

Prospekt for Gressvik  
lagerseksjon – Trinn 2



Gressvik – Nordkilen 6, Åle.

Sentralt plassert, kun 12 minutter fra Fredikstad sentrum kommer Mascot Eiendom AS og Aktium Eiendom AS med 16 nye selveier lagerseksjoner

Vi tilbyr seksjoner på 69m<sup>2</sup> BTA med takhøyde fra 6 til 6,5 meter.

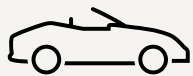
Pris for selveier lagerseksjon 69m<sup>2</sup> BTA – NOK 1.690.000





## Innhold

Intro  
Beliggenhet  
Salgsoppgave  
Situasjonsplan  
Plantegning  
El-plan  
Fasader  
Leveransebeskrivelse  
Vedtekter  
Justeringsrett  
Budskjema



# Selveier lagerseksjon

## På Gressvik tilbyr 69m2 BTA

Gressvik lagerseksjon AS har i byggetrinn to 16 selveierseksjoner til salgs, sentralt plassert på Gressvik, kun 12 minutter fra Fredrikstad Sentrum.

Forventet byggestart er våren 2025, forutsatt at det oppnås 50% forhåndssalg i prosjektet. Prosjektet har godkjent rammetillatelse fra Fredrikstad kommune.

Prosjektet er et 50/50 samarbeid mellom Mascot Eiendom AS og Aktium Eiendom AS.

Kjøpekontrakt for kjøp av eiendom/seksjon oversendes etter budaksept.

Kontakt oss

Alexander Bakken

Eiendomsutvikler

Tel: 95015060

Mail: [alex@aktium.no](mailto:alex@aktium.no)

## Lokalet som dekker ditt behov



# 3D-Skisse av lagerbygget på eiendommen

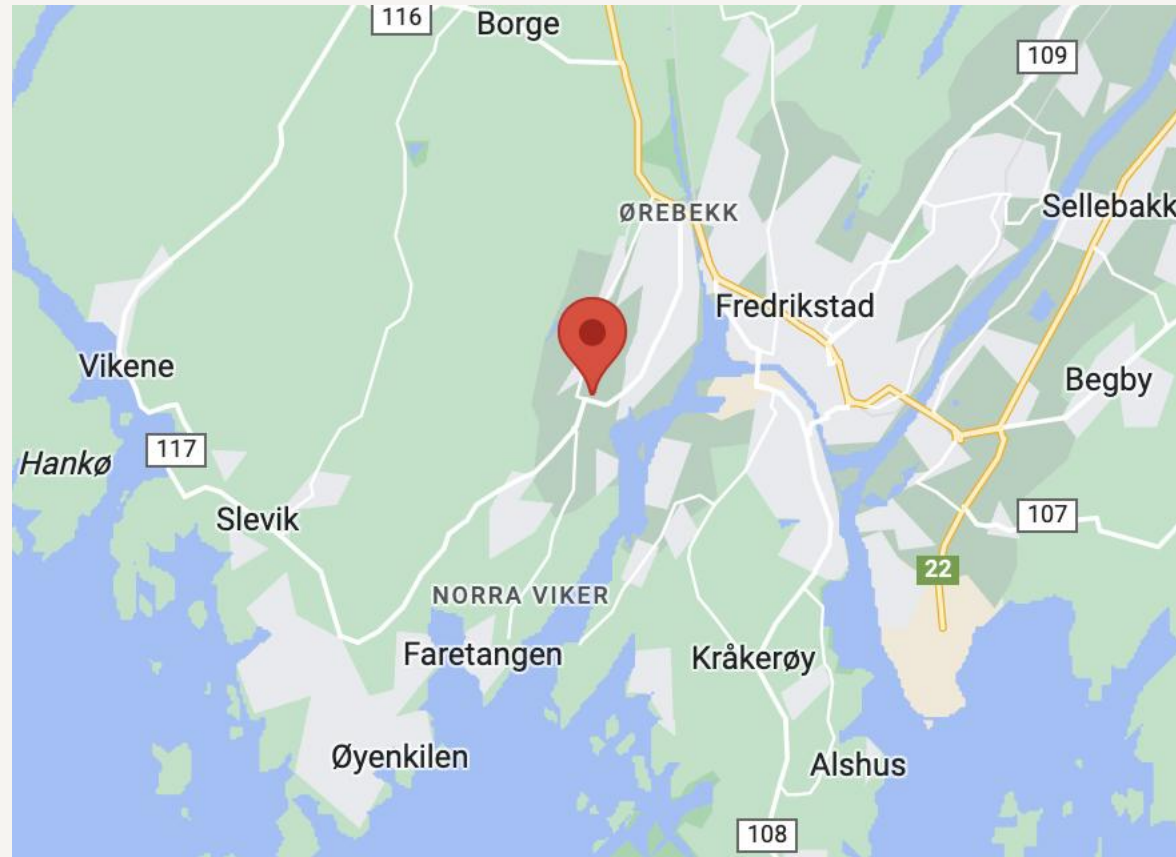


# Beliggenhet

Nordkilen 6, 1621 Gressvik

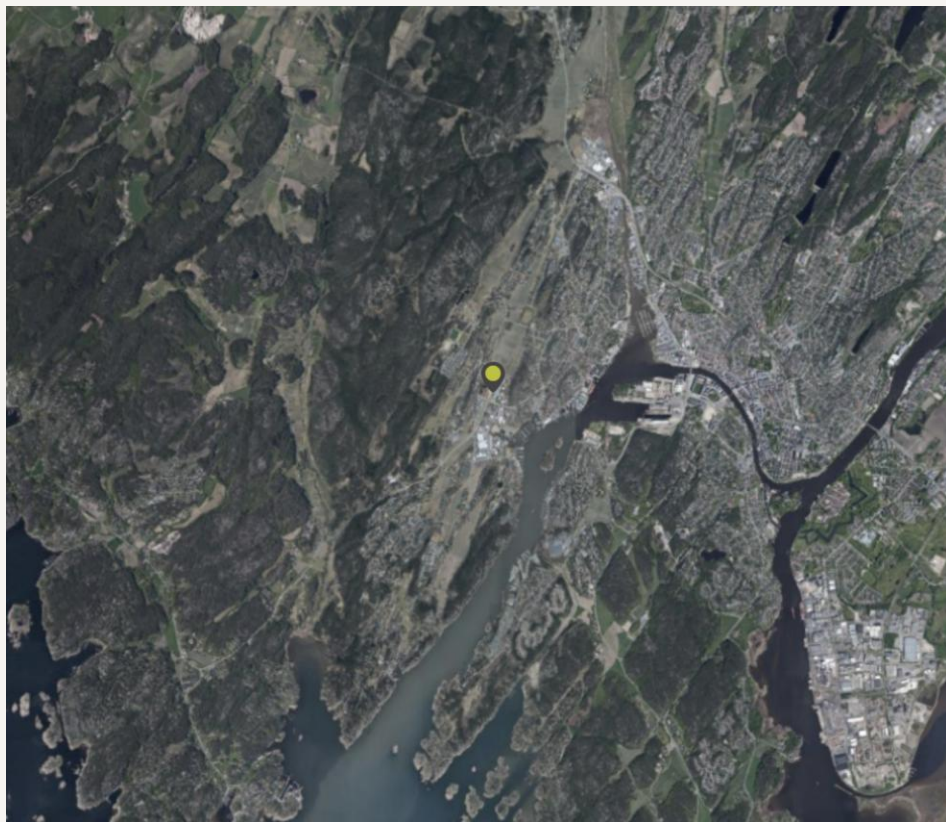
Sentralt på Gressvik

Ca. 10 min fra Fredrikstad sentrum  
Ca. 15 minutter fra Hankø  
Ca. 40 minutter fra Hvaler



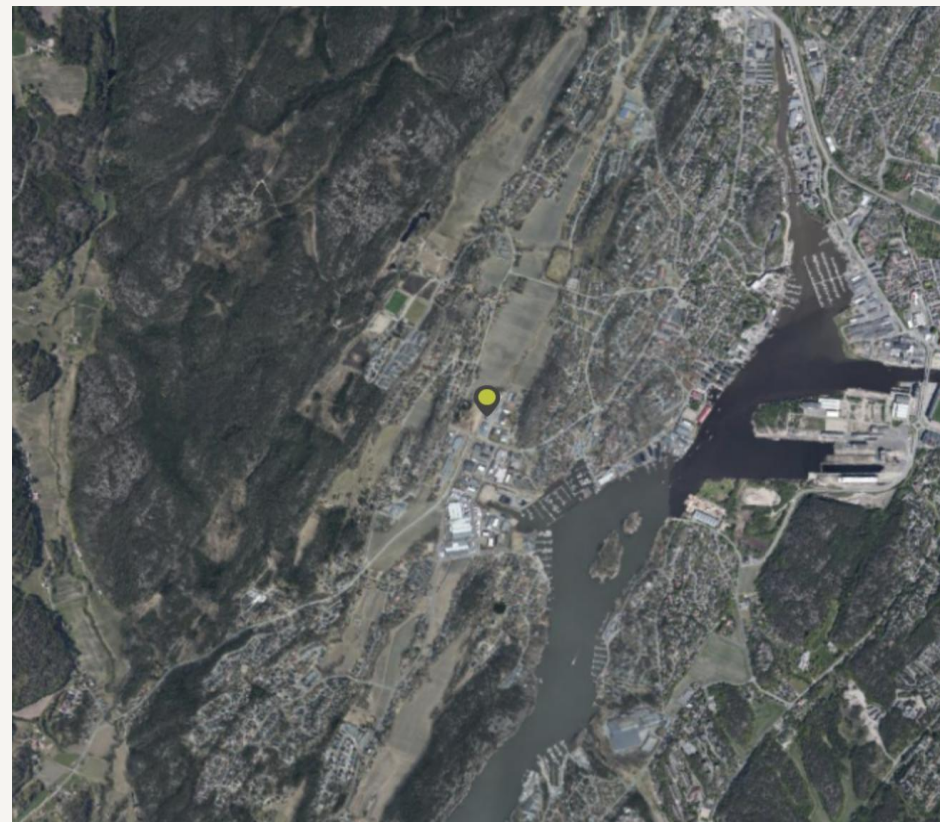
# Beliggenhet

Nordkilen 6, 1621 Gressvik)



## Sentralt på Gressvik

Ca. 10 min fra Fredrikstad sentrum  
Ca. 15 minutter fra Hankø  
Ca. 40 minutter fra Hvaler



# Salgsoppgave

## Adresse/eiendomsforhold

Eiendommen har gnr. 51, bnr. 18, fnr. 156 i Fredrikstad kommune. Eiendommene er festet fra Fredrikstad kommune med årlig grunnleie. Etter seksjonering vil hver seksjon få sitt eget gnr/bnr/snr.

## Beliggenhet

Gressvik lagerseksjon ligger 12 minutter fra Fredrikstad sentrum. Kort vei til omkringliggende tettsteder.

## Utbygger/selger

Gressvik Lagerseksjon AS,  
Vikaneveien 209, 1622 Gressvik  
Org.nr: 931 468 758

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

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

[alex@aktium.no](mailto:alex@aktium.no)

## Sameie

Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får bruksrett til parkeringsplass fastsatt i vedtektene.

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

Bygget består av frostfrie selveier lagerseksjoner, velegnet til vinterlagring av bobil, båt, campingvogn, hobbyverksted, eller lagerplass til det du måtte ønske.

## Energimerking

Energimerking vil bli utarbeidet ved ferdigstilling.

## Parkering

Hver seksjon disponerer parkering egen port/ seksjon til parkering når ved opphold/arbeid i seksjonen.

### **Vei/vann/avløp**

Offentlig tilknyttet vei frem til adkomst til tomten.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger besørger tilkobling til hoved vann 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**

Fredrikstad kommune har eiendomsskatt. Byggets/seksjonens eiendomsskatt vil fastsettes etter ferdigstilling.

### **Kommunale avgifter**

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.

### **Felleskostnader**

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene skal dekke bl.a. byggets forsikring, festeavgift, brannvarsling, forretningsførsel av sameiet, brøyting/strøing/feiing, felles strøm/ utelys, vedlikehold fellesareal osv. Se siste side for estimert budsjett felleskostnader.

Stipulerte Felleskostnader inkl Eiendomsskatt og festeavgift er 166.000 eks mva per år. Det må påregnes kostnader til festeavgift og eiendomsskatt som fastsettes ved ferdigstilling. Festeavgiften fordeles per seksjon avhengig av størrelse. Beløpet fordeles på seksjonseierne NOK 10 375 per seksjon per år.

50 % av årlige felleskostnader kreves inn ved overtakelse for å sikre oppstartskapital til sameiet.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte seksjoner ved ferdigstilling.

Felleskostnader betales a-konto i henhold til budsjett. Det gjennomføres avregning i mars hvert år for foregående år.

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 gjennomføres som en normal eiendomstransaksjon.

## 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 fradragsrett 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 totalcost 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 det opprinnelige bygget, 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 NOK 140.000 for en 70m2 seksjon, og NOK 280.000 for en 140m2 seksjon.

### **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,-

Det vil ikke påløpe dokumentavgift ved transaksjonen, grunnet unntak for nyoppførte bygg som tidligere ikke er brukt. Normalt vil man basere dokumentavgiften på tomteverdien, men ettersom dette er en festetomt vil verdien på tomten være 0 og dermed vil også dokumentavgiften være 0.

### **Oppgjør**

Kjøper betaler 10% av kjøpesummen på forskudd, 1 mnd etter signert kjøpskontrakt.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på Selgers konto innen 1 uke før overtagelse. Ønsker kjøper at oppgjør vil bli foretatt via oppgjørsadvokat eller oppgjørsmegler betaler kjøper kostandene til dette.

### **Heftelser/rettigheter/forpliktelser**

Seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av tinglyste servitutter fåes ved henvendelse til selger. 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 deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energinettverk 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 næring. Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til selger.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse.

### **Overtagelse**

Bygget planlegges ferdigstilt i tredje kvartal 2025, under forutsetning om byggestart innen mai 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha lagerseksjonene klare for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagsmulkt. 3 måneder 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.

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

### **Forbehold**

Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50 % forhåndssalg. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. 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.

### **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 markeds- materiell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

### **Avbestilling**

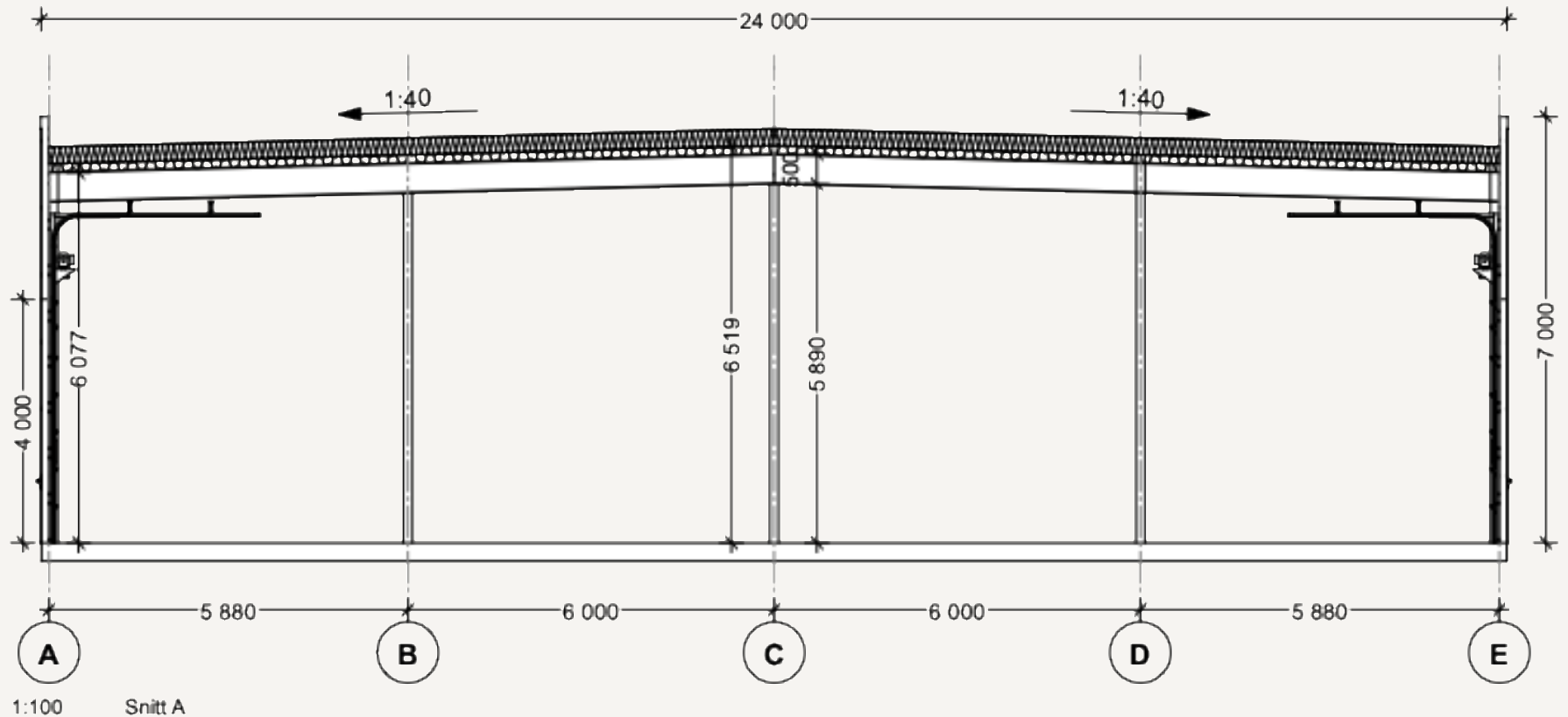
Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillings- gebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl.mva.).

Tilsvarende beløp skal forskuddsbetales 1 mnd. Etter signering.

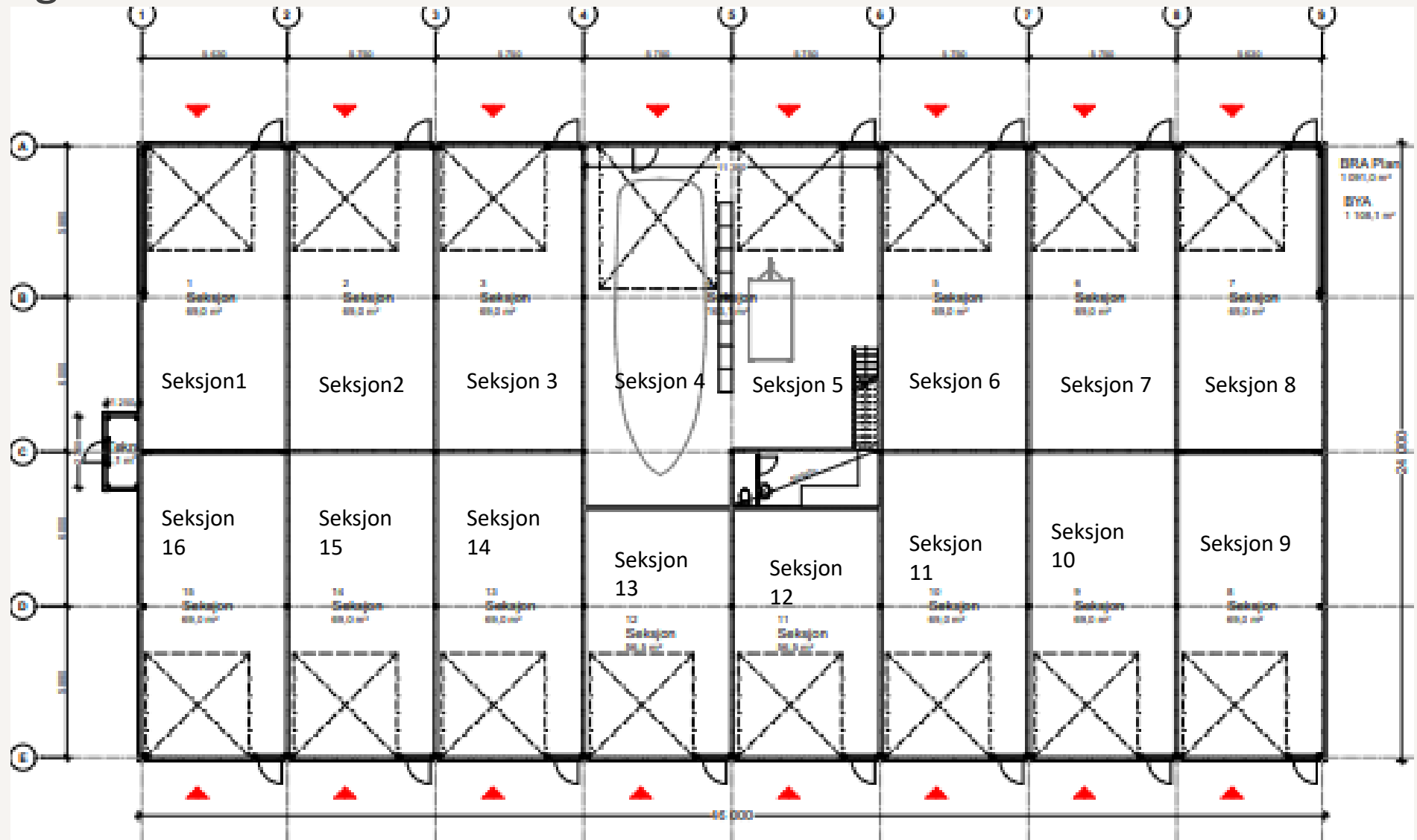
# SNITT OG TAKHØYDER

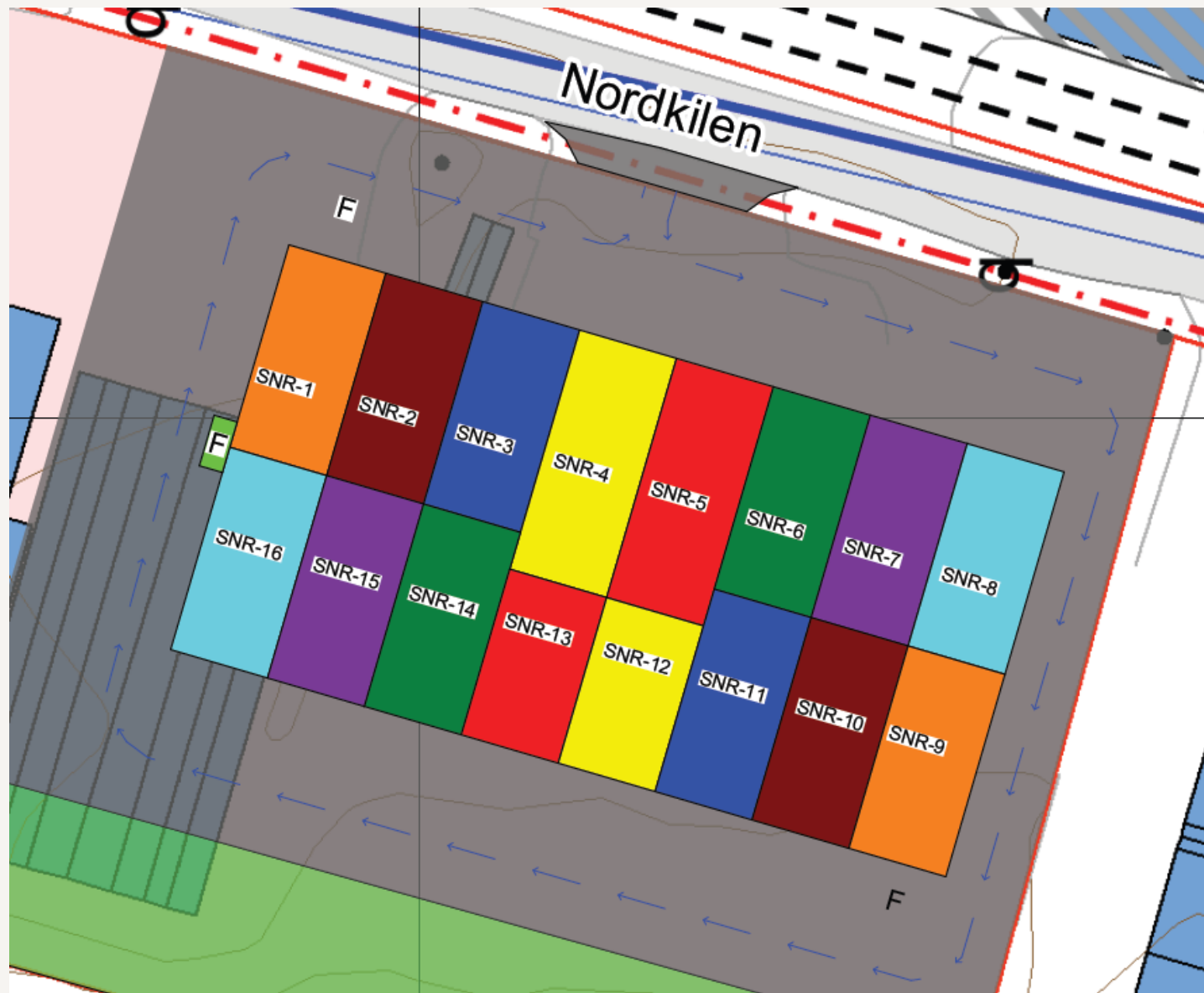
God takhøyde som gir mulighet for hems i alle seksjoner.

For seksjoner på 140m<sup>2</sup> vil det være en drager midt i lokalet, men fortsatt mulighet for hems i disse seksjonene.



# Plantegning

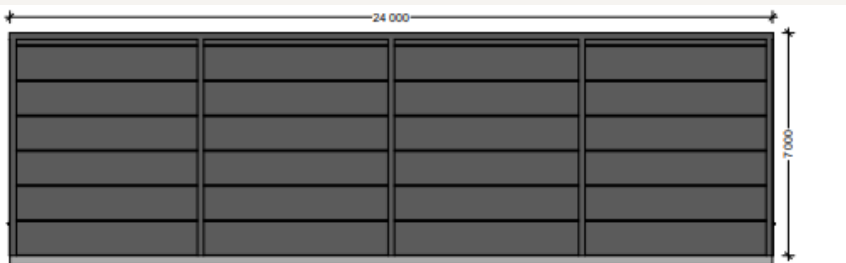
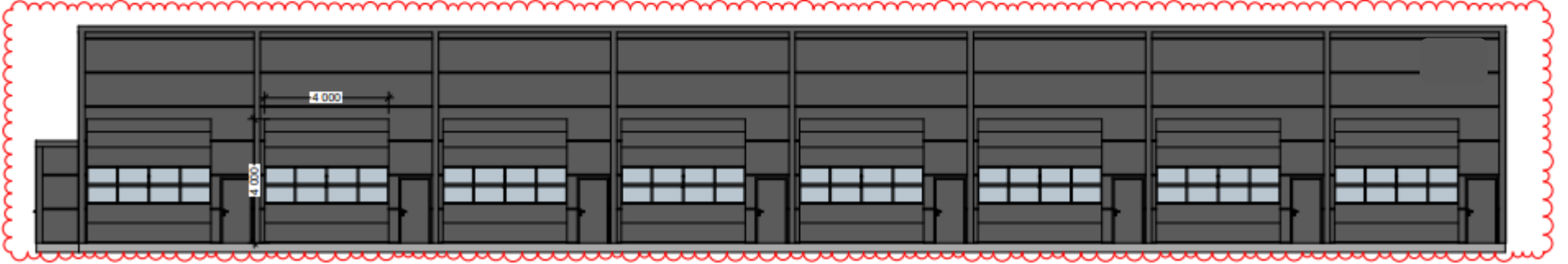




# Fasader



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



# LEVERANSEBESKRIVELSE

Gressvik lagerseksjon AS

## **Innledning**

Prosjektet består i et nybygg som etableres som lagerseksjoner med tilhørende utomhusanlegg og intern infrastruktur. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for bygget/seksjonene i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, illustrasjoner av mulig bruk og innredning, leve- ringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

## **Utvendig - tomt**

Tomten vil bli opparbeidet med asfalterte kjørearealer/biloppstillingsplasser.

Kjøreflater og biloppstillingsplasser leveres med asfalt for normal bruk/vekt (ikke daglig tungtransport). Asfaltdekket/kjørbart areal egner seg ikke for bruk av truck med store punkt- belastninger.

## **Fundament**

Betongplate. Det leveres ikke sluk i gulv, ei heller sluk ifm port.

## **Isolasjon**

Innvendige skillevegger mellom seksjonene utføres i sandwichelementer i EI 30 brannklasse. Det etableres ikke særskilt lydskille. Foreløpig prosjektering viser:

- 200mm isolering i tak
- 120 mm sandwich-elementer i yttervegger

## **Utvendig overflate**

Utvendig fasader utføres i Skum 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 stålplater 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 har eget tilvalgsprogram som inngår som vedlegg x i prospektet og som senere innarbeides i kjøpekontrakten.

### **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 som leddport. Elektrisk portåpner med 1 stk. fjernkontroll inngår pr. seksjon. Sameiet inngår avtale med port leverandør som tilbyr serviceavtale og vaktordning (ved plutselige servicebehov.) Bredde på porter er 4 meter og høyden er 4m.

### **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. Det kan stilles krav i vedtektene om oppvarming av alle seksjonene under gitte værforhold for å unngå kondens.

### **Ventilasjon**

Det leveres ingen form for ventiler eller ventilasjon.

### **Gulv/vegger/tak**

Innvendige og utvendig vegger leveres som sandwichelementer. Disse har 0,5 mm stålplate på innsiden i farge hvit. Gulv støvbindes og vil bevare sin opprinnelige betong «look». Tak av galvaniserte TRP selvbærende takplater. Disse leveres sprøytemalt.

### **Rør og sanitær**

Det fremføres avløp tilrettelagt for WC, samt tilkobling av vann. Begge deler avstengt. Dersom seksjonen utstyres med vann og avløp blir det montert en vannmåler for avregning av vannforbruk/kommunale avgifter. Vannrørene vil være synlige og gå fra seksjon stil seksjon med nødvendig branngjennomføring.

Noen seksjoner vil ha innvendig tak nedløp vedd endevegg innerst

### **EL-installasjon/Bredbånd**

Det leveres og monteres inntil 4 stk led industri armaturer direkte i tak.

Det leveres og monteres 1 stk lyskaster over hver port tilknyttet tilhørende seksjon.

### **GENERELLE INSTALLASJONER.**

Fra underfordeling fremlegges følgende i alle seksjoner:

1 stk 3 fas kurs med tilhørende stikk for port.

1 stk 16 a kurs til stikk for div uttak plassert under fordeling.

Lysstyring utføres med innvendige brytere for hver seksjon.

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

Godkjent brannvarsling leveres i hver seksjon, tilkoblet felles sentral, forberedt for overføring til brannvesen/vaktselskap. Stømmålere til hver seksjon plasseres i hovedtavlem

### **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 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. Sameiet og kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart bygget og seksjonen er overlevert.

### **Annet**

### **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 tilfredsstillende evt. regler og forskriftskrav. For at bygget skal være frostfritt på vinterhalvåret forutsettes det tilført varme fra varmeovn etc. Byggene dimensjoneres for maksimalt spesifikk brannenergi på 400 MJ/m<sup>2</sup>.

Lokalene er tenkt brukt til en rekke formål, med hovedfokus på lagerplass.

### **Privatpersoner:**

- Vinterlagring av kjøretøy
- Hobbyverksted
- Oppbevaring og opplagsplass for båt, snøscooter, bil og bobil.
- Investering ved å leie ut hele eller deler av lokalet.

### **Næringsdrivende:**

- Lagringsplass og lager
- Mellomlagring før det sendes videre til deres kunder
- Investering ved å leie ut hele eller deler av lokalet.

## Leveransebeskrivelse tilvalg

### Toalett med vask

Det leveres gulvstående toalett med enkel servant. VVB 30 L monteres på vegg i toalettrom. Alle 4 vegger er sandwich og systemhimling i taket.

Gulv som lokalet forøvrig, Dersom behov for fall vil det bli bygget opp et gulv i toalettrom av bjelkelag og spon med belegg. Dør leveres formpresset.

### Mesanin generelt

Bærekonstruksjon i tre eller stål. Overflate gulv, sponplater. Trapp med vanger av treverk og trinn av gitterrister for enkelt renhold. Enkelt rekkverk av treverk eller stål. Størrelsen på mesanin er satt til 1/5 av seksjonsarealet.

### Prisliste tilvalg:

Prisliste tilvalg	Inklusive MVA
Liten mesanin med trapp, 1/5m2:	98 750,-
Stor mesanin med trapp, 1/5m2:	144 375,-
Luft til luft varmepumpe 70m2:	71 875,-
Luft til luft varmepumpe 140 m2:	115 000,-
Toalett og Te-kjøkken nede	93 437,5,-

# Forslag til vedtekter

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet "x".

## 1. eierseksjonssameiet

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:

- 1.a) behandle styrets årsberetning,
- 2.b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3.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.

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 Profilerings

Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilerings. 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.

Alle seksjoner skal ha varmekilde for oppvarming slik at kondens unngås. Kondens kan oppstå under spesielle værforhold når noen seksjoner er kalde og andre seksjoner er varme.

## 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 Fullføringstidspunktet. I justeringsperioden medregnes 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. Tvisterogverneting

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 utferdig i to originale eksemplar hvorav partene beholder en hver.

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

# FESTEKONTRAKT VEDLEGG

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. Opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge oarter 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 tel. Nr.:	
Lånt kapital:		Kr _____
Egenkapital:		Kr _____
Totalt:		Kr _____

Egenkapitalen består av

- Salg av nå værende bolig eller fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:

Fødselsnr (11 siffer)

Adr:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Bedriftsnavn:

Org.nr:

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer)

Adr:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Bedriftsnavn:

Org.nr:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

ESTIMERT BUDSJETT FELLESKOSTNADER per år eks. mva.

Forsikring av bygget	: NOK 30.000
Festeavgift	: NOK 48.000
Eiendomsskatt i dag	: NOK estimert 35.000
Serviceavtale brannvarsling	: NOK 5.000
Årlig lovpålagt el-kontroll	: NOK 3.000
Forretningsførsel for sameiet	: NOK 15.000
Brøyting/strøing/feiing	: NOK 20.000
Felles strøm / utelys	: NOK 10.000
<b>SUM</b>	<b>: NOK 166 000</b>

**Note eiendomsskatt :**

Bygget får nytt beregningsgrunnlag etter fredigstillelse