparken, 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 pantesikkerhet 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 selveier lageresesjoner, veilegnet 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.

## Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet vei frem til interne stikkvei inne på næringsparken.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling til hovedvann og avløp til bygget, mens

vann og avløp til den enkelte seksjon leveres avstengt, klargjort for senere installasjon. Kjøper må selv foreta nødvendige tiltak ved tilkobling til vann- og avløp. For de som ønsker tilkobling til vann- og avløp tilkommer det kommunale avgifter som faktureres direkte fra kommunen.

## Renovasjon

Det er antatt ikke renovasjonsplikt på eiendommen, men sameiet vil kunne etablere felles avfallsløsning med containere som da fordeles over felleskostnader.

## Eiendomsskatt

Kjøper oppfordres til å sjekke med kommunen.

## Kommunale avgifter

Det oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon vedrørende kommunale avgifter for denne type bygg.

Kommunale gebyrer for vann og avløp, avregnes etter forbruk i den enkelte seksjon. Det monteres egen vannmåler for hver seksjon i teknisk rom.

Seksjonseier betaler løpende kommunale avgifter etter overtakelse.

## Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 4.500,- – 9.000,- pr. år avhengig av størrelse på seksjon, og skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, brøyting/strøing/feieing, felles strøm/utelys, vedlikehold fellesareal osv.

50 % av stipulerte 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 erfarings-tall.

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 bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

## Priser

Se til enhver tid gjeldende prisliste.

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

## Seksjonenes salgsform

Transaksjonen skjer enten ved salg av aksjeselskap eller som en normal eiendomstransaksjon, avhengig av kundes ønske.

Salg av aksjeselskap:

Salgsobjektet utgjør alle aksjene i et nyopprettet aksjeselskap som fisjoneres ut av utbyggerselskapet. Selskapets eiendel ved overtakelse av den selveier eierseksjonen som kjøper erverver ved budaksept og avtale om kjøp. Det tilkommer derfor ingen dokumentavgift. Innenfor den totale eiendomsverdien som fremgår av prislisten, kan selger velge å splitte innbetalingen fra kjøper på kjøpesum for aksjene og refinansiering av selskapets netto gjeld/andre eiendeler enn eiendommen. Dette medfører ikke økt innbetaling fra kjøper.

## Justeringsrett for MVA

Selger legger til rette for at selskapet får overført justeringsrett for MVA.

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

Selskapet får MVA-refusjon i henhold til de bestemmelser som til enhver tid gjelder, dersom vilkårene for dette er oppfylt. Selger tar ikke ansvar for endringer i regelverket, eller at selskapet faktisk får MVA-refusjon. I prislisten angis kjøpesummen for seksjonen uten hensyn til refusjon av 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 refusjon av merverdiavgift er oppfylt, og kan ikke rette

krav mot selger dersom refusjon av merverdiavgift ikke oppnås.

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) Selskapet kan kreve fradrag for 1/10 av MVA beløpet i justeringsoppstillingen per år, forutsatt at vilkårene for fradragrett 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 justeringsretten 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». Kostnader til drift, vedlikehold og reparasjon av fast eiendom omfattes ikke av justeringsbestemmelsene. Slike kostnader skal følgelig ikke med i justeringsoppstillingen. MVA som utgjør den delen av kjøpesummen som kan inngå i avtale om justeringsrett for MVA, utgjør anslagsvis 12 % av total kjøpesum.

## Omkostninger

Ved kjøp av seksjonen som et aksjeselskap skal kjøper som en del av det samlede vederlaget i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Tinglysningsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 585,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Ved kjøp av seksjonen gjennom eiendomstransaksjon skal kjøper som en del av det samlede vederlaget i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-

Tinglysningsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 585,-

Gebyr for pantedokument kr 990,-

Dokumentavgift fra kr 7.952,- til kr 15.905,- (ut i fra størrelse på seksjonen)

Totalte omkostninger utgjør kr 10.112,- til kr 18.065,-.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t er tomteverdien antatt å være fra kr 318.094,- til kr 636.188,- avhengig av størrelse på seksjonen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for melomværende. 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 oppgjørsansvarliges klientkonto innen 1 uke før overtagelse. Oppgjør vil bli foretatt via oppgjørsadvokat/oppgjørsmegler.

## Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepterer kjøper at det på seksjonen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller som er nødvendig ved oppdeling av eiendommen i flere seksjoner og utbygging i flere byggetrinn, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energinettverk m.m.

## Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling 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 næring. Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til selger.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse.

## Overtagelse

Byggene planlegges ferdigstilt i første kvartal 2024, under forutsetning om byggestart innen andre kvartal 2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha lagerseksjonene klare for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagsmulkt. 1 måned før estimert ferdigstilling vil kjøper varsles om når ferdigstilling vil finne sted.

## Salgsbetingelser

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

## Budgivning

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

Bud gis på bakgrunn av prisliste, som eienomsverdi. 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 01.12.2023. 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 gjeldende, 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.

- At tomten blir regulert

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for bygging og utfisjoning av selskapet som selges, 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 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/tomtenes endelige størrelse som fastsettes ved endelig seksjonering. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Strømforsyningssskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. I nye bygg, kan svinnriss i overgang tak/vegg, hjørner vegg og rundt vinduer, som følge av ytterligere uttørring, vind- eller snøpåkjenning 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. Videresalg innen 1 mnd. før overtakelse krever selgers samtykke.

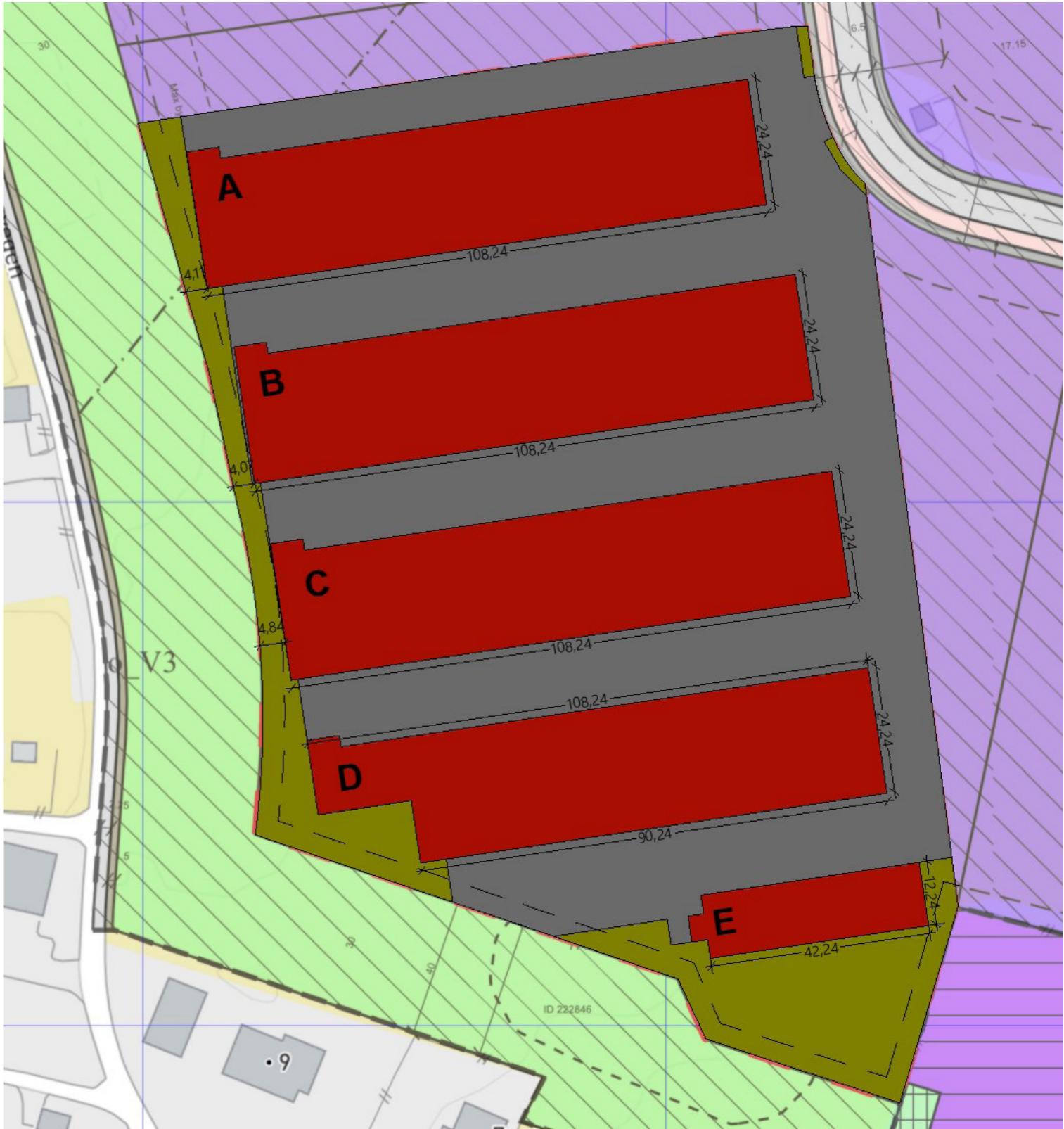
Kjøper kan ikke benytte prosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## Avbestilling

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl.mva.).

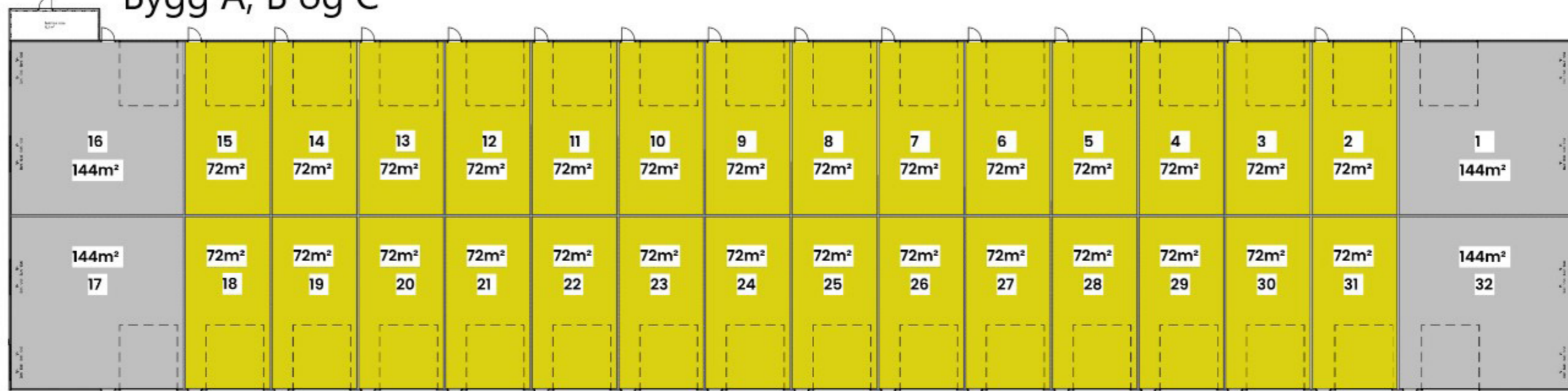


# Situasjonsplan

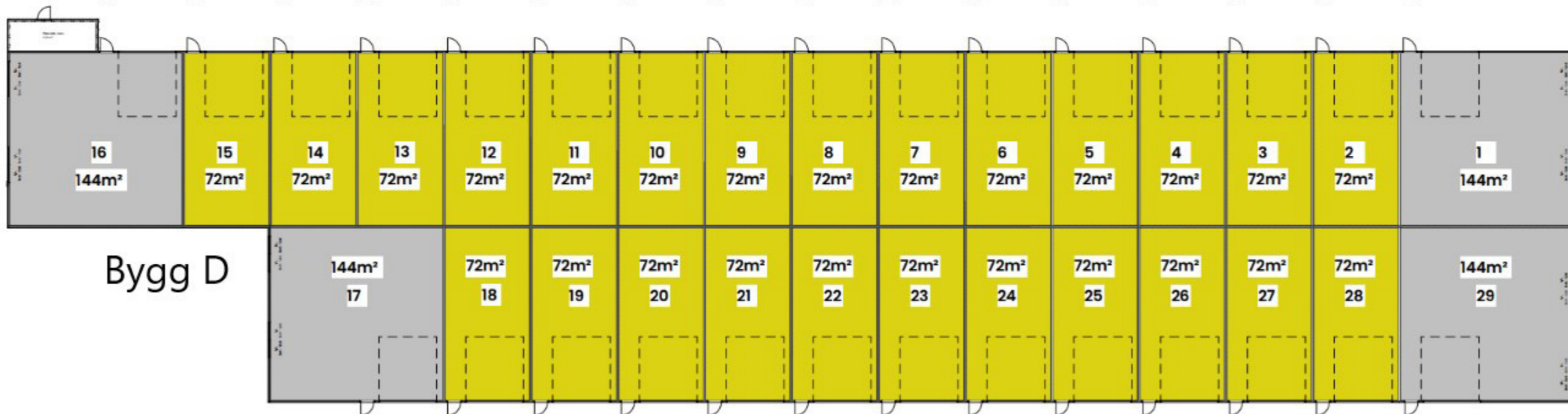


# Plantegning

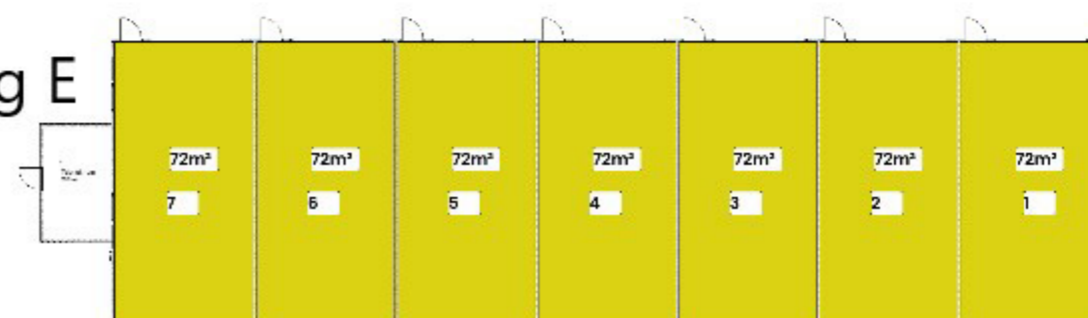
## Bygg A, B og C



## Bygg D

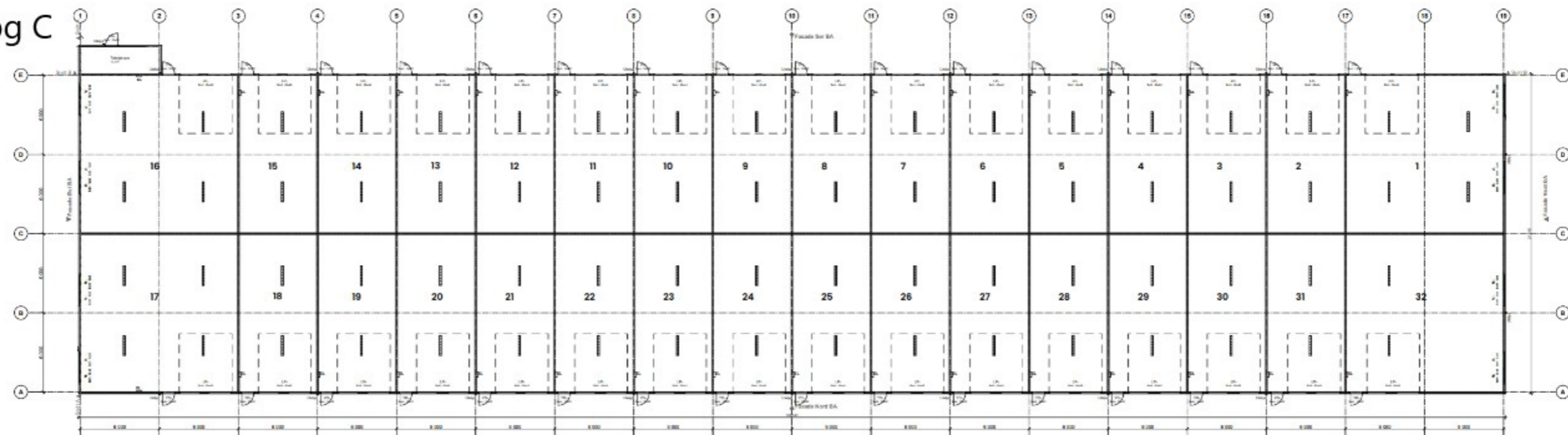


## Bygg E

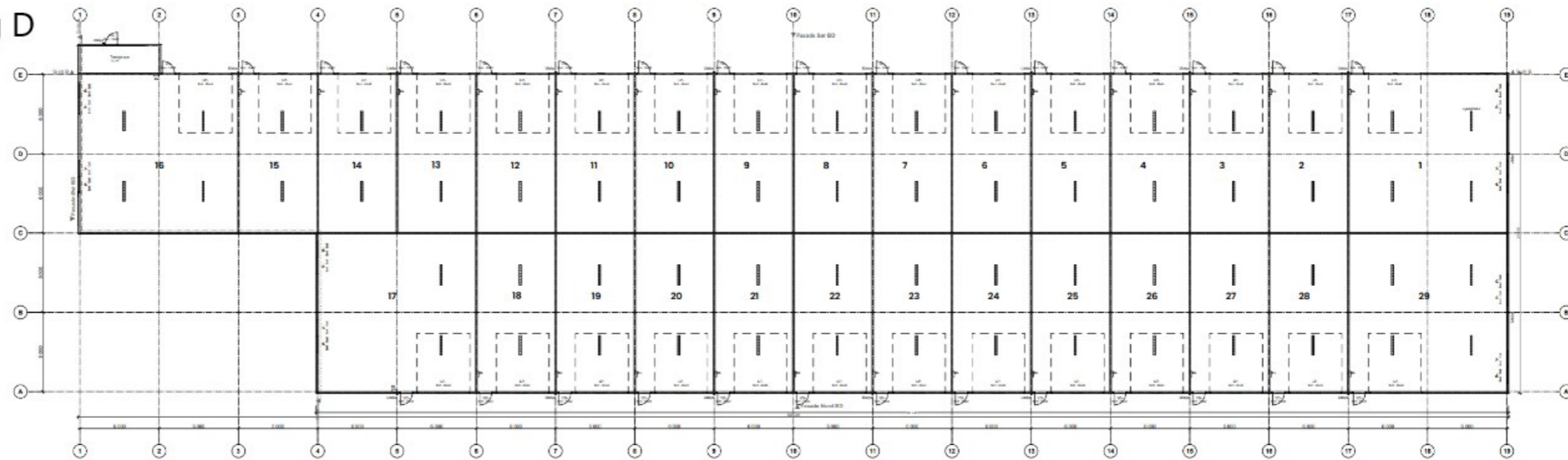


# El-plan

Bygg A, B og C



Bygg D

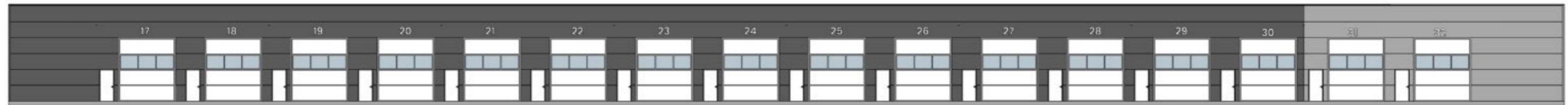


Bygg E

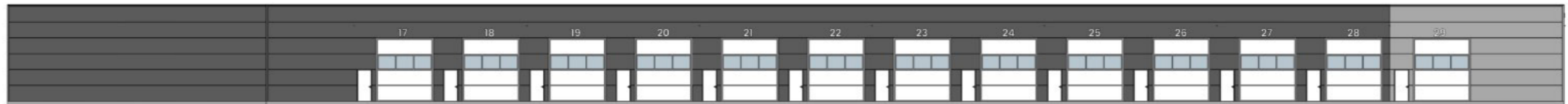




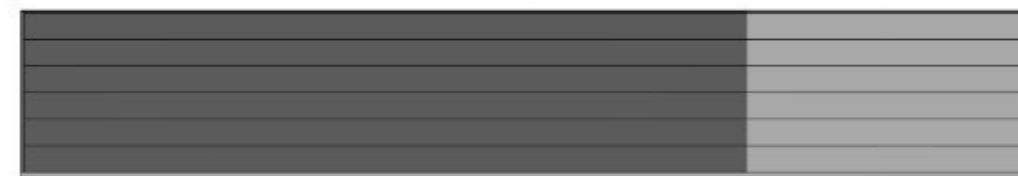
# Fasader



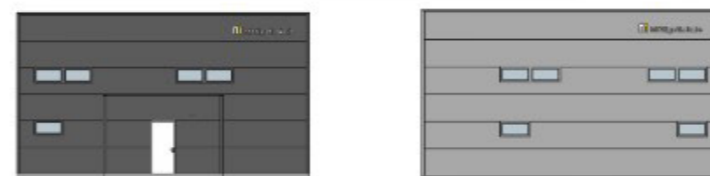
Bygg A, B og C



Bygg D



Bygg E



# Leveransebeskrivelse

## MittEgetLokale AS Gardermoen

### Nannestad 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 vegetasjon i henhold til regulerings bestemmelser, 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/vækt (ikke daglig tungtransport). Asfaldtekket/kjørbart areal egner seg ikke for bruk av truck med store punktbelastninger. Det leveres nødvendig fall og avrenning til overvannsystem. Det er påregne-

lig 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 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 lydskille. Foreløpig prosjektering viser:

- 200mm isolering i tak
- 100mm i gulv/grunn
- 120 mm sandwich-elementer i yttervegger

### 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 igjennom 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 i lakkert stål i tråd med byggets øvrige stil. Vridere i stål.

### Port

Porter leveres som "vedlikeholdsvennlig" port av stål/aluminium som leddport. Elektrisk portåpner med 1 stk. fjernkontroller inngår pr. seksjon. Sameiet inngår avtale med port leverandør 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 avstengt.

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

### EL-installasjon/Bredbånd

I hver seksjon leveres:

- Underfordeling/sikringskap med 4x25A (om 400V) eller 3x40A (om 230V) 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. Endelig plassering av lys iht. lysberegninger i prosjekteringen

### 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



Illustrasjoner viser mulig innredning og bruksområde

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 bestil-

lings skjema for tilvalg.

### Priser

Prisene på seksjonen fremgår av til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på seksjonene 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 lagerseksjoner uten oppvarming, ventilasjon og uten innredning. Det er kjøpers ansvar og til enhver tid sørge for at eget bruk tilfredsstiller evt. regler og forskriftskrav.

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

Oslo 07.09.2022



15

16

17

18



## Vedtekter for eierseksjonssameiet

"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:

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 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.

I tilfeller hvor det installeres oljeutskiller skal tilknyttede seksjoner bære kostnaden for service og vedlikehold. Dette skal ikke belastes sameiet dersom annet ikke er avtalt gjennom sameiermøtet.

## 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. Hver seksjonseier disponerer 5 meter foran egen port/seksjon til parkering når det er opphold/arbeid i seksjonen.

### 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.

### 8.3 Profilering

Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt. Byggets fasader er fellesareal og skal være rene og enhetlige. Tekniske installasjoner som varmepumper o.l. skal plasseres iht. bestemmelser gjort av sameiet.

## 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 utnyttingsmuligheter 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 vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# Justeringsrett

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] [Poststed]
Kommune:	[kommune]
Fullføringstidspunkt:	Midlertidig brukstillatelse [dato]/ 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 Overdrager	For Mottaker
_____ [Navn - tittel]	_____ [Navn - tittel]
_____ [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

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Majorveien 4, 2030 Nannestad  
Gnr.32 Bnr. 125 i Nannestad kommune  
(Eiendommen er under fradeling/seksjonering)

**Saksbehandler:** Jørgen Ittelin-Brynildsen  
**Telefon:** 92488662  
**E-post:** jorgen@mittegetlokale.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**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: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Bedriftsnavn: \_\_\_\_\_ Bedriftsnavn: \_\_\_\_\_

Org.nr: \_\_\_\_\_ Org.nr: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



+47 924 88 662

[kontakt@mittegetlokale.no](mailto:kontakt@mittegetlokale.no)

Finstadhagan 7, 1930 Aurskog

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

v5 29.03.2023