PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BERGET 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Midlertidig brukstillatelse og tegninger

Tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Berget 20
2009 Nordby

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Eilertsen
Dato: 14/04/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 121
Hjemmelshaver:	Ulf Østen I Brøndelsbo og Trude I Brøndelsbo
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	689,8 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	1 572 715
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og terrasser. Gruslagt gårdsplass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur oppført av leca.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmerpanel.
Etasjeskille antatt av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige
strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og
vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på begge bad, bod/trimrom, datarom, gang og begge soverom i underetasje.
Varmepumpe.
Lukket vedovn i stue/kjøkken med brannplate på gulv.
Lukket vedovn i stue med brannplate på gulv.
Lukket vedovn i stue i 2 etasje med brannplate på gulv.

ROMHØYDE:
U-etg: 2,36m i trimrom. 2,34m i bod. 2,33m i gang. 2,31m på datarom. 2,34m på soverom. 2,32m på soverom.
1-etg: 2,4m i gang/entré. 2,4m på Wc. 2,29m på bad. 2,4m i kjøkken. 2,39m i stue.
2-etg: 0,1m-2,4m på soverom. 1,16m-2,27m på bad. 2,02m-2,34m i badstue. 0,1m-3,57m i stue.

PARKERING:
Parkering på gårdsplass

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for arbeider ved bad i 1 og 2 etasje.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
U-etg: Steinfliser i gang og ett soverom. Betong i trimrom. Heltre gulv i øvrige rom.
1-etg: Fliser på bad. Heltre gulv i øvrige rom.
2-etg: Fliser på bad. Tre lemmer i badstue. Heltre gulv i øvrige rom.

VEGGER:
U-etg: Malt lecastein og malt trepanel i bod og trimrom. Malt trepanel og murpuss i gang. Mdf plater og murpuss i ett soverom. Malt trepanel i soverom og datarom.
1-etg: Fliser på bad. Malt trepanel og murpuss i gang/entré og Wc. Malte overflater og malt trepanel i stue/kjøkken.
2_etg: Fliser på bad. Trepanel i badstue. Malt trepanel på soverom. Trepanel i stue.

TAK/HIMLING:
U-etg: Trepanel i bod og trimrom. Malt trepanel i øvrige rom.
1-etg: Malte overflater med downlights på bad. Malt trepanel i øvrige rom med lysskinne på kjøkken.
2-etg: Malte overflater med downlights på bad. Malt trepanel på soverom. Trepanel i stue og badstue.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
WC-rom:
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Vegghengt toalett med lekkasjesikring under klosett.
- Det savnes sluk eller elektronisk waterstopp funksjon i rommet.

BADSTUE:
Badstuen er tilkoblet naturlig avtrekk i himling og tilluft til ovn fra ventil i vegg mot bad.

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2013- Pusset opp bad og Wc rom i 1 etasje.
2016- Pusset opp bad i 2 etasje.
Ca 2016- Byttet sikringsskap.
2017- Montert elbil-lader på gårdsplass.
2020- Ny kjøkkeninnredning.
2020- Nye terrasser, nye utvendige trapper, nytt rekkverk og søyler til terrasser.
2022- Vasket og renset takstein.
2023- Montert varmepumpe.
2010-dd- Malt innvendige overflater over tid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje.	73	25		46	59	14
1. Etasje.	76			58	76	
2. Etasje.	52			11	52	
SUM BYGNING	201	25		115	187	14
SUM BRA	226					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U-etg: Gang, soverom, sov erom, datarom, trimrom, bod, bod
1-etg: Gang/entré, stue/kjøkken, bad og Wc.
2-etg: Stue, soverom, bad og badstue.

BRA-e:

Utvendig bod og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

14/04/2025

Espen Eilertsen



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker. Enkelte mindre tørke riss på utsiden av grunnmur ble avdekket mot nord.

Drenering med ukjent alder, antatt fra byggeår.
Det registreres knotteplast på utsiden av grunnmur med topplist over deler av knotteplasten. Viktig at topplisten dekker hele knotteplasten, slik at ikke nedbør kan trekke inn bak knotteplasten. Det ble foretatt fuktsøk og fuktmåling på inside av konstruksjonen og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier. Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en normal slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering av dreneringen bør påregnes i tiden som kommer.

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin forventede levetid, det savnes topplist over knotteplast enkelte steder og noen mindre tørkeriss i grunnmur.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er krypkjeller i boligen.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall er visuelt undersøkt og terrenget fra gårdsplass har fall inn mot konstruksjonen. Viktig at terrenget har fall ut fra bygningen, slik at nedbør og smeltevann ledes bort fra konstruksjonen.

TG3 vurderes da terrenget fra gårdsplass har fall inn mot bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermanns kledning. Kledningen ble visuelt undersøk og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand, men det savnes luftespalte i underkant av kledningen. Manglende luftespalte kan medføre fukt/kondensskader i kledning over tid. Anbefaler at det etableres luftespalte i underkant av kledningen.

TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 91.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2014.
Terrassedør av tre i 1 etasje med 2-lags isolerglass, produsert i 2022.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass på soverom i 2 etasje, produsert i 91.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass i stue i 2 etasje, produsert i 91.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglasss i underetasje, produsert i 91.
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Dør mellom gang og stue i 1 etasje med glass.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet og det registreres noe vær slitasje på utsiden av terrassedør fra soverom i 2 etasje. Øvrige dører fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG2 vurderes da det er noe værslitasje på terrassedør ved soverom i 2 etasje og at vinduer og ytterdører har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1991

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand. Undertak antatt fra byggeår og en bør være oppmerksom på at undertak er en bygningsdel som har en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.
Det registreres stigetrinn til pipe, men det savnes snøfanger på taket som hindrer nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.

TG3 vurderes da det ikke er montert snøfanger på tak.

Merknader: Forventet levetid for undertak er 25-30 år

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft over bad i 2 etasje ble visuelt undersøkt fra stige og loftet fremstår som godt ventilert. Det registreres enkelte fukt/kondens merker i undertaket, dette sees i sammenheng med luftlekkasjer/hull i diffusjonstett plast mellom 2 etasje og loft. Varm luft evner å inneholde mer vanndamp enn kald luft og når den varme lufte trekker igjennom plast til loft, blir den nedkjølt mot kaldt undertak og slipper vanndamp.

Krypeloft med luke fra trappeoppgang til 2 etasje.
Loftet fremstør som godt ventilert, tørt og fint. Det var ikke mulig å krype inn på selve loftet, slik at det kan også forekomme enkelte kondensmerker i undertaket.

TG2 vurderes da det er enkelte undertaksplater med kondens merker.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utgang fra gang i underetasje til overbygget markterrasse på 45 m2, vendt mot øst.
Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre mot nord. Trapp av trekonstruksjoner til terrasse i 1 etasje. Trapp mangler håndløper på høyre side av trinn.

Utgang fra stue/kjøkken og gang/entré i 1 etasje til delvis overbygget terrasse på ca 58 m2, vendt mot øst og syd.
Overbygget del utenfor stue på 15 m2.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av stål, blendet med glass og trebord. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller skader med behov for tiltak. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 100 cm.

Utgang fra soverom i 2 etasje til vestvendt terrasse på 3 m2.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Høyden på rekkverk ble målt til 90 cm og det bemerkes at det er krav til 100 cm høyde på rekkverk i dag.

Utgang fra stue i 2 etasje til overbygget balkong på 8 m2, vendt mot øst.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av stål, blendet med glass. Balkongen framstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 100 cm, ikke avdekket skader med behov for tiltak.
Gulvareal på balkong er oppmålt til: 9 m2

TG2 vurderes da høyden på rekkverk ved terrasse med utgang fra stue ikke tilfredsstiller dagens krav og at det savnes håndløper på høyre side i trapp fra terrasse i underetasje til 1 etasje.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Dusj med dører.
- Fordelerskap.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med benkeplate av laminat over maskiner.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes da det er plassert vindu med utforing av tre, utenfor dusjsører som er innenfor våtsonen. Anbefaler at vinduet tildekkes med et sprutdeksel.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2013.
Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra entreprenør på membran.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill med hammerelekdrode fra tilstøtende vegg for dusj i trapp og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fukverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7.2 Bad 2 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med servant og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast og speil på vegg over servant.
- Dusjnisje med glassdør.
- Badekar
- Vegghengt toalett med lekkasjesikring under klosett.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilfredsstillende fall i dusjnisje og på gulv utenfor dusj. Det ble foretatt en enkel test av overflaten der det avdekkes hulrom under flis fremfor innredning. Hulrom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Overflatene forøvrig fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

TG2 vurderes da det er hulrom under flis, fremfor innredning.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2016.
Rennesluk av rustfritt stål i dusj, synlig slukmansjett under deler av klemring.
Avløp fra badekar ledes ned i avløpsrør i gulv med synlig oppkant av membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra utførende, der det er brukt mapei smøremembran.

Det ble boret hull og mplt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg i trappeoppgang og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett rundt hele sluket.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1991

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre med oppvaskkum av stål og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.
Kokeplate med integrert mekanisk avtrekk, integrert komfyr og dampovn, komfyr og mikro, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, komfyrkvakt over kokeplate og elektronisk waterstopp funksjon under benk.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Malte overflater og utforede vegger med trepanel.

Ved hullboring fra datarom ble det avdekket plast på innside av konstruksjonen. Plasten hindrer veggen i å puste, slik at det kan oppstå kondensskader over tid.

TG2 vurderes da plast på innside av yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke avdekket vesentlig retningssavik på gulv som kan indikerer setningsskader eller andre svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra utforet vegg i datarom og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 9,1 vekt%

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i bod i underetasje og fungerer etter hensikten.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Hjemmelshaver opplyser at vannrør på bad og Wc ble byttet når rommene ble pusset opp. Viktig å merke seg at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en normal slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering av rørene bør påregnes i tiden som kommer.

Det er montert fordelerskap på bad i 1 etasje med synlig lekkasjesikring til gulv.
Det er montert vegghengte toaletter på bad og Wc i 1 etasje og bad i 2 etasje, men det er kun fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne til vegghengt toalett i 2 etasje.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert halvparten av sin forventede levetid, samt at det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne til vegghengt toalett på bad og Wc i 1 etasje.

Merknader: Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod i kjeller med sluk i gulv.

Berederen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til lekkasje eller øvrige svekkelser under befaringen.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på tomta.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1991
Det var sist inspisert i 2016
Det var rengjort i -
Anlegget ble sist fornyet i -
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 2 etasje med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Naturlig avtrekk fra Wc, men det savnes tilluft fra spalte under dørblad.
Naturlig avtrekk fra bad i 1 etasje med tilluft fra spalte under dørblad.
Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

Viktig å merke seg at det er installert mekanisk avtrekksvifte fra flexit som er plassert på loft med adkomst fra trappeoppgang til 2 etasje. Motoren er i dag kobler i fra, men denne kan mest sannsynlig tilkobles avtrekk fra bad og Wc i 1 etasje.

TG2 vurderes da det er naturlig avtrekk fra bad i 1 etasje og at det ikke er spalte for tilluft under dør til Wc rom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i -
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1991
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i bod i underetasje med automatsikringer og 19 kurser ihht oversikt.
Overbelastningsvern 3x63 Amp
Overspenningsvern.

Sikringsskapet er ikke branntett, da det er en vertikal åpning ved bakvegg til skapet. Det er montert beslag over sikringer som hindrer berøringsfare.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
- Rahab bad 1 etasje
- Bad 2 etasje.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bytte av sikringsskap i 2016, montering av elbil-lader, montering av varmepumpe og opplegg til Wc rom som ble pusset opp i 2013.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger og midlertidlig brukstillatelse av boligen.
Det fremgår av tegningene at peisstue i underetasje er innredet og tatt i bruk som soverom. Det er etablert en bod under trapp, terrasse på utsiden av terrassedør og en utvendig bod mot nord og ved terrasse. Bruksendring fra stue til soverom, etablering av terrasse og oppføring av uteboder er ikke søknadspliktig til kommunen. Bruksendring fra gang til bod under trapp er søknadspliktig, men ikke byggesøkt til kommunen.
I 1 etasje er skillevegg mellom bad og vaskerom fjernet for å gjøre badet større. Skyvedør fra gang til kjøkken er fjernet. Fjerning av denne veggen og skyvedør, samt bruksendring fra vaskerom til bad er ikke søknadspliktig til kommunen.
I 2 etasje er det montert en terrasse med utgang fra soverom som ikke er vist på de godkjente tegningene. Oppføring av terrasse er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggesøkt.

Planløsningen forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert sin forventede levetid, det savnes topplist over knotteplast enkelte steder og noen mindre tørkeriss i grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke er luftespalte i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da det er noe værslitasje på terrassedør ved soverom i 2 etasje og at vinduer og ytterdører har passert halvparten av sin forventede levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er enkelte undertaksplater med kondens merker.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da høyden på rekkverk ved terrasse med utgang fra stue ikke tilfredsstiller dagens krav og at det savnes håndløper på høyre side i trapp fra terrasse i underetasje til 1 etasje.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu med utforing av tre, utenfor dusjsører som er innenfor våtsonen. Anbefaler at vinduet tildekkes med et sprutdeksel.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er hulrom under flis, fremfor innredning.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett rundt hele sluket.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes da plast på innside av yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert halvparten av sin forventede levetid, samt at det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne til vegghengt toalett på bad og Wc i 1 etasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er naturlig avtrekk fra bad i 1 etasje og at det ikke er spalte for tilluft under dør til Wc rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes da terrenget fra gårdsplass har fall inn mot bygningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes da det ikke er montert snøfanger på tak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude I Brøndelsbo	Ulff Østen I Brøndelsbo

Gateadresse
Berget 20

Poststed	Postnr
NORDBY	2009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 7136296

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250081

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av husets 2 bad og et toalettrom. 2013 og 2016.
Arbeid utført av	Strømmen Keramiske AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter standard i badenes byggeår.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av rør i 2019. Det ble spylt bort noe fettavleiring.
Arbeid utført av	Finner ikke igjen navnet på firma.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten ovn i 3.etasje, og etasjeovn i stue burde sjekkes og godkjennes før bruk. Dette er eldre ovner. Et nytt ildsted i stue er i daglig bruk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen små krakeleringer/sprekker i maling på lecavegg i kjeller.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært en mus på loftet ca hvert annet år sen høst/vinter. Da har vi tatt en mus i felle og det har ikke vært noen flere den vinteren. I 2011 var det noen rotter som gjemte seg i redskapsbod (ikke del av huset). Dette kom av fuglemating hos naboen. Vi brukte Anticimex og naboen sluttet å mate fugler. Rottene forsvant fort. Det kan være mus i redskapsbod om vinteren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Elektriker'n Kjell Sæterøy AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av overspenningsvern og sikringsskap.

Document reference: 125250081

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Folkeladeren med plass til lading av 1 bil.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget balkong i 2016, pusset opp terrasser, verandaer, balkong og utvendige trapper i 2020.

Arbeid utført av: Håndverkere Robinsson

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått nabovarsel på utvikling av tomt i Berget. Tror det er nummer 16? Påvirker ikke Berget 20.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foretatt i 2009. Målingene ligger mellom 100 og 120 Bq/m3 som årsmiddelverdi.

21.1 Radonmåling

År: 2009

Verdi: 100-120bq

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger privat avtale med Berget 18 om mur i mellom eiendommene.

Dokumenter

Dokumentasjon Berget 20.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Sluttkontroll.pdf

FDR dokumentasjon og samsvarserklæring bad 2013.pdf | FDV dokumentasjon og samsvarserlæring bad 2016.pdf

Document reference: 125250081

Tilleggskommentar

Det vil komme mer dokumentasjon i Boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250081

E-Signing validated

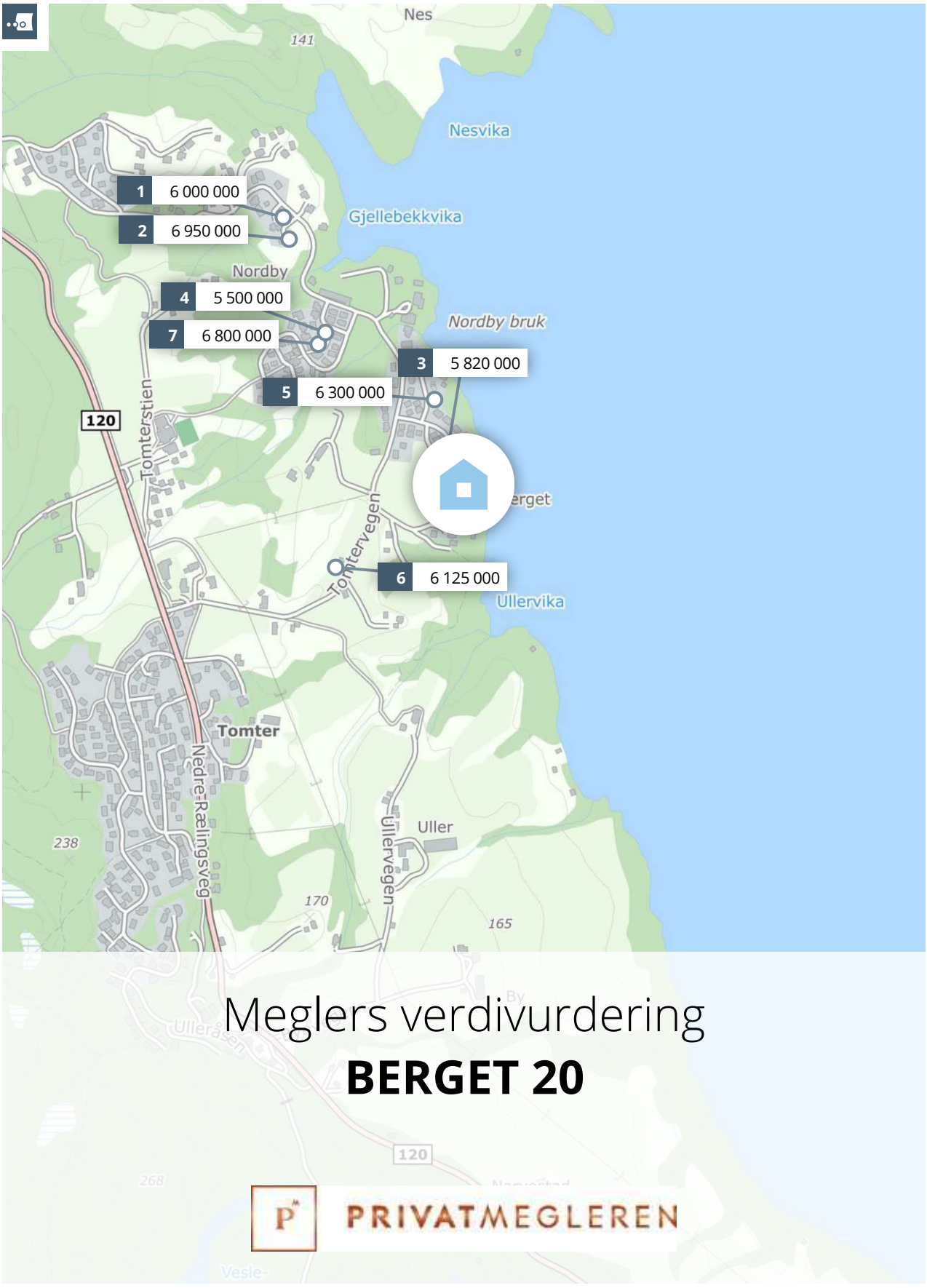
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Indregård Brøndelsbo	8b39b814a8c0120f8616985099532b7400f0fcac	11.04.2025 07:22:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulff Indregård Brøndelsbo	32de3b185684f21c6a6d3255260920d46007b601	11.04.2025 06:49:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250081

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

BERGET 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 13.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Berget 20, 2009 NORDBY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 81 BNR 121 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224
RÆLINGEN GRUNNKRETS Nordby 3

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	32 338
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	25 m²	- m²	115 m²	- m²	- m²
Tomt						690 m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordbyvegen 77 230 m² 1989	1 337 m²	4 sov		13.12.2024	6 390 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**26 087**
2	Nordbyvegen 83 128 m² 2018	637 m²	3 sov		08.07.2024	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**54 297**
3	Fiskestien 10 159 m² 1992	452 m²	3 sov		07.11.2023	6 190 000	**5 820 000**	0	5 820 000	**36 604**
4	Teglvegen 7 135 m² 1985	415 m²	4 sov		23.01.2024	5 490 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**40 741**
5	Enervegen 3 202 m² 1994	1 404 m²	3 sov		10.06.2024	6 400 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**31 188**
6	Tomtervegen 40 180 m² 1981	1 585 m²	5 sov		07.02.2023	6 690 000	**6 125 000**	0	6 125 000	**34 028**
7	Teglvegen 9 282 m² 1988	667 m²	4 sov		07.05.2025	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**24 113**

Berget 20 – Et hjem ved vannet, en livsstil for livet!

Dette er ikke bare et hus. Dette er Berget 20 – en sjelden perle av en enebolig over tre plan, med en unik beliggenhet inntil vakre Øyeren.
Her kjøper du mer enn fire vegger og et tak – du investerer i en følelse. En ro i kroppen.
En livsstil som handler om å våkne til glitrende vannspeil og avslutte kvelden med stillheten fra naturen som eneste bakgrunnsstøy.

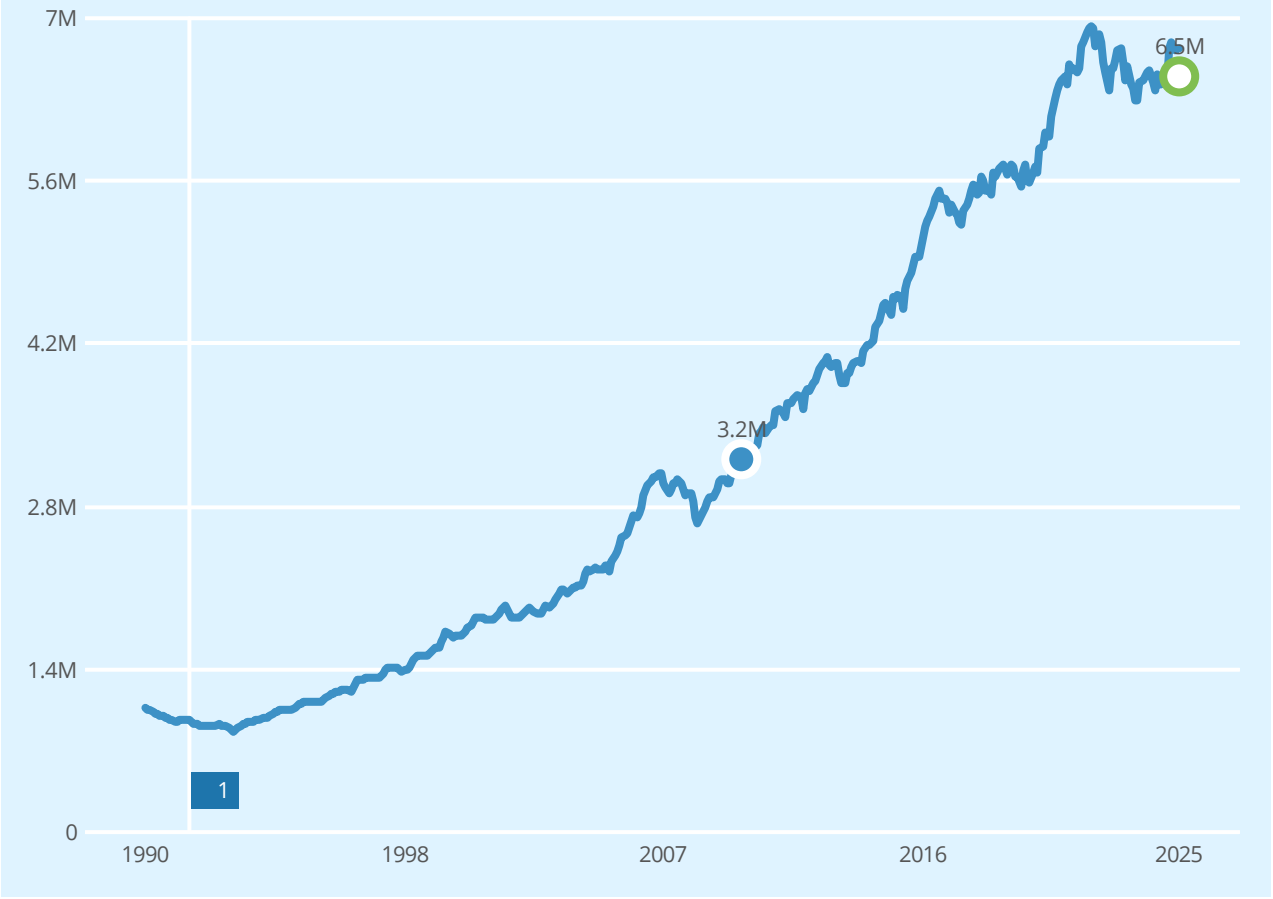
Huset er romslig og gjennomtenkt fordelt over tre plan, med åpne oppholdsrom, store vindusflater og en naturlig tilknytning til uteområdet fra alle plan.

-Luftig stue med peis og utsikt mot Øyeren
-Moderne kjøkken (2020) med god skap-/og benkeplass
-Flere uteplasser og hage med usjenert atmosfære
-3 soverom, 2 bad og Badstue

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2010	29.06.2010	10.08.2010	3 190 000	3 200 000	-	3 200 000	
13.12.1990		13.12.1990	-	275 000	-	275 000	2

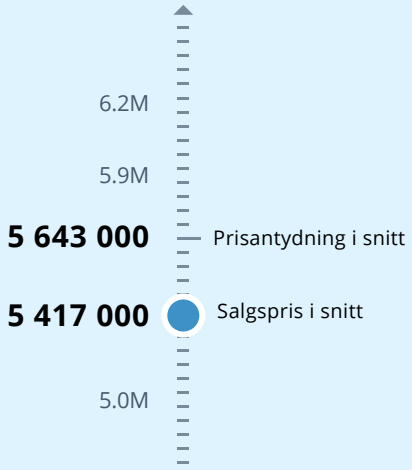
2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Nordby 3 grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Nordby 3 grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

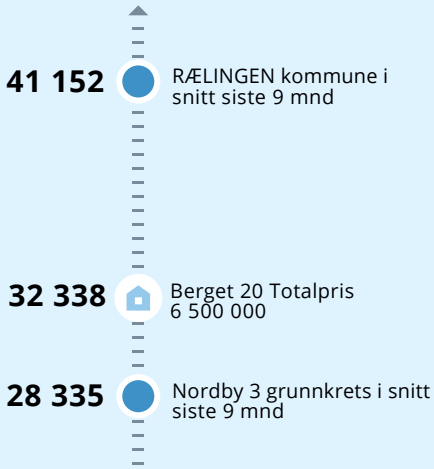


Solgt i snitt i løpet av

122
dager

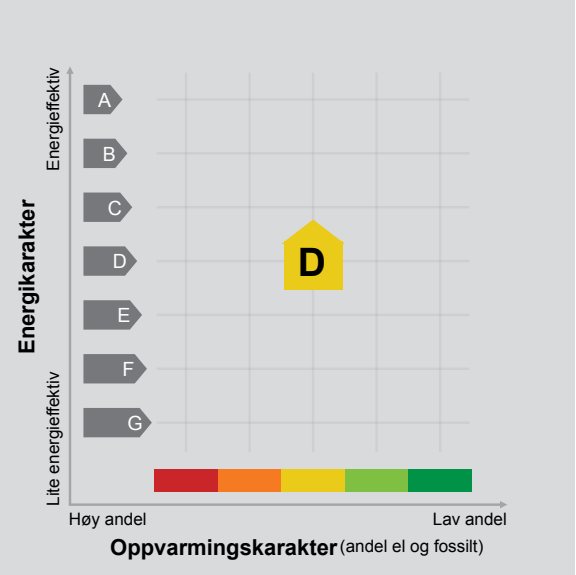
for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Berget 20
Postnummer	2009
Sted	NORDBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6833047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114881
Dato	05.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 27 425 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 333 liter ved

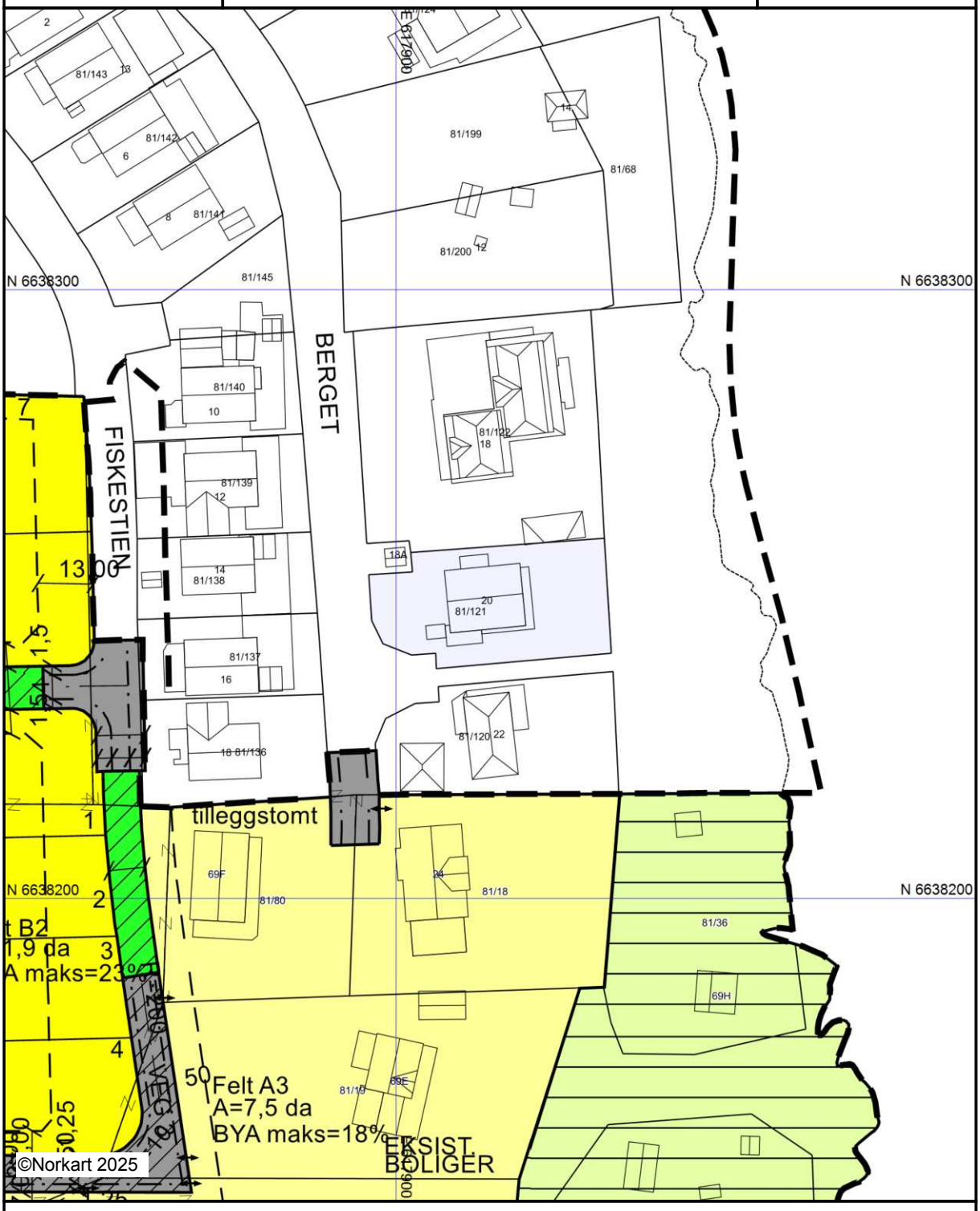
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/121
Adresse: Berget 20
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Friluftsområde (på land)
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

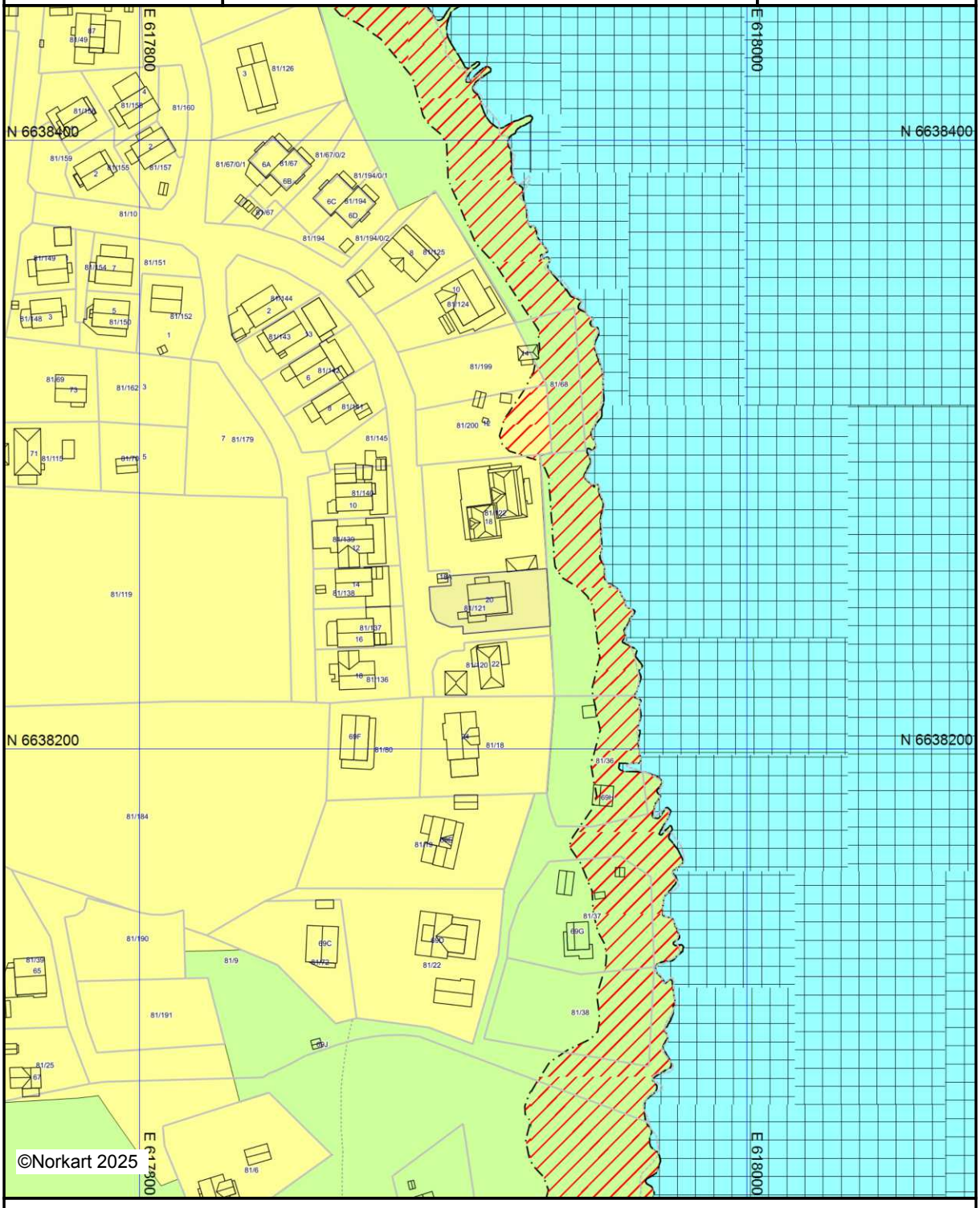
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/121
Adresse: Berget 20
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "BERGET" 81/10 M.FL.

1. Reguleringsområdets avgrensing er vist på reguleringsplan. Innenfor begrensningslinjen skal arealene disponeres til følgende formål angitt på planen.

BYGGEOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

På boligområdet vest for Tomtervegen kan det oppføres boliger med 2 etasjer + underetasje. På området øst for Tomtervegen kan boligene ha en etasje + underetasje. Boligene kan også ha loft i henhold til byggeforskriftene. Underetasje og loft kan innredes til boligrom i samsvar med byggeforskriftene. For hus med 1 etasje kan bygningens grunnflate være inntil 25 % av netto tomt. For hus med 1 etasje + underetasje samt hus med 2 etasjer + underetasje kan bygningens grunnflate være inntil 20 % av netto tomt.

I tillegg kan det oppføres garasje som tilbygg til bolighuset eller frittliggende med max grunnflate 25 m2.
Bebyggelsen skal ha saltak. Det skal være to garasjer/biloppstillingsplasser pr. leilighet på egen tomt.

I boligområdet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

3. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL/FELLESOMRÅDE

Området skal brukes til barnehage, forsamlingshus og felles lekeareal.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal brukes til jordbruk.

5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, KJØREVEG

I frisiktsone i vegkryss og avkjøringer skal det være en frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESAREALER - AVKJØRINGER / LEKEAREALER

Felles,- lekearealene skal være felles for beboerene innenfor "Berget" utbyggingsområde gnr. 81 bnr. 10. Veg 4 er felles for tomtene 30, 31, 32 og 33 samt fremtidige utparselleringer fra disse.

Veg 5 er felles for tomten 81/70 og evt. en fradelt parsell av denne, for barnehage/forsamlingslokale på 81/10, og for ett hus på tomteområdet 81/10 mellom 81/70 - Tomtervegen, Veg 1 og Veg 3.

8. Bygningsrådet kan, når viktige grunner tilsier det, gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

9. Utbyggingen av området kan igangsettes så snart utbygger betaler tilskudd og tilknytningsavgift i henhold til forslag fremlagt i møte 29.10.86 mellom representanter fra Rælingen kommune, grunneier og Fagbygg A/S.

Fetsund, 19. januar 1989

Ivar Solvang

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985, har Rælingen kommunestyre i møte den 06.02.1989 vedtatt ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGS-BESTEMMELSER FOR BERGET GNR. 81 BNR. 10 MFL.

Ordfører

Bjørg Veisten

Rælingen kommune

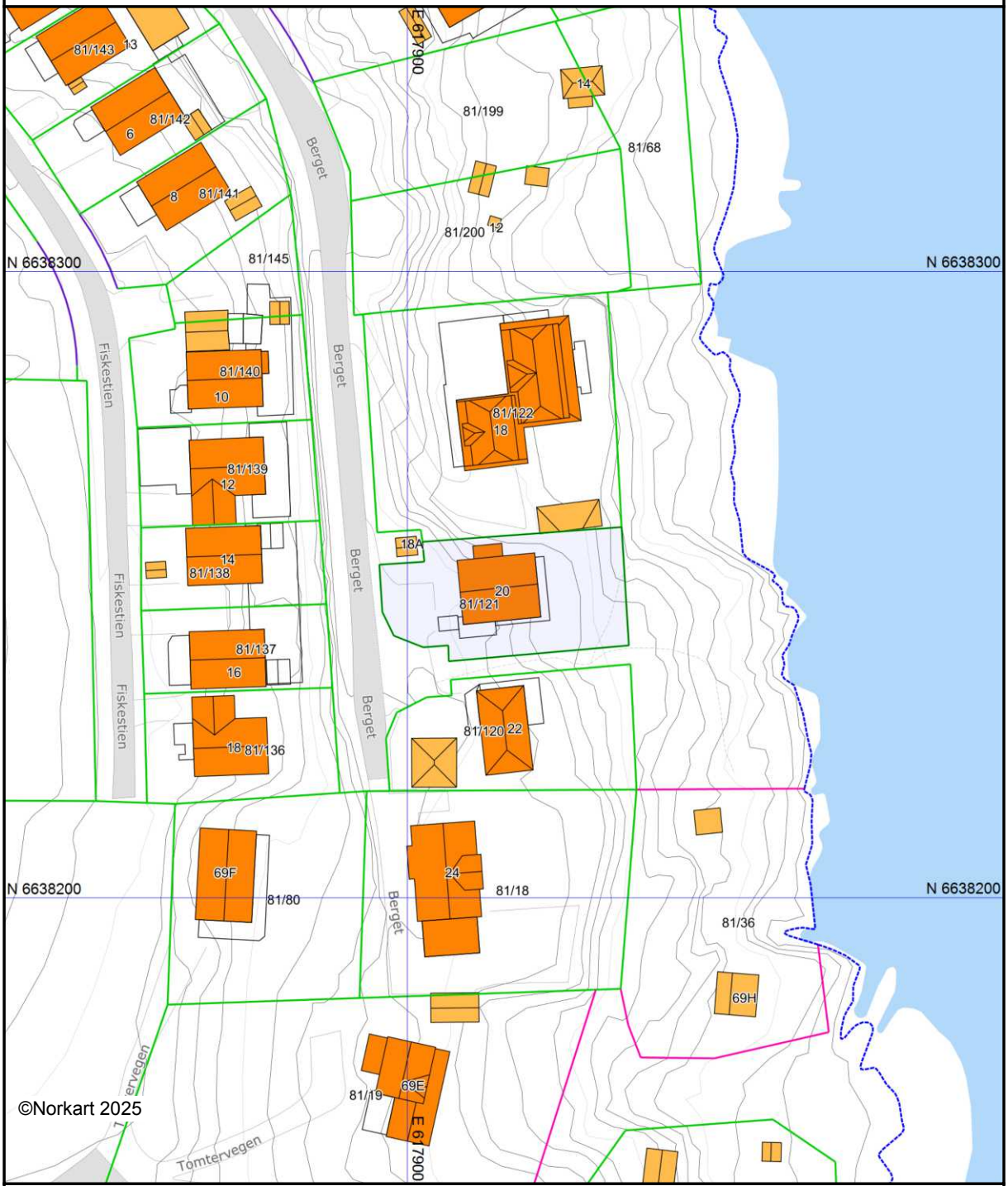
Grunnkart

Eiendom: 81/121
Adresse: Berget 20
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune
RÅDHUSET

TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygn.lov av
14.juni 1985 §99, nr. 2 og 3.

Saksbehandler: Einar Berntsen Br.nr.:3096/EB/wo

BYGGEPLASS (ADR) Berget 20, BYGN.ART Enebolig BYGGHERRE Reidun og Gunnar Pedersen ANMELDER " " "	ARB.ART Nybygg DATO FOR SØKN. DATO FOR VEDT. 15.11.1990 12.12.1990 ADRESSE Svenesgt.9B, 2000 Lillestrøm ADRESSE " " " "	GNR/BNR 81/121 SAK NR. DB 144/90 TLF. TLF.
ANSVARSHAVENDE Grunnarbeid: Gunnar Pedersen Tømreroverbygg: Asbjørn Ødemark	ADRESSE Svenesgt.9B, 2000 Lillestrøm c/o Mathiesen-Eidsoll Verk A/S 2073 Bøn	TLF.

Etter foretatt befaring den 17.12.1991 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for eneboligen på gnr. 81 bnr. 121.
Ansvarshavende pålegges å besørge følgende restarbeider utført:

1. Montering av rekkverk på terrasse. Resterende.
2. " " gelender på trapp til u.etg. og 2.etg.
3. " " trapp utv. v/inngang.
4. " " platting ved pipe utv. for feiing.
5. " " taktrinn. Resterende.
6. " " balkong 2.etg. Dør ut til denne skal sikres.
7. " " røykvarsler.
8. " " brannslukningsutstyr.
9. Resterende arbeid i kjeller.
10. " " i 1. etg.
11. " " i 2.etg.
12. Ventilasjonsanlegget settes igang.
13. Innpussing av vinduer og dører utv. u.etg.
14. Se bruksattest sanitæranlegg datert 19.12.1991.

forts. side 2....

Arbeidene må være utført innen: 17.10.1992. Punkt nr. 7 og 8 utføres straks.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Rælingen, den 20. desember 1991

Einar Remøyholm
avd.ing.

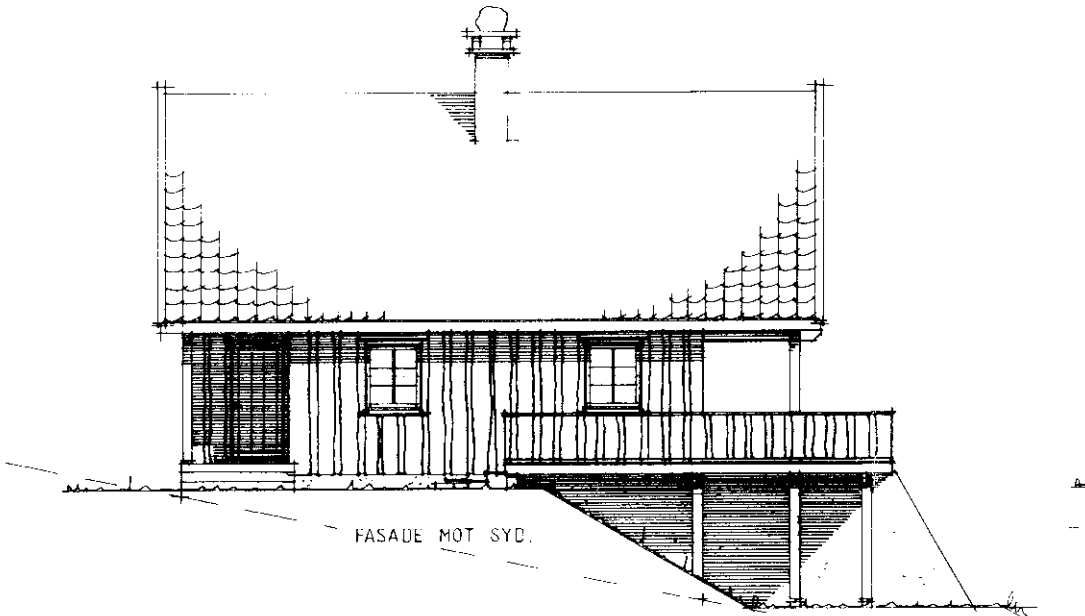
Einar Berntsen
bygn.kontr.

Kopi: Byggherre, anmelder, ansv.h., folkeregisteret, oppmål.avd., komm.fakt., bygningskontr., brannsynsavdelingen, her.

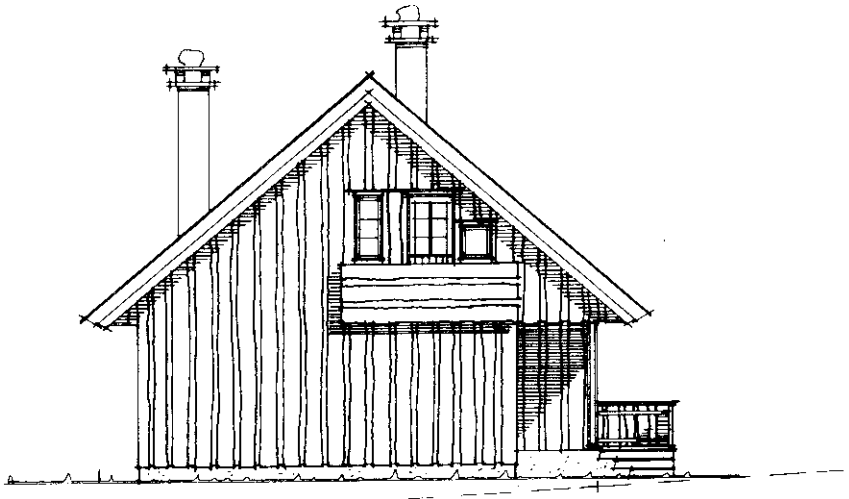
Bygn.nr.: 6833047
Leieareal: 194 m2
Leilighet: 1

Bl 30-96

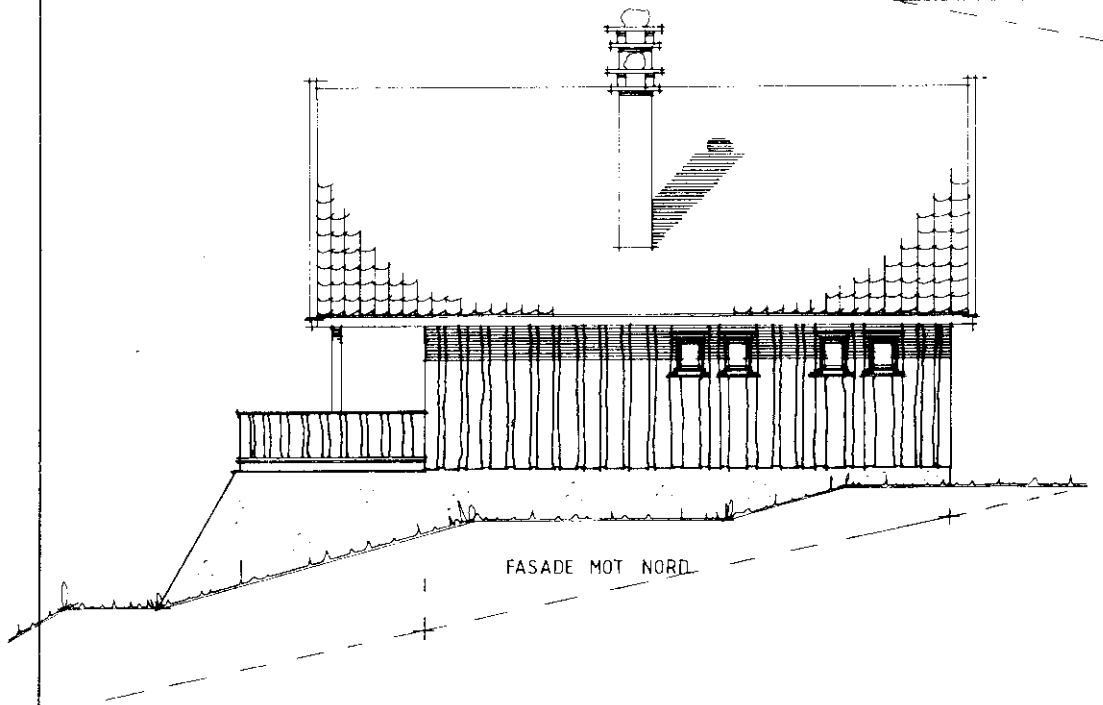
28 JUNI 1991



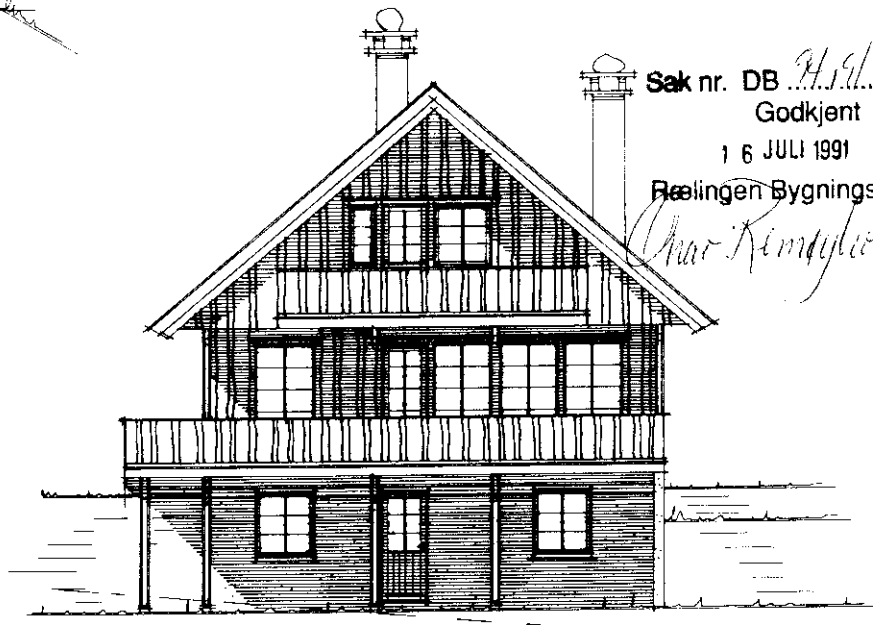
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.

Sak nr. DB H.H.
Godkjent
16 JULI 1991
Rælingen Bygningsråd
Ivar Kirkhusmo

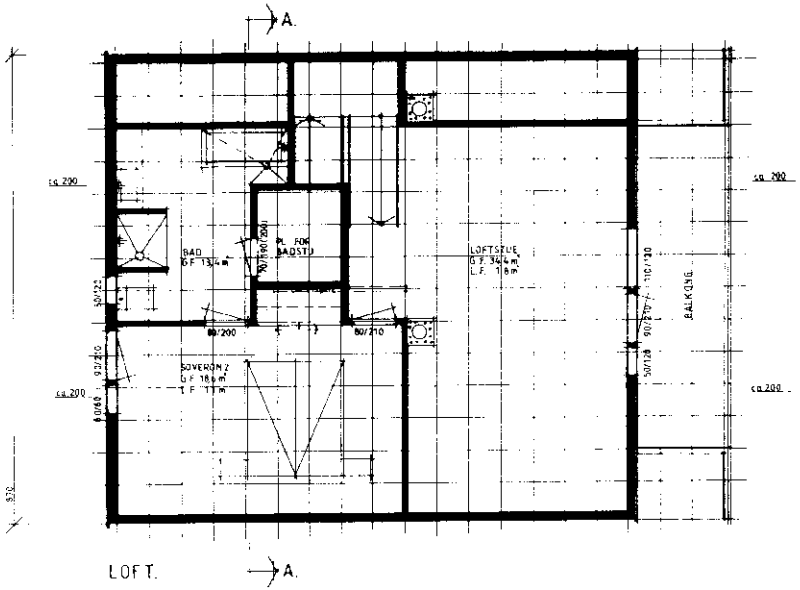
— OPPR. TERRENG.
— PLAN.

REIDUN OG

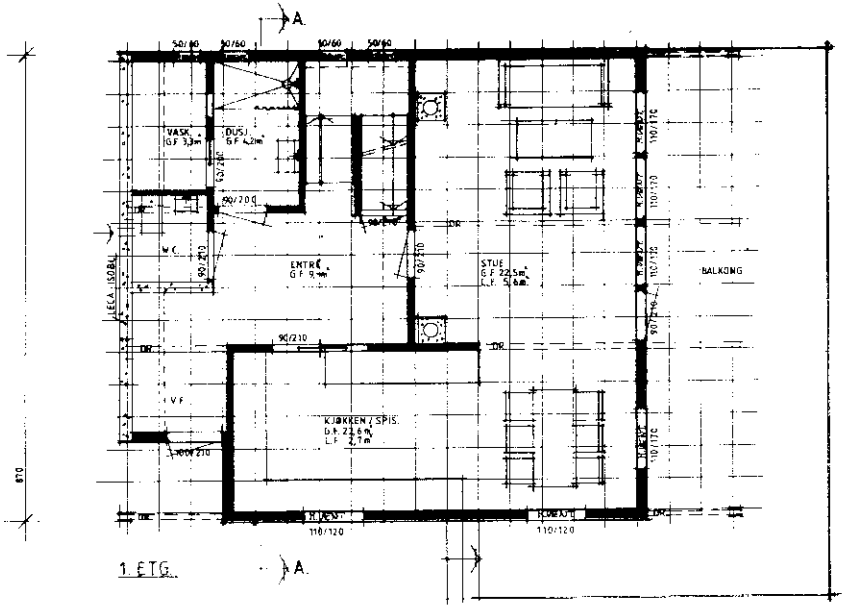
BYGGHERRE: GUNNAR PEDERSEN.	NORDBO – VENUS, omt.	MÅL: 1:100.	BLAD
BYGGESTED: BERGET 20.	ENEB. GR.FL. 83,13 m².	DATO: 04.06.91.	5.
BYGGEKOM.: RÆLINGEN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR. 26.06.91.	

DL. 3096

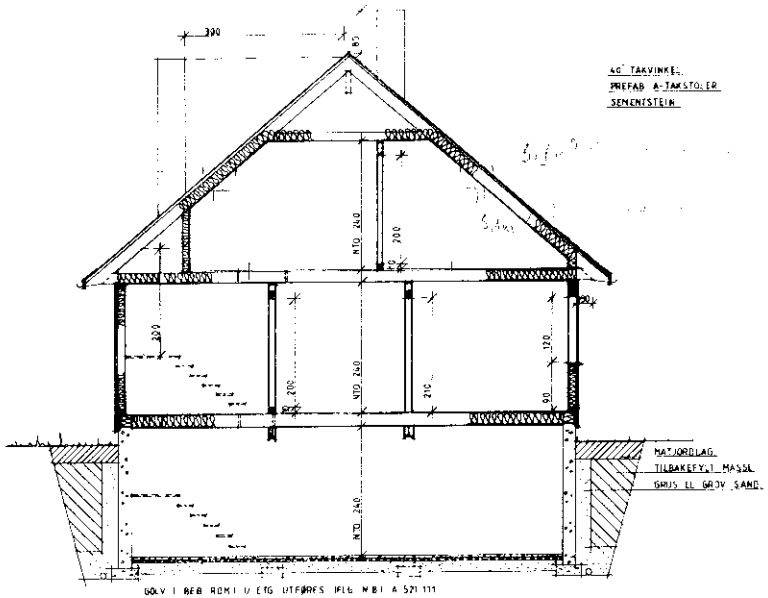
18 JUNI 1991



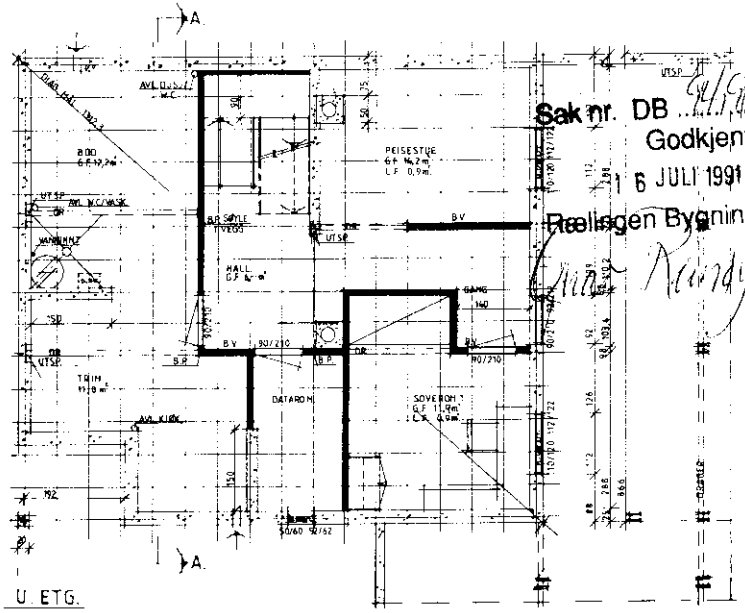
LOFT.



1. ETG.



SNITT A–A.



U. ETG.

Sak nr. DB 91/91
Godkjent
16 JULI 1991
Rælingen Byggningsråd

REIDUN OG

BYGGHERRE: GUNNAR PEDERSEN.	NORDBO – VENUS, omt.	MÅL: 1:100.	BLAD 6.
BYGGESTED: BERGET 20.	ENEB. GR. FL. 83,13 m²	DATO: 04.06.91.	
BYGGEKOM.: RÆLINGEN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR. 26.06.91.	

ui.page_selector

Dnr. 3032/50. Dagbokført 26/6-1950.

U T S K R I F T

av

utskiftingsboka for Akershus fylke av en den 17/6-1950 sluttet grensegangsforretning vedrørende gnr. 80, bnr. 1 og 8, gnr. 81, bnr. 1,2,3,4,7,8,9,10,20 og 23 i Hølingen herred.

År 1944 den 2. oktober ble utskiftingsrett satt på Tomter, gnr. 81, bnr. 1 i Hølingen herred. Retten ble ledet av utskiftingsformann Hidle og bestod forøvrig av de oppnevnte menn gårdbrukerne Johan Haug og Georg Aamodt - begge av Hølingen. Den siste møtte som varamann for Anton G. Weng der har oppgitt å ha forfall.

Hvor da foretokes sak nr. 11/1944:

Grensegangsforretning mellom Tomter, gnr. 81, bnr. 1 og 2 og naboeiendommene i Hølingen herred.

Tilstede var:

1. Rekvirenten Einar Tomter, eier og bruker av gnr. 81, bnr. 1 og 2.
2. Dyvart Halvorsen, eier og bruker av gnr. 81, bnr. 3 og 20.
3. For Frk. Anna Berget som eier og bruker av gnr. 81, bnr. 10, møtte broren Olaf Berget - uten skr. fullmakt.
4. Thorvald Berget, eier og bruker av gnr. 81, bnr. 8.
5. Harald Tveter, " " " " " 81, " 9.
6. O. Krogstad, " " " " " 81, " 4.
7. Oskar Karlstad, " " " " " 80, " 8.

Utskiftingsmennene erklærte seg i saka uinteressert og med partene uforbunnet. De har før avgitt forsikring. På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/102596/8
Uthentet 2025-05-12 14:39

Dnr. 2596/66. Dagbokført 4/7-1966.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 5,-.

RÆLINGEN KOMMUNE
Ingeniørvesenet

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av eiendommen:

Midtheim	gnr.	82	bnr.	21
Høgbraaten	"	82	"	8
Piersæter	"	82	"	22
Engen	"	82	"	4 og 8
Kirkby	"	82	"	1 - 2
Berget	"	81	"	10
~~Tømter~~ Skaby Buck	"	81 82	"	9 1

gir herved nåværende og framtidige eiere av eiendommen:

Skogly gnr. 82 bnr. 30 i Rælingen

tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over våre eiendommer.

Kloakkavløpet føres over følgende område:

og er påvist i marken. Deute Sammen kr. 4,-

Rælingen, den 4/7-1966.

Navn	Adresse:
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen
	Rælingen Piersæter 82/22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/105122/8
Uthentet 2025-05-12 14:38

Dnr.5122/67. Dagbokført 24/11-1967.

Stpl.24/11-1967 av emb. med kr.5,-.

Erklæring.

I forbindelse med begjæring om skylddelingsforretning over 4 bebygde parseller, nr. 13, 18, 23 og 37, på reguleringsplanen for eiendommen "Berget", gnr. 81 bnr. 10 i Rælingen, erklæres herved at de nevnte parseller er sikret vegrett, i h.t. reguleringsplanen og i samsvar med vedtektene, tinglyst 13/3-67.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 81/10.

Rælingen, den 22-11-67

Til vitterlighet:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/104366/8
Uthentet 2025-05-13 10:02

Dnr.4366/68. Dagbokført 18/1o-1968.
Stpl.18/1o-1968 av emb. med kr.5,-.

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med begjæring om skylddelingsforretning over en bebygd parsell, nr. 27, på reguleringsplanen for eiendommen "Berget", gnr. 81 bnr. 10 i Rælingen, erklæres herved at den nevnte parsell er sikret vegrett i h.t. reguleringsplanen og i samsvar med vedtektene, tinglyst 13/3-67.

Dehne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen gnr. 81/10.

Rælingen, den 18 Oktober 1968

Til vitterlighet:

Verdi kr. 100.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/101301/8
Uthentet 2025-05-13 10:03

Dnr. 13/1/ 72. Dagbokført 14/3-1927. Dobbelstemplet med kr. 10,- av embetet s.d.

1301/72

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen:

Nedre	gnr.	81	bnr.	41
Fritz	"	81	"	55
Tomta	"	81	"	9.
Berget	"	81	"	10
Nedbj Bruk	"	82	"	1
	"		"	

gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen:

Pålsrud gnr. 81 bnr. 54 i Rælingen

tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over våre eiendommer.

Kloakkavløpet føres over følgende område

og er påvist i marken.

Rælingen, den 7/2 1972

Sendt kr 500.-

Navn:	Adresse:
	Pålsrudveien
	— " —
	— " —
	— " —
	— " —

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/101302/8
Uthentet 2025-05-13 10:06

Dnr. 1302/72. Dagbokført 14/3-1972. Stemplet av embetet med kr. 5,- s.d.

RÆLINGEN KOMMUNE
Ingeniørvesenet

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av eiendommen:

Berget	gnr.	81	bnr.	10
	"		"	
	"		"	
	"		"	
	"		"	
	"		"	

gir herved nåværende og framtidige eiere av eiendommen:

"Østeng" gnr. 82 bnr. 39 i Rælingen

tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over

våre eiendommer.

Kloakkavløpet føres over følgende område:

og er påvist i marken.

Vurdi kr. 500.- Rælingen, den 13/3-1972

Navn:	Adresse:
	(illegible)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/107218/8
Uthentet 2025-05-13 10:09

Dnr. 7215-7379/73. Dagbokført 19/12 1973.

BESTEMMELSER OM MIDLERTIDIG FREDNING AV FUGLELIVET I NORDRE ØYEREN

MILJØVERNDEPARTEMENTETS VEDTAK AV 10. OKTOBER 1973

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 med senere endringer, under henvisning til § 14 og § 18, tredje ledd, har Miljøverndepartementet truffet følgende vedtak:

I

Fuglelivet i et nærmere angitt område som omfatter land- og vannarealer i og ved Nordre Øyeren, Akershus fylke, fredes midlertidig.

Det er forbudt å avlive, skade eller unødig forstyrre fugl eller deres unger og egg.

Fuglelivsfredningen berører følgende gnr./bnr.:

Fet kommune:

6/2
7/1
8/1
9/1,3, 9/4, 9/9
10/1
11/1, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15
12/1,2, 12/4,5; 12/10, 12/6,18
13/3,5, 13/3,4, 13/1,5, 13/17, 13/21
14/1, 14/10
15/2, 15/3,5, 15/29, 15/30, 15/31, 15/33
16/1, 16/2, 16/4, 16/5, 16/16, 16/28
18/7, 18/15, 18/22, 18/26
19/11, 19/22
20/9
21/17
27/2
29/11, 29/14, 29/15
33/4, 33/9, 33/10, 33/12
40/3
41/1, 41/5, 41/28, 41/29
42/1
43/4

44/5, 44/1,3, 44/2, 44/6, 44/8
45/1, 45/3, 45/4, (45/5,) 45/6, (45/10,) 45/5,7,10
46/2, 46/3
47/1, (47/2)
48/1, (8,) 48/4,8,10, 48/14
49/4,8, 49/6,7)
50/1
51/2, 51/8
52/6,12, 52/4,9
53/1, 53/2
54/3, 54/4
58/1
59/17
60/2
61/2,3
65/8
66/2,4
(104/1)
111/4, 111/8, 111/2,3,5,6,7, 9,10,11
Området omfatter også Kavringen.

Rælingen kommune:
80/1
81/9
83/1, 83/10
84/2
85/1, 85/2
86/1, 86/8
87/1,2,4, 87/7, 87/9, 87/10
88/2(3)
89/3
90/1
91/1,3
92/1, 92/4, 92/6
93/1
94/1, 94/7
95/1
99/1, 99/13, 99/14
103/4
104/8
107/3, 107/4, 107/5
108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8,
108/9, 108/10, 108/11, 108/12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/107218/8
Uthentet 2025-05-13 10:09

- 3 -

Fredningen omfatter strandlinje til følgende gnr./bnr.:

Enebakk kommune:
2/1,5,14
1/16
1/2
1/1
1/13,14
7/38
7/8,9
7/7
7/10
8/19
11/5
11/7
11/1
12/1,4
12/6
13/1
14/3,4
14/1
14/6,7
15/1
15/7
16/3,10,11
16/2
16/1
17/2
17/5
17/7
18/1
18/2
20/1

Rælingen kommune:
103/240
102/1
101/98
101/1
101/29
101/19, 101/11, 101/21

- 4 -

101/28
101/8
(99/13)
98/1, 98/2
98/9
98/8
98/79
98/74
98/75, 98/24
98/84
98/3, 4
97/2
96/6
96/13
(95/1)
(94/1)
94/34
94/9
94/33
94/21
94/6

(93/1), 93/59
88/10
87/6
87/28
87/24
87/25
(86/1)
(86/8)
(83/10, 12
(83/1)
82/1
83/13
82/46
82/15
81/71
81/10
(81/9)
81/4
81/7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/107218/8
Uthentet 2025-05-13 10:09

80/1
80/4,7
79/1
76/1,2,3
77/3
77/1
78/1

Fet kommune:
48/9
48/6
48/1
50/1
51/1
51/2
53/1,4
52/5
52/6
52/7
60/1
61/1
63/3
63/4
63/5
67/4
66/1
66/3
67/2
67/3
68/1
68/2
76/6
76/1
76/8,9,10
77/8
78/1
92/1
89/2

Området der fuglelivsfredningen gjelder er ca. 62,9 km^2 stort, herav ca. 55,1 km^2 vannareal og ca. 7,8 km^2 landareal.

Området har følgende begrensning:

Grensen løper fra punkt 1 midt i elvemøtet mellom Leirelva og Nitelva, rett inn mot land ved Åmottangen, videre følger grensen strandlinjen (grense for normal vannstand - 101,43 m o. h.) på Ræling-siden sørover til punkt 2 ved Årnestangen, tangerer industrivei over til punkt 3 innerst i Snekkervika, herfra følger grensen Øyerens vestre strandlinje helt sør til punkt 4 ved Skøyen i Enebakk, videre tvers over Øyeren etter UTM-nettets 66° 29' nordlige breddegrad til punkt 5 på østsiden, herfra følger grensen Øyerens østre strandlinje (grense for normal vannstand - 101,43 m o. h.) helt nord til punkt 6 på Jørholmen i Monsrudvika, herfra følges forskjellige markslags- og eiendomsgrenser over land øst for Fetta og nordover til Hovsevja fram til punkt 7, hvor grensen dreier vestover etter eiendomsgrense til punkt 8 på Prestestranda ved Glommas østside, videre følges UTM-nettets 66° 44' nordlige breddegrad over til punkt 9 på Glommas vestside ved Lertangen på Øya, herfra følges dels strandlinjen og dels Balnesevjas vestside sørover til punkt 10 ved den sørligste boligbebyggelsen på Øya, videre inntil boligbebyggelsen om punktene 11, 12, 13 og 14, herfra følges kraftlinje vest for Nerdrum Bruk ved 15 og videre langs kraftlinje om punkt 16 fram til punkt 17 ved jernbanen, herfra til punkt 18 hvor jernbanen krysses ved Merkja, herfra følger grensen Nerdrumveien og riksvei 22 rundt gruntvannområdet ved Merkja, videre følges diverse markslagsgrenser tilbake til jernbane ved punkt 19, herfra følger grensen delvis jernbanen og delvis kraftlinje om punkt 20 og sør for Tuen bruk, herfra går grensen ut til punkt 21 midt i Leirelva og følger denne nedover i kommunegrensen mellom Skedsmo og Fet tilbake til punkt 1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/107218/8
Uthentet 2025-05-13 10:09

Grensene for fredningsområdet er avmerket på kart som oppbevares i Miljøverndepartementet, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus samt i de berørte kommuner.

II

Formålet med fredningen er å bevare områdets rike fugleliv. Da Nordre Øyeren er en av landets viktigste rasteplasser for trekkfugl, er det spesielt ønskelig å sikre fuglelivet mot skade og forstyrrelser under vår- og høsttrekket. Området benyttes også som hekkelokalitet og overvintringssted for en rekke arter.

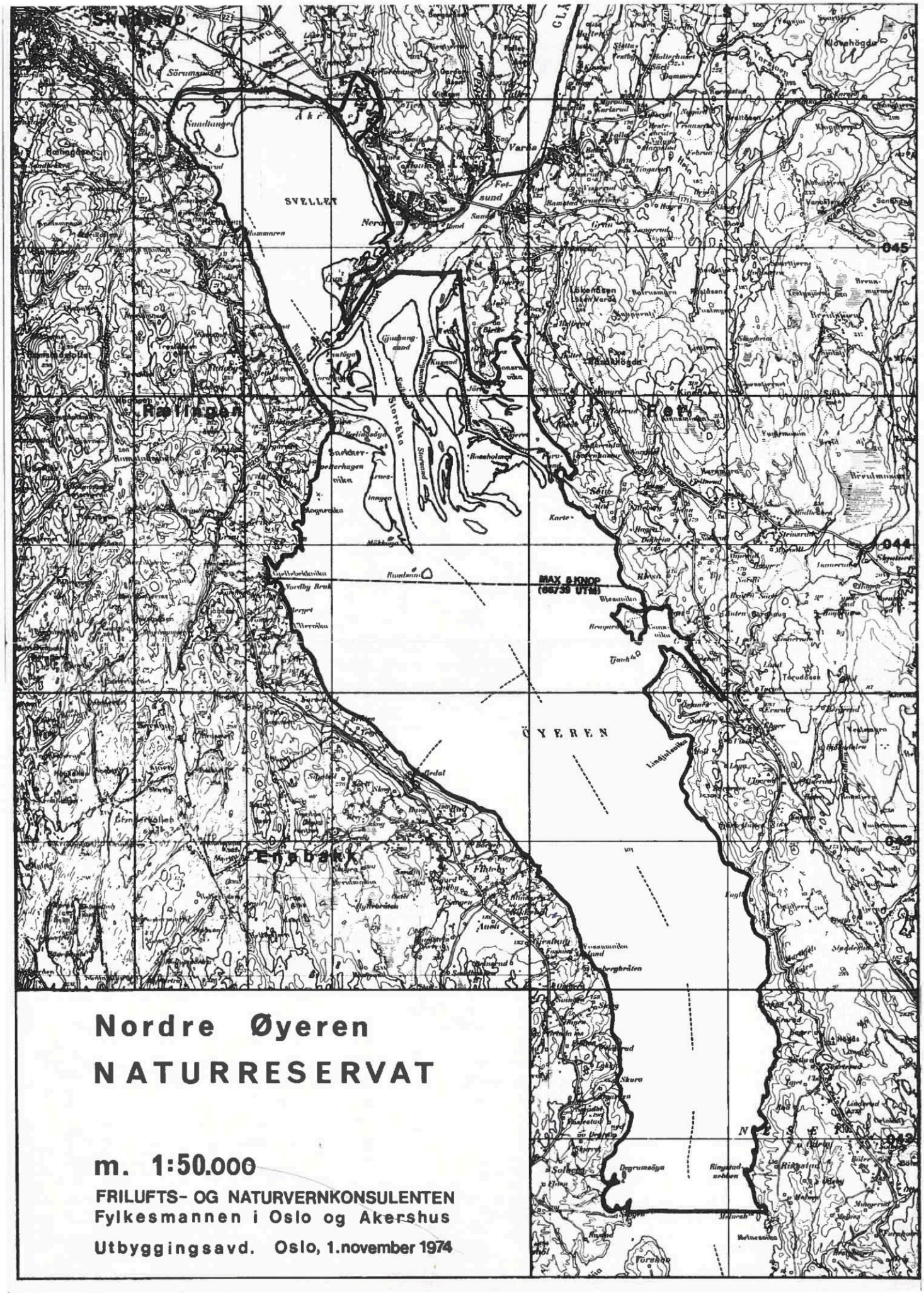
III

Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/frilufts- og naturvernkonsulenten fører tilsyn med området i samråd med de kommunale myndigheter.

IV

Disse bestemmelser trer i kraft straks.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/107218/8
Uthentet 2025-05-13 10:09

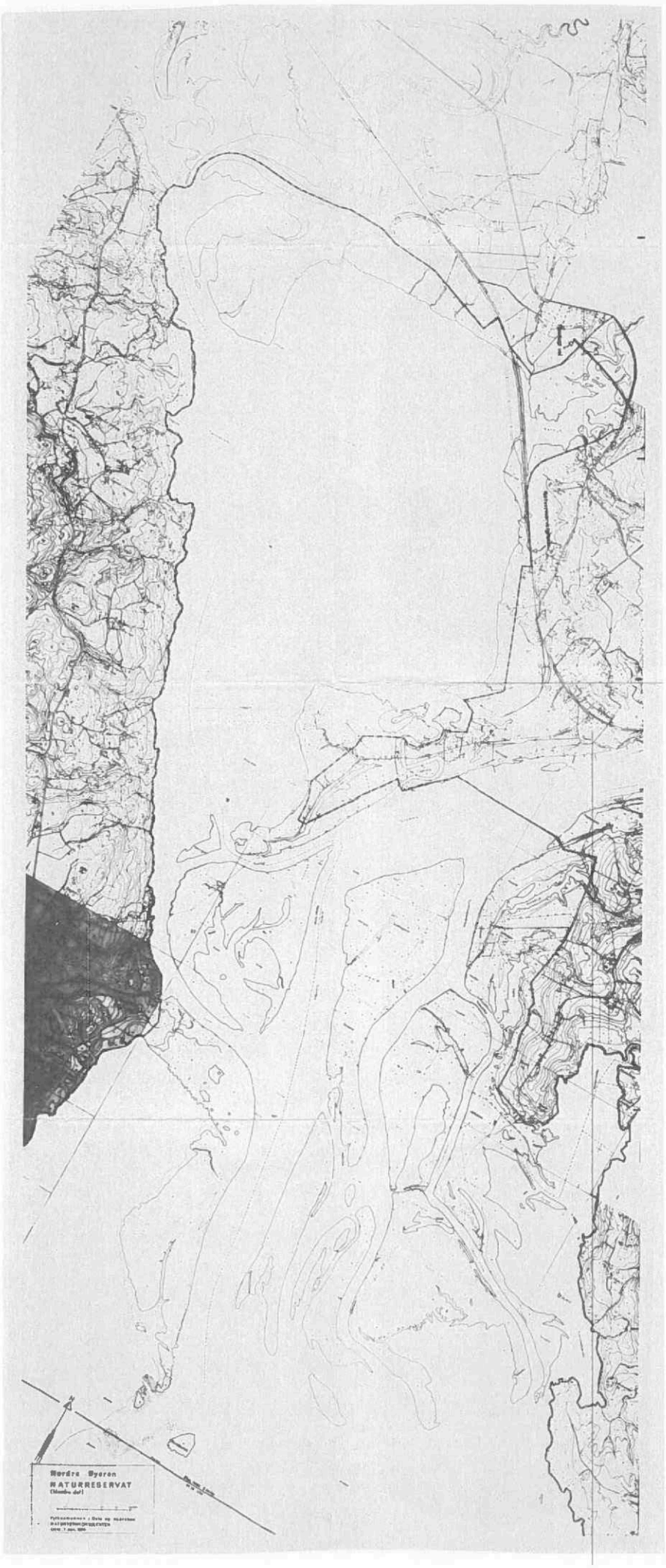


Nordre Øyeren
NATURRESERVAT

m. 1:50.000

FRILUFTS- OG NATURVERNKONSULENTEN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Utbyggingsavd. Oslo, 1.november 1974


Nordre Øyeren
NATURRESERVAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100138/8
Uthentet 2025-05-13 10:22

Dm 138/76 - Dagbokfm 31.-1976.

6/2 : Fat.

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE ØYEREN NATURRESERVAT I ENEBAKK, FET OG RÆLINGEN KOMMUNER, AKERSHUS FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10, er nordre del av Øyeren og Svellet med tilhørende deltalandskap og våtmarker, beliggende i Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus fylke, ved Kgl. res. av 5 12 75 fredet under betegnelsen "Nordre Øyeren naturreservat".

Det fredete området er på tilsammen ca. 62.6 km2. Herav utgjør landarealet ca. 7.5 km2 og vannarealet ca. 55.1 km2.

II

Reservatet berører følgende gnr/bnr:

Enebakk kommune:
1/1, 1/2, 1/13, 1/14, 1/16, 2/5, 2/14, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/38, 8/19, 11/1, 11/5, 11/7, 12/1, 12/4, 12/5, 13/1, 14/1, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 15/1, 15/7, 16/1, 16/2, 16/3, 16/10, 16/11, 17/2, 17/5, 17/7, 18/1, 18/2, 20/1.

Fet kommune:
6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 9/4, 9/9, 10/1, 11/1, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 12/1, 12/2, 12/4, 12/8, 12/10, 12/18, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/17, 13/21, 14/1, 14/2, 15/2, 15/3, 15/5, 15/29, 15/30, 15/31, 16/1, 16/2, 16/3,

16/5, 16/16, 16/26, 18/7, 18/15, 18/22, 18/26, 19/11, 19/22, 20/9, 21/7, 27/2, 29/11, 29/15, 33/4, 33/9, 33/10, 33/12, 40/3, 41/1, 41/5, 41/28, 41/29, 42/1, 43/4, 44/1, 44/2, 44/3, 44/5, 44/6, 44/8, 45/1, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/10, 46/2, 46/3, 47/1, 47/2, 48/1, 48/4, 48/6, 48/8, 48/9, 48/10, 48/14, 49/4, 49/6, 49/7, 49/8, 50/1, 51/1, 51/2, 51/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/9, 52/12, 53/1, 53/2, 53/4, 54/3, 54/4, 58/1, 59/17, 60/1, 60/2, 61/1, 61/2, 61/3, 63/3, 63/4, 63/5, 65/8, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 76/1, 76/6, 76/8, 76/9, 76/10, 77/8, 78/1, 89/2, 92/1, 104/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11.
Reservatet omfatter også Kavringen.

Rælingen kommune:
76/1, 76/2, 77/1, 77/3, 78/1, 79/1, 80/1, 80/4, 80/7, 81/4, 81/7, 81/9, 81/10, 81/71, 82/1, 82/15, 82/46, 83/1, 83/10, 83/12, 83/13, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/8, 87/1, 87/2, 87/4, 87/6, 87/7, 87/9, 87/10, 87/24, 87/25, 87/28, 88/2, 88/3, 88/10, 89/3, 90/1, 91/1, 91/3, 92/1, 92/4, 92/6, 93/1, 93/59, 94/1, 94/6, 94/7, 94/9, 94/21, 94/33, 94/34, 95/1, 96/6, 96/13, 97/2, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/8, 98/9, 98/24, 98/74, 98/79, 98/84, 99/1, 99/13, 99/14, 101/1, 101/8, 101/11, 101/19, 101/21, 101/28, 101/29, 101/98, 102/1, 103/4, 103/240, 104/8, 107/3, 107/4, 107/5, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/12.

Naturreservatet har følgende avgrensing:

Grensen går fra utgangspunkt midt i elvemøtet mellom Leirelva og Nitelva, mot sør-sørvest rett til spissen av ytterste odde på Åmottangen i Rælingen. Videre følger grensen strandlinjen (grense for normal vannstand = 101,43 m.o.h.) sørover til Årnestangen, tangerer industrivei over til Snokkervika, herfra følger grensen Øyerens vestre strandlinje helt sør til Skøyen i Enebakk. Her går grensen tvers over Øyeren til østre

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100138/8
Uthentet 2025-05-13 10:22

strandlinje (langs forbindelseslinjen mellom UTM-punktene 237.290 og 259.290 på kartblad Fet i serien M 711, målestokk 1:50 000). Videre følger grensen Øyerens østre strandlinje (ved normalvannstand) nordover til et punkt innerst på Jørholmen ved Mousrudvika merket "6" på kartet Nordre Øyeren naturreservat (Nordre del) av 1.11.74 i målestokk 1:5000. Herfra følges forskjellige markslags- og eiendomsgrenser over land øst for Fetta og nordover til Hovsevja fram til et punkt hvor grensen dreier vestover etter eiendomsgrense til Prestestranda ved Glommas østside som angitt på nevnte kart i M 1:5000. Deretter krysser grensen Glomma langs forbindelseslinjen mellom UTM-punktene 204.440 og 196.440 (samme kartblad som nevnt ovenfor i M 1:5000) over til Lertangen på Øya. Herfra følges dels strandlinjen og dels kraftlinje sørover til den sørligste boligbebyggelsen på Øya. Videre går grensen nordover langs boligbebyggelse, kraftlinje og strandlinje fram til industrigjerde som følges vest for J.E. Ekornes Fabrikker i rett linje fram til skjæringspunktet med kraftlinje. Herfra går grensen i rett linje omtrent mot nordvest over Hovinstrand fram til nytt skjæringspunkt med kraftlinje, videre vinkler grensen langs eiendomsgrense inn mot jernbanen, grensen følger så jernbanen til et punkt ved Balnesstrand hvor jernbanen krysses. Herfra følger grensen Nerdrumveien og riksvei 22 rundt grunnvannsområdet ved Merkja, videre følges diverse markslagsgrenser tilbake til der forlengelsen av Skolevegen møter jernbanen. Grensen følger deretter delvis jernbanen, delvis kraftlinje og eiendomsgrense sør for Tuen bruk, herfra går grensen til et punkt midt i Leirelva og følger denne nedover i kommunegrensen mellom Fet og Skedsmo tilbake til utgangspunktet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka, og viktige grensepunkter skal koordinatfestes.

Grensene for nordre del av naturreservatet (fra og med Rundsand) er inntegnet på kart i målestokk 1:5000.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100138/8
Uthentet 2025-05-13 10:22

Grensene for hele reservatet er inntegnet på kart i målestokk 1:50 000. Kopier av disse kartene (datert Oslo, 1.11.74) oppbevares i Miljøverndepartementet, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus og i Enebakk, Nes, Rælingen og Skedsmo kommuner.

III

Formålet med fredningen er å bevare Norges største innlandsdelta med dets varierte plante- og dyresamfunn.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Plante- og dyrelivet

1.1 Vegetasjonen på land og i vann er fredet mot all skade og ødeleggelse som ikke følger av tillatt ferdsel eller annen virksomhet nevnt under punktene 4.7-8 og 5 nedenfor.

1.2 Ville pattedyr og fugler, herunder deres hi, reir, egg og unger, er fredet mot skade og ødeleggelse av enhver art. Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser for jakt, herunder forby all jakt.

1.3 Nye plante- og dyrearter må ikke utsettes i området.

2. Anleggsvirksomhet m.v.

2.1 Oppføring av bygninger og anlegg, herunder veier og faste innretninger, samt legging av jordkabler er ikke tillatt. Nye luftledninger må ikke framføres over området.

2.2 Inngrep i grunnen, herunder uttak av masse, oppfylling og torvlegging er forbudt. Henlegging av avfall er ikke tillatt.

3. Forurensninger

3.1 Forsopling, ny utføring av kloakk, utslipp av giftstoffer, oljeholdige vesker, bruk av kjemiske bekjempningsmidler og lignende er ikke tillatt.

3.2 Gjødsling er bare tillatt på dyrket mark, slåtteland og kulturbeite.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100138/8
Uthentet 2025-05-13 10:22

4. Ferdsel - Fiske

4.1 Motorisert ferdsel til lands er forbudt.

4.2 I den delen av reservatet som går fra Rundsand og nordover (området nord for forbindelseslinjen mellom UTM-punktene 178.390 og 235.390 på samme kartblad som nevnt i grensebeskrivelsen i avsnitt II), er største tillatte hastighet for motordrevne fartøyer til vanns 5 knop.

4.3 Landing med luftfartøy og lavtflyging under 800 fot er forbudt i den isfrie del av året.

4.4 Bruk av motoriserte modellfly i den isfrie del av året og bruk av motoriserte modellbåter er ikke tillatt.

4.5 Det er båndtvang for hund i samsvar med bestemmelsene som ellers gjelder i dette området og i et hvert fall fra 15. mars til 15. november.

4.6 All ferdsel skal skje på en slik måte at dyre- og plantelivet ikke unødig skades eller forstyrres.

Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser om ferdselen i reservatet.

4.7 Fiske er tillatt i den grad det ikke er i strid med bestemmelsene ovenfor eller andre bestemmelser som regulerer fiske og fiskerettigheter i området.

4.8 Unntatt fra forbud nevnt i punkt 4. er ferdsel i politi-, ambulanse-, brannslukkings- eller oppsynsøyemed.

5. Unntaksbestemmelser

5.1 Landbruk

5.1.1 Dyrket mark, slåtteland og kulturbeite kan fortsatt nyttes til jordbruksformål. Beite kan foregå som tidligere.

5.1.2 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til grasbrenning om våren.

5.1.3 Det er tillatt å nytte kjemiske bekjempningsmidler i fareklasse "C" for jordbruksformål.

5.1.4 Grunneierne kan fjerne vegetasjon som representerer helsefare for mennesker og dyr og vertsplanter for skadeorganismer i landbruket.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/100138/8
Uthentet 2025-05-13 10:22

6

5.1.5 I kanten av jordbruksområder kan grunneierne fjerne trær, busker og kratt som er til ulempe for jordbruksdriften og i nærheten av boligen fjerne vegetasjon som virker sjenerende på bomiljøet.

5.1.6 Det er tillatt å vedlikeholde eller fornye grøftenett på dyrket mark, slåtteland og kulturbeite.

5.1.7 Vedlikehold av eksisterende gjerder og vanningsanlegg er tillatt. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til oppføring av nye gjerder og vanningsanlegg når dette ikke er i strid med vernebestemmelsene.

5.1.8 Grunneierne kan til eget husbehov hogge trevirke til ved, gjerdestolper og lignende, unntatt på øyene Gjushaugsand og Kusand.

5.2 Tekniske arbeider m.v.

5.2.1 Fredningsbestemmelsene skal ikke være til hinder for drift og vedlikehold av:

a. eksisterende jernbane og veier

b. eksisterende kraftlinjer, og nydding av kraft under disse

c. bryggar og båtfester. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til oppbygging av nye båtfester

d. militære anlegg og transport til disse.

5.2.2 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til utslipp som er godkjent av forurensningsmyndighetene i medhold av gjeldende lover og forskrifter.

5.3 Skjøtsel - Generelle unntak

5.3.1 Forvaltningsmyndigheten skal utarbeide en skjøtselsplan for naturreservatet. Planen skal godkjennes av Miljøverndepartementet. Forvaltningsmyndigheten skal sørge for at tiltak i henhold til godkjent skjøtselsplan blir utført.

5.3.2 Miljøverndepartementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene når formålet med fredningen krever det, for vitenskapelige undersøkelser, arbeider eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning, eller i særlige tilfelle når dette ikke er i strid med formålet med naturreservatet.

V

Disse fredningsbestemmelsene forvaltes av fylkesmannen i Oslo og Akershus i samråd med Miljøverndepartementet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/111703/8
Uthentet 2025-05-13 10:28

Dagbok nr 11703/88
Nedre romerike sorenskriverembede

FORSKRIFTER OM VERN AV NORDRE ØYEREN NATURRESERVAT I ENEBAKK, FET OG RÆLINGEN KOMMUNER, AKERSHUS FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr 63 § 8, jf § 10, er nordre del av Øyeren og Svellet med tilhørende deltalandskap og våtmarker, beliggende i Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus fylke, ved kgl.res. av 5. desember 1975 fredet under betegnelsen "Nordre Øyeren naturreservat".

Det fredete området er på tilsammen ca 62,6 km^2. Herav utgjør landarealet ca 7,5 km^2 og vannarealet ca 55,1 km^2.

Med hjemmel i kgl.res. av 3. juli 1987 er vernebestemmelsene for naturreservatet endret ved Miljøverndepartementets vedtak av 28. oktober 1988.

II

Reservatet berører følgende gnr/bnr:

Enebakk kommune:
1/1, 12, 1/13, 1/14, 1/16, 2/5, 2/14, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/38, 8/19, 11/1, 11/5, 11/7, 12/1, 12/4, 12/6, 13/1, 14/1, 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 15/1, 15/7, 16/1, 16/2, 16/3, 16/10, 16/11, 17/2, 17/5, 17/7, 18/1, 18/2, 20/1.

Fet kommune:
6/2, 7/1, 8/1, 9/1, 9/3, 9/4, 9/9, 10/1, 11/1, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 12/1, 12/2, 12/4, 12/6, 12/10, 12/18, 13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 13/17, 13/21, 14/1, 14/10, 15/2, 15/3, 15/5, 15/29, 15/30, 15/31, 16/1, 16/2, 16/4, 16/5, 16/16, 16/28, 18/7, 18/15, 18/22, 18/26, 19/11, 19/22, 20/9, 21/7, 27/2, 29/11, 29/15, 33/4, 33/9, 33/10, 33/12, 40/3, 41/1, 41/5, 41/28, 41/29, 42/1, 43/4, 44/1, 44/2, 44/3, 44/5, 44/6, 44/8, 45/1, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/10, 46/2, 46/3, 47/1, 47/2, 48/1, 48/4, 48/6, 48/8, 48/9, 48/10, 48/14, 49/4, 49/6, 49/7, 49/8, 50/1, 51/1, 51/2, 51/8, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/9, 52/12, 53/1, 53/2, 53/4, 54/3, 54/4, 58/1, 59/17, 60/1, 60/2, 61/1, 61/2, 61/3, 63/3, 63/4, 63/5, 65/8, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 76/1, 76/6, 76/8, 76/9, 76/10, 77/8, 78/1, 89/2, 92/1, 104/1, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11.

Reservatet omfatter også Kavringen.

Rælingen kommune:
76/1, 76/2, 77/1, 77/3, 78/1, 79/1, 80/1, 80/4, 80/7, 81/4, 81/7, 81/9, 81/10, 81/71, 82/1, 82/15, 82/46, 83/1, 83/10, 83/12, 83/13, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/8, 87/1, 87/2, 87/4, 87/6, 87/7, 87/9, 87/10, 87/24, 87/25, 87/28, 88/2, 88/3, 88/10, 89/3, 90/1, 91/1, 91/3, 92/1, 92/4, 92/6, 93/1, 93/59, 94/1, 94/6, 94/7, 94/9, 94/21, 94/33, 94/34

*) gj. Rælingen

95/1, 96/6, 96/13, 97/2, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/8, 98/9, 98/24, 98/74, 98/79, 98/84, 99/1, 99/13, 99/14, 101/1, 101/8, 101/11, 101/19, 101/21, 101/28, 101/29, 101/98, 102/1, 103/4, 103/240, 104/8, 107/3, 107/4, 107/5, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/12,

Naturreservatet har følgende avgrensing:

Grensen går fra utgangspunkt midt i elvemøtet mellom Leireelva og Nitelva, mot sør-sørvest rett til spissen av ytterste odde på Åmottangen i Rælingen. Videre følger grensen strandlinjen (grense for normal vannstand = 101,43 m.o.h.) sørover til Årnestangen, tangerer industrivei over til Snekkervika, herfra følger grensen Øyerens vestre strandlinje helt sør til Skøyen i Enebakk. Her går grensen tvers over Øyeren til østre strandlinje (langs forbindelseslinjen mellom UTM-punktene 237.290 og 259.290 på kartblad Fet i serien M 711 målestokk 1:50 000). Videre følger grensen Øyerens østre strandlinje (ved normal vannstand) nordover til et punkt innerst på Jørholmen ved Monsrudvika merket "6" på kartet Nordre Øyeren naturreservat (Nordre del) av 1.11.74 i målestokk 1:5000. Herfra følges forskjellige markslags- og eiendomsgrenser over land øst for Fetta og nordover til Hovsevja fram til et punkt hvor grensen dreier vestover etter eiendomsgrense til Prestestranda ved Glommas østside som angitt på nevnte kart i M 1:5000. Deretter krysser grensen Glomma langs forbindelseslinjen mellom UTM-punktene 204.440 og 196.440 (samme kartblad som nevnt ovenfor i M 1:5000) over til Lertangen på Øya. Herfra følges dels strandlinjen og dels kraftlinje sørover til den sørligste boligbebyggelsen på Øya. Videre går grensen nordover langs boligbebyggelse, kraftlinje og strandlinje fram til industrigjerde som følges vest for J.E. Ekornes Fabrikker i rett linje fram til skjæringspunktet med kraftlinje. Herfra går grensen i rett linje omtrent mot nordvest over Hovinstrand fram til nytt skjæringspunkt med kraftlinje, videre vinkler grensen langs eiendomsgrense inn mot jernbanen, grensen følger så jernbanen til et punkt ved Balnesstrand hvor jernbanen krysses. Herfra følger grensen Nerdrumveien og riksvei 22 rundt gruntvannsområdet ved Merkja, videre følges diverse markslagsgrenser tilbake til der forlengelsen av Skolevegen møter jernbanen. Grensen følger deretter delvis jernbanen, delvis kraftlinje og eiendomsgrense sør for Tuen bruk, herfra går grensen til et punkt midt i Leirelva og følger denne nedover i kommunegrensen mellom Fet og Skedsmo tilbake til utgangspunktet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka, og viktige grensepunkter skal koordinatfestes.

Grensene for nordre del av naturreservatet (fra og med Rundsand) er inntegnet på kart i målestokk 1:5000.

Grensene for hele reservatet er inntegnet på kart i målestokk 1:50 000. Kopier av disse kartene (datert Oslo, 1.11.74) oppbevares i Miljøverndepartementet, hos fylkesmannen i Oslo og Akershus og i Enebakk, Fet, Rælingen og Skedsmo kommuner.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/111703/8
Uthentet 2025-05-13 10:28

III

Formålet med fredningen er å bevare Norges største innlandsdelta med dets varierte plante- og dyresamfunn.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Plante- og dyrelivet

1.1 Vegetasjon på land og i vann er fredet mot all skade og ødeleggelse som ikke følger av tillatt ferdsel eller annen virksomhet nevnt under punktene 4.7-8 og 5 nedenfor.

1.2 Ville pattedyr og fugler, herunder deres hi, reir, egg og unger, er fredet mot skade og ødeleggelse av enhver art. Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser for jakt, herunder forby all jakt.

1.3 Nye plante- og dyrearter må ikke utsettes i området.

2. Anleggsvirksomhet m.v.

2.1 Oppføring av bygninger og anlegg, herunder veier og faste innretninger, samt legging av jordkabler er ikke tillatt. Nye luftledninger må ikke framføres over området.

2.2 Inngrep i grunnen, herunder uttak av masse, oppfylling og tørrlegging er forbudt. Henlegging av avfall er ikke tillatt.

3. Forurensninger

3.1 Forsøpling, ny utføring av kloakk, utslipp av giftstoffer, oljeholdige væsker, bruk av kjemiske bekjempningsmidler og lignende er ikke tillatt.

3.2 Gjødsling er bare tillatt på dyrket mark, slåtteland og kulturbeite.

4. Ferdsel - Fiske

4.1 Motorisert ferdsel til lands er forbudt.

4.2. "Nord for grenselinjen Gjellebekkvika Rundsand-Karte er høyest tillatt hastighet for motordrevne fartøyer til vanns 5 knop".

4.3 Landing med luftfartøy og lavtflyging under 800 fot er forbudt i den isfrie del av året.

4.4 Bruk av motoriserte modellfly i den isfrie del av året og bruk av motoriserte modellbåter er ikke tillatt.

4.5 Det er båndtvang for hund hele året.

4.6 All ferdsel skal skje på en slik måte at dyre- og plantelivet ikke unødig skades eller forstyrres.

Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser om ferdselen i reservatet.

4.7 Fiske er tillatt i den grad det ikke er i strid med bestemmelsene ovenfor eller andre bestemmelser som regulerer fiske og fiskerettigheter i området.

4.8 Unntatt fra forbud nevnt i punkt 4. er ferdsel i politi-, ambulanse-, brannsloknings- eller oppsynsøyemed.

5. Unntaksbestemmelser

5.1. Landbruk

5.1.1 Dyrket mark, slåtteland og kulturbeite kan fortsatt nyttes til jordbruksformål. Beite kan foregå som tidligere.

5.1.2 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til grasbrenning om våren.

5.1.3 Det er tillatt å nytte kjemiske bekjempningsmidler i fareklasse "C" for jordbruksformål.

5.1.4 Grunneierne kan fjerne vegetasjon som representerer helsefare for mennesker og dyr og vertsplanter for skadeorganismer i landbruket.

5.1.5 I kanten av jordbruksområder kan grunneierne fjerne trær, busker og kratt som er til ulempe for jordbruksdriften og i nærheten av boliger fjerne vegetasjon som virker sjenerende på bomiljøet.

5.1.6 Det er tillatt å vedlikeholde eller fornye grøftenett på dyrket mark, slåtteland og kulturbeite.

5.1.7 Vedlikehold av eksisterende gjerder og vanningsanlegg er tillatt. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til oppføring av nye gjerder og vanningsanlegg når dette ikke er i strid med verneinteressene.

5.1.8 Grunneierne kan til eget husbehov hogge trevirke til ved, gjerdestolper, unntatt på øyene Gjushaugsand og Kusand.

5.1 Teknisk arbeider m.v.

5.2.1 Fredningsbestemmelsene skal ikke være til hinder for drift og vedlikehold av:

a. eksisterende jernbane og veier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/111703/8
Uthentet 2025-05-13 10:28

b. eksisterende kraftlinjer, og rydding av kratt under disse

c. brygger og båtfester. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til utslipp som er godkjent av forurensningsmyndighetene i medhold av gjeldende lover og forskrifter

5.3 Skjøtsel - Generelle unntak

5.3.1 Skjødsel som er nødvendig for å oppfylle formålet med fredningen skal utføres av forvaltnings-myndigheten eller av den forvaltningsmyndigheten bestemmer. Skjødselen skal skje etter plan godkjent av forvaltningsmyndighetene.

5.3.2 Forvaltningsmyndighetene kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strir mot formålet med fredningen.

V

Disse fredningsbestemmelsene forvaltes av fylkesmannen i Oslo og Akershus i samråd med Miljøverndepartementet.

Ett kopi bekreftes 15/11-'88

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/9277/8
Uthentet 2025-05-13 10:40

Doknr. 9277 Tinglyst 14.08.1990 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S K J Ø T E

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven skjøter og overdrar herved

gnr. 81, bnr. 172 samt 1/49 ideell andel av gnr. 81, bnr. 10 i Rælingen kommune til

[redacted] p.nr. [redacted]

p.nr.

TINGLYST
14 AUG. 1990
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 9277

for en kjøpesum stor

kr. 725.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Skjøtingen gjelder 1. gangs omsetning av bolig som ikke er tatt i bruk, hvorav tomteverdien utgjør kr. 200.000,-

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven gir herved Rælingen El-verk vederlagsfri rett til å føre opp, og for framtiden ha stående, transformatorkiosk (nr. 027, Fiskestien) på sin eiendom gnr. 81, bnr. 10. Transformatorkiosken er plassert på eiendommen som vist på kartutsnitt. Rælingen El-verk har også stedsevarende rett til å foreta vedlikehold på alle sine kabler i jorden, samt fri adkomst til transformatorkiosken.

Lillestrøm, den
for Arbeidsfellesskapet
Solvang-Moelven

ARBEIDSFELLESSKAPET
SOLVANG MOELVEN
Bjørkelia 48 1900 Fetsund
Telefon (06) 83 09 87
Bankgiro 5102.09.70867

Vi bekrefter herved at utstederen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år.
Vi er myndige og bosatte i Norge.

Lillestrøm, den

Navn:..... Navn:

Som hjemmelshavere til eiendommen samtykker vi i overskjøtingen.

ODD ARNE RØKENESS
A/S SVENN ENGELUND
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Oslo, den

for Fagbygg A/S

Vi bekrefter herved at hjemmelshaveren har undertegnet og vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn:..... Navn:

OLE CHR. GJERLAUGSEN
GEN. LAAKESVEI 82
2010 STRØMMEN

ODD ARNE RØKENESS
A/S SVENN ENGELUND
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/1717/8
Uthentet 2025-05-13 10:45

TINGLYST
07 02 1991
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 1717

S K J Ø T E

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven skjøter og overdrar herved

gnr. 81, bnr.150 samt ideell 1/2 part av gnr. 81, bnr. 152 og 1/49 ideell andel av gnr. 81, bnr. 10 i Rælingen kommune til

p.nr. [redacted]

p.nr. [redacted]

for en kjøpesum stor

kr. 240.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Skjøtingen gjelder 1. gangs omsetning av bolig som ikke er tatt i bruk, hvorav tomteverdien utgjør kr. 200.000,-

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven gir herved Rælingen El-verk vederlagsfri rett til å føre opp, og for framtiden ha stående, transformatorkiosk (nr. 027, Fiskestien) på sin eiendom gnr. 81, bnr. 10. Transformatorkiosken er plassert på eiendommen som vist på kartutsnitt. Rælingen El-verk har også stedsevarende rett til å foreta vedlikehold på alle sine kabler i jorden, samt fri adkomst til transformatorkiosken.

ARBEIDSFELLESKAPET
Solvang MOELVEN
Bjørkelia 43 - 1920 Fetsund
Telefon (06) 58 09 87
Bankgiro 5102.09.70867

Lillestrøm, den
for Arbeidsfellesskapet
Solvang-Moelven

Vi bekrefter herved at utstederen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år.
Vi er myndige og bosatte i Norge.

Lillestrøm, den 24/

ADV. FLM.

Navn: .....

Navn: .....

Som hjemmelshavere til eiendommen samtykker vi i overskjøtingen.

Oslo, den

[redacted] Bygg A/S

Doknr: 1717 Tinglyst 07.02.1991 Emb 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter herved at hjemmelshaveren har undertegnet og vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år. Vi er myndige/bosatt i Norge.

Navn: .....

Navn: .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/4763/8
Uthentet 2025-05-13 10:46

Omstendingen gjelder ikke bygg på festet grunn.
Beskaffenhet: Bebygd
Anvendelse av grunn: Boligeiendom
Type bolig: Annet
Omsetningstype: Fritt salg
Utlyst til salg på dt frie marked

TINGLYST
07 MAI 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4763

S K J Ø T E

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven skjøter og overdrar herved gnr. 81, bnr. 176 samt 1/49 ideell andel av gnr. 81, bnr. 10 i Rælingen kommune til

p.nr. [redacted]

p.nr.

for en kjøpesum stor

kr. 545.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Skjøtingen gjelder 1. gangs omsetning av bolig som ikke er tatt i bruk, hvorav tomteverdien utgjør kr. 200.000,-

Arbeidsfellesskapet Solvang-Moelven gir herved Rælingen El-verk vederlagsfri rett til å føre opp, og for framtiden ha stående, transformatorkiosk (nr. 027, Fiskestien) på sin eiendom gnr. 81, bnr. 10. Transformatorkiosken er plassert på eiendommen som vist på kartutsnitt. Rælingen El-verk har også stedsevarende rett til å foreta vedlikehold på alle sine kabler i jorden, samt fri adkomst til transformatorkiosken.

ARBEIDSFELLESSKAPET
SOLVANG MOELVEN
Bjørkelia 48 - 1300 Fetsund
Telefon (06) 88 09 87
Bankgiro 5102 09.70867

Lillestrøm, den 12/6-90
for Arbeidsfellesskapet
Solvang-Moelven

Vi bekrefter herved at utstederen har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år.
Vi er myndige og bosatte i Norge.

Lillestrøm, den

Navn: Navn:

Som hjemmelshavere til eiendommen samtykker vi i overskjøtingen.

Oslo, den

for Fagbygg A/S for Fagbygg A/S

Vi bekrefter herved at hjemmelshaveren har undertegnet og vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær, og at han er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn: Navn:

Doknr. 4763 Tinglyst 07.05.1993 Emb.008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/8235/8
Uthentet 2025-05-13 10:47

TINGLYST
19 JULI 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 8235

24. juni 1993

FORSKRIFT OM ENDRINGER I FORSKRIFT OM FREDNING AV NORDRE ØYEREN NATURRESERVAT I ENEBAKK, FET OG RÆLINGEN NATURRESERVAT, AKERSHUS FYLKE

Med hjemmel i lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 22, jf. kgl. res. av 3. juli 1987 om delegering av myndighet, jf. delegasjon av myndighet til Direktoratet for naturforvaltning av 8. november 1988, har Direktoratet for naturforvaltning 24. juni 1993 foretatt endring av kgl. res. av 5. desember 1975 om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus fylke.

I

Doknr. 8235 Tinglyst 19.07.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kap. IV, pkt. 4 skal lyde:

"4. Ferdsel - Fiske

4.1 Motorisert ferdsel til lands er forbudt.

4.2 Bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer er forbudt.

4.3 Nord for grenselinjen Gjellbekkvika Rundsand-Karte er høyest tillatt hastighet for motordrevne fartøyer til vanns 5 knop.

4.4 Landing med luftfartøy og lavtflyging under 800 fot er forbudt i den isfrie del av året.

4.5 Bruk av motoriserte modellfly i den isfrie del av året og bruk av motoriserte modellbåter er ikke tillatt.

4.6 Det er båndtvang for hund hele året.

4.7 All ferdsel skal skje på en slik måte at dyre- og plantelivet ikke unødig skades eller forstyrres.

Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser om ferdselen i området.

4.8 Fiske er tillatt i den grad det ikke er i strid med bestemmelsene ovenfor eller andre bestemmelser som regulerer fiske og fiskerettigheter i området.

4.9 Unntatt fra forbud nevnt i punkt 4. er ferdsel i politi-, ambulanse-, brannsloknings- eller oppsynsøyemed."

II

Disse endringer trer i kraft straks.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/8235/8
Uthentet 2025-05-13 10:47

DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING
Kontor: Tungasletta 2, Telefon: 07 58 05 00, Telefax: 07 91 54 33
Postadresse: 7005 Trondheim

Akershus Fylkeskommune,
Fylkesrådmannen,
Miljøvernavd.,
Postboks 6888 St. Olavs Plass,
0130 OSLO.

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	93/4815 ØS Ark. 423.5	23.06.93

ENDRING AV FREDNINGSBESTEMMELSENE FOR NORDRE ØYEREN OG SØRUMSNESET NATURRESERVATER

Med hjemmel i lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 22, jf. kgl. res. av 3. juli 1988, jf. delegasjon av myndighet til Direktoratet for naturforvaltning av 8. november 1988, har Direktoratet for naturforvaltning 24. juni 1993 vedtatt følgende endringer av kgl. res. av 2. oktober 1992 om fredning av Sørumsneset naturreservat:

I

Kap. V, pkt. 10 skal lyde:

> "Bruk av motorbåt i Leiras og Nitelvas løp, med største tillatte hastighet 5 knop. Unntaket gjelder ikke bruk av vannscooter og vannjet drevne fartøyer."

II

Denne endring trer i kraft straks.

I vedtaket ligger at bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer helt er forbudt, jf forøvrig kap. IV, pkt. 4 (motorisert ferdsel til lands og til vanns er forbudt).

Tilsvarende har direktoratet vedtatt endring av kgl. res. av 5. desember 1975 om fredning av Nordre Øyeren naturreservat:

I

Kap. IV, nytt punkt 4 skal lyde:

"4. Ferdsel - Fiske

4.1 Motorisert ferdsel til lands er forbudt.

4.2 Bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer er forbudt.

4.3 Nord for grenselinjen Gjellbekkvika Rundsand-Karte er høyest tillatt hastighet for motordrevne fartøyer til vanns 5 knop

4.4 Landing med luftfartøy og lavtflyging under 800 fot er forbudt i den isfrie del av året.

4.5 Bruk av motoriserte modellfly i den isfrie del av året og bruk av motoriserte modellbåter er ikke tillatt.

4.6 Det er båndtvang for hund hele året.

4.7 All ferdsel skal skje på en slik måte at dyre- og plantelivet ikke unødig skades eller forstyrres.

Departementet kan fastsette nærmere bestemmelser om ferdselen i reservatet.

4.8 Fiske er tillatt i den grad det ikke er i strid med bestemmelsene ovenfor eller andre bestemmelser som regulerer fiske og fiskerettigheter i området.

4.9 Unntatt fra forbud nevnt i punkt 4. er ferdsel i politi-, ambulanse-, brannslokningseller oppsynsøyemed."

II

Denne endring trer i kraft straks.

Nytt punkt i kap. IV er pkt. 4.2, etterfølgende bestemmelser har blitt forskjøvet nedover.

Saksbehandling og oppsummering av høringsuttalelsene
Akershus fylkeskommune sendte endringsforslaget på en avgrenset lokal høring 22.12.92 til følgende instanser og rettighetshavere:

Samarbeidsutvalget for båtforeningene Øyeren v/Ø. Myhre, Romerike Aquabike klubb v/Ø. Høgslund, Skedsmo kommune, Fet kommune, Rælingen kommune, Enebakk kommune, grunneiere v/Akershus Bondelag, Akershus Jeger- og Fiskerforbund, Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Norsk Ornitologisk Forening avd. Oslo og Akershus, Romerike Politikammer. I tillegg er overnevnte organisasjoner bedt om evt. å innhente uttalelser fra aktuelle lokale organer.

Følgende rettighetshavere/institusjoner støtter forslaget uten bemerkninger: Rælingen kommune, Skedsmo kommune, Akershus Jeger- og Fiskerforening og Naturvernforbundet i Skedsmo.

Følgende støtter forslaget med bemerkninger: Fet kommune og Enebakk kommune dersom det blir gitt mulighet til fortsatt bruk av evt. eksisterende vannjetfartøyer og at det gis dispensasjonsadgang.

Nordre Øyeren Fuglestasjon støtter forslaget da de anser utviklingen som bekymringsverdig. Fartøyer av denne typen er videre uegnet i områder med hastighetsbegrensning på 5 knop.

Norsk Ornitologisk Forening avd Oslo og Akershus støtter forslaget og ser det som en selvfølge at støyende, forurensende og unødvendige aktiviteter forbys i området. Ønsker derfor også restriksjoner på brettseiling.

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus støtter forslaget og ønsker i tillegg restriksjoner på annen båttrafikk i området.

Romerike politikammer mener at et evt. forbud også bør omfatte området i Nitelva og Leiras løp. Det påpekes at vannscootere og vannjetdrevne fartøyer kan kjøre nærmere land og dermed forstyrre fuglelivet og publikum. Et klart forbud vil hjelpe politiet i deres kontrollvirksomhet.

Samarbeidsutvalget for Øyeren uttrykker at båtforeningene ikke støtter et forbud. De mener at det har liten betydning for natur og dyreliv. Derimot er håndhevelse av hastighets-begrensninger viktig.

Miljøvernavdelingen viser til den store oppsluttning forslaget har fått og anbefaler at det innføres forbud mot bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer i Nordre Øyeren og Sørumsneset naturreservater. Bakgrunnen for å ta opp saken ligger i en økende aktivitet av slike fartøyer i reservatet. Disse virker støyende og forstyrrende på naturmiljøet og en har erfaring for at de lett overskrider hastighetsgrensen. De blir dessuten ofte brukt i grunne viker der dyrelivet er sårbart for slik trafikk.

Direktoratets begrunnelse for endringene
En viktig funksjon for begge verneområdene er deres betydning for rastenede og hekkende fugler, der særlig grunne partier og viker er av stor betydning som raste- og hvileområder. Vannjet kan i større grad benyttes i grunne områder og vil derfor virke negativt på verneformålet.

På denne bakgrunn har direktoratet funnet det nødvendig å forby bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer i Sørumsneset og Nordre Øyeren naturreservater.

Vi ber fylkeskommunen om å kunngjøre endringene på samme måte som de opprinnelige kgl. res. for begge områdene.

Direktoratet vil sende de endrede verneforskriftene til tinglysing og til kunngjøring i Norsk Lovtidend.

Med hilsen

direktør Berit Lein

Kopi: Miljøverndepartementet

24. juni 1993

FORSKRIFT OM ENDRING I FORSKRIFT OM VERN AV SØRUMSNESET NATURRESERVAT I SKEDSMO, FET OG RÆLINGEN KOMMUNER, AKERSHUS FYLKE

Med hjemmel i lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 22, jf. kgl. res. av 3. juli 1987 om delegering av myndighet, jf. delegasjon av myndighet til Direktoratet for naturforvaltning av 8. november 1988, har Direktoratet for naturforvaltning den 24. juni 1993 foreatt endring i kgl. res. av 2. oktober 1992 om fredning av Sørumsneset naturreservat, Skedsmo, Fet og Rælingen kommuner, Akershus fylke.

I

Kap. V, pkt. 10 skal lyde:

"Bruk av motorbåt i Leiras og Nitelvas løp, med største tillatte hastighet 5 knop. Unntaket gjelder ikke bruk av vannscooter og vannjetdrevne fartøyer."

II

Denne endring trer i kraft straks.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/100834/8
Uthentet 2025-05-13 10:54

DAGBOKFØRT

05 FEB 79 00834

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

Skjøte[1]

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 30,-
Dok.avgift betalt med kr. 260,-
Merknad etter tgll. § 11:

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gr.nr. 81 br.nr. 71	Rælingen

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
arvinger:	21 o8 88 [redacted]
	6 1o 15 [redacted]
	21 o1 19 [redacted]
	17 o6 2o [redacted]
	12 o9 23 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
	23 o4 53 [redacted]
	19 o1 53 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 13.o56,oo ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Den overdratte eiendom blir å tilknytte det veinett som anlegges når eiendommen "Bereget" gr.nr. 81 br.nr. 1o blir utbygd, og blir å belaste med sin andel av veiutgiftene.

Kjøper har gjerdeplikt mot selgers eiendom.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Sted ..... Dato 8. jan. 1979

Utstederens underskrift ..... Ektefellens underskrift[5] .....

Fødselsnr.[6] .....

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift ..... Vitneunderskrift .....

Gjentas med blokkbokstaver ..... Gjentas med blokkbokstaver .....

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/101400/8
Uthentet 2025-05-13 10:57

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

DAGBOKFØRT

13 MAR 80 01400

SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget Vann- og spillvannsledning Fjellstad - Nordby bruk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen

Berget gnr. 81 bnr. 10

gir herved Rælingen kommune rett til å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer og kumdrensledninger over min eiendom. Ledningene skal legges etter en linjeføring som antydet på kartet eller som påvist i marken. Kommunen gis rett til å foreta nødvendig planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

Drensgrøfter som kuttes over skal skjøtes sammen av byggherren og arbeidet skal godkjennes av grunneieren før tilbakefylling av masser.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn. Forhandlinger om erstatningens størrelse (evt. skjønn) innledes umiddelbart etter at anlegget er ferdig.

Teknisk etat bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den 5-3-1980

Til vitterlighet:

Verdi kr. 100,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/101400/8
Uthentet 2025-05-13 10:57

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget Vann- og spillvannsledning Fjellstad - Nordby bruk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen

Berget gnr. 81 bnr. 10

gir herved Rælingen kommune rett til å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer og kumdrensledninger over min eiendom. Ledningene skal legges etter en linjeføring som antydet på kartet eller som påvist i marken. Kommunen gis rett til å foreta nødvendig planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

Drensgrøfter som kuttes over skal skjøtes sammen av byggherren og arbeidet skal godkjennes av grunneieren før tilbakefylling av masser.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn. Forhandlinger om erstatningens størrelse (evt. skjønn) innledes umiddelbart etter at anlegget er ferdig.

Teknisk etat bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den 5/3-80

Til vitterlighet:

Verdi kr. 100,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/101400/8
Uthentet 2025-05-13 10:57

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget Vann- og spillvannsledning Fjellstad - Nordby bruk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen
Ingrid gnr. 81 bnr. 10

gir herved Rælingen kommune rett til å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer og kumdrensledninger over min eiendom. Ledningene skal legges etter en linjeføring som antydet på kartet eller som påvist i marken. Kommunen gis rett til å foreta nødvendig planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

Drensgrøfter som kuttes over skal skjøtes sammen av byggherren og arbeidet skal godkjennes av grunneieren før tilbakefylling av masser.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn. Forhandlinger om erstatningens størrelse (evt. skjønn) innledes umiddelbart etter at anlegget er ferdig.

Teknisk etat bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den 5/3 1980

_____

Til vitterlighet:

_____

_____

Verdi kr. 100,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/101400/8
Uthentet 2025-05-13 10:57

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget Vann- og spillvannsledning Fjellstad - Nordby bruk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen

Bergset gnr. 81 bnr. 16

gir herved Rælingen kommune rett til å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer og kumdrensledninger over min eiendom. Ledningene skal legges etter en linjeføring som antydet på kartet eller som påvist i marken. Kommunen gis rett til å foreta nødvendig planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

Drensgrøfter som kuttes over skal skjøtes sammen av byggherren og arbeidet skal godkjennes av grunneieren før tilbakefylling av masser.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn. Forhandlinger om erstatningens størrelse (evt. skjønn) innledes umiddelbart etter at anlegget er ferdig.

Teknisk etat bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Rælingen, den 7/3-1958

Til vitterlighet:

Verdi kr. 100,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/101400/8
Uthentet 2025-05-13 10:57

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat

RÆLINGEN TEKNISK ETAT
13 MRS 1980
Løpenr. 273

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegget Vann- og spillvannsledning Fjellstad - Nordby bruk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen

BERGET gnr. 81 bnr. 10

gir herved Rælingen kommune rett til å legge og for fremtiden ha liggende offentlig vann-, spillvann- og overvannsledninger med nødvendige kummer og kumdrensledninger over min eiendom. Ledningene skal legges etter en linjeføring som antydet på kartet eller som påvist i marken. Kommunen gis rett til å foreta nødvendig planering over og på begge sider av ledningen. Planeringen utføres slik at terrenget bringes mest mulig i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

Kommunens folk skal til enhver tid ha adgang til ledningene samt utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter meg til ikke å bygge over ledningene eller beplante terrenget over disse, heller ikke foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre det vanskelig å komme til de.

Kommunens transport og trafikk over eiendommen skal innskrenkes til det minst mulige, og rimelig hensynsfullhet utvises.

Drensgrøfter som kuttes over skal skjøtes sammen av byggherren og arbeidet skal godkjennes av grunneieren før tilbakefylling av masser.

Erstatning for rett til å ha liggende ledninger m/kummer, eventuelle skader og ulemper ved anlegget, samt vedlikehold og drift av ledninger skal, såfremt minnelig overenskomst ikke oppnås, avgjøres ved lovlig skjønn. Forhandlinger om erstatningens størrelse (evt. skjønn) innledes umiddelbart etter at anlegget er ferdig.

Teknisk etat bemyndiges til å besørge denne erklæring tinglyst.

Som hjelpevergje for
Betzy Skuseth

Rælingen, den 10. mars 1980

Til vitterlighet:

Verdi kr. 100,-.

DAGBOKFØRT

13 MAR 80 01400

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 30,-

Dok.avgift betalt med kr.

Merknad etter tgll. § 11.

1. Berget.

DAGBOKFØRT
1981 03786
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av eiendommen Berget, gnr.81 bnr.10 i Rælingen, gir herved nåværende og framtidige eiere av eiendommen gnr.81 bnr.69 og gnr.81 bnr.70 i Rælingen rett til å legge å ha liggende vann- og kloakkledning over min/vår eiendom etter en trace som er avmerket i marken.
Ledningene skal være tilgjengelige for reparasjon og vedlikehold i den grad det er nødvendig.
Ved graving og legging, samt ved eventuell framtidig reparasjon m.v. skal det utvises almindelig forsiktighet, og terrenget skal bringes tilbake til sin opprinnelige tilstand.
Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr.81/10 i Rælingen.

Rælingen, den 2.juni 1981

Til vitterlighet:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/104547/8
Uthentet 2025-05-13 11:08

DAGBOKFØRT

13.06.86 04547

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av eiendommene " Berget" 81/10 og "Nordby" 82/1 gir herved eiendommene "Lia"81/114 og "Rostad" 81/59 rett til å grave , legge og vedlikeholde vann-og kloakkledning over 81/10 og 82/1 som vist på innkopiert kart.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommene "Berget" 81/10 og "Nordby" 82/1 og kan ikke avlyses uten sammtykke fra Rælingen kommune.

Rælingen, den 6. juni 1986

eierens underskrift gnr 81/10

Eierens underskrift gnr 82/1

Til vitterlighet:


= Vegrett for 81/114
over 81/59
81/1
108,0
109
110,0
111,0
MyR
1679
82/51
2339
2454
81/10
2037
900
419
81/114
3786
1179
81/59
81/49
Tomtevegen
2036
800
81/69
1794
3785
81/115

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/110852/8
Uthentet 2025-05-13 11:09

GRUNNRETTIGHETSKONTRAKT

DAGBOKFØRT
06.12.88 10852
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

Eiendommens navn Berget

G.nr./B.nr. 81/10

Kommune Rælingen

Fylke Akershus

Eier Liavn.8, 2000 Lillestrøm

Rælingen Elverk har etter overenskomst med undertegnede eier av ovennevnte eiendom anbrakt

For den byrde som derved er pålagt min eiendom, har jeg mottatt erstatning en gang for alle som følger:

____ stk.	Stolper i min innmark	á kr. 1.500.-	= kr. ____
____ stk.	Stolper i min utmark	á kr. 1.000.-	= kr. ____
____ stk.	Stolper i min skog	á kr. 1.000.-	= kr. ____
____ stk.	To stolper for transformator-arrangement i innmark	á kr. 4.000.-	= kr. ____
____ stk.	To stolper for transformator-arrangement i utmark	á kr. 3.000.-	= kr. ____
____ stk.	Fire stolper for transformator-arrangement i innmark	á kr. 5.000.-	= kr. ____
1 stk.	Fire stolper for transformator-arrangement i utmark	á kr. 4.000.-	= kr. 4000,-
____ stk.	Strever	á kr. 500.-	= kr. ____
____ stk.	Bardun	á kr. 500.-	= kr. ____
		Tilsammen	kr. 4000.-

Demonterte stolper i tidligere linje er trukket fra i beregningene.

For dette beløp har Rælingen Elverk stedsevarende rett til å holde linjen ryddig for trær og andre ting som kan være en fare for driften, eller er forbudt i henhold til forskrifter for elektriske anlegg, inntil en avstand av 7.5 m - sjuogenhalvmeter - på hvr side av traceens midtlinje. Elverket har dessuten rett til uhindret adkomst for kontroll, reparasjon og vedlikehold av anlegget.
Erstatningen er fastsatt under hensyntagen til dette ved
minnelig overenskomst

Denne kontrakt er utstedt i tre eksemplarer, og er bindende i den tiden Rælingen Elverk har konsesjon på ovennevnte anlegg.

Kontrakten skal tinglyses.

Rælingen, den 23. 11. 88

Grunneier

Styrets leder

Elverksjef

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/105910/8
Uthentet 2025-05-13 11:14

Dnr. 5910/1955. Dagbokført 22/12 1955.

I følge minnelig overenskomst har undertegnede eier av "Berget", gnr. 81 bnr. 10 i Rælingen, avstått 1.546 m^2 grunn av ovennevnte eiendom til veg, Tomter-Nordby bruk.
Som vederlag for denne grunn skal Rælingen kommune betale en omforenet sum å kr. 921,15 - kronernihundretjueen 15/100.
Vedrörende omhandlede areal kfr. kart utarbeidet av Rælingen komm. ingeniörvesen, datert 10/5-1954.
Denne erklæring blir å tinglyse på ovennevnte eiendom.

Rælingen, den 6/5 -1954.

Til vitterlighet:

Nåværende hjemmelsinnehaver av eiendommen "Berget", gnr. 81 bnr. 10 i Rælingen, samtykker herved i ovennevnte grunnavståelse som blir å tinglyse på eiendommen.

Rælingen, den 30/6 -1954.

Til vitterlighet:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/101049/8
Uthentet 2025-05-13 11:23

Dnr.1049/67. Dagbokført 13/3-1967.

VEDTEKTER

til reguleringsplan, datert 10/8-64 over eiendommen "Berget", gnr. 81/10, i Rælingen.

For området gjelder de tidligere vedtatte "Bygningsvedtekter for Rælingen kommune", stadfestet 4/12-51. For området gjelder dessuten følgende vedtekter:

1. Bebyggelsens art.
Samtlige hus skal oppføres som en- eller tomannsboliger. Minimumsgrensen for boligflate pr. hus fastsettes til 60 m2. Med byggeanmeldelse for de enkelte tomter skal følge planer for en garasje pr. leilighet. Utenom garasjeplassen skal det på hver tomt opparbeides parkeringsplass for minst en bil.

2. Veganlegg.
Før en tomt tillates bebygget, skal grunneieren besørge regulerte veger til og langs tomten opparbeidet og godkjent. Vegene skal bygges i den bredde som er vist på reguleringsplanen med 5,0 og 4,0 m kjørebane. I tillegg til kjørebanebredden skal det på hver side opparbeides banketter i min. 0,5 m bredde. Bankettene skal bygges opp av samme materialer som kjørebanen.

Avstanden mellom gjerdene skal være min. 10,0 og 8,0 m for h.h.v. 5,0 og 4,0 m kjørebanebredde. Hvor vegen ligger i skjæring eller fylling, skal gjerdene plasseres min. 0,5 m fra topp skjæring eller fot av fylling.

Før arbeid på veger settes i gang, skal det foreligge fullstendige, godkjente planer. Planene godkjennes av kommuneingeniøren. Det skal herunder angis profiler, byggeamterialer, tykkelser, drenering etc. Utstikking av vegene skal videre være godkjent av oppmålingssjefen.

3. Vannanlegg.
Før tomtene tillates bebygget skal grunneieren besørge legging av vannledning fra offentlig hovedvannledning fram til de respektive tomter, etter en plan som skal godkjennes av kommuneingeniøren.

4. Kloakkanlegg.
a. Før tomtene tillates bebygget skal grunneieren besørge legging av separate ledninger for spillvann og overvann m.v., da det ikke vil bli tillatt å føre overvann, takvann, drenering o.l. til kloakkledningen (spillvannsledningen). Kloakken skal føres gjennom et kommunalt kloakkrenseanlegg til resepienten (Øyeren).

   Fullstendige planer for ledningsanlegget skal godkjennes av kommuneingeniøren.

b. Før arbeidene under pkt. a settes igang skal det foreligge tillatelse fra N.V.E. (Norges Vassdrags- og elektrisitetsvesen) for utslipp av kloakk til vassdraget.

..... 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/101049/8
Uthentet 2025-05-13 11:23

5. Tomteutskillelse.
En av tomtene skal reserveres til barnehage/lekeplass.

Før tomtene tillates utskilt må det fra N.V.E. foreligge tillatelse til utslipp av kloakk til vassdraget.

6. Tinglysning av vedtektene.
Vedtektene blir å tinglyse på hovedbølet før tomtene tillates fraskyldt dette.

Undertegnede samtykker i at ovennevnte vedtekter tinglyses på min eiendom "Berget", gnr. 81/10 i Rælingen.

Rælingen, den 8 - 3 - 67

Til vitterlighet:

Berget 20

Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nordby skole (1-7 kl.) 114 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	13 min 9.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	14 min 9.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	20 min 14.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordby skole	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 350	13 min 1.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	46 min

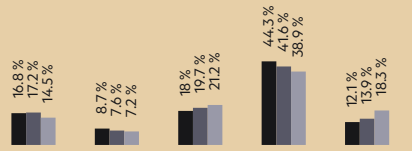
BARNEHAGER

Tomter FUS barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min 1.1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 5.3 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 6.3 km

DAGLIGVARE

Joker Hektnersletta	7 min
Spar Flateby	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstad/Nordby	1 336	493
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nordby skole	13 min
Fjellstadfeltet nærmiljøanlegg	17 min
Atletico Flateby	7 min
Puls Marikollen	13 min

«Rolig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til badeplass gjennom skogen og et flott turterreng.»

— Sitat fra en lokalkjent

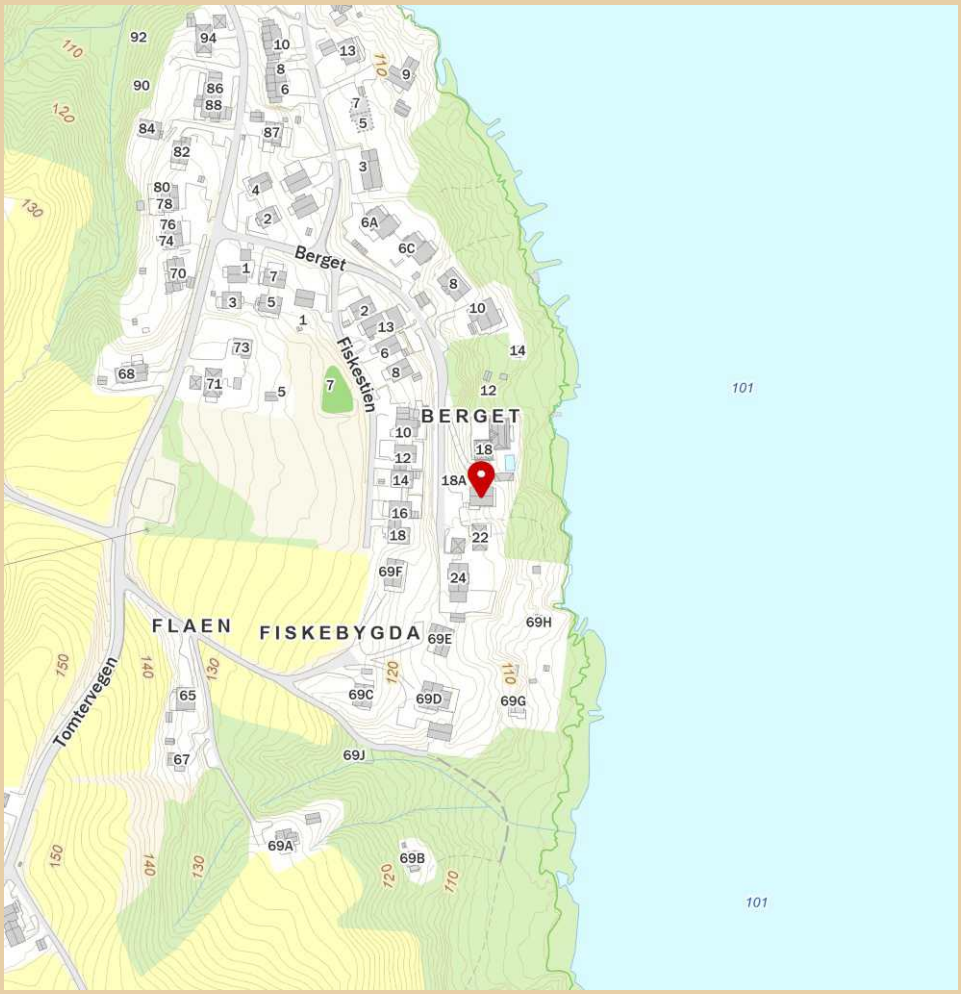
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Berget 20, 2009 Nordby
Gnr. 81, Bnr. 121, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
125250081

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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