



MESNAKVARTALET

# EIENDOMMEN FRA A TIL Å – BOLIG UNDER OPPFØRING

## HOVEDOPPDRAKSNUMMER

52316150

## ANSVARLIG MEGLER

Navn: Kathrine Rosenvinge, telefon 908 99 266

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Kirkegata 72, 2609 Lillehammer  
org.nr. 910 968 955

Navn: Elin M. Tofthagen, telefon 414 97 888

Tittel: Eiendomsmegler

## SELGER/UTBYGGER

Navn: Smedvig Eiendom AS v/Mesna Senter AS

Adresse: Postboks 900, 4004 STAVANGER

Org.nr.: 917 800 804

## EIENDOMMEN

0501 kommune gnr. 200 bnr. 6.

Eiendommen skal fradeles og grensejusteres, og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 5,4 DA. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

## EIERFORHOLD

Eierleiligheter

## ADKOMST

Mesnakvartalet planlegges oppført på dagens adresse Lilleorget 1. Lilleorget 1 ligger langs Mesnaelva, og strekker seg fra Storgata og Lilleorget til Spinnerivegen, på nordsiden av Bryggerikvartalet i Lillehammer sentrum.

## BELIGGENHET

Lilleorget 1 har en attraktiv beliggenhet i hjertet av Lillehammer. Fra Lilleorget 1 er det gangavstand til de fasiliteter Lillehammer sentrum har å by på, samt kort avstand til kollektivtilbud og jernbane.

Området har tidligere vært tilknyttet industrien, dermed er store deler av bebyggelsen rundt Mesnakvartalet industribygg og trehusbebyggelse fra rundt 1800-tallet.

## BODER OG PARKERINGSPLASSER

Det medfølger én stk. bod og én stk. parkeringsplass i parkeringskjeller. Til leilighet C-305, C-401, C-403, C-501, A-701, B-703 medfølger to parkeringsplasser i kjeller.

Elbil ladestasjon kan bestilles som tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

## VEI, VANN OG AVLØP

Mesnakvartalet tilknyttes offentlig vann og avløp. Det ligger inntil offentlig vei og privat vei.

## **SAMEIET**

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 107 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen) og 2-3 næringsseksjoner. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov om eierseksjoner. Loven trer i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1. juli 2018. Jf. tidligere lover 4. mars 1983 nr. 7 og 23. mai 1997 nr. 31.nr. 31, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

## **EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER**

### **1) FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr 19,- pr kvm BRA/måned + kr 451,- fast per måned/enhet for første driftsår, hvor man har lagt til grunn strøm fellesarealer, avsetning vedlikeholdsfond, vaktmestertjenester, drift av heis/port, renhold, snømåking og strøing, beplantning, forretningsførsel, revisjon, kabel-tv, internett, felles forsikring.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

Kommunale avgifter, herunder vann og renovasjon og eiendomsskatt, er ikke hensyntatt da dette faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Fjernvarme betales a konto per mnd. Her beregnes kr 9,- per kvm BRA. Kostnadene vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

### **2) KOMMUNAL EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse.

### **STIPULERT OVERTAGELSE**

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 4. kvartal år 2020, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.06.2018. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

### **UTLEIE**

Boligen har ingen egen utleieenhet. Boligene kan leies ut.

### **HEFTELSE**

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

## TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Det vil på vegne av utbygger bli tinglyst adkomst og rett til å kunne utføre videre utbygging nedover Nordsetervegen, se situasjonsplan.

Det vil bli tinglyst adkomst gjennom sameiets tomt for offentligheten – se utomhusplan for naturlig passasje langs elveløpet og gjennom gårdsrommet.

Det er per d.d. tinglyst følgende avtaler og erklæringer:

### HEFTELSE I EIENDOMSRETT:

1877/990021-1/17 01.05.1877

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles veg

1901/900130-1/17 02.02.1901

ERKLÆRING/AVTALE

Lover for Mesnavassdragets Brukseierforening

1909/903367-1/17 10.07.1909

ERKLÆRING/AVTALE

Takstforretning i anl. vannverk

1910/900187-1/17 26.02.1910

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1911/900367-1/17 29.04.1911

ERKLÆRING/AVTALE

Makeskifte mellom d.eid. og Lillehammer Væveri

1912/900261-1/17 15.06.1912

ERKLÆRING/AVTALE

Mesnavassdragets benyttelse

1914/900296-1/17 13.06.1914

ERKLÆRING/AVTALE

Levering av elektrisk kraft

1922/900553-1/17 25.11.1922

ERKLÆRING/AVTALE

Konsesjon på regulering av Mesnavatnene

1925/900345-1/17 25.04.1925

ERKLÆRING/AVTALE

Ang. byens vannforsyning

1926/904026-1/17 18.12.1926

ERKLÆRING/AVTALE

Plass til underjordisk bensintank

1941/1830-1/17 25.10.1941

BESTEMMELSE OM GJERDE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0501 GNR: 200 BNR: 113

1954/306-1/17 27.01.1954

ERKLÆRING/AVTALE

Forpliktelse iht. bygningsloven - utvidelse av et jernlager

1956/3135-1/17 13.11.1956

ERKLÆRING/AVTALE

Vedr. oppføring av smøre- og vaskehall.

Rettighetshaver: Lysgårdsvn. 1

1976/4643-1/17 26.05.1976

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1987/2846-1/17 27.04.1987

ERKLÆRING/AVTALE

Vedr. kabelgrøft

1989/9173-2/17 28.11.1989

ERKLÆRING/AVTALE

Pkt. 8 endres til følgende formål: "Salg av ur,smykker og turistartikler"

Erklæringene/avtalene er ifølge selger ikke av kjent betydning for Mesnakvartalet og vil bli forsøkt slettet.

### FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kontor, forretning, bolig, felles gangareal, annet offentlig friområde. Rammetillatelse for prosjektet er søkt og forventes mottatt medio januar 2018. Det er planlagt videre utbygging ned Nordsetervegen, se situasjonsplan.

### SKOLEKRETS

Ta kontakt med Skolekontoret v/Lillehammer Kommune tlf. 61 05 05 00.

### KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Se vedlagte prisliste.

## **BETALINGSPLAN**

10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

## **MEGLERS VEDERLAG**

### **(BETALES AV OPPDRAGSGIVER)**

Meglers vederlag er avtalt til kr 37.000,- pr enhet.

I tillegg betaler oppdragsgiver kr 1.000,- i tilretteleggingsgebyr per enhet.

### **UTLEGG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)**

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 3500,-

Selgers tinglysingskostnader: kr. 525,-

Oppgjørstjenester: kr. 3.200,- pr enhet eks mva

Grunnboksutskrift: kr. 172,- pr utskrift

Firmaattest kr. 77,- pr utskrift

## **KOSTNADER VED AVBESTILLINGER**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart, er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

## **ENERGIMERKING**

Energimerking av boligen vil bli utført av selger innen overtagelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

## **SELGERS FORBEHOLD**

Selger er ikke bundet dersom ikke 65 % av boligens salgsverdi

eller 54 boliger er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2018, har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter skriftlig samtykke fra selger. Ved slik transport påløper et gebyr kr. 15.000,- Ved endring/utstedelse av nytt skjøte påløper et gebyr kr. 5.000,-

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger, er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS -installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Det tas forbehold om skrivefeil.

#### **SALGSVILKÅR**

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse datert 13.12.2017
- 3) Plantegning datert 08.12.2017
- 4) Fasadetegninger datert 08.12.2017
- 5) Foreløpige vedtekter
- 6) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### **SALGSOPPGAVEDATO**

Dette dokumentet er sist revidert dato: 18.12.2017

# VIKTIG INFORMASJON

## LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

## FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av

byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

## BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

## **BEBYGGELSENS AREALER**

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

## **FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

## **FINANSIERING**

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

## **FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:**

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post, per SMS eller per fax. E-postadressen, fax- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.



