NORDVIK

Brinkvegen 9

3 soverom | 112 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brinkvegen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
34	Vedlegg
53	Andre vedlegg
69	Kontaktinfo
72	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt og barnevennlig atriumshus med alt på ett plan! Solrik og skjermet uteplass. P-plass.
Moderniseringsbehov

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 880,-**
Totalpris	**4 613 880,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Brinkvegen 9, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
Dette er et lyst og usjenert atriumhus med sentral og attraktiv beliggenhet. Boligen byr på en god planløsning, lyse overflater og et herlig privat uteareal med stort terrasseområde. Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehage, skole og fritidsaktiviteter.

Kort fortalt

- Velholdt og praktisk atriumshus med alt på ett plan, godt skjermet i blindvei.
- 3 soverom, romslig stue/spisestue med peis.
- Biloppstillingsplass med lademulighet for elbil.
- Lettstelt og solrikt uteområde, pent opparbeidet og med hageflekk
- Sentral og barnevennlig beliggenhet med nærhet til alt av servicetilbud.
- Kort vei til Jessheim sentrum og togstasjon
- Umiddelbar nærhet til skole og barnehage

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 118 kvm
































SAVON
MARSEILLE





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0074/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brinkvegen 9, 2050 JESSHEIM
Gnr 134, bnr 274 (ideell andel 1/1) / Gnr 134, bnr 254 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Geir David Torp Simonsen
Kristin Torp Simonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Bad, toalettrom, stue, kjøkken, bod, tre soverom, gang og entré
BRA-e: 6 kvm. To boder på hhv. 1 og 5 kvm
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 60 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bodene er målt og avrundet til henholdsvis 1 m² og 5 m². Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler

Innhold
Atriumshuset strekker seg over ett plan, og inneholder: 1.etasje BRA-i 112 kvm: Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, bod, tre soverom og gang

Standard
Brinkvegen 9 er et attraktivt atriumshus beliggende i blindvei, med alt på ett plan med en gjennomtenkt planløsning som gir en enkel og funksjonell hverdag. Boligen byr på en stor, skjermet terrasse med svært gode solforhold, som danner et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale sammenkomster. En lettstelt bolig med gode kvaliteter og en planløsning som passer både barnefamilier og de som ønsker en praktisk bolig på ett plan. Det er også en utvendig bod i tilknytning til terrassen.

Det ble i perioden 2013/2015 gjennomført vedlikeholds- og utbedringsprosjekt i regi Forsvarsbygg. Arbeidene omfattet blant annet utbedring av fasader, hvor deler av kledning ble skiftet ut, samt rengjøring og maling av øvrige yttervegger, vinduer og dører. Arbeidet bidro til å oppgradere boligens utvendige standard.

Entré:
Velkommen! Ved inngangsdøren er det tilgang til en utvendig bod med praktisk lagringsplass. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen er det inngang til et praktisk

toalettrom.

Stue:
Stor og romslig stue med god plass for både spise- og sittegruppe. Peisen gir et naturlig skille mellom de ulike innredningene. Store vinduer gir godt med naturlig lys samtidig som det gir en god romfølelse. Fra stuen har du utgang til en den fine, skjermede uteplassen bestående av en stor terrasse og en hagedel.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med hvit, glatt innredning. Benkeplate av laminat med flisfelt over. Plass for frittstående komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. God plass for spisegruppe på kjøkkenet. Vinduet på kjøkkenet slipper inn godt med naturlig lys.

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom, hvorav det innerste er hovedsoverommet. Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass for dobbeltseng og nattbord. Ved siden av hovedsoverommet er det en praktisk bod som også kan anvendes som en garderobe. I mellomgangen til soverommene er det i dag godt med garderobeplass. De to øvrige soverommene fungerer ypperlig som gjesterom, kontor eller hobbyrom. Soverommet nærmest kjøkkenet har utgang til terrassen.

Bad:
Badet består av wc, dusjkabinett, speilskap og servant samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ifølge en tidligere tilstandsrapport estimert til å være fra ca. 2000, og baderomsplatene er montert i 2013. Det er vinylbelegg på gulv samt slette overflater i himlingen. Rommet har mekanisk avtrekk.

Parkering
Det medfølger én biloppstillingsplass tilknyttet Brinkvegen 9. Styreleder opplyser at det kan søkes om ekstra biloppstillingsplass så fremt husstanden har flere biler. Ekstra p-plass koster pr i dag kr 1 000,- pr år. Gjesteparkering på området. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, men tror det. Huset blerenovert i 2013-2015

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Usikker, men kan prøve å finne det.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg la nytt tak i 2013-2015. Det ble bygd terrasse i 2018. Det ble satt inn ny peis i 2013-2015. Reparasjon av lekkasje høst 2015.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Usikker

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Mulighet for

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på det ene soverommet ble reparert av faglært i 2025 Renovasjon av boligen i 2013-2015 av Forsvarsbygg

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt av Forsvarsbygg. Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Ved styrtregnet i fjor høst oppsto det en lekkasje i taket over soverommet i midten .dette ble reparert av taktekker utvendig og faglært innvendig

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: tilstandsrapport fra 2018 er delt med takstmann som nyttes ifb med salg.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.04.2026.
Bygning:
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Grunnmur i betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

Dører:
Ytterdør i tre, uten datomerking. Balkongdører er produsert i 2013.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 60 m².

VVS-installasjoner:
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 117 liter, produsert i 2013.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenvifte ledet ut gjennom yttertaket. Ventilator i kjøkkenet ble byttet i 2013. Oppdriftsventilasjon på WC. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ventilasjon: Boligen har svakt avtrekk i WC og naturlig ventilasjon.

Avløpsrør: Avløpsrørene er utdaterte og trenger oppgradering.

Vannledninger: Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer, og PEX-rør er direkte koblet til varmtvannsbereder.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken: Vannrørene i kjøkkenet viser tegn på slitasje og materialtretthet på grunn av alderen.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Toalettrommets ventilasjon er utilstrekkelig og basert på naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje): Røranlegget i badet har økt risiko for slitasje og materialtretthet på grunn av alder.
Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje) Sluket er over halvparten av levetiden, og tettesjiktets funksjon er usikker.

Balkong/terrasse ol.: Høy slitasje på rekkverkskonstruksjon og sprekker i treverk er registrert.

Overflater (Bad - 1. etasje): Fallet mot sluket er utilfredsstillende, overflater har oversteget over halvparten av levetiden.

Vinduer: Mye riper på innsiden av kjøkkenglassvinduer er registrert.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Drenering
Byggegrunn
Taktekking

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke oppgitt eksakt strømforbruk, men det

opplyses at estimert årsforbruk i henhold til Elvias historiske tall er 18 000-33 000 kWh.
Det faktiske forbruket vil naturligvis variere avhengig av antall personer i husstanden og hvordan strømmen benyttes.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 976,-pr. 2026

Velavgift
Kr 12 000,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Østre Allergot Vel. Årlig velavgift er på kr 12 000,- som dekker feiing, måking, klipping og oppgraderinger av fellesområder. Velavgiften deles opp i to innbetalinger i året(mai og november).

Ny kjøper må selve tegne egen bygningsforsikring og innboforsikring.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 900 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 600 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 3052071

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 233 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat og er opparbeidet med terrasse og plen.

Fellesområder for boligområdet på 10.348,8 m²
bestående av asfalterte internveier og biloppstillingsplasser, garasjer samt plen og beplantning. Hjemmelshaver er Østre Allergodt Vel.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde på Jessheim i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere fotballbaner, skøytebane, idrettshall, treningssenter og tennisanlegg.

En liten sykkeltur unna ligger populære Nordbytjernet som er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flott badeplass med strand, volleyballbane, bade- og fiskebrygge. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Eiendommen har gangavstand til flere barnehager og Døli barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Nordby og Allergot Ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Jessheim og Kiwi Jessheim. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Jessheim Storsenter 140 butikker og serveringssteder. Senteret har en mengde små og store kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker. Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Verkensvegen 400 meter fra boligen. Jessheim togstasjon ligger kun 1,1 km fra boligen og herfra går det tog mot Oslo med to avganger i timen (38 min). Ved å benytte bil tar det ca. 9 min til Oslo lufthavn, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen og 35 min til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppførte atriumhus på eiendommen datert 06.11.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boden ved hovedsoverommet var opprinnelig to mindre boder, en med dør inn fra gangen og en med inngang fra hovedsoverommet.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er ikke installert.
Brinkvegen driftes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Døli vestre» m/best. stadfestet 31.08.1979.

Videre er eiendommen avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Angitt hensynssone - Bevaring Kulturmiljø vedtatt 17.06.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1976/5728-1/10 07.07.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelser om telefon- og el.ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Erklæring hvor eier av tomten forplikter seg til 12 bestemmelser, deriblant bestemmelse om vedlikehold av gjerder, rett til å føre vann- og kloakkledninger samt tilsyn av disse mm. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1976/5729-1/10 07.07.1976 ERKLÆRING/AVTALE
OM AT SÅLENGE STATEN ER EIER AV DE SKAL STATEN IKKE HA PLIKT TIL Å FORSIKRE HUSENE ELLER HA PLIKT TIL Å FORETA GJENOPPBYGNING ETTER EVT BRANN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Denne antas å ha historisk betydning da staten ikke lenger er hjemmelshaver av eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 134, bnr. 245 i Ullensaker kommune («hovedbølet»).

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(første gratis, deretter kr 3 900,- pr stk) kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 12.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 10.04.2026.
- Energiattest, datert 12.03.2018
- Informasjon fra kommunen, datert 10.04.2026
- Ferdigattest, datert 06.11.1980
- Byggemeldte tegninger, datert 28.02.1978
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Ansvarlig megler
Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Brinkvegen 9

Nabolaget Allergodt/Brinken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Jessheim skole og ressurssente... 484 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 360 elever, 19 klasser	7 min 2.9 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 330 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	8 min

Offentlig transport

Brinken Linje 439	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	14 min 1 km
Oslo Gardermoen	9 min

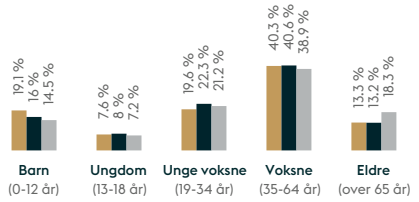
Barnehager

Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Verkensveien barnehage (0-5 år... 52 barn	4 min 0.2 km
Romsaas litteraturbarnehage (1... 78 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	11 min
Meny Jessheim	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allergodt/Brinken	2 285	951
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Døli skole	2 min
Allergot ungdomsskole	14 min
EVO Jessheim	11 min
Spenst Jessheim	15 min

«Sentralt til "byen" Jessheim, kort vei til Jessheim-marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brinkvegen 9, 2050 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Geir David Torp Simonsen, Kristin Torp Simonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3052071
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men tror det. Huset blerenovert i 2013-2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men kan prøve å finne det.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg la nytt tak i 2013-2015. Det ble bygd terrasse i 2018. Det ble satt inn ny peis i 2013-2015. Reparasjon av lekkasje høst 2015.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på det ene soverommet ble reparert av faglært i 2025 Renovasjon av boligen i 2013-2015 av Forsvarsbygg

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt av Forsvarsbygg. Forsvarsbygg jeg sender dokumentasjon- dette må kontrolleres

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ved styrtregnet i fjor høst oppsto det en lekkasje i taket over soverommet i midten .dette ble reparert av taktekker utvendig og faglært innvendig

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: tilstandsrapport fra 2018 er delt med takstmann som nyttes ifb med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0074/26

Tilstandsrapport

Brinkvegen 9, 2050 JESSHEIM

Enebolig | Byggeår: 1980 | BRA-i: 112 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 10.04.2026
Brinkvegen 9, 2050 JESSHEIM | Matrikkel: 3209-134/274/0/0 | Referanse: 2026-0493

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

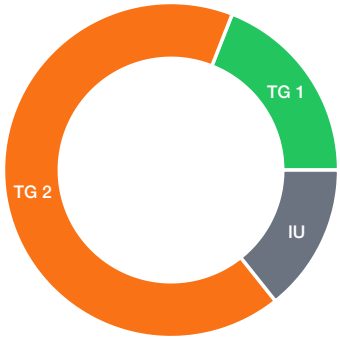
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (14)

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Det er registrert svakt avtrekk i WC ved enkel test.

Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato.

Vannledninger
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 1. etasje)
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. En enkel test med papirark/røykampulle tyder på at ventilasjonen er svak.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Balkong/terrasse ol.
Det er registrert høy slitasje på rekkverkskonstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Overflater (Bad - 1. etasje)
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Vinduer
Det er registrert mye riper på innsiden av glasset i kjøkkenet.

Terrengforhold
Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Grunnmur/fundament
Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.

Tak/Loft
Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen. Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.

Yttervegg
Det er ingen synlig sikring mot gnagere i luftefugene i teglsteinsveggene.

IU – Ikke undersøkt (3)

Drenering

Byggegrunn

Taktekking

Helse, miljø og sikkerhet (3)

Branntekniske forhold
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Elektrisk anlegg
Anlegget er av eldre dato.
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Taktekking

IU

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.
Taktekkingen er ifølge eier fra et sted mellom 2013-2015.

Vurderte forhold og avgrensninger

Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Tekkingen er derfor ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Enkelte yttervegger forblendet utvendig med teglstein.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i luftefugene i teglsteinsveggene.
  Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 2

Yttertaket er ett flatt yttertak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.
  Konsekvens: Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.
- Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
  Konsekvens: Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

Vurderte forhold og avgrensninger

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

IU

Boligen er oppført med støpt plate på mark, uten synlig fuktsikring.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.
  Konsekvens: Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.
  Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2013.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mye riper på innsiden av glasset i kjøkkenet.
  Konsekvens: Forholdet kan være et resultat av feil rengjøring av vinduet. Forholdet fremstår kun som et kosmetisk avvik.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdører er produsert i 2013.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 60 m².

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert høy slitasje på rekkverkskonstruksjonen.
  Konsekvens: Slitasjen er større enn det som normalt forventes, og tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes innen rimelig tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
- Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
  Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport estimert til å være fra ca. 2000. Baderomsplatene er montert i 2013.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 41 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
  Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
- Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

- En enkel test med papirark/røykampulle tyder på at ventilasjonen er svak.
  Konsekvens: Dette innebærer at luftutskiftingen i rommet kan være utilstrekkelig, noe som over tid kan bidra til opphopning av fuktig luft, kondens og lukt. Forholdet bør vurderes og eventuelt forbedres.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av vinylbelegg.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
  Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene er av eldre dato.
  Konsekvens: Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenvifte ledet ut gjennom yttertaket.
Ventilator i kjøkkenet ble byttet i 2013.
Oppdriftsventilasjon på WC.
Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Det er registrert svakt avtrekk i WC ved enkel test.
  Konsekvens: Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 117 liter, produsert i 2013.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av sikringsskap.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
118 m²	**112 m²**	**6 m²**	**-**	**60 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1980)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	112 m²	6 m²	-	**118 m²**	60 m²
Sum Enebolig	**112 m²**	**6 m²**	**-**	**118 m²**	**60 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bod, Tre soverom, Gang, Entré BRA-e: To boder

Kommentar til arealberegning

Bodene er målt og avrundet til henholdsvis 1 m² og 5 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og vinylbelegg.
Vegger: Malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.

Konsekvens: På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Brinkvegen 9, 2050 JESSHEIM**

Matrikkel: **3209-134/274/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Geir David Torp Simonsen og Kristin Torp Simonsen**

Kunde: **Geir David Torp Simonsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **10.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: **21.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Tilstandsgrad 3: 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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brinkvegen 9
Postnr	2050
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	134
Bnr.	274
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-863020
Dato	12.03.2018



Eier	Forsvarsbygg
Innmeldt av	Øystein Møller Frich

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brinkvegen 9
Postnr/Sted: 2050 JESSHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.03.2018 10:00:59
Energimerkenummer: A2018-863020
Ansvarlig for energiattesten: Forsvarsbygg
Energimerking er utført av: Øystein Møller Frich

Gnr: 134
Bnr: 274
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9111035	Nina Skoglund	10.04.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 134 BNR: 274 SNR:

Forespørsel datert: 08.04.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 233,1 m^2. ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Døli vestre» m/best. stadfestet 31.08.1979.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende. Angitt hensynssone – Bevaring Kulturmiljø vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Brinkvegen driftes av kommunen.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 16976,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1973.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

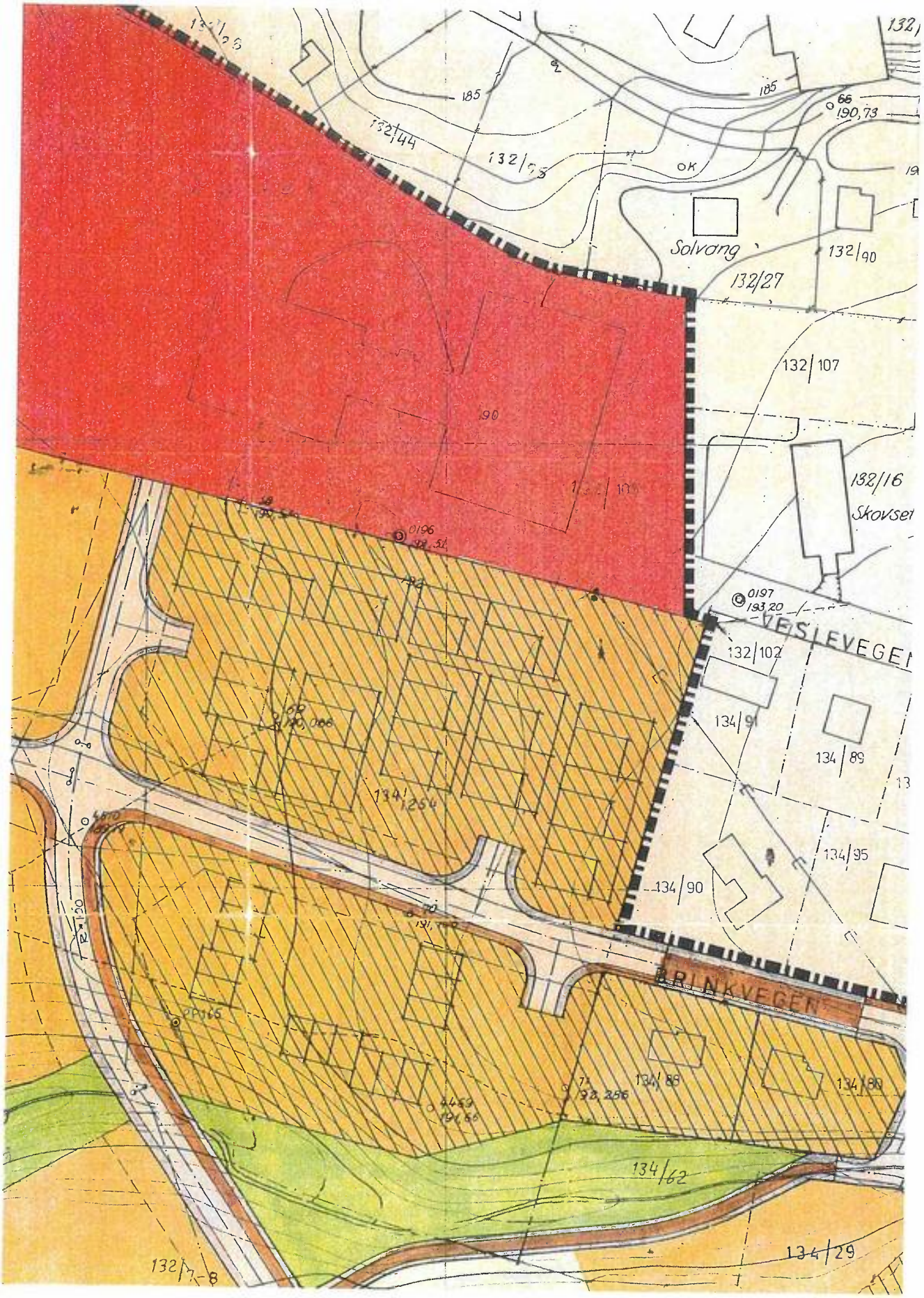
☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.


132/44
185
185
190,73
OK
Solvang
132/90
132/27
132/107
190
132/16
Skovsei
0197
193,20
VEGSLEVEGEI
132/102
134/91
134/89
134/95
134/90
134/254
BRINKVEGEN
134/89
134/80
134/62
134/29
132/7-8

Forsvarets Bygningstjeneste
Oslo MIL/Akershus
Oslo 1

6/11.80.

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 29/10. d.å. samt jmfr. ny midlertidig bruksattest av 10/1.79 meddeles herved ferdigattest for oppførte atriumhus på eiendommene "Parsell nr. 17 - 18 - 19 - 20" gnr. 134 bnr. 273 - 274 - 275 - 276 i Ullensaker.

Det bemerkes at markisoleringen ved inngangsparti til parsell nr. 17 fortsatt er noe udekket.

For bygningssjefen

I. Sannerud
Bygn.kontr.

Gjenpart:

G. Block Watne A/S
Postboks 2713
St. Hanshaugen
Oslo 1

ULLENSAKER
KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H190 Sikringssoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H120 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

Nåværende / Fremtidig

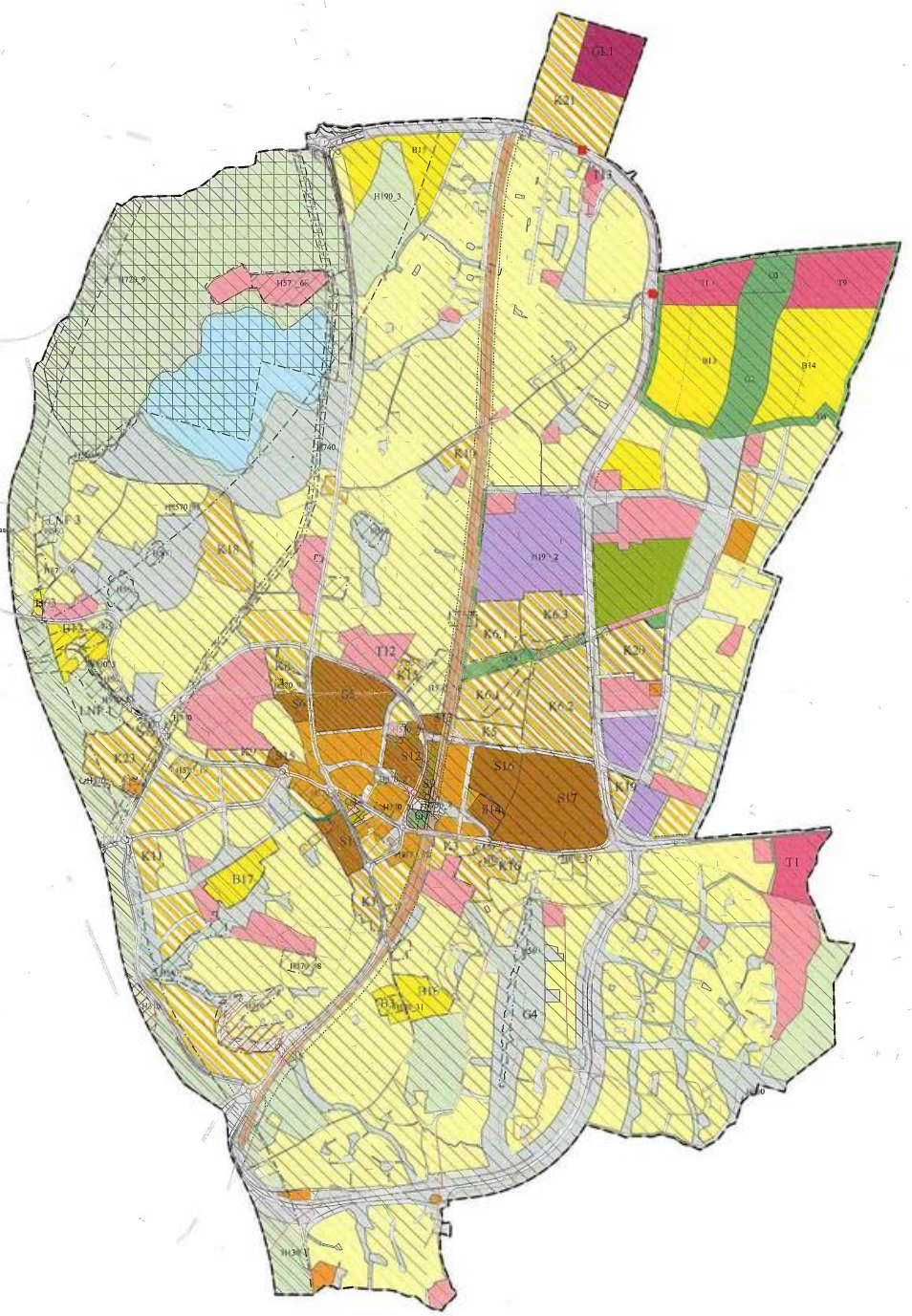
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg
- Hovednett for sykkel
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdsel ogteller teknisk infrastrukturtrase
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- LNFR-areal
- Fritidsområde
- Byggegrense
- Kraftledning

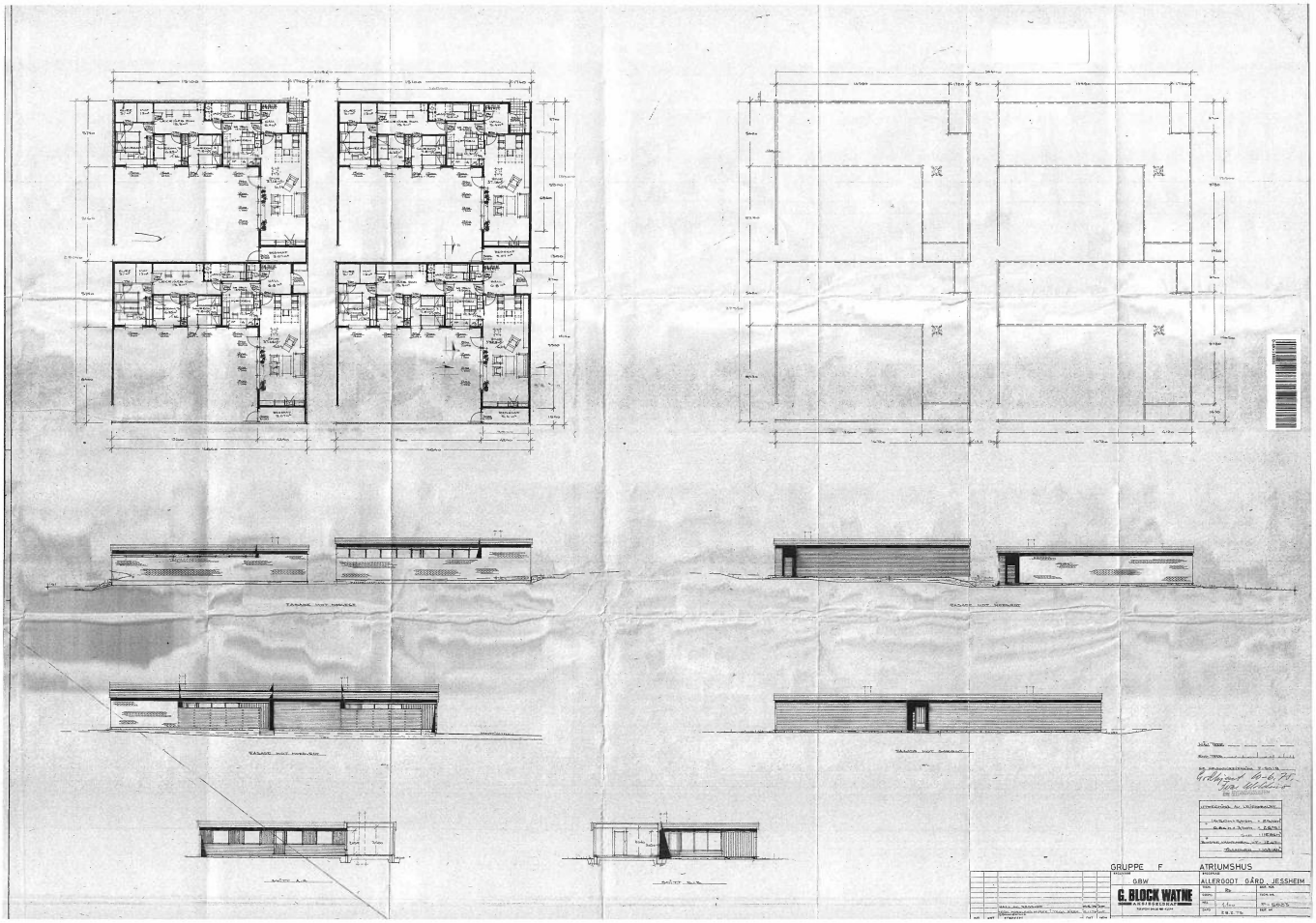
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - fremtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - fremtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - fremtidig
- Turvegf/turdrag - nåværende
- Turvegf/turdrag - fremtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - fremtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kollektivtrase - fremtidig

0 100 200 300 m

1:8000 / A1




GRUPPE F
ATRIUMSHUS
GBW
G. BLOCK WATNE
ALLERØDOT GÅRD JESSHEIM

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 5729 7/7 76

A. 169

Erklæring

Så lenge Staten er eier av parsellnr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20 og 21 av gnr 134, bnr 254 i Ullensaker, Jessheim skal Staten ikke ha plikt til å forsikre husene eller ha plikt til å foreta gjenoppbygging etter eventuell brann som nevnt i erklæringens pkt 8.
I tilfelle gjenoppbyggelse må de øvrige bestemmelser i pkt 8 følges.

Denne erklæring skal tinglyses på parsellnr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20 og 21 av gnr 134, bnr 254 i Ullensaker, Jessheim, nemlig gnr. 134 bnr. 259, 260, 261, 262, 263, 264, 273, 274, 275 og 276.

Oslo, den 20.desember 1975

Sinding-Larsen og Rønne A/S

Reidar Rønne

RETT KOPI

DIK

Avskrift av Vedlegg til dagbok 5728 7/7 76
A-169

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av parseller av gnr. 134 bnr. 254 i Ullensaker, Jessheim, forplikter herved seg og senere eiere av parsellene overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. De arealer av gnr. 134 bnr. 254 i Ullensaker, som av bygningsrådet er regulert til offentlig veigrunn, utlegges og avstås herved til offentlig grunn.

2. Forannevnte veiarealer skal vedlikeholdes av eierne av parsellene av gnr. 134 bnr. 254 i fellesskap inntil arealene overtas av kommunen til drift og vedlikehold. Private stikkveier og plasser vedlikeholdes i fellesskap av de eiere som har boligtomt utskilt fra gnr. 134 bnr. 254.

3. Eiere av parseller som ikke grenser til hovedvei har stedsevarende rett til kjørbar adkomstvei i 2½ m bredde over foranliggende parsell/parseller på de regulerte og opparbeidede adkomstveier frem til hovedvei.

4. På boligtomtene må det ikke drives virksomhet som kan sjenere naboen med røyk, larm eller lukt. Tvist om hva som inngår herunder, avgjøres av Ullensaker bygningsråd. Heller ikke må det drives handelsvirksomhet, industri, forlystelsessted eller sykehjem av noen art.

5. Den enkelte eier plikter å holde både bygningen og den ubebygde del av tomten i ordentlig stand. Ved senere vedlikehold av husene må det ikke benyttes maling eller materialer som virker uestetiske eller bryter med husenes enhetlige preg. Eventuell tvist om dette avgjøres av bygningsrådet.

   Eieren er forpliktet til å sette opp og vedlikeholde gjerder mot veien og offentlige plasser i overensstemmelse med bygningsmyndighetenes bestemmelser. De enkelte eiere plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter som han har hatt til gjerde mellom de respektive eiendommer. Et gjerde i grenseskillet skal ikke være høyere enn 90 cm. Hvis to naboer blir enige om det, kan de istedet for gjerde plante hekk i grenseskillet. En hekk i eller ved grenseskillet må ikke være høyere enn 2 meter.

6. Eventuell trafostasjon og felles anlegg for henholdsvis radio- og TV-antenne samt postkasser og beholdere for renovasjon anbringes i henhold til reguleringsplanen eller der hvor det ellers måtte være hensiktsmessig. Forannevnte fellesanlegg skal vedlikeholdes av eierne i fellesskap.

7. Eierne av de enkelte parseller skal gjensidig ha rett til å føre vann- og kloakkledninger (herunder anlegge nødvendige septiktanker samt sterkstrøm- og telefonledninger og ledninger fra den felles radio- og TV-antenne over hverandres parseller, samt rett til nødvendig tilsyn og vedlikehold av disse ledninger og anlegg. De private ledninger som anlegges felles for flere parseller er de aktuelle eiere forpliktet til å vedlikeholde i fellesskap. Eierne forplikter seg til å innbetale kommunens krav om årsavgifter for kloakk etter de satser som kommunen til enhver tid har fastlagt i sitt kloakkreglement.

Ullensaker Ingeniørvesen har rett til å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

8. De enkelte huseiere plikter å holde sin eiendom fullverdi-forsikret. I tilfelle brann, har eieren plikt til å gjenoppbygge huset i prinsippet etter de opprinnelige planer. Det må i så fall (også ved senere vedlikehold) ikke benyttes maling eller materialer som virker uestetiske eller bryter med husenes enhetlige preg. Eventuell tvist om utførelsen avgjøres av bygningsrådet.

9. Nærværende erklæring med de etterfølgende vedtekter, skal dog ikke etablere noen plikter for den del av gnr. 134 bnr.254 som er regulert til forretningstomt, og som også vil bli utskilt med eget bruksnummer. Erklæringen skal heller ikke gjelde for denne tomt selv om denne blir regulert til annet formål (for eks.boliger)

10. I forbindelse med driften av den del av gnr. 134 bnr. 254 som er regulert til fellesareal (friareal, veier, plasser, tørkeplasser og garasjer) bestemmes det herved at disse arealer skal drives av et Vel bestående av eierne av de enkelte boligtomter, selv om deler av enkelte boligtomter berøres av disse. Sinding-Larsen og Rønne A/S forbeholder seg senere å gjøre endringer i denne erklæring.

11. For ovennevnte Vel (Østre Allergodt Vel) er det fastsatt nærmere bestemte vedtekter. Med unntagelse av den del av gnr. 134 bnr. 254 som er nevnt under ovenstående pkt. 9, skal eierne av boligparseller utskilt fra den øvrige del av gnr. 134 bnr. 254 til enhver tid ha rett og plikt til å være medlem av Østre Allergodt Vel og har således plikt til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak i denne Vel-forening (sameie).

12. Under henvisning til pkt. 10 i erklæring av 20.10.1975 som er tinglyst på eiendommen gnr. 134 bnr. 254 i Ullensaker, presiseres det herved at de enkelte eiere av hus (på parseller utskilt fra gnr. 134 bnr. 254) som medlemmer og andelshavere i Østre Allergodt Vel skal ha like rettigheter og forpliktelser i denne forbindelse og at det samlede antall stemmeberettigede på Vellets årsmøter er 30 stk. (overensstemmende med det tilsvarende antall hus på dette område).

Nærværende erklæring blir å tinglyse som heftelse på de utskilte 30 boligparseller fra gnr. 134 bnr. 254 i Ullensaker, nemlig gnr. 134 bnr. 256, 257, 258, 259, 260,261, 262, 263, 264, 265,266, 267,268,269, 270, 271, 272, 273, 274, 275,276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284.

Oslo, den 15.12.1975

SINDING-LARSEN OG RØNNE A/S

Reidar Rønne

RETT KOPI

ADVOKAT
ARNE BENEIM
OSLO

Velkommen til

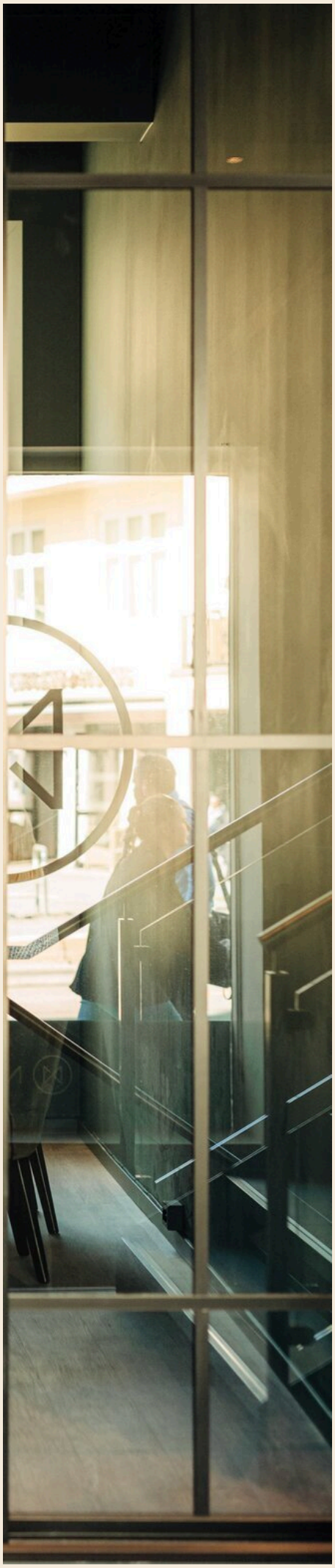
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

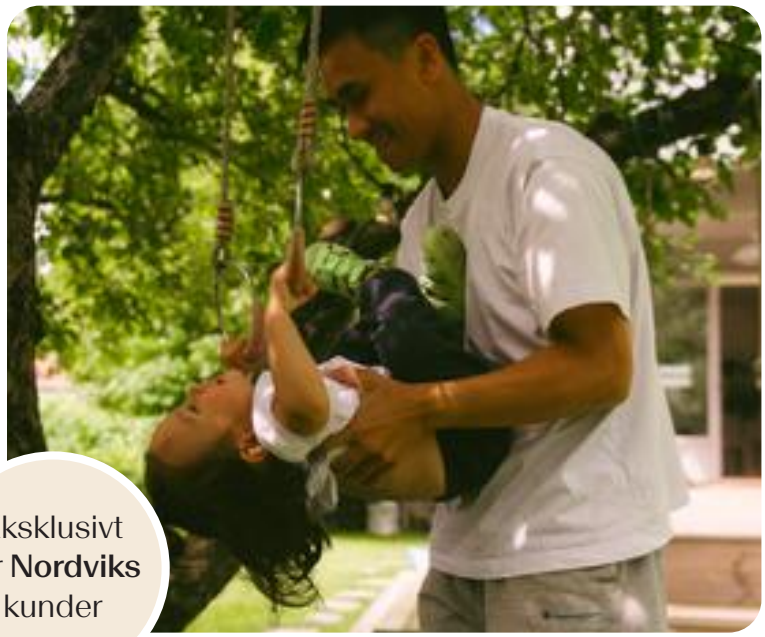
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brinkvegen 9 2050 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 134, bnr 274 (ideell andel 1/1) / Gnr 134, bnr 254 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Andersson

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.andersson@nordvikbolig.no
995 81 339