SALGSOPPGAVE

Kirkevegen 20

Sentrumsnær enebolig med 178 m² bruksareal og romslig tomt – et spennende renoveringsprosjekt i Brumunddal.

PRISANTYDNING	BRA-i / BRA	TOMT	SOVEROM
Kr 2 200 000	**178 m²**	**ca. 882 m²**	**3**

Selger: Sidewind AS. Dette er en selvstendig utarbeidet salgsoppgave for privat/egenregisalg. Tilstandsrapport og reguleringsbestemmelser leveres som egne dokumenter. Opplysninger bør leses i sammenheng med vedleggene.

Velkommen til Kirkevegen 20

I et etablert boligområde med kort vei til Brumunddal sentrum finner du denne frittliggende eneboligen fra 1959. Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan med stue, separat kjøkken, arbeidsrom, tre soverom og kjeller med store lagringsarealer. Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse.

Dette er først og fremst en eiendom for den som ønsker å rehabilitere og tilpasse en eldre bolig. Det er registrert flere alvorlige tekniske avvik, og betydelige arbeider og kostnader må påregnes. Til gjengjeld gir boligens størrelse, sentrale beliggenhet og tomt på omtrent 882 m² et godt utgangspunkt for et eget prosjekt.

NB: Fradeling pågår – 882 m² er planlagt tomteareal. Se vilkår om matrikkelavvik.

Viktig informasjon om tomten

Pågående fradeling

Eiendommen Kirkevegen 20, gnr. 32 bnr. 244 i Ringsaker, er under fradeling av en egen tomt. Fradelingsprosessen er ikke ferdigstilt eller endelig matrikkelført.

Hva inngår i salget?

Boligen selges med den gjenværende tomten, benevnt «Tomt 1» i delingskartet, med et planlagt areal på ca. 882 m². Området benevnt «Tomt 2», ca. 823,3 m², inngår ikke i salget.

Avvik fra matrikkelinformasjon

Offentlige registre, grunnboken, karttjenester og eldre salgsdokumentasjon kan fremdeles vise det opprinnelige tomtearealet på ca. 1 705,3 m². Dette er ikke arealet kjøper overtar etter planlagt fradeling.

Areal og grenser

Arealet på ca. 882 m² og foreslåtte grenser bygger på delingskartet. Endelig areal og grenseforløp kan bli justert gjennom kommunal behandling, oppmåling og matrikkelføring. Kartet viser planlagt deling, ikke et endelig matrikkelkart.

Kjøpers informasjon

Kjøper må gjøre seg kjent med delingskartet og de særskilte salgsvilkårene knyttet til fradelingen før avtaleinngåelse.

Fradeling – vilkår for kjøper

Eiendommen som selges

Salget gjelder eksisterende enebolig med planlagt gjenværende tomt, merket Tomt 1 på delingskartet, med beregnet areal ca. 882 m². Den planlagte fradelte Tomt 2 på ca. 823,3 m² inngår ikke i salget. Fradeling og matrikkelføring er ennå ikke ferdigstilt.

Mindre arealavvik etter oppmåling

Kjøper gjøres uttrykkelig kjent med og må akseptere at endelig tomteareal og grenseforløp kan avvike noe fra illustrert og oppgitt areal som følge av kommunal oppmålingsforretning og matrikkelføring. Mindre avvik innenfor det partene konkret avtaler, skal ikke alene gi grunnlag for prisjustering. Vesentlige avvik og ufravikelige rettigheter håndteres etter avtalen og lovens regler.

Overtakelse før fradelingen er fullført

Partene kan avtale overtakelse før formell fradeling er fullført. I så fall skal det før overtakelse inngås separate skriftlige avtaler som regulerer gjennomføring, nødvendig tilgang for oppmåling og arbeider, tinglysing, kostnader, rettigheter, sikkerhet og fremdrift. Hjemmelsoverføring og oppgjør må vurderes særskilt.

Forpliktelse til å medvirke

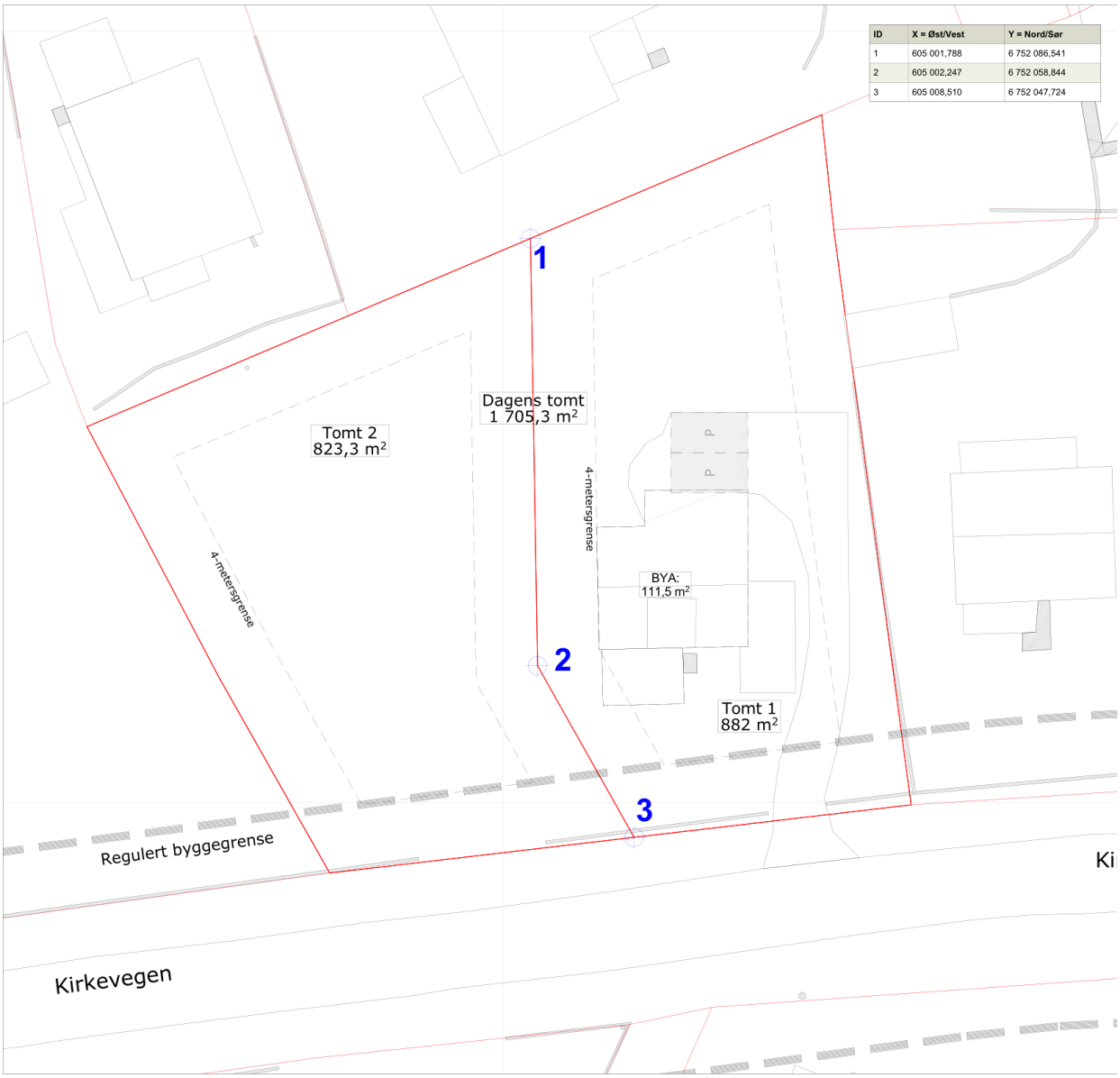
Det er en uttrykkelig forutsetning for salget at fradelingen av Tomt 2 skal kunne fullføres i samsvar med delingskartet og offentlige vedtak. Kjøper skal i egne avtaler forplikte seg til nødvendig medvirkning og til ikke å fremme innsigelser eller foreta disposisjoner som hindrer eller forsinker den avtalte fradelingen, så langt dette lovlig kan avtales.

Kontraktsfesting

Endelige vilkår må inntas i kjøpekontrakten og særskilte avtaler. Partene bør konkret fastsette hva som regnes som «mindre avvik», for eksempel i kvadratmeter eller prosent, og få ordningen juridisk vurdert før bindende avtale.

Delingskart - Tomt 1

Illustrasjon fra koordinatplan, rev. A, datert 04.09.2026



Tomt 1 (med eksisterende bolig): ca. 882 m²

Tomt 2 (fradeles, ikke del av salget): ca. 823,3 m²

Kartet er en foreløpig illustrasjon fra delingsprosessen. Det er ikke et endelig matrikkelkart eller en oppmålingsforretning.

Nøkkelopplysninger

Adresse	Kirkevegen 20, 2383 Brumunddal
Kommune	Ringsaker
Matrikkel	Gnr. 32 / bnr. 244 (kontroller matrikkelforhold etter fradeling)
Boligtype / eierform	Frittliggende enebolig / eiet tomt
Byggeår	1959
Prisantydning	Kr 2 200 000
Areal	BRA 178 m² / BRA-i 178 m² / TBA 24 m²
Tomt	Ca. 882 m², etter fradeling fra tidligere ca. 1 705,3 m²
Rom	9 rom oppgitt i tidligere prospekt, herunder 3 soverom
Oppvarming	Elektriske panelovner, peisovn i stue og vedovn på kjøkken
Energimerking	Energiattest/energiklasse må kontrolleres og vedlegges

Areal og romfordeling

Kjeller – 67 m² BRA-i	Gang/trapperom og fem boder/lagringsrom. Grovkjeller; ikke beskrevet som godkjent oppholdsareal.
1. etasje – 69 m² BRA-i	Entré, gang, kjøkken, stue og arbeidsrom.
2. etasje – 42 m² BRA-i	Gang, bad, tre soverom og separat toalettrom.
Uteareal – 24 m² TBA	Terrasse ca. 22 m² og balkong ca. 2 m².
Areal med lav takhøyde	12 m² ALH/GUA i deler av andre etasje er ikke måleverdig BRA på grunn av skråtak.

Arealer bygger på tilstandsrapport 24.06.2026 og tidligere salgsopplysninger. Faktisk rombruk er ikke nødvendigvis det samme som godkjent bruk.

Beliggenhet og adkomst

Boligen ligger i et rolig og etablert boligstrøk nær sentrum, skoler, barnehager, handel og kollektivtransport. Brumunddal sentrum ligger omkring 1 km unna, og jernbanestasjonen ca. 1,3 km unna, etter tidligere prospektopplysninger. Det er gode forbindelser videre mot Hamar og Lillehammer. Adkomst via Fagerlundvegen, Bakkehaugvegen og Kirkevegen.

Tomt, uteområder og parkering

Eiendommen har etter fradeling en beregnet tomt på ca. 882 m². Området nær boligen er relativt flatt, med plen, beplantning og gruset innkjøring/gårdsplass. Tomten har skrånende terreng i bakkant. Parkering skjer på egen tomt. En tidligere inntilbygget garasje er revet. Den fradelte tomten på om lag 823 m² inngår ikke i dette salget.

Nøyaktig tomtegrense, ny matrikkelenhet, eventuelle rettigheter og endelig areal må kontrolleres mot tinglyst og matrikkelført dokumentasjon før kjøpekontrakt inngås.

Standard og innvendig innhold

Boligen har i stor grad eldre materialvalg og tekniske løsninger. Oppholdsrommene har blant annet lakkerte tregulv og belegg, malte plater og panel. Kjøkkenet har eldre innredning og separat plass til komfyr, men mangler ventilering. Stuen har peisovn, og kjøkkenet har vedovn. Badet i andre etasje har eldre sluk- og tettesjiktsløsninger; fagkyndig konkluderer med behov for totalrenovering. Separat toalettrom er også av eldre standard.

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med lagerrom, betongoverflater og påviste fuktforhold. Det er ikke grunnlag for å markedsføre kjellerarealene som beboelsesrom.

Byggemåte og installasjoner

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, bordet undertak og betongtakstein. Yttervegger er bindingsverk med flisisolasjon og liggende trekledning. Kjellerytterveggerer av sparesteinsbetong. Etasjeskiller er av betong over kjeller og tre over første etasje. Vannrør er av kobber og avløpsrør av støpejern, sistnevnte i hovedsak fra byggeår. Ventilasjon er naturlig. Elektrisk anlegg har i hovedsak åpent ledningsnett og sikringsskap med skrusikringer. Tekniske anlegg er ikke fullstendig funksjonstestet av takstmann.

Viktige forhold i tilstandsrapporten

Innlandet Takstforretning AS ved Tom Inge Jahnsen befarte eiendommen 23.06.2026 og utstedte rapport 24.06.2026 (oppdragsnr. 21227-1497). Rapporten opplyser om gjennomgående lav standard og flere TG3-forhold. Følgende er et redaksjonelt sammendrag, ikke en erstatning for rapporten:

- Takrenner/beslag: Manglende snøfangere, aldrende komponenter og slitasje (TG3).
- Loft og takkonstruksjon: Registrerte fukt-/råteskader, fuktskjolder, dårlig lufting og tegn på skadedyraktivitet (TG3).
- Vinduer og ytterdører: Råte, sprukne glass, utettheter og betydelig utskiftnings-/utbedringsbehov (TG3).
- Terrasse og balkong: Registrerte råteskader, blant annet i balkongkonstruksjon og terrassebord (TG3).
- Kjeller: Fuktgjennomgang i mur og råteskadet oppforet tregulv. Takstmann anbefaler å fjerne treverk og vurdere dreneringstiltak (TG3).
- Kjøkken: Manglende avtrekk (TG3).
- Bad: Mangelfullt tettesjikt/eldre sluk. Totalrenovering må påregnes (TG3).

Blant TG2-forholdene nevnes taktekking, kledning, gulvskjevheter, pipe, vann- og avløpsledninger, ventilasjon, drenering, terrengfall og slitasje i innredning og overflater. Rapporten peker dessuten på manglende/lave rekkverk og øvrige sikkerhetsforhold knyttet til trapper og utearealer.

Viktig: Kjøper må lese hele tilstandsrapporten, inklusive kostnadsanslag, avgrensninger og bilder. Rapporten inneholder anslåtte intervaller for enkelte TG3-tiltak; disse er ikke bindende pristilbud og dekker ikke nødvendigvis et fullstendig rehabiliteringsprosjekt.

Utførte arbeider opplyst i tidligere dokumentasjon

- 2026: Utbedring av råteskade ved yttervegg mot terrasse, opplyst utført som egeninnsats.
- 2026: Nye utvendige trapper ved inngang og terrasse, opplyst som egeninnsats.
- 2026: Blandebatterier på kjøkken og bad skiftet av rørlegger, ifølge dokumentasjonen.
- 2026: Tidligere inntilbygget garasje revet.
- 2022/2023: Utvendig stoppekran/stikkledning utbedret etter lekkasje, ifølge tidligere opplysninger.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter, 2025	Kr 20 389 per år, fordelt på vann ca. 6 411 kr, avløp ca. 7 770 kr, renovasjon ca. 5 688 kr og feiing ca. 520 kr.
Eiendomsskatt, 2026	Kr 5 930 per år, basert på tidligere innhentede eiendomsopplysninger.
Forbruk og endringer	Avgifter kan endres med forbruk, kommunale satser og eventuell fradeling. Beløpene bør kontrolleres med Ringsaker kommune.

Kjøpsomkostninger – illustrasjon

Ved kjøpesum kr 2 200 000 utgjør dokumentavgift på 2,5 % normalt kr 55 000. I tillegg kommer tinglysingsgebyr for skjøte og eventuelt pantedokument etter gjeldende satser. Sum kjøpesum og dokumentavgift utgjør kr 2 255 000 før tinglysingsgebyrer og eventuelle valgfrie kostnader. Endelig omkostningsoppstilling fastsettes ved avtaleinngåelsen.

Formuesverdi

Tidligere salgsopplysninger oppga formuesverdi for inntektsåret 2024 til kr 764 579 som primærbolig og kr 3 058 316 som sekundærbolig. Dette er historiske skattemessige opplysninger, ikke oppdaterte verdier. Formuesverdi kan være endret, og ny eier må kontrollere egne opplysninger hos Skatteetaten.

Offentlige forhold og planstatus

Eiendommen er opplyst å ligge i delområde B2 i områdereguleringsplan Brumunddal sentrum nord, planID 2013110828. Planen er vedtatt i 2020. B2 ligger i planens områder B1–B21 for mulig omforming til konsentrert boligbebyggelse. For ny boligbebyggelse angis minimum 35 % BYA og minimum to etasjer. Konsentrert bebyggelse/lavblokker kan etter bestemmelsene tillates i inntil tre etasjer og gesimshøyde inntil 10 meter. Dette gir ikke automatisk byggetillatelse.

For eksisterende småhusbebyggelse åpner bestemmelsene for vedlikehold, tilbygg og påbygg etter særskilte regler. Opprettholdelse av eksisterende enebolig innebærer ikke i seg selv krav om ombygging til to etasjer eller omforming. Nybygg, større endringer eller ytterligere fortetting må avklares med kommunen og vurderes opp mot samtlige bestemmelser, parkering, uteopphold, byggegrenser, sikkerhet og teknisk infrastruktur.

Tidligere planopplysninger oppgir kommuneplanens arealdel 2025–2040 med nåværende boligbebyggelse og henviser til mulige hensyn/soner blant annet knyttet til ras/skredfare, støy og parkering, samt et mindre areal regulert til veg. Kartutsnitt og konkret soneutstrekning må kontrolleres opp mot den nye, fradelte tomten; disse opplysningene er ikke selvstendig verifisert her.

Vann, avløp, vei og offentlige dokumenter

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann og avløp, med adkomst fra offentlig vei. Ifølge eldre dokumentasjon ble lekkasje på privat vannstikkledning utbedret i kommunal regi, og den tidligere saken er angitt avsluttet. Det er ikke registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i tidligere opplysninger. Bygningen er fra før 1998; fravær av ferdigattest er ikke i seg selv dokumentasjon på ulovlighet, men kjøper bør kontrollere tiltak og godkjenninger. Takstrapporten oppgir at godkjente byggemeldte tegninger samsvarer med dagens bruk.

Heftelser, rettigheter og fradeling

Tidligere dokumentasjon viser et eldre skjøte/rettigheter fra 1964 med veg- og vannrett knyttet til gnr. 32 bnr. 48, samt en registrert urådighetserklæring fra 2026. Dette er historisk informasjon. Oppdatert grunnboksutskrift for matrikkelenheten som faktisk overdras må innhentes før salg, slik at selger kan oppgi korrekte aktuelle heftelser, rettigheter og eventuelle forhold som skal slettes ved oppgjør. Eventuelle servitutter og rettigheter som følge av delingen må også spesifiseres.

Energimerking, radon og øvrig informasjon

Det er ikke fastslått energiklasse i dette dokumentet. Energiattest skal som hovedregel fremlegges ved salg av bolig. Radon er ikke målt, og eiendommen ligger ifølge takst i område med usikker radonaktsomhet. Fiber er opplyst tilgjengelig for oppkobling. Hvitevarers omfang og medfølgende løsøre må avtales særskilt. Overtakelse etter nærmere avtale.

Salgsvilkår og selgers kjennskap

Eiendommen selges i den stand den fremstår ved besiktigelse og overtakelse, med de feil, mangler og det vedlikeholdsbehov som er opplyst i salgsdokumentene. Ved forbrukerkjøp gjelder avhendingslovas ufravikelige regler; formuleringen «som den er» innebærer ikke en generell fraskrivelse av selgers ansvar.

Sidewind AS har ikke selv bebodd boligen. Nåværende eier har derfor begrenset eller ingen førstehåndskunnskap om boligens tekniske tilstand og historikk utover opplysningene i denne salgsoppgaven, tilstandsrapporten og øvrige tilgjengelige dokumenter. Det kan foreligge forhold som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne med egen fagkyndig, og lese tilstandsrapporten i sin helhet før bud.

Kjøpet reguleres av avhendingslova og skriftlig kjøpekontrakt. Vilkårene om pågående fradeling, eventuelle mindre arealavvik og mulig overtakelse før matrikkelføring skal inntas i avtalen mellom partene.