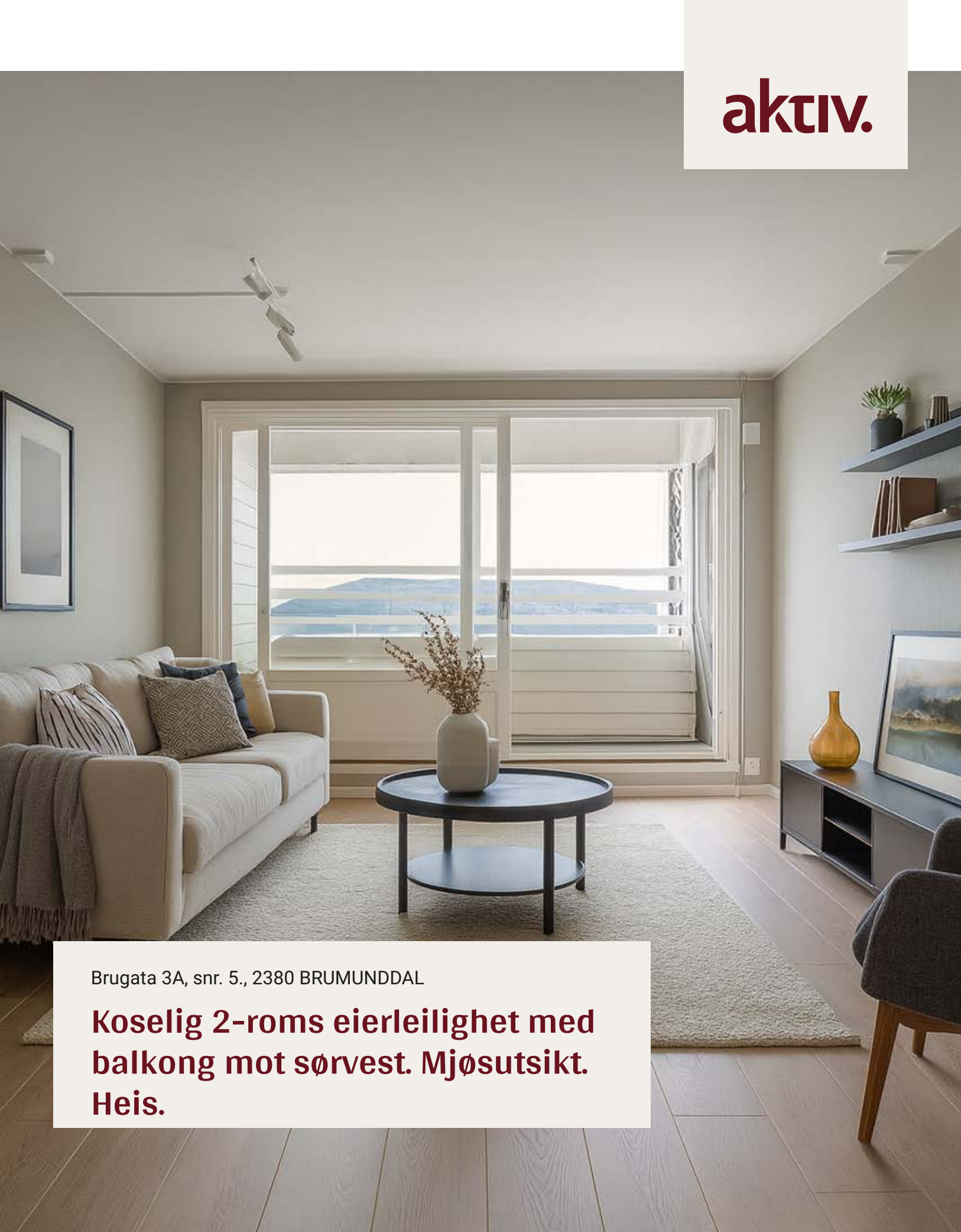




aktiv.

Brugata 3A, snr. 5., 2380 BRUMUNDDAL

**Koselig 2-roms eierleilighet med  
balkong mot sørvest. Mjøsutsikt.  
Heis.**



Eiendomsmegler

## Thomas Granberg

**Mobil** 913 05 873

**E-post** thomas.granberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.  
TLF. 994 78 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 900,-  
**Selger:** M-Huset AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 66/66 kvm  
**Tomtstr.:** 1184.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 303  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1214250081

# Koselig 2-roms eierleilighet med balkong mot sørvest. Mjøsumtsikt.

Flott beliggenhet i M-husets 4. etasje. Med solrik balkong vendt mot sørvest. Utsikt over foranliggende bebyggelse og mot Mjøsa. I tillegg har sameiet tilgang til en felles takterrasse med fantastisk utsikt over sentrum.

Overflater i leiligheten er pusset opp i 2025.

Leiligheten ligger midt i hjertet av Brumunddal med gågata rett utenfor døren. I byggets 1. etasje har du bakeri, og ellers i sentrum finner du flere matbutikker, klesbutikker, apotek, vinmonopol, koselige kafeer og restauranter for å nevne noe. Kort avstand til bussholdeplass med 9 ulike linjer og ikke minst til togstasjonen. E6 med 4 felt går forbi ved Brumunddal og det tar ca. 15 min til Hamar sentrum samt 1 t 30 min til Oslo.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 39 |
| Budskjema .....         | 48 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1184.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 184 m<sup>2</sup>.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 184,4m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 693m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Flott beliggenhet i M-husets 4. etasje. Med solrik balkong vendt mot sørvest. Utsikt over foranliggende bebyggelse og mot Mjøsa.

Leiligheten ligger midt i hjertet av Brumunddal med gågata rett utenfor døren. I byggets 1. etasje har du bakeri, og ellers i sentrum finner du flere matbutikker, klesbutikker, apotek, vinmonopol, koselige kafeer og restauranter for å nevne noe. Kort avstand til bussholdeplass med 9 ulike linjer og ikke minst til togstasjonen. E6 med 4 felt går forbi ved Brumunddal og det tar ca. 15 min til Hamar sentrum samt 1 t 30 min til Oslo.

I tillegg til å ha en sentral beliggenhet, har du også umiddelbar nærhet til flotte turområder, enten langs elva Brumunda, Mjøsa eller om du vil ta deg en topptur til Høsbjør eller Bjørgeberget med fantastisk utsikt. Til Ringsakerfjellet er det kun en snau time, og her er det aktiviteter for store og små, både sommer og vinter. Et av Norges beste skiløypenett finner du også her.

### **Byggemåte**

Bygget er i hovedsak bygget opp av betong. Innvendig er det benyttet stålstendere og trevirke i lettveggene

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport datert 04.04.2025, utført av Ole Magnus Bakken.

Eierskifterapporten jangir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Bad, overflate vegger og himling: Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.

- Bad, overflate gulv: Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger, se under. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Kjøkken: Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Andre rom: Gulv har glidd fra hverandre flere plasser på kjøkken og stue.

- Vinduer og ytterdører: Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Materialet vurderes ikke som utgått på dato. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra byggeåret. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er ikke tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeåret. Det var sist inspisert i ikke kjent. Det var rengjort i ikke kjent. Anlegget ble sist fornyet i ikke kjent. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

-Ingen.

I tillegg har takstmann nevnt følgende under TGiu:

- Membran, tettesjiktet og sluk: Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se eierskifterapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningsskyndig, før bud gis.

### **Innhold**

4. etasje: Bod, soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

### **Standard**

Boligen har en eldre standard. Det har blitt utført lite oppgraderinger og utskiftninger etter opprinnelig byggeår. Det må påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger nå og i fremtiden, da konstruksjon og bygningsdeler er preget av alder og slitasje.

Leiligheten er pusset i 2025. Alle overflater, gulv, vegger, himling malt. Nytt elektrisk:

Kontakter, brytere og lamper i himling.

Eksempler på materialvalg:

Gulv Laminat og fliser.

Vegger: Strie, fliser og slette overflater.

Slette himlinger.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke i salget.

### **Parkering**

Medfølger ingen parkeringsplass med leiligheten, men egen p-plass i parkeringskjeller kan kjøpes for kr 250.000,-.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### Info kommunale avgifter

Leilighetseier mottar kun faktura direkte fra kommune for eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### Eiendomsskatt

Kr 3 472

### Eiendomsskatt år

2025

### Info formuesverdi

Formueverdi er forsøkt rekvirert, men ikke mottatt. Vil bli fastsatt etter salg.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

66/3405

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vann/avløp\*, Tv/internett, renovasjon, strøm fellesareal, heis, vaktmestertjenester fellesarealer, avsetting vedlikehold av bygning, byggningsforsikring, gebyr forretningsfører, rentekostnader mm.

\*For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. Dette blir senere avregnet. Er det betalt inn for lite vil differansen bli krevd inn. Er det for mye innbetalt blir differansen tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Det har tidligere ikke blitt fakturert felleskostnader for denne leiligheten da den har vært en del av næringsutleie. Oppgitte felleskostnader er dermed på samme nivå som de andre leilighetene i sameiet av samme størrelse. Det må påregnes at denne endres noe.

Det er ikke planlagt arbeider som skulle tilsi en økning av felleskostnader eller opptak av fellesgjeld. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene for å forsvare generell prisstigning.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 900

## Sameiet

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 303, seksjonsnummer 5 i Ringsaker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 14.11.1991 - Dokumentnr: 8130. Rett for Ringsaker kommune til tilfluktsrom.
- \* Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 25.10.2017 - Dokumentnr: 1182521. Rettighetshavere: Gnr. 1, bnr. 74, snr. 14-28 i Ringsaker kommune.
- \* Seksjonering, tinglyst den 07.01.1994 - Dokumentnr: 241. Opprettet seksjoner: Snr: 12. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 95/3405.
- \* Resek/tilleggssek, tinglyst den 30.10.2014 - Dokumentnr: 940578. Endret seksjon: Snr: 12. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 95/3405.
- \* Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel, tinglyst den 30.10.2014 - Dokumentnr: 940578. Endret seksjon: Snr: 12. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 95/5009.
- \* Best. om adkomstrett, tinglyst den 12.12.1994 - Dokumentnr: 15885. Rettigheter hefter i: Gnr. 1, bnr. 74, snr. 1-28 i Ringsaker kommune. Med flere bestemmelser

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for utbygging av M-huset i 2015. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Sameiet har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Brugata 1 og 3" fra 2016.

Reguleringsformål for eiendommen er kombinert bebyggelse og anleggsformål (1317) og gang-/sykkelveg (63)..

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul hensynsone for støy, samt i hensynsone for flomfare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten er utleid pt, men leietaker flytter ut 01.07.2025.

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 600

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, og har heller ikke utarbeidet en egenerklæring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 22.800,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.445,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

Thomas Granberg  
Eiendomsmegler  
thomas.granberg@aktiv.no  
Tlf: 913 05 873

**Ansvarlig megler bistås av**

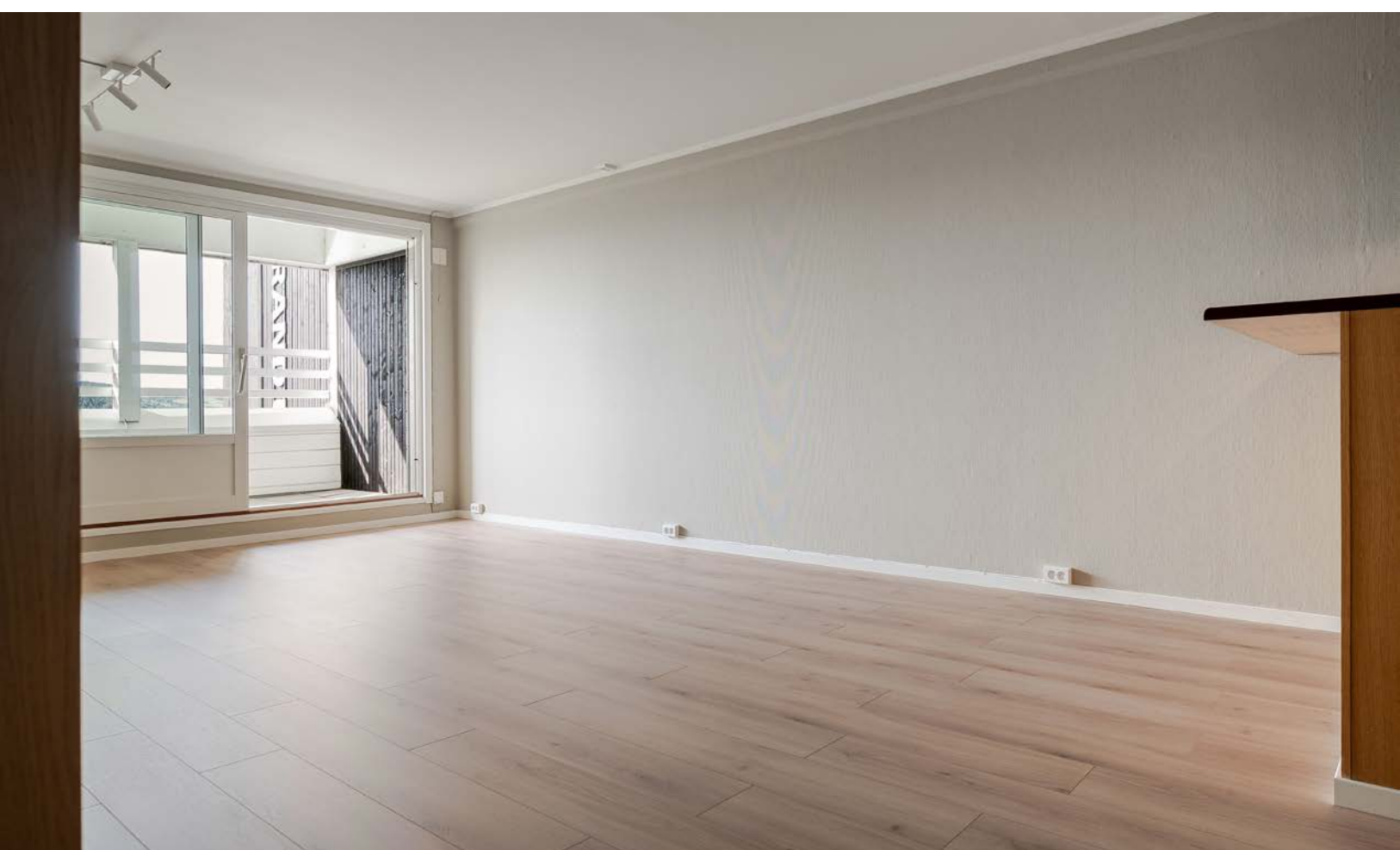
Thomas Granberg  
Eiendomsmegler  
thomas.granberg@aktiv.no  
Tlf: 913 05 873

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682  
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

**Salgsoppgavedato**

24.09.2025













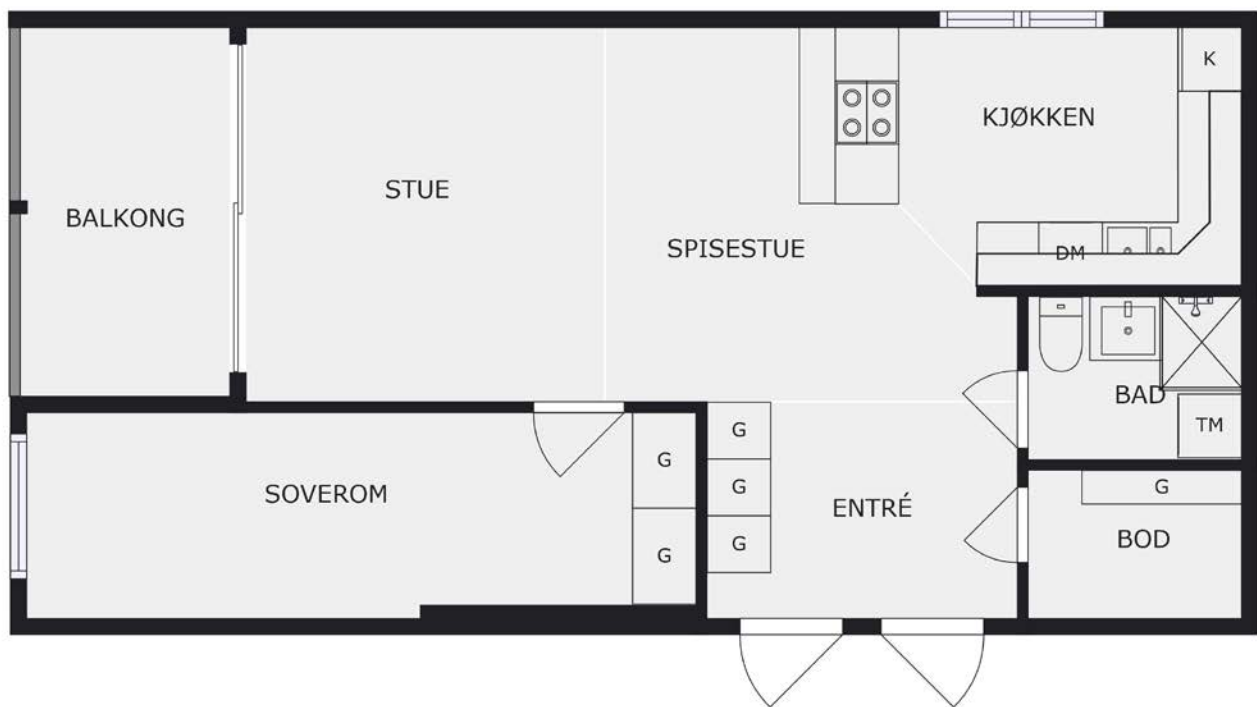










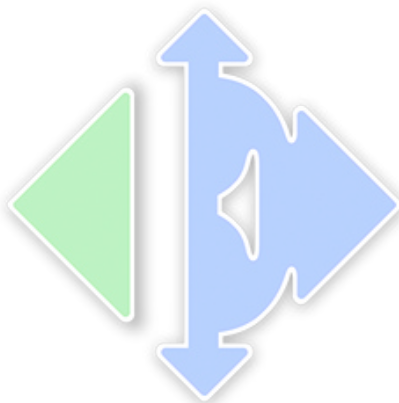


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

**H0401**  
**Brugata 3**  
**2380 Brumunddal**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 1 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Ole Magnus Bakken**

Dato: 21/09/2025

Strandvegen 24  
 Brumunddal 2380  
 99733222  
 olemagnus@bdtakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 74

Hjemmelshaver: Brugata 3 h401

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1988

Tomt: 1917 hht kartverket m<sup>2</sup>

Kommune: Ringsaker

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Vi Invest AS

Befaringsdato: 27.03.25

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS2

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Beliggenheten til leiligheten er etablert i sentrum i Brumunddal. Det er kort vei til bla; nærbutikk, barnehage, skole, kjøpesenter, Brumunddal togstasjon m.m.

E6 med 4 felt går forbi ved Brumunddal. Det tar ca 15 min til Hamar sentrum samt 1t 30min til Oslo.

I 1 etasje finner man bakeri og kontorlokale.

Rett ved utgangen så kommer man rett i gågata i Brumunddal.

Tomten, inkludert adkomstveier og eventuell parkering/gjesteparkering uten for bygget.

Tomten ligger på en godt opparbeidet flat tomt med parkeringskjeller i kjeller etasje med heis opp til leiligheten.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygget er i hovedsak bygget opp av betong. Innvendig er det benyttet stålstendere og trevirke i lettveggene.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tilstanden på boligen ansees som normalen, tatt i betraktning av alder, bruk og etter oppgraderingene.

Boligen har en eldre standard. Det har blitt utført lite oppgraderinger og utskiftninger etter opprinnelig byggeår. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger nå og i fremtiden, da konstruksjon og bygningsdeler er preget av alder og slitasje.

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Kartverket.

Overlevert dokumentasjon på bad og el-anlegget.

Grunnboka

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Soverom 1:

Laminat på gulv, strie på vegg og slett himling.

Kjøkken:

Laminat på gulv, slett overflate på vegg og slett himling.

Stue:

Laminat på gulv, en del strie og en del slette overflater på vegg, slett himling.

Gang:

Laminat på gulv, strie på vegg, slett himling.

Bad:

Fliser på gulv og vegger, slett himling.

Bod:

Laminat på gulv, slett vegger og himling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Lagt nytt laminatgulv i hele leiligheten September 2025
- Byttet alt av lys, kontakter og brytere September 2025
- Malt opp igjen himlinger og vegger September 2025

**FELLESKOSTNADER:**

Selges som selveier

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Hovedplan   | 66    |       |       | 6   |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 66    |       |       | 6   |          |          |
| SUM BRA     | 66    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

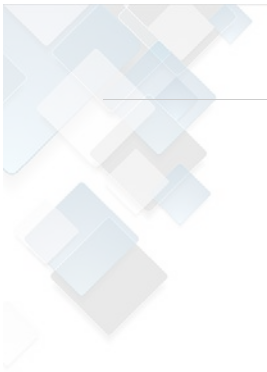
Bod, soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Seksjoneringen og kartverket.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):****ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ole Magnus Bakken



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Magnus Bakken**

Bygningsingeniør og takstmann med svennebrev som tømrer. Mer enn 15årserfaring innen prosjektledelse og tømrerfaget (rehab og nybygg).

21/09/2025

Ole Magnus Bakken

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.  
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegg og slett himling.

**Merknader:** Det er montert dusjkabinett over sluk.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv. Dusjkabinett er montert over sluk.

**Merknader:** Ikke mulig å sjekke sluk da kabinett står over.

**TG iu** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Ikke mulig å sjekke da kabinett står på sluk

**Merknader:** Det ble ikke målt fukt i vegg på befaringsdato.

**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeåret  
 Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.  
 Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Profilerte fronter med håndtak. Frittstående hvitevarer.

**Merknader:**

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Gulv har glidd fra hverandre flere plasser på kjøkken og stue.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 1988 med 2 lags glass.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Inntrukket balkong.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeåret

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er noe skjult og noe åpen løsning

**Merknader:** Det ble ikke observert fuktskader eller vann dannelser på åpne vannrør på befæringsdatoen.

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeåret

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder er montert i hjørneskapet på kjøkkenet.

#### Merknader:

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeåret  
Det var sist inspisert i ikke kjent  
Det var rengjort i ikke kjent  
Anlegget ble sist fornyet i ikke kjent  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon på bad mens det er naturlig lufting på stue og soverom.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017  
Resultatet var tilfredsstillende.  
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeåret  
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Oppgradert i 2017 og sikring plassert i gangen.

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Alder og fukt i himling

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Ikke godkjent fall. Det er mot fall mot sluk. Spillvann vil renne mot terskel.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er observert noe fukt på skrog og på grunn av alder.

## 3.1 Andre rom

Alder på gulv men også har gulvet glidd fra hverandre.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Alder. Vindu fra 1988

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Alder

## 6.2 Varmtvannsbereder

Alder og plassering

## 6.3 Ventilasjon

Ikke tilfredsstillende trekk på badet

## Takstmannens vurdering ved TG3:

# Nabolagsprofil

Brugata 3A - Nabolaget Brumunddal sentrum - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Lillevegen            | 3 min     |
| Totalt 9 ulike linjer |           |
| Brumunddal stasjon    | 9 min     |
| Linje F6, RE10, RE11  |           |
| Oslo Gardermoen       | 1 t 2 min |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Fagerlund skole (1-7 kl.)          | 14 min |
| 530 elever, 42 klasser             |        |
| Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min  |
| 398 elever, 32 klasser             |        |
| Ringsaker videregående skole       | 10 min |
| 750 elever                         |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Kople Brumunddal Næringspark          | 6 min |
| Kople Coop Extra Fabrikkvegen Brum... | 6 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

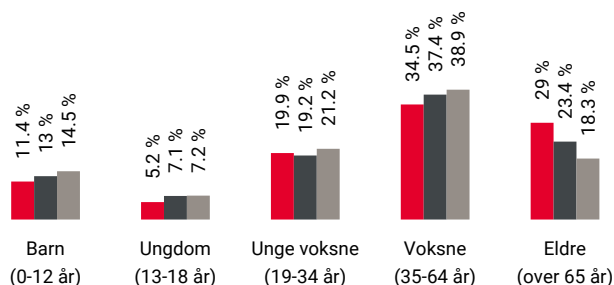
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Brumunddal sentrum | 1 503     | 871           |
| Brumunddal         | 11 056    | 5 444         |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Tunet barnehage (1-5 år)       | 4 min  |
| 12 barn                        |        |
| Vesleparken barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 29 barn                        |        |
| Bakkehaugen barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 92 barn                        |        |

## Dagligvare

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Eurospar Brumunddal     | 3 min |
| Post i butikk, PostNord |       |
| Kiwi Brumunddal         | 6 min |
| PostNord                |       |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



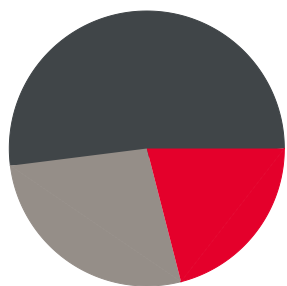
### Gateparkering

Lett 76/100

## Sport

|  |                                    |        |  |
|--|------------------------------------|--------|--|
|  | Brumunddal ungdomsskole            | 8 min  |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.6 km |  |
|  | Ringsaker videregående             | 10 min |  |
|  | Fotball, friidrett                 | 0.8 km |  |
|  | Fønix Treningssenter               | 7 min  |  |
|  | Treningskompaniet Brumundal        | 13 min |  |

## Boligmasse



21% enebolig  
52% blokk  
27% annet

## Varer/Tjenester



Mølla

5 min



Vitusapotek Brumunddal

2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
13% 13-15 år  
18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



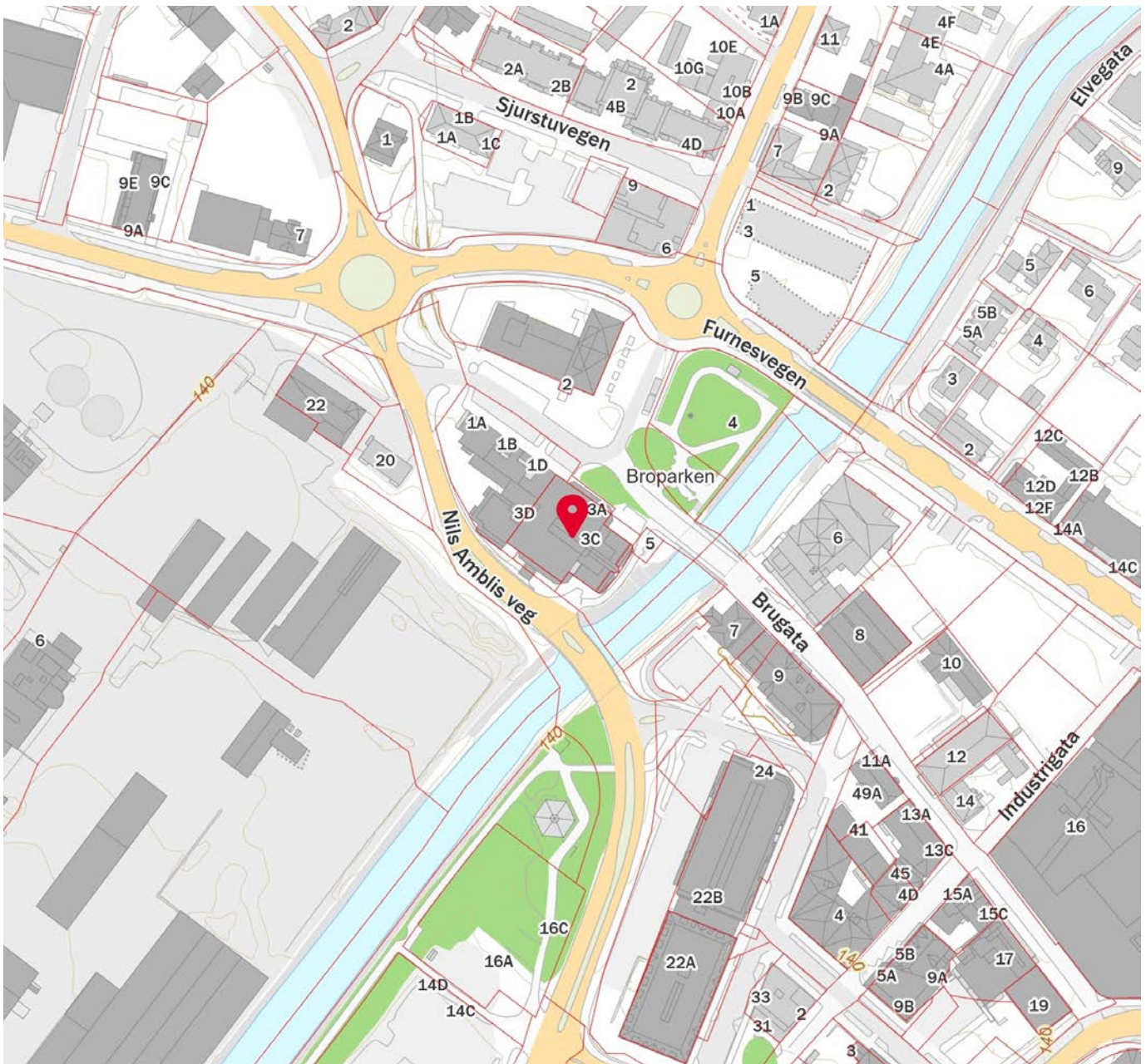
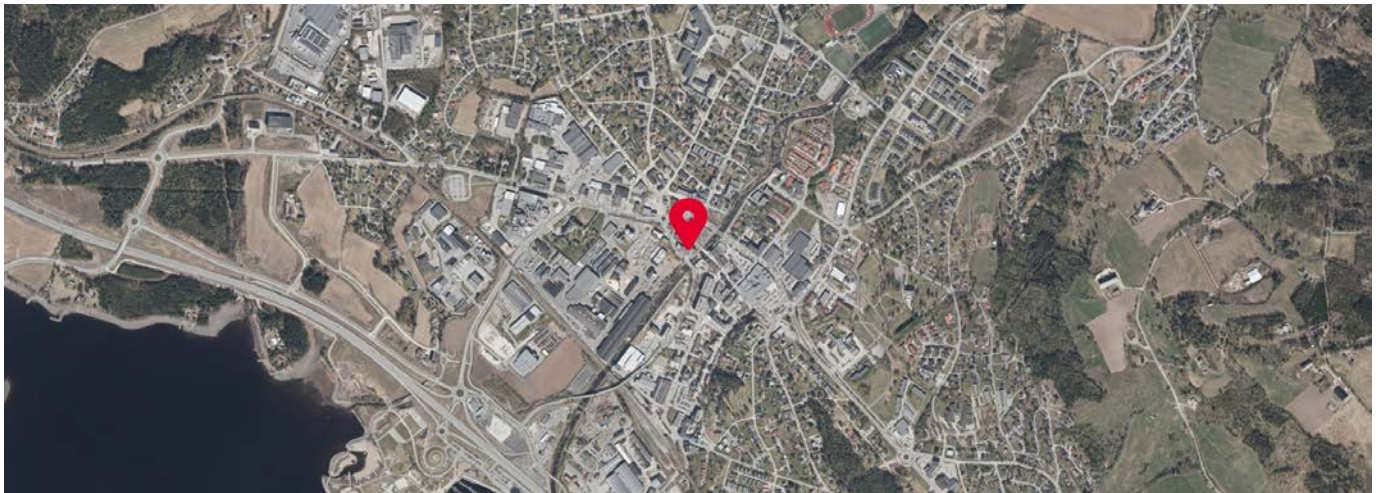
0%

53%

Brumunddal sentrum  
Brumunddal  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Brugata 3A, snr. 5.  
2380 BRUMUND DAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Granberg

**Telefon:** 913 05 873  
**E-post:** thomas.granberg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre