PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

BRYGGERIGATA 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

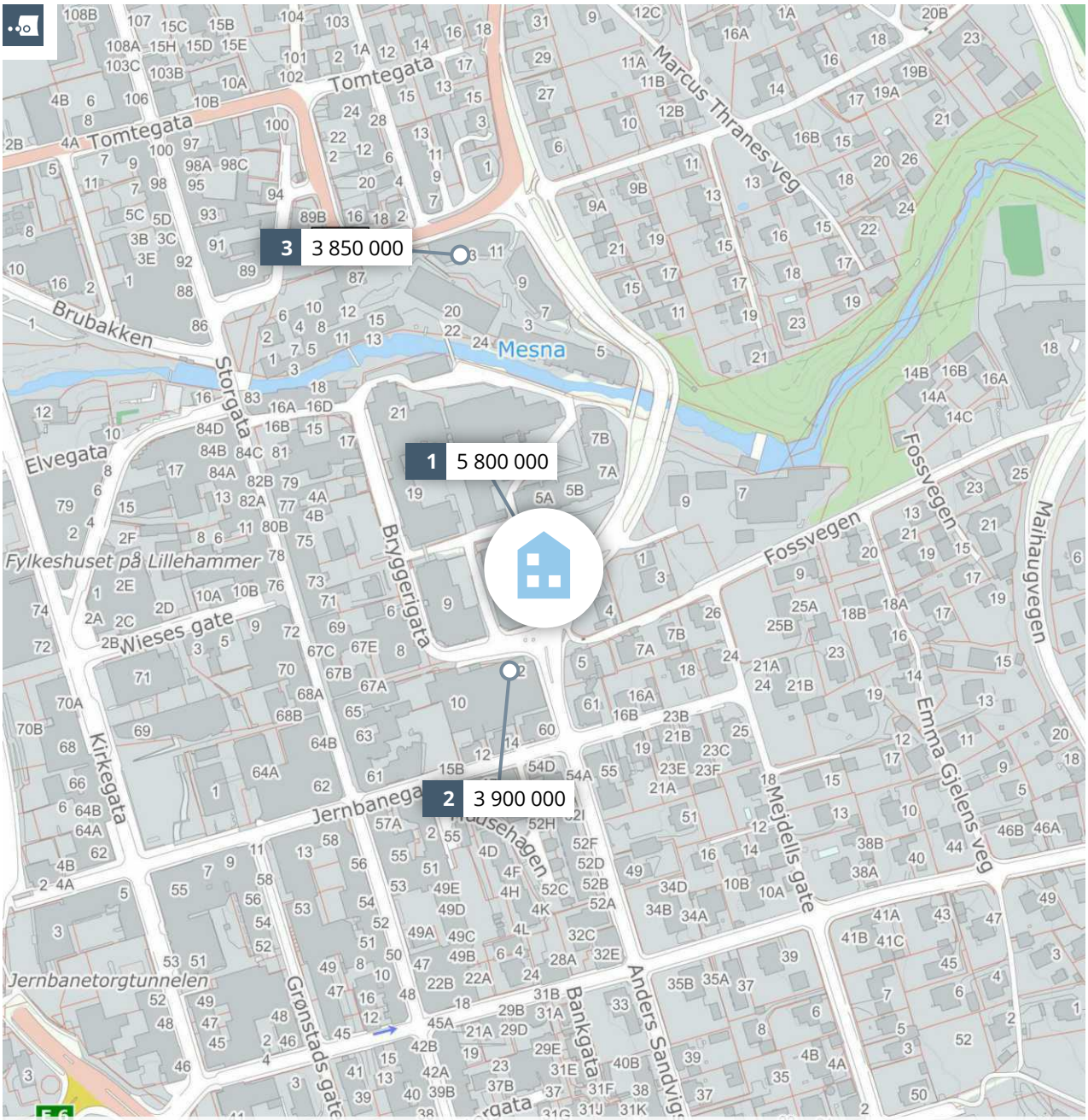
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRYGGERIGATA 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin D. Killi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bryggerigata 3 A, 2609 LILLEHAMMER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 200 BNR 1907 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS STORGATA SØR

Verdivurdert til

2 990 000

0	2 990 000	40 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 719
Formue	44 466
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bryggerigata 3 A 97 m² 2005 4. etg 2 sov	09.12.2025	5 450 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**59 794**
2 Bryggerigata 12 78 m² 1993 7. etg 2 sov	12.11.2025	4 100 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**50 000**
3 Nordsetervegen 13 61 m² 2020 1. etg 2 sov	22.07.2026	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**63 115**

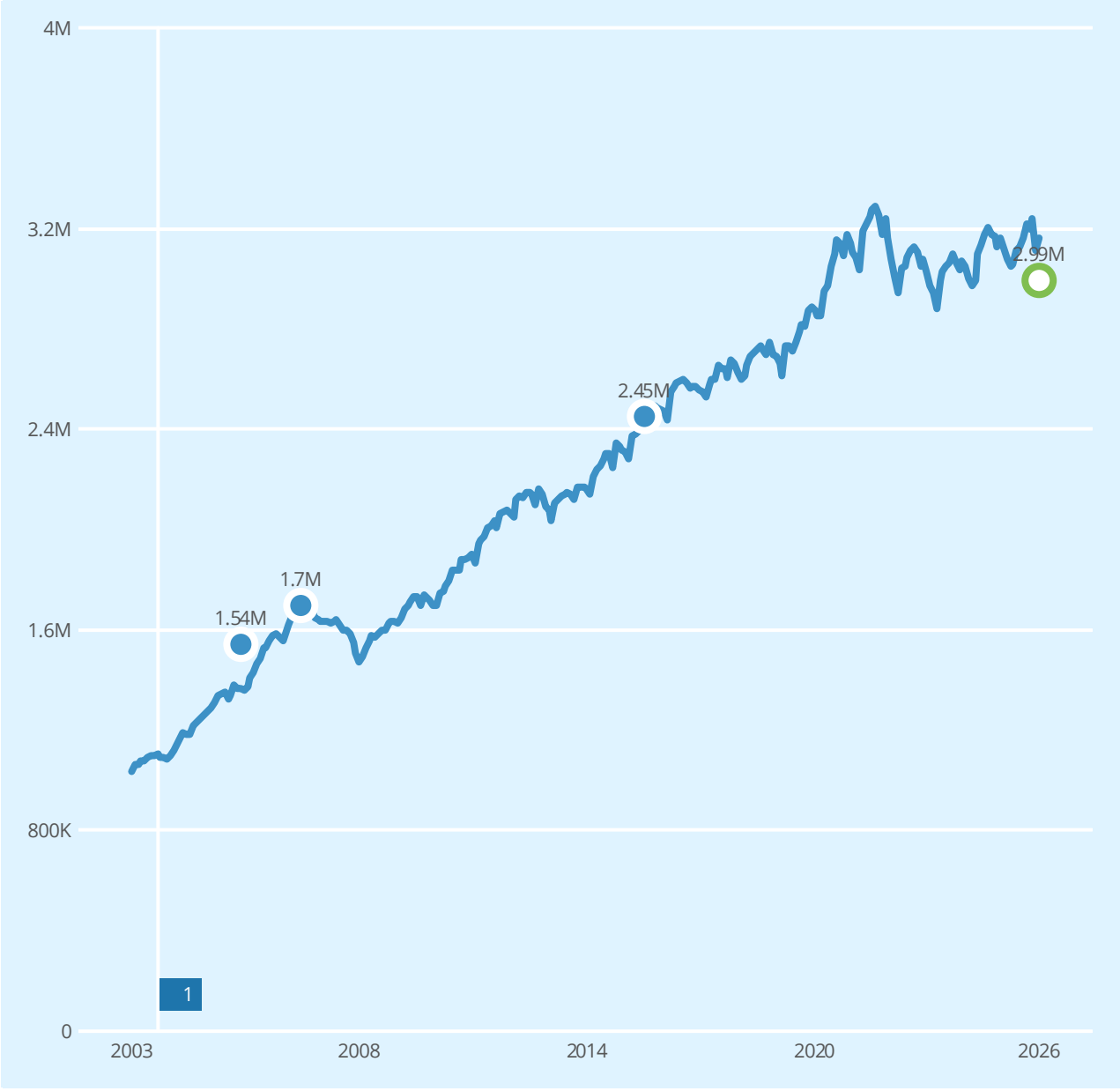
Lettstelt 3-roms leilighet med gasspeis, veranda og p-plass, meget sentralt i Bryggeriet, på bakkeplan. Her bor man et steinkast unna gågata og sentrum samt skysstasjon m.m. Se vedlagte salgsoppgave for mer info.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.05.2016	19.05.2016	06.06.2016	2 450 000	2 450 000	-	2 450 000
13.06.2007	27.06.2007	13.08.2007	1 850 000	1 700 000	-	1 700 000
02.11.2005	24.11.2005	09.01.2006	1 690 000	1 750 000	-	1 750 000
17.11.2005		17.11.2005	-	1 540 000	-	1 540 000

Leiligheter til salgs i STORGATA SØR grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.1M
4 863 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i STORGATA SØR grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

3.6M
3.4M
3 245 000 Prisantydning i snitt
3 142 000 Salgspris i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
189
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 512 STORGATA SØR grunnkrets i snitt siste 9 mnd

49 736 LILLEHAMMER kommune i snitt siste 9 mnd

40 405 Bryggerigata 3 A Totalpris 2 990 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bryggerigata 3A , 2609 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 1907, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1323 **Referansenummer:** YP6511

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin sentrumsnær leilighet på grunnplan i Sameiet Bryggerigata 3-5-7.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått enkelte TG2, men for det meste TG1. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Veggene er av murkonstruksjon.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, beslått med aluminium utvendig.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt dobbel balkongdør i tre med glassfelt.
Boligen har overbygget terrasse belagt med betongheller med tilkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene har malte plater/malt mur, og himlingen har malte glatte flater av gips og betong.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen har gasspeis montert i stuen.
Det er malte glatte dører og skyvedører.
Eier informerer om at det er observert skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet, men ikke observert dette i denne leiligheten.
Det ble heller ikke gjort noen observasjoner av sølvkre/skjeggkre på befaringsdagen.
Leiligheten har egen bod i felles bodrom utenfor leiligheten, bodrommet er til venstre for inngang til leilighet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 28 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 28 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er utført i entre. Det ble målt med RF-måling da vegg er bygget av stål. Det ble ikke målt unormale verdier. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod utenfor leiligheten.
Det er en ca. 100 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.
Boligen har brannmelder og brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

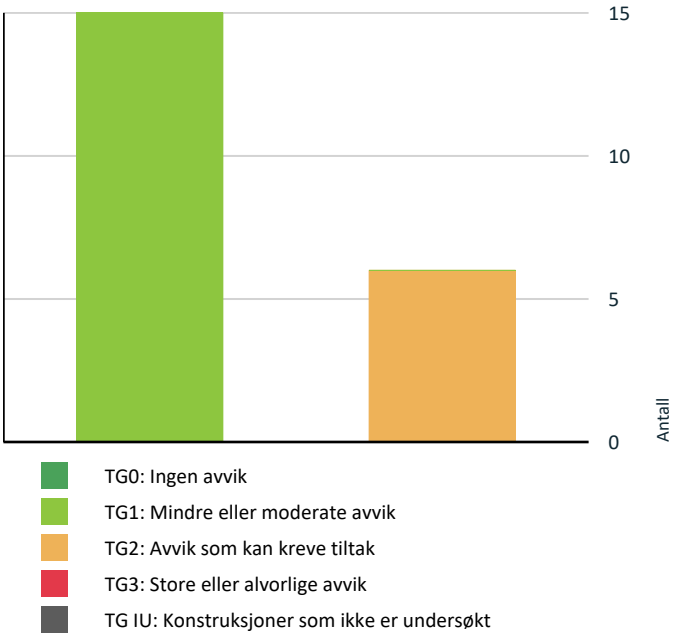
Avvik fra tegning:
-Entre er litt større en på tegning (vegg ved ytterdør er trukket noe lengre mot nord).

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 26.10.2005.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2005. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025. Enkelte punkter utover forskrift kan være medtatt i rapport, men vil da være begrenset til disse punktene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt.

Enheten er del av større felles bygningsmasse, sameie/borettslag. Dette vil føre til at eventuelle oppgraderinger og skader som må utbedres på felles bygningsmasse må dekkes ut fra brøk av eie i felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2025	Inspeksjon	Sameiet hadde inspeksjon av avløpene i bygget.
2022	Modernisering	Montert komfyrvakt (Lillehammer elektro as).

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er av murkonstruksjon.

Konstruksjonen/ bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse som borettslaget/sameiet står ansvarlig for vedlikehold/ utbedringer av. Delen har allikevel nær tilknytning til boligen. Kun synlige deler tilknyttet leiligheten er inspisert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, beslått med aluminium utvendig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt dobbel balkongdør i tre med glassfelt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har overbygget terrasse belagt med betongheller med tilkomst fra stuen.

Tilstandsrapport



Terrasse.

Parkeringskjeller

Beskrivelse

Leiligheten har egen biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.
Dette er ikke tilstandsvurdert, da dette er fellesareal.



Parkeringskjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er observert enkelte riper og sår i parketten og ekstra slitasje på gulv på kjøkken/stue utover normal slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre riper og sår i parketten, samt vurdere overflatebehandling eller utskifting av slitte områder for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og verdien på gulvet.

Tilstandsrapport



Riper i gulv.



Riper i gulv.



Ekstra slitasje på stue.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater/malt mur, og himlingen har malte glatte flater av gips og betong.
-Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
-Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

Radon

Beskrivelse

Bygget har ferdigattest og skal være oppført med tiltak mot radon som hindrer forhøyet risiko for helseskader.
Radonmålinger anbefales uavhengig av dette.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har gasspeis montert i stuen.
Det er gjennomført årlig kontroll av anlegget (Medby).



Gasspeis.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

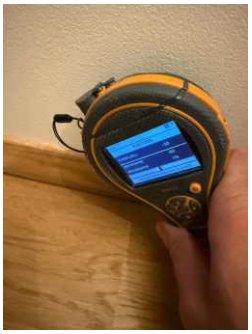
Beskrivelse

Yttervegger mot terreng (sørenden av leiligheten).
Gulvet er parkett, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble søkt etter fukt uten å måle unormale verdier på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er observert ett lite riss i betongvegg mot sør. NB: eier har fått vaktmester til å dokumentere dette.

Konsekvens/tiltak
• Risset bør holdes under oppsikt for å se om det utvikler seg over tid, da sprekker i betong kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Dersom risset øker i størrelse eller det oppstår fuktinntrengning, bør fagkyndig kontaktes for nærmere vurdering og eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport



Søk etter fukt på yttervegger mot terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og skyvedører.
-Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier informerer om at det er observert skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet, men ikke observert dette i denne leiligheten.
Det ble heller ikke gjort noen observasjoner av sølvkre/skjeggkre på befaringsdagen.

Bod utenfor leiligheten

Beskrivelse

Leiligheten har egen bod i felles bodrom utenfor leiligheten, bodrommet er til venstre for inngang til leilighet.
boden er trekantet og oppmålt til ca 6m2.



Bod.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

Tilstandsrapport



Bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det ikke forelå krav om uavhengig kontroll ved byggetidspunkt, vil ikke ferdigattest alene være god nok dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført, spesielt ved sluk, i overganger og ved gjennomføringer. Dette gir en usikkerhet rundt utførelse, selv om det ikke er synlige tegn til avvik ved befaring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 28 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 28 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Det anbefales å installere dusjkabinett med tanke på alder av membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling på fronten av benkeplaten.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en inspeksjonsluke fra entre og montere en trådløs lekkasjevarsler.

Konsekvensen av manglende synliggjøring er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.



Svelleskade i front på benkeplate.



Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i entre. Det ble målt med RF-måling da vegg er bygget av stål. Det ble ikke målt unormale verdier. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



RF måling i vegg mot bad.



Inni vegg.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.



Kjøkken.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod utenfor leiligheten.
Sameiet bytter filter ved behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 100 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Det er ettermontert lekkasjesikring .

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift (dagens forskrift krever fast tilkobling).
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken på grunn av alder, da det er økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få akutte skader, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Tilkobling bereder.



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2005.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmelder og brannslange.



Brannslange i kjøkkenbenk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

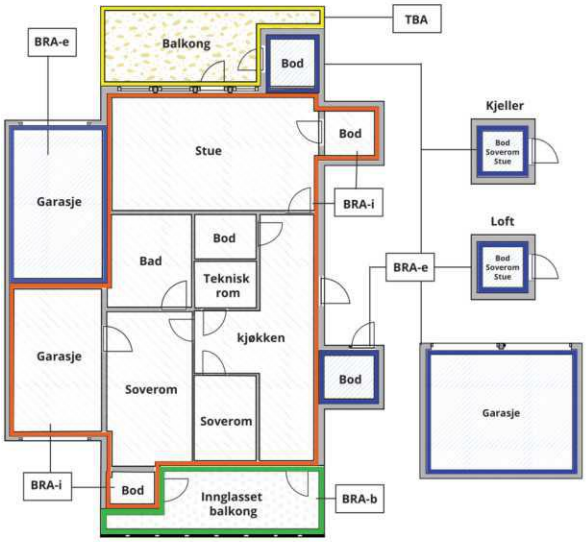
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	74	4		78	6
SUM	**74**	**4**			**6**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bod, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad	Bod utenfor leiligheten	

Kommentar

BRA-E er bod utenfor leiligheten.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra tegning:
-Entre er litt større en på tegning (vegg ved ytterdør er trukket noe lengre mot nord).

Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 26.10.2005.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	1907		11	5161 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bryggerigata 3A

Hjemmelshaver
Garmo Sven Terje

Kommentar
Felleseiet tomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Bryggerigata 3A som er i sentrum av Lillehammer, med kort gåavstand til gågate.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål - nåværende». Områdetype «Bygårdsbebyggelse». Hensynssoner som gjelder for hele, eller deler av eiendommen -H410 Krav vedrørende infrastruktur-H190_03 Andre sikringssoner-H710 Båndlegging for regulering etter pbl - FremtidigGjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-190 - Lillehammer Sentrum». Arealformål «Blokkbebyggelse».Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles utvendig forsikring for sameiet.
Eier står for egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.07.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.08.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.08.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260223
Addresse	Bryggerigata 3A		
Postnr.	2609	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Sven Terje Garmo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

21.05.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind (LO Favør)

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Avløp ut av leilighet har vært åpnet igjen en gang like etter jeg flyttet inn i 2016. Dessuten hadde sameiet en generell gjennomgang av avløpene i 20225.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør fra vask har vært byttet for å få en bedre avstømning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørleger Calle Ruud

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sameiet hadde en gjennomgang i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet er tilkoblet opp offentlig vann- og avløpsystem

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, men helt i andre enden av sameiet i forhold til der min leilighet befinner seg. Problemene var i tilknytning til glassveranda som denne leiligheten ikke har, og heller ikke over seg.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nei, men det er oppdaget et riss i muren i 2024 som ble rapportert til sameiets vaktmester service. Som har dokumentert dette.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Persienne på ene vinduet er byttet i 2021. Gjort av fagfolk for sameiets regning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiet har skiftet filtre en til to ganger i året.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke meg bekjent

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært rapportert om av skjeggkre i to andre leiligheter i sameiet, men jeg har ikke funnet noen i egen leiilghet.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Sven Terje Garmo*

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Bryggerigata 3A, 2609 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331410**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **14631712**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1907**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **U0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **161,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 443 kWh**

Bryggerigata 3A, 2609 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bryggerigata 3A, 2609 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Bryggerigata 3-5-7		**Vår ref.:**	1412/11	**Fødselsdato eier:**	14.04.1973
BRYGGERIGATA 3 A		**Type:**	Boligsameie		
2609 LILLEHAMMER		**Eiere:**	Sven Terje Garmo		
Organisasjonsnr:	988 223 220	**Seksjonsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 719**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 462
	Avsetning vedlikehold	180
Tilleggsytelser:	Garasje felleskostnader	310
	Avsetning vedlikehold andel garasje	75
	Kabel-TV/Internett	692

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roger Nøss
Adresse:	BRYGGERIGATA 7 B
Postnr/-sted:	2609 LILLEHAMMER
Telefon:	Mob.: 95771861
E-post:	bryggerigata-3-5-7@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 410
Annen formue:	44 466	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	200/1907 - seksjon:11
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5160.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	25972776

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2005	Første innflytting:	01.01.2005	SSBnr:	U0103
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3 rom og kjøkken		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Bryggerigata 3-5-7	**Vår ref.:**	1412/11	**Fødselsdato eier:**	14.04.1973
BRYGGERIGATA 3 A	**Type:**	Boligsameie		
2609 LILLEHAMMER	**Eiere:**	Sven Terje Garmo		

Organisasjonsnr: 988 223 220

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnaden, blir fakturert direkte av kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

SAMEIET BRYGGERIGATA 3-5-7

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 13.04.2005
Sist endret på årsmøte 27.04.2022

1. Fellesarealer, herunder gårdsplass, plener, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Bilhjul kan oppbevares i egen bod for dette. Sykler/sparker og lignende kan oppbevares i boder tenkt til slike ting. Biler og sykler må ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.

2. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkelte seksjon eller utgjør tilleggsareal til en seksjon, herunder på terrasser eller balkonger.

3. Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht form og farge. Dette gjelder også solavskjerming.

4. Alle ytterdører til trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst.

5. De som holder husdyr har et spesielt ansvar overfor øvrige beboere, så som lufting og båndtvang innenfor Bryggeriet. Overtredelse kan medføre at styret krever husdyret fjernet. Spesielle husdyr ut over hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Det skal ikke legges ut mat til duer.

6. Tøy som luftes, skal ikke henge høyere enn rekkverket på verandaen/balkongen. Ellers må verken verandaer/balkonger, vinduer eller trapper brukes til risting av tepper, sengetøy eller lignende.

7. Den enkelte beboer skal holde egen kjellerbod ren..

8. Uten styrets skriftlige samtykke, er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.

9. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel blir gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero.

10. Når representant fra styret må påkalle ikke boende leilighetseieres oppmerksomhet ved brudd på husordensregler eller vedtekter, belastes et gebyr på kr. 3.000, - fra Sameiet til leilighetseier.

11. Beboerne har ikke lov til å benytte annen grill på terrassen enn elektriske grill og/eller gassgrill.

12. Før en leilighet legges ut for salg eller avtale om utleie inngås, plikter selger å gi skriftlig beskjed til styret og forretningsfører.

13. De respektive seksjonseiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

14. Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

VEDTEKTER

for Sameiet Bryggerigata 3,5 og 7. – Gnr. 200 Bnr. 1907

§ 1 Medlemskap og formål

Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er pliktig til å være med i sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.

Formålet er å bestyre den felles eiendom Bryggerigata 3, 5 og 7 i Lillehammer.

§ 2 Sameiet og rettslig rådighet over bruksretter

Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Salg av bruksretter i sameiet, herunder salg av bodplasser og garasjeplasser, kan ikke skje uten styrets godkjenning, jf. likevel eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Framleie av bodplass skal godkjennes av styret.

§ 3 Ansvar for fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Eierne av garasjeseksjonen betaler felleskostnader knyttet til denne. Utgiftene fordeles på grunnlag av garasjeseksjonens eierbrøk.

Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes må selv betale merutgiftene.

Styret kan fastsette at den enkelte sameiere skal betale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 4 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av fellesarealer etter Datatilsynets regler kan innføres.

§ 5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplass som er tilrettelagt til bruk for av personer med nedsatt funksjonsevne, er forbeholdt disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å disponere en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelse.

§ 6 Sameiets vedlikeholdsplikt m.m.

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, bortsett fra innvendig vedlikehold av de enkelte bruksenheter som er den enkelte sameieres eget ansvar, jf. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdskostnadene skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

§ 7 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal velges ett varamedlemmer til styret. Styremedlem og varamedlem skal tjenestegjør i to år.

§ 8 Årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det bør likevel tilstrebes å avholde ordinært årsmøte innen utgangen av april.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt
c) Valg
d) Ander saker nevnt i innkallingen

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

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Hver seksjon har 1 – én — stemme i årsmøtet.

Avgjørelse i saker som kun vedrører garasjeseksjonen treffes med alminnelig flertall blant eierne av denne seksjonen. Hver eier har 1 stemme. Eieren av minimum 25 andeler i seksjonen har likevel vetorett.

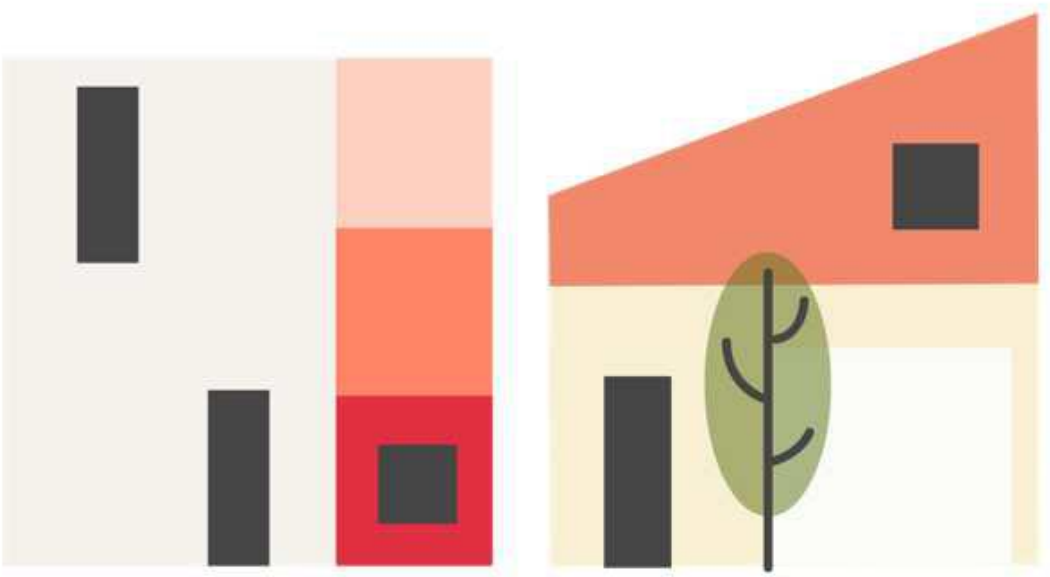
§ 9 Stemmekrav

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre strengere flertallskrav følger av eierseksjonsloven §§ 49-51.

§ 10 Eierseksjonsloven

I tillegg til disse vedtekter gjelder den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov, for tiden lov av 1. juli 2021. Vedtektene skal registreres i foretaksregisteret.

Vedtatt i Sameiermøte 13. april 2005, siste endret i årsmøte 27. april 2022.



INNKALLING 2026

Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Mikrobryggeriet, Lillehammer

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Mikrobryggeriet, Lillehammer

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Bryggerigata 3-5-7 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlem til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til godtgjørelse blir fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjell W. Fredriksen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Roger Nøss, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hans O. Seielstad, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hilde Tobiassen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Roger Nøss, ny, velges for ett år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Øyvind Fosmo, ny, velges for to år.

Oddvin Brekke, ny, velges for ett år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Hege Røijen, ny, velges for to år.

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Arne Norborg, leder

Alwin H. Edvardsen, medlem

Kjell W. Fredriksen, medlem

Alle for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 769 447**	**1 781 166**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	875 724	1 236 761
Endringer i andre langsiktige poster	-439 066	-248 480
B. Endring arbeidskapital	**436 658**	**988 281**
C. Arbeidskapital	**3 206 105**	**2 769 447**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 857 680	3 223 720
Kortsiktiggjeld	-651 575	-454 273
C Arbeidskapital	**3 206 105**	**2 769 447**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Bryggerigata 3-5-7

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 646 388	4 415 333	4 590 940	4 657 540
Sum leieinntekt		**4 646 388**	**4 415 333**	**4 590 940**	**4 657 540**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	6 000	5 000	7 000
Sum annen inntekt		**1 200**	**6 000**	**5 000**	**7 000**
Sum inntekt		**4 647 588**	**4 421 333**	**4 595 940**	**4 664 540**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 774	10 646	10 600	11 773
Styrehonorar	3	83 500	75 500	75 500	83 500
Driftskostnad					
Energikostnad		740 725	732 083	800 000	700 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 039 923	936 324	947 000	1 060 000
Kommunale avgifter/renovasjon		7 576	9 501	10 000	10 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 276	6 893	7 300	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	104 705	10 525	10 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	7	733 319	521 450	1 196 400	1 231 400
Revisjonshonorar		8 256	7 560	8 500	9 300
Forretningsførerhonorar		125 973	121 244	126 000	132 000
Andre honorar	8	46 203	5 175	8 000	60 000
Kontorkostnad		1 365	1 320	1 000	2 000
TV/bredbånd		567 865	506 593	512 400	579 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		438	1 875	0	0
Kontingenter og gaver		3 600	3 964	6 100	5 200
Forsikringer		367 978	301 287	347 000	405 000
Andre kostnader	9	35 838	13 603	9 200	11 200
Sum kostnad		**3 895 312**	**3 265 542**	**4 075 000**	**4 325 373**
Driftsresultat		**752 276**	**1 155 791**	**520 940**	**339 167**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 448	80 970	64 000	70 000
Netto finansposter		**-123 448**	**-80 970**	**-64 000**	**-70 000**
Årsresultat		**875 724**	**1 236 761**	**584 940**	**409 167**
Andre overføringer		439 066	248 480	0	0
Overført sameiekapital		436 658	988 281	0	0
SUM OVERFØRINGER		**875 724**	**1 236 761**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Bryggerigata 3-5-7

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	687 546	248 480
Sum anleggsmidler		**687 546**	**248 480**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	4 638
Kundefordringer		0	3 119
Andre kortsiktige fordringer		4 598	7 974
Forskuddsbetalte kostnader		552 994	498 181
Innestående konsernkonto og bank		3 300 088	2 709 808
Sum omløpsmidler		**3 857 680**	**3 223 720**
SUM EIENDELER		**4 545 226**	**3 472 200**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		687 546	248 480
Annen egenkapital		3 206 105	2 769 447
Sum opptjent egenkapital		**3 893 651**	**3 017 927**
Sum egenkapital	**11**	**3 893 651**	**3 017 927**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 277	4 523
Leverandørgjeld		463 299	418 357
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		180 000	31 394
Sum kortsiktig gjeld		**651 575**	**454 273**
Sum gjeld		**651 575**	**454 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 545 226**	**3 472 200**

Sted:_____ Dato:_____

Kjell W. Fredriksen	Hans O. Seielstad	Roger Nøss
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 76 enheter.
Sameiet er oppført på g.nr. 200 b.nr 1907 i Lillehammer Kommune. Tomteareal 5160,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med forsikringsnummer 25972776

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 742 060	2 742 060
3609 Innkrevde felleskostnader garasjer	915 120	915 120
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	567 876	512 376
3625 Avsetning vedlikehold	421 332	245 777
Sum	**4 646 388**	**4 415 333**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	0	6 000
3990 Andre driftsinntekter	1 200	0
Sum	**1 200**	**6 000**

Konto 3990 gjelder salg av garasjeport åpner.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 774	10 646
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	83 500	75 500
Sum	**95 274**	**86 146**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	331 352	423 688
6341 Brannalarm	21 712	20 756
6360 Annet renhold	164 231	50 000
6361 Fast renhold	273 885	322 337
6364 Matteleie	66 669	62 853
6390 Andre driftskostnader	4 375	1 625
6391 Snømåking/strøing/feiing	133 483	37 509
6392 Containerleie/tømming	625	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	43 592	17 557
Sum	**1 039 923**	**936 324**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	9 050	0
6420 Lisens Bevar HMS	7 226	6 893
Sum	**16 276**	**6 893**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	6 713
6540 Inventar	92 031	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 199	3 813
6552 Driftsmateriell	7 475	0
Sum	**104 705**	**10 525**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	23 650	10 000
6602 Vedlikehold VVS	45 714	42 351
6603 Vedlikehold elektro	101 675	20 831
6610 Andre vaktmestertjenester	0	12 904
6611 Vedlikehold heiser	272 869	224 502
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	16 351
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	87 809	28 384
6620 Vedlikehold utstyr	17 445	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	813
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 325	43 172
6648 Vedlikehold dører og porter	63 220	23 321
6663 Vedlikehold ventilasjon	113 613	98 822
Sum	**733 319**	**521 450**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester	10 375	5 175
6720 Juridisk honorar	35 828	0
Sum	**46 203**	**5 175**

Konto 6720 gjeld en tviste sak ifbm. manglende vedlikehold.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	26 611	1 444
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 395	3 860
7770 Betalingskostnader	1 189	975
7773 Omkostninger innkreving	2 643	7 325
Sum	**35 838**	**13 603**

Konto 7718 gjelder kostnader ifbm. 20- års jubileum

Note 10 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 687 546,-

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	248 480	439 066	687 546
Årets resultat	2 769 447	436 658	3 206 105
Sum opptjent egenkapital	**3 017 927**	**875 724**	**3 893 651**
Sum egenkapital	**3 017 927**	**875 724**	**3 893 651**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bryggerigata 3-5-7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Styreleder	Kjell W. Fredriksen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Hans O. Seielstad (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Roger Nøss (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bryggerigt 3-5 og 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bryggerigt 3-5 og 7 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JHLG7-ZYI2N-V2IJV-C43BD-P40FT-5DRGZ

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JHLG7-ZYI2N-V2IJV-C43BD-P40FT-5DRGZ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:20:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JHLG7-ZYI2N-V2IJV-C43BD-P40FT-5DRGZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjell W. Fredriksen
Styremedlem, Roger Nøss
Styremedlem, Hans O. Seielstad
Varamedlem, Hilde Tobiassen

Styret i Sameiet Bryggerigata 3-5-7 består av 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bryggerigata 3-5-7 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bryggerigata 3-5-7 ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 988223220

Sameiet Bryggerigata 3-5-7 består av 74 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bryggerigata 3-5-7 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 25972776. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bryggerigata 3-5-7 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styrets arbeid:

Styret har hatt 4 styremøter - diverse uformelle møter - mail og telefon kontakt. Det er behandlet 25 saker.
Sameiet har hatt 5 leilighetsoverdragelser.
Internkontroll og oppfølging av Sameiets drift med USBL - Lvservice vaktmestertjenester og Smedvig Eiendom.

Enkelt saker:

Årlig ettersyn og vedlikehold av gassinstallasjoner .
Ettersyn og skifte av filter i våre ventilasjonsanlegg .
Ettersyn og utskiftninger av alle brannslukkere og nødlys i vårt garasjeanlegg ved Brannvern Innlandet AS.
Skifte og ettersyn av leddport ved inn og utkjøring.
Vedlikehold av våre heiser. Kontrakt med Otis.
Garasjevask v/ Lv service vaktmestertjeneste.
Montert nye benker og lys på torget, LV service.
Vedlikehold av fellesarealer med beplantning på torget og i haven.
20 års jubileumsfest i haven. 55 personer hygget seg med god mat og drikke.
Underholdning ved «trommedamene», verbale innslag, og Odd Olsen på trekkspill. Værgudene spilte også på lag 😎 En riktig trivelig kveld👍🥳🇳🇴
En stor takk til festkomiteen for et fint arrangement 👏

Styret anmoder alle eiere om å foreta en «gjennomgang» av sine leiligheter et par ganger i året, både inne og ute på terrasser .
Sjekk røykvarslere - varmtvannsberedere - vann og avløp inne, og avløp ute.
Det er eiers ansvar å holde dette i orden, og evt skader dekkes ikke av Sameiets forsikring ! Eiere som leier ut plikter å informere leietakere om våre husordensregler, og om normalt ettersyn og bruk av leiligheten.
Ta vare på dine verdier, og tenk på dine naboer.

Godkjent av styret - mars 2026

Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Til årsmøtet 15. april 2026

Styret har i 2025 bestått av:

Kjell Fredriksen, styreleder	På valg
Hans O. Seielstad, styremedlem	På valg
Roger Nøss	På valg i 2026
Hilde Tobiassen	På valg

Valgkomitéen foreslår følgende:

Roger Nøss, styreleder for 1 år

Øyvind Fosmo, styremedlem for 2 år

Oddvin Brekke, styremedlem for 1 år

Hege Røijen, varamedlem for 2 år

Lillehammer, 11.03.2026

Alwin H. Edvardsen | Arne Norborg | Ådne Norheim

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bryggerigata 3-5-7 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Mikrobryggeriet, Lillehammer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kjell W. Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kyrre Rosenvinge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 23.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 88.400,- ble godkjent

Styreleder kr 74.000,-

Styremedlemmer og varamedlem kr 4.800,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Nøss for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Fosmo for 2 år.

Valgt ble: Oddvin Brekke for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hege Røijen for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Arne Norborg (leder), Alwin H. Edvardsen og Kjell W. Fredriksen, ble alle valgt for 1 år.

Protokoll for Sameiet Bryggerigata 3-5-7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell W. Fredriksen (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Stig Tore Engen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Kyrre Rosenvinge (sign.)	16.04.2026

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.07.2026 14:18

Eiendom 3405-200/1907/0/11

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bryggerigata 3A	2609 Lillehammer

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Garmo Sven Terje Bryggerigata 3a 2609 Lillehammer	140473	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.07.2026 14:18

Eiendom 3405-200/1907/0/11 Eierseksjon 10

Bruksnavn	Eierseksjon 10				
Type	Seksjon	Etablert dato	27.04.2005	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1907	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	11	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bryggerigata 3A	2609 Lillehammer	Storgata Sør	Sentrum	Lillehammer

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.04.2005	Seksjonering	3405-200/1907	Avgiver	0
		3405-200/1907	Mottaker	0
12.09.2008	Reseksjonering	3405-200/1907	Avgiver	0
		3405-200/1907	Berørt	0
		3405-200/1907	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3405-200/1907	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	14631712			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.09.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	8297/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	24.06.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	6932/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	74	Areal, totalt (bruk/brutto)	15229/0	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	8	Areal, (bebygd/ubebygd)	15214/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	137	4	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	137	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	118	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	110	4	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	67	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	64	3	1	1	Kjøkken
U0103		Underetasje	73	3	1	1	Kjøkken

H0101	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	96	4	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	110	3	1	2	Kjøkken
U0101	Underetasje	64	3	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	93	4	1	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	93	4	1	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	93	4	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	126	5	2	3	Kjøkken
U0101	Underetasje	48	3	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	92	4	1	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	92	3	1	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	92	3	1	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	126	5	2	3	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	88	4	1	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	88	4	1	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	88	4	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	88	3	1	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	130	4	2	3	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	106	4	1	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	106	3	1	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	105	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	106	4	1	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken

H0501		Hovedetasje	106	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	50	2	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	42	3	1	1	Kjøkken
U0201		Underetasje	50	2	1	1	Kjøkken
U0202		Underetasje	46	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	17	1707/0	0/0	1707/0
H02	Hovedetasje	17	1707/0	0/0	1707/0
H03	Hovedetasje	17	1688/0	0/0	1688/0
H04	Hovedetasje	10	1107/0	0/0	1107/0
H05	Hovedetasje	2	274/0	0/0	274/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	3642/0	3642/0
U01	Underetasje	9	990/0	1805/0	2795/0
U02	Underetasje	2	824/0	1485/0	2309/0

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum

Planen består av kart og bestemmelser av samme dato

Formell behandling

Forslag:	25.4.2008
Revidert:	13.5.2008
Planutvalget 1. gang:	21.5.2008
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	22.5.2008
1. gangs offentlig ettersyn:	18.6. - 29.8.2008
Revidert:	4.2.2009
Planutvalget 2. gang:	19.3.2009
Revidert i samsvar med planutvalgets vedtak:	20.3.2009
2. gangs offentlig ettersyn:	27.3. - 22.5.2009
Revidert:	17.8.2009
Kommunestyret 1. gang (Før mekling):	24.9.2009
Revidert i samsvar med kommunestyretes vedtak:	25.9.2009
Planutvalget 3. gang:	3.12.2009
3. gangs offentlig ettersyn (Begrensa tilleggshøring):	11.12.2009 - 8.1.2010
Planutvalget 4. gang:	4.2.2010
Kommunestyret 2. gang:	18.2.2010
Kommunestyret 3. gang (Vedtaket 24.9.09 opprettholdt):	24.3.2010
Godkjent av Miljøverndepartementet:	20.12.10
Revidert i samsvar med Miljøverndepartementets godkjenning:	21.12.10

Tegnforklaring

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (Kv. 13, 22 og 15)
- Konsentrert småhusbebyggelse (Kv. 62A og 63)
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Forretning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Allmennyttig formål - gangpassasje

Byggeområder, kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Forretning
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Allmennyttig / Forretning / Kontor / Bolig
- Kontor / Bolig
- Forretning / Garasje / Off. kjøreveg (Kv. 23b)
- Felles lekeareal / Bolig (Kv. 72a)

Offentlig trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- P — Parkeringsplass
- T — Torg
- Jernbane
- Annen veggrunn

Separeringen mellom disse formålene er ikke juridisk bindende

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park
- Annet offentlig friområde
- Friområde i vassdrag

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Freda bygning (Storgata 57 og vanntårn på Lurhaugen)
- Bygning som skal bevares
- Areal som skal bevares
- Områdevern (Kv. 15)
- Restriksjonsområde for ev. P-anlegg

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles grøntareal
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel

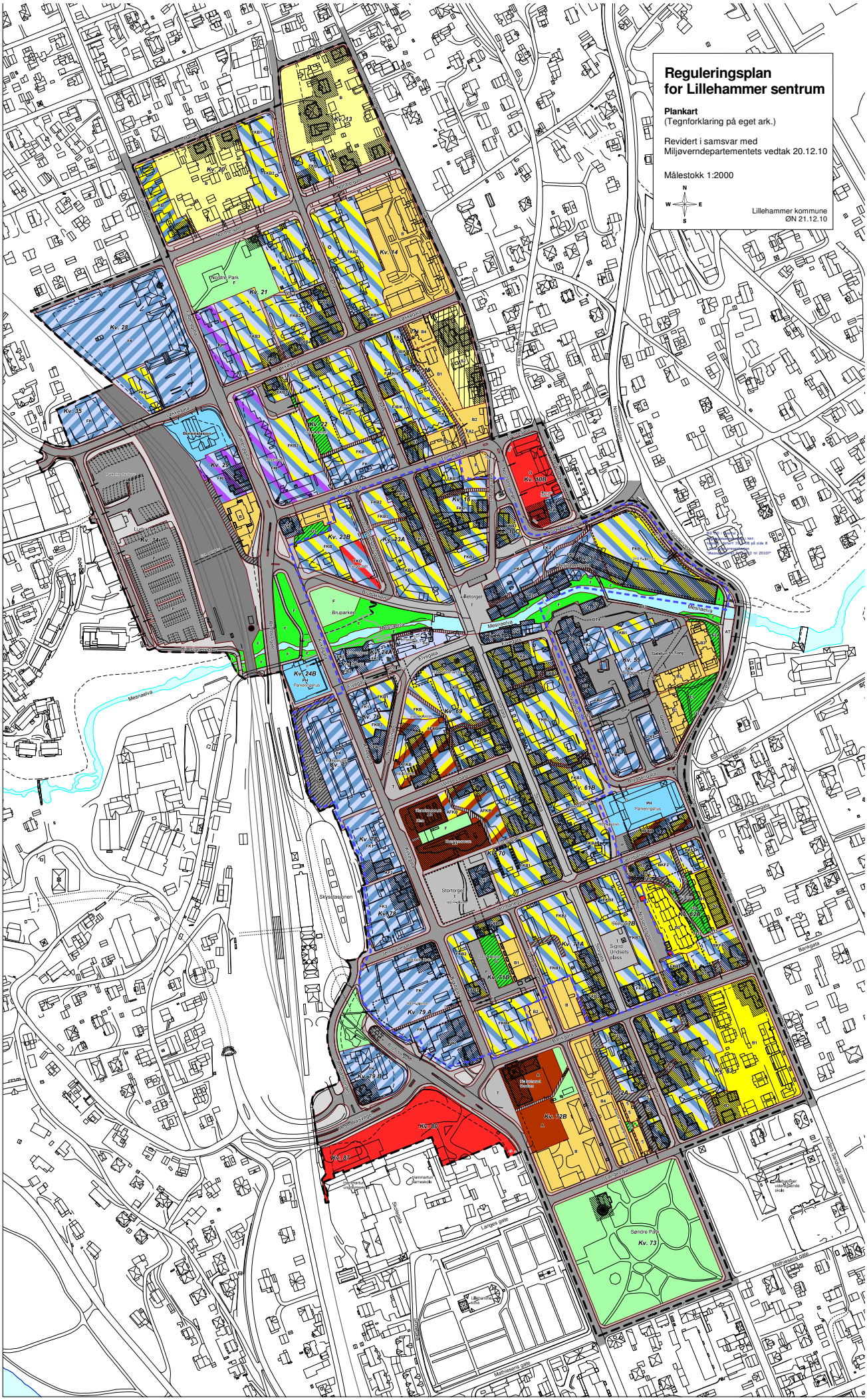
Linjesymboler

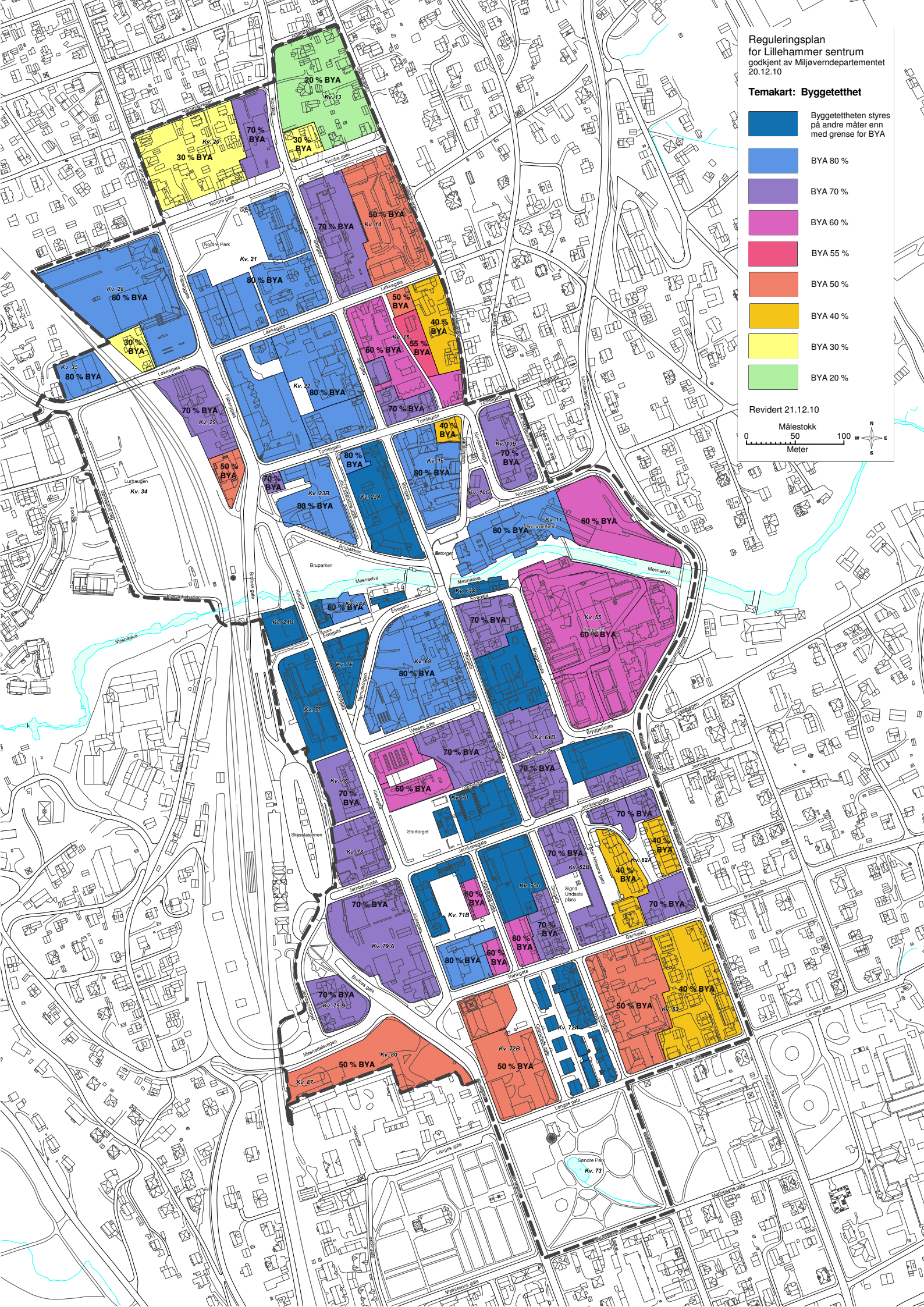
- Planområdets avgrensning
- Grense for formål og delområde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktlinje i kryss
- Turveg - Sti
- Grense for butikksenter-område

Atkomster

- ◄►P — Atkomst til ev. P-anlegg
- ◄► — Annen avkjørsel

Tegnforklaringen er tilpasset kart i målestokk 1:2000.
Det betyr at for eks. kart i målestokk 1:1000
har dobbelt så tjukke streker som i denne tegnforklaringen.


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
Plankart
(Tegnforklaring på eget ark.)
Revidert i samsvar med
Miljøverndepartementets vedtak 20.12.10
Målestokk 1:2000
N
W
E
S
Lillehammer kommune
ØN 21.12.10


Reguleringsplan
for Lillehammer sentrum
godkjent av Miljøverndepartementet
20.12.10
Temakart: Byggetetthet
Byggetettheten styres på andre måter enn med grense for BYA
BYA 80 %
BYA 70 %
BYA 60 %
BYA 55 %
BYA 50 %
BYA 40 %
BYA 30 %
BYA 20 %
Revidert 21.12.10
Målestokk
0 50 100
Meter
N
W
E
S
Kv. 13
20 % BYA
30 % BYA
Kv. 20
70 % BYA
30 % BYA
Kv. 14
50 % BYA
70 % BYA
Nordre Park
Kv. 21
80 % BYA
Kv. 28
80 % BYA
30 % BYA
Kv. 35
80 % BYA
Kv. 29
70 % BYA
50 % BYA
Kv. 34
Lurhaugen
Kv. 22
80 % BYA
Kv. 15
50 % BYA
55 % BYA
40 % BYA
60 % BYA
70 % BYA
Kv. 16
80 % BYA
Kv. 10B
70 % BYA
Kv. 10C
Kv. 23B
80 % BYA
Kv. 23A
70 % BYA
80 % BYA
Kv. 11
80 % BYA
60 % BYA
Kv. 24A
80 % BYA
Kv. 24B
Kv. 61A
70 % BYA
Kv. 55
60 % BYA
Kv. 69
80 % BYA
Kv. 75
Kv. 77
Kv. 61B
70 % BYA
70 % BYA
60 % BYA
Kv. 78
70 % BYA
Kv. 70
Kv. 78
Kv. 62B
70 % BYA
Kv. 62A
40 % BYA
40 % BYA
70 % BYA
Kv. 71A
60 % BYA
Kv. 71B
60 % BYA
70 % BYA
60 % BYA
80 % BYA
60 % BYA
Kv. 79 A
70 % BYA
Kv. 79 B
70 % BYA
Kv. 72A
Kv. 72B
50 % BYA
50 % BYA
Kv. 62
40 % BYA
Kv. 80
50 % BYA
Kv. 87
Søndre Park
Kv. 73
Mesnaelva
Bruparken
Brubakken
Elvegata
Jernbanegata
Bankgata
Storgata
Langes gate
Wiesesgata
Nordre gate
Lekkegata
Tomtegata
Nordstølvegen
Mesnadalsvegen
Mathiesens gate
Skysstasjonen
Stortorget
Sigrid Undsets plass

Ordre: **95994**

Eiendom: **3405-200/1907/0/11 Andel 0 U0103**
Bryggerigata 3A
2609 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 22.07.2026 10:41:

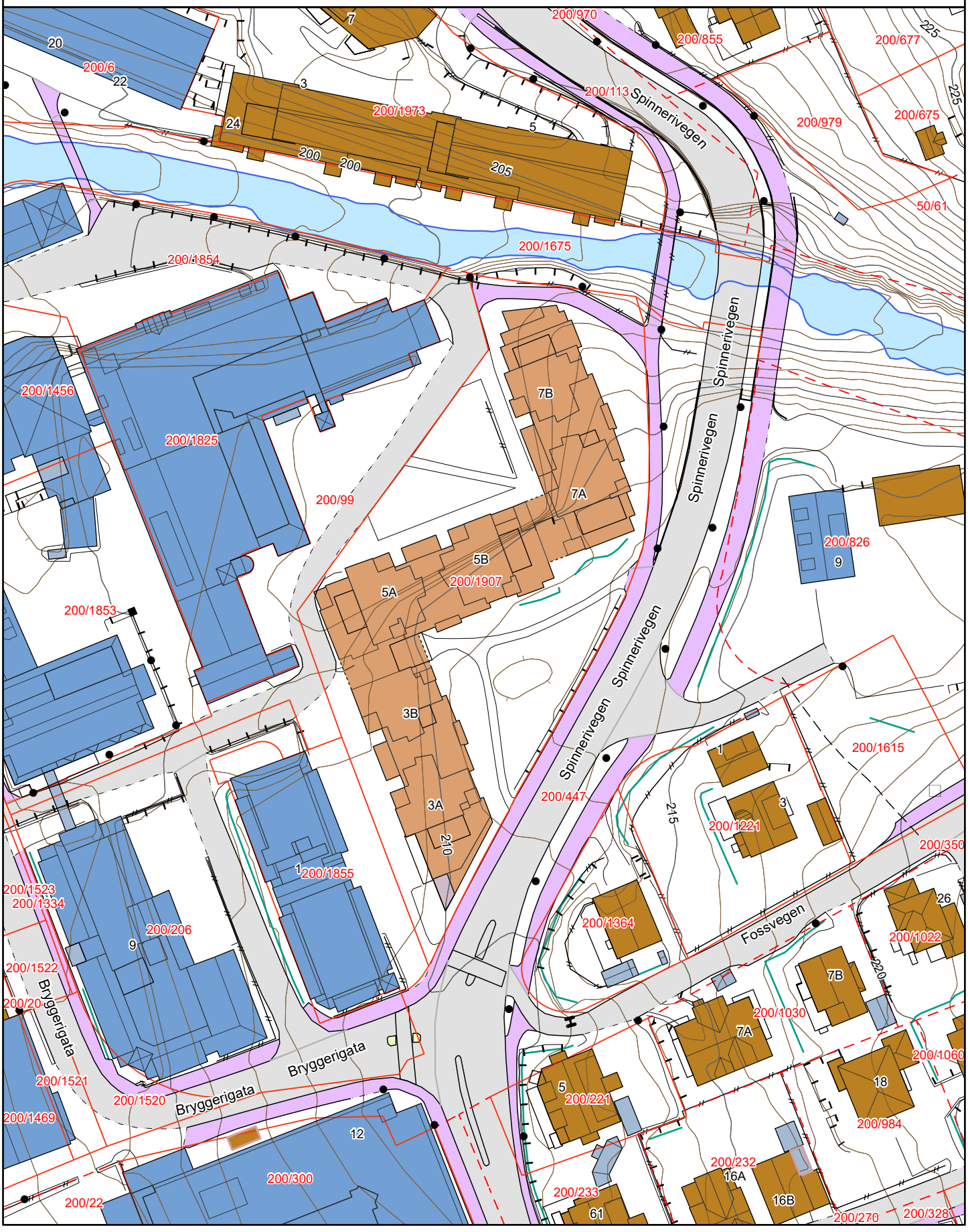
Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg.

Oversiktskart

Adresse: **Bryggerigata 7B, 2609 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/200/1907/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5161 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.07.2026



Matrikkelkart

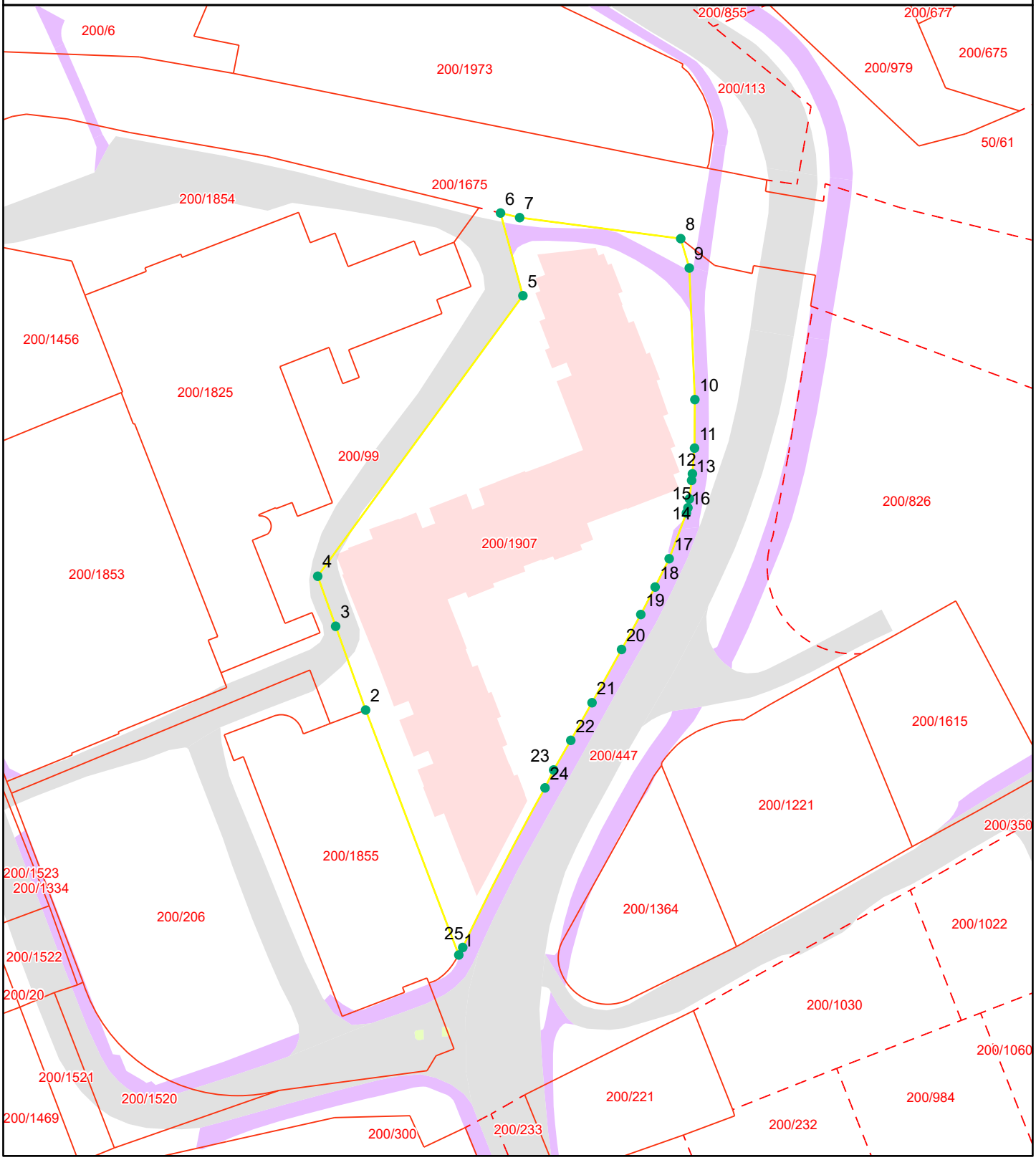
Adresse: **Bryggerigata 7B, 2609 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/200/1907/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5161 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5161 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6776623.24	579116.13	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	48.32	0
2	6776668.36	579098.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.4	0
3	6776683.79	579093.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.8	0
4	6776693.01	579090.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	64.11	0
5	6776744.69	579127.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.79	0
6	6776759.92	579123.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.63	0
7	6776759.07	579127.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30	0
8	6776755.2	579157.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.64	0
9	6776749.79	579158.67	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	24.28	0
10	6776725.55	579159.7	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	8.95	0
11	6776716.61	579159.64	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	4.75	0
12	6776711.88	579159.25	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	1.22	0
13	6776710.67	579159.1	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	3.45	0
14	6776707.25	579158.69	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	1.64	0
15	6776705.63	579158.42	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	1.01	0
16	6776704.66	579158.14	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	9.01	0
17	6776696.24	579154.96	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	5.83	0
18	6776691.02	579152.37	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	5.72	0
19	6776685.96	579149.72	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	7.36	0
20	6776679.52	579146.17	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	11.23	0
21	6776669.71	579140.72	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	7.97	0
22	6776662.78	579136.8	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	6.32	0
23	6776657.32	579133.63	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	3.67	0
24	6776654.02	579132.04	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	13	33.12	470.047
25	6776624.62	579116.86	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	1.56	0

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1907	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse: Bryggerigata 3A, 2609 LILLEHAMMER			
Hj.haver/Fester:	GARMO SVEN TERJE, Bryggerigata 3A, 2609 LILLEHAMMER			

LILLEHAMMER KOMMUNE

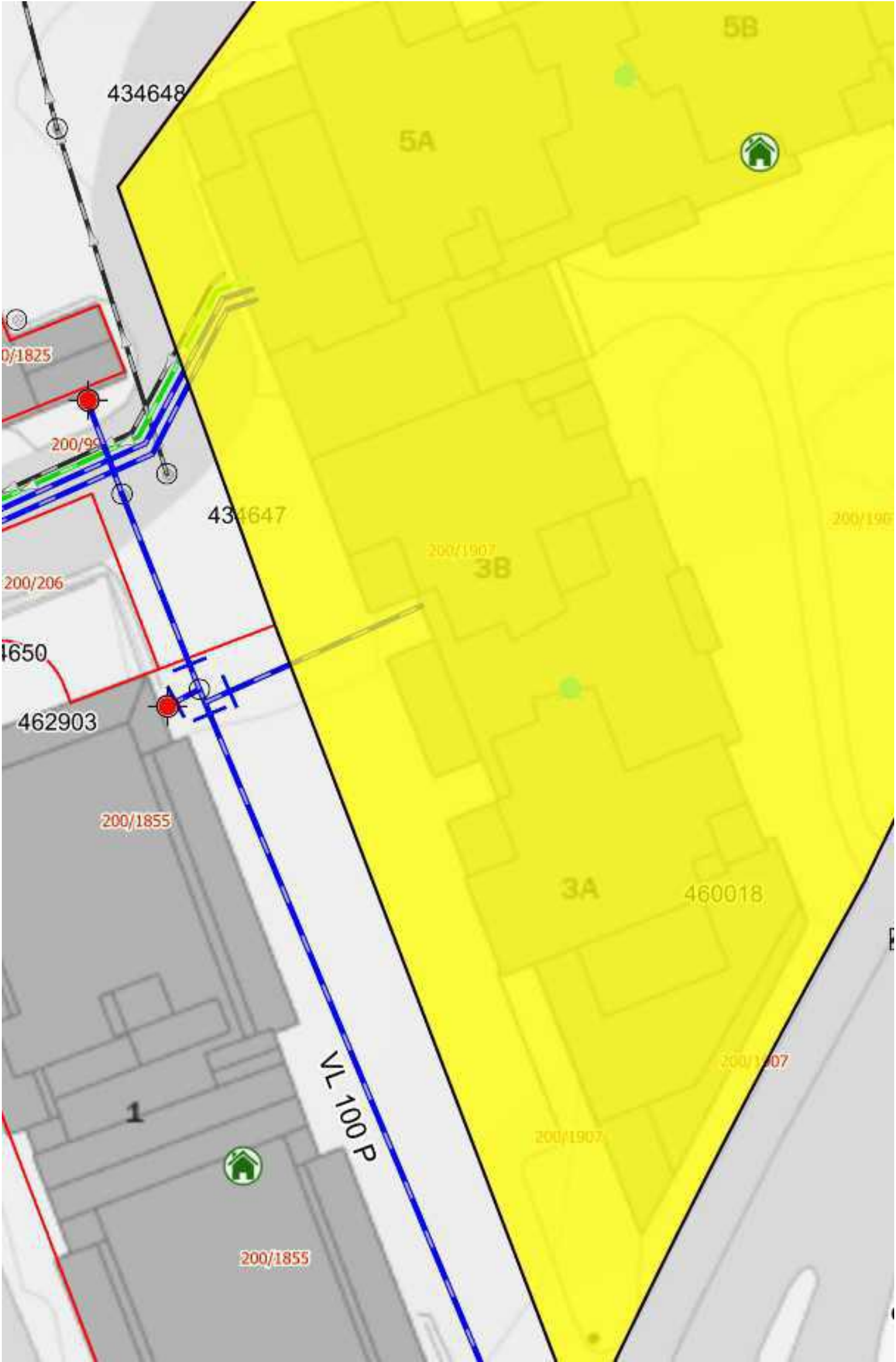
Dato: 29/7-2026 Sign:

Målestokk 1:750



LILLEHAMMER KOMMUNE

Tegnforklaring		
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Hekk
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Forsenkningskurve_Lillehammer
Høydekurve_Lillehammer	A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Husnummer med bokstav	Innmålt tre
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Gangfelt	Fortau	Merket sti
Bru	Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg på bru
Veg på bru	Veg	Elvekant
Elv	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn


434648
5B
5A
0/1825
200/99
434647
200/1907
3B
200/206
4650
462903
200/1855
3A
460018
VL 100 P
1
200/1855

Ordre: **95994**

Eiendom: **3405-200/1907/0/11 Andel 0 U0103**
Bryggerigata 3A
2609 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 29.07.2026 14:51:

Under behandling

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til «Sentrumsformål - nåværende». Områdetype «Bygårdsbebyggelse».

Hensynssoner som gjelder for hele, eller deler av eiendommen

- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H190_03 Andre sikringssoner
- H710 Båndlegging for regulering etter pbl - Fremtidig

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og retningslinjer er «Plan-190 - Lillehammer Sentrum». Arealformål «Blokkbebyggelse».

Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.

Ordre: **95994**

Eiendom: **3405-200/1907/0/11 Andel 0 U0103**
Bryggerigata 3A
2609 Lillehammer

K34050012 Legalpant

JUACUADR, 22.07.2026 10:17:

Levert til kunde

Ingen restanser.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1907**	Festenr:		Seksjonsnr:	11
Adresse:	Bryggerigata 3A, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 24. juli 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Lillehammer kommune

Larkas DA
Elvegt. 19

Dato:26.10.2005
Vår ref.: ODDJOH 03/02328-035
Arkivkode: HEIGB 200/99 & 447 & 1336
Løpenum: 05/016832
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende Adr. Bryggerigata 3, 5 og 7 ,Gnr200/Bnr.99

Tiltakshaver: Peder Smedvig Eiendom AS
Ansvarlig søker: Larkas DA
Ansvarlig kontrollerende:

Med hjemmel i pbl § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til rammetillatelse datert 01.09.03.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlig. Signert kontrollerklæring for utførelse er mottatt. Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

Ved befaringen ble det ikke påvist lovstridige arbeider.

Mangler påpekt i midlertidig brukstillatelse er utbedret.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : 15214,1
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 15214
- *Eiendomsskatt m^2* : 15214

Med hilsen

Oddvar Johansen

Fagansvarlig
Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**200**	Bnr.	**1907**	Festenr:		Snr.	**11**
Adresse:	Bryggerigata 3A, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 19 487,10

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 5 812,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja	Nei X

Lillehammer 24. juli 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Begjæringsskjemaet sendes til

LILLEHAMMER KOMMUNE

TINGLYST
25 MAI 2005
SØR-GUDBRANDSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4002

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres LHMR kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0501	LILLEHAMMER	200	99, 1336, 447		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *)	Navn	Seksjonsnr. *)	Ideell andel *)
959446946	HEKLA AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	50	BG	11	B	69	B	21	B	105	B	31	B	105	B
2	B	46	BG	12	B	102	B	22	B	65	B	32	B	105	B
3	B	50	B	13	B	65	B	23	B	93	B	33	B	65	B
4	B	42	B	14	B	105	B	24	B	69	B	34	B	88	B
5	B	70	B	15	B	105	B	25	B	96	B	35	B	92	B
6	B	48	B	16	B	65	B	26	B	96	B	36	B	65	B
7	B	64	B	17	B	88	B	27	B	65	B	37	B	105	B
8	B	64	B	18	B	92	BG	28	B	132	B	38	B	105	B
9	B	64	B	19	B	65	B	29	B	102	B	39	B	65	B
10	B	64	B	20	B	105	B	30	B	65	B	40	B	93	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst *

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

BOLIGSEKSJONER SNR 1-73 HAR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL ROM NR 1/0005 OG 1/0006 I FELLESAREAL PLAN 0.

ROM SKAL BENYTTES TIL FELLESBOD FOR BILHJUL.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Doknr: 4002 Tinglyst: 25.05.2005 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæringsskjemaet sendes til	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres [redacted] kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
41	B	69	B	51	B	88	B	61	B	65	B	71	B	107	B
42	B	96	B	52	B	92	B	62	B	113	B	72	B	103	B
43	B	96	B	53	B	65	B	63	B	69	B	73	B	192	B
44	B	65	B	54	B	105	B	64	B	65	B	74	N	65	BG
45	B	132	B	55	B	105	B	65	B	105	B	75	N	1	B
46	B	102	B	56	B	65	B	66	B	105	B				
47	B	65	B	57	B	93	B	67	B	88	B				
48	B	105	B	58	B	69	B	68	B	123	B				
49	B	105	B	59	B	96	B	69	B	123	B				
50	B	65	B	60	B	96	B	70	B	107	B				
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK		6404	

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.:"Vedlegg side X av Y")

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift *)	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner *)
Lyn. 2/12-04	Bjørn Farstad	HEKLA AS BJØRN FARSTAD E. FULLMAKT	Hekla AS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [9]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Det erklæres at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

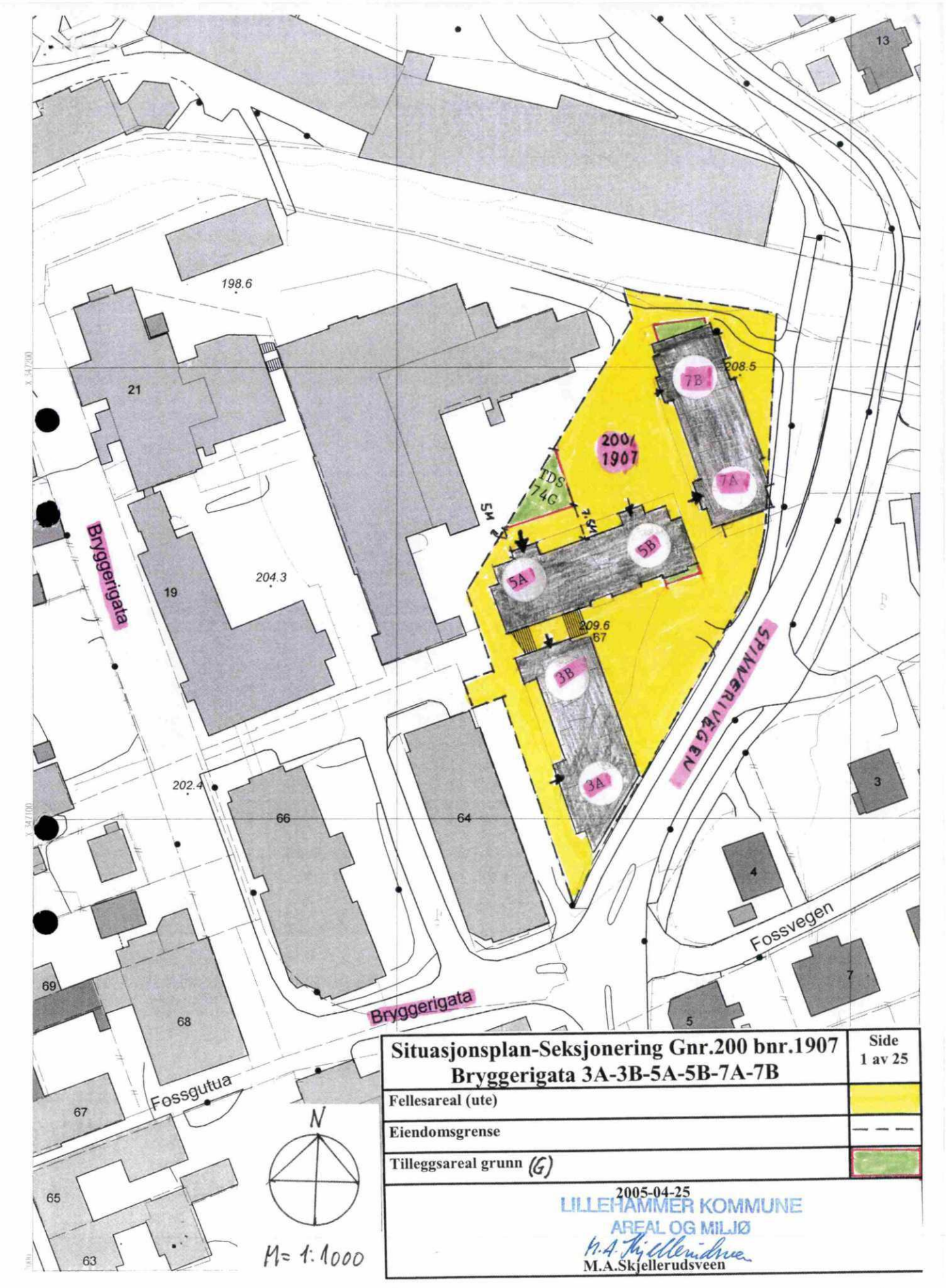
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
200	1907	-------	1 t.o.m.75

Dato	Underskrift	Stempel
Lillehammer 24-05-2005	Magnus A. Skjellerudsveen Magnus A.Skjellerudsveen	LILLEHAMMER KOMMUNE AREAL OG MILJØ

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

* Den seksj.eid. er gnr. 200 bnr. 1907.


198.6
208.5
204.3
209.6
202.4
21
19
66
64
13
3
4
7
5
69
68
67
65
63
7B
7A
5B
5A
3B
3A
200/1907
TDS 74G
5M
7.5M
Bryggerigata
Fossgutua
Fossvegen
SPINNERIVEGEN
N
M= 1:1000
Situasjonsplan-Seksjonering Gnr.200 bnr.1907
Bryggerigata 3A-3B-5A-5B-7A-7B
Side 1 av 25
Fellesareal (ute)
Eiendomsgrense
Tilleggsareal grunn (G)
2005-04-25
LILLEHAMMER KOMMUNE
AREAL OG MILJØ
M.A.Skjellerudsveen

Bryggerigata 3A

Nabolaget Lillehammer sentrum - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 469 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Nordre Ål skole (1-7 kl.) 564 elever, 32 klasser	4 min 2.1 km
Engesvea barne- og ungdomsskole (1... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.8 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	16 min 1.2 km
Åretta ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	4 min 2 km
Create - Lillehammer kreative vgs	2 min
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergsenghjørnet Linje B8	3 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Sykehusbarnehagen i Lillehammer (0... 45 barn	8 min 0.7 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 15 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Storgata	3 min
Joker Kuben	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	4 min
Vitusapotek Storgata	3 min
Lillehammer Vinmonopol	3 min

SPORT

Lillehammer læringssenter	6 min
Lillehammer videregående	6 min
Espern Lillehammer	3 min
Fitnesspoint Lillehammer	5 min

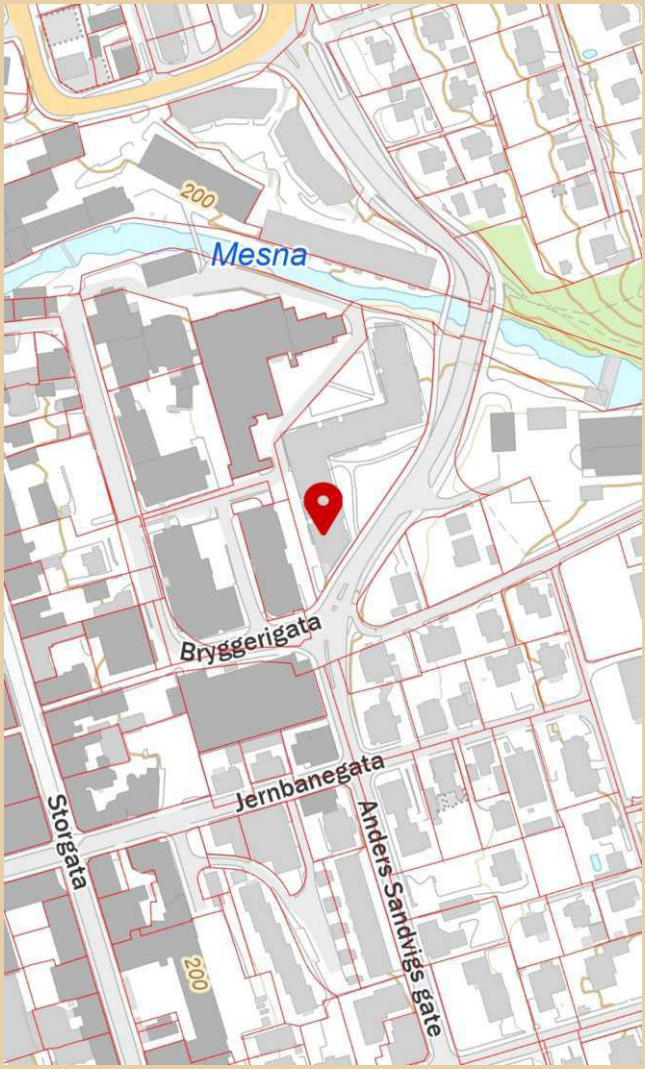
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bryggerigata 3A, 2609 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 1907, Snr. 11, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260223

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 76 331

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
