PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

# RYLLIKVEIEN 24

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

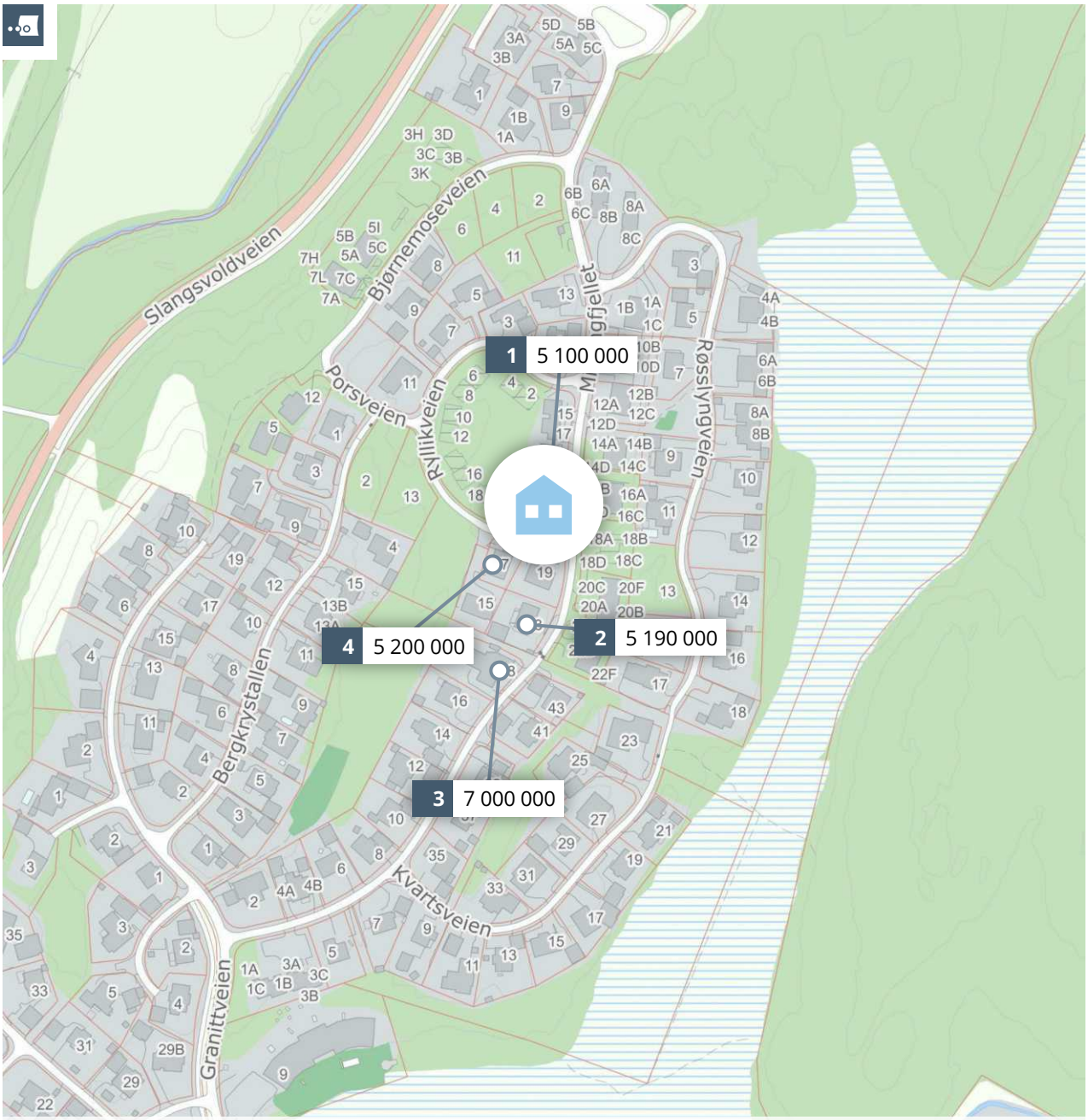
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# RYLLIKVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ryllikveien 24, 1640 RÅDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 84 BNR 252 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3112 RÅDE
GRUNNKRETS Missingmyr - Slangsvold

Verdivurdert til

**5 600 000**

| - | 5 600 000 | 43 077 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 130 m² | 25 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Missingfjellet 21 | | | | 16.04.2024 | 5 350 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **39 231** |
| | 130 m² | 2019 | 6 257 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Missingfjellet 23 | | | | 05.07.2021 | 5 300 000 | **5 190 000** | 0 | 5 190 000 | **29 157** |
| | 178 m² | 2014 | 859 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Kvartsveien 18 | | | | 19.06.2025 | 6 890 000 | **7 000 000** | 0 | 7 000 000 | **23 891** |
| | 293 m² | 1994 | 1 123 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Ryllikveien 17 | | | | 07.03.2024 | 5 200 000 | **5 200 000** | 0 | 5 200 000 | **33 121** |
| | 157 m² | 2011 | 509 m² | 4 sov | | | | | | |

Boligen går over to etasjer og har en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedetasjen ligger i 2. etasje og har en stor, åpen kjøkken-/stueløsning med peis og store vindusflater som gir rikelig med lys. Herfra er det utgang til balkong på ca. 14 m². I tillegg finner du kontor/gjesterom og eget toalett.

1. etasje inneholder tre romslige soverom, bad, vaskerom og en stor gang. Rundt boligen er det flere fine uteplasser som gir gode solforhold gjennom dagen. Garasje og parkering på egen tomt.

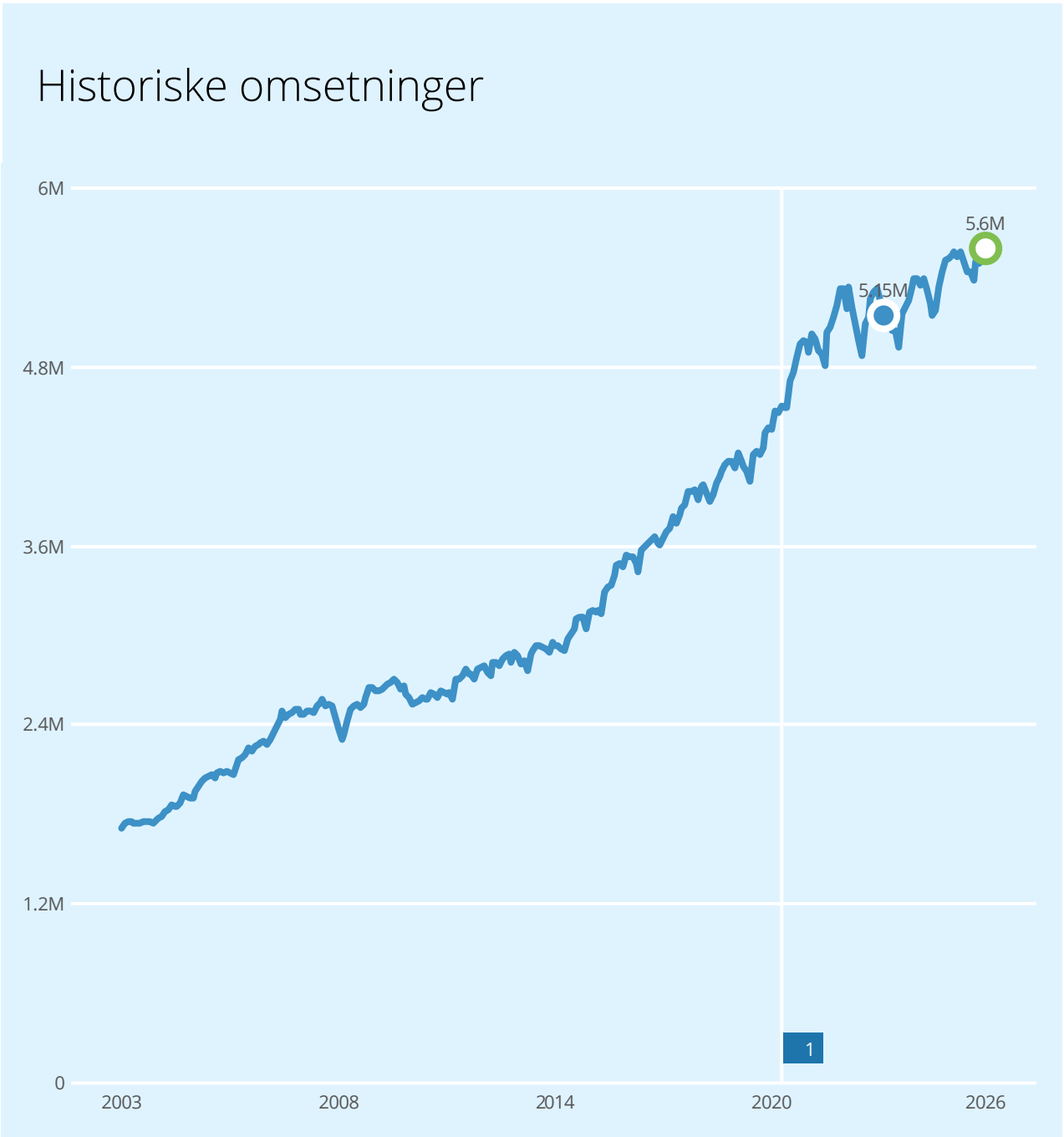
Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til, skjermet for gjennomgangstrafikk. Samtidig er beliggenheten sentral med kort vei til E6, enkel pendling til Moss og Sarpsborg, samt kort avstand til Råde stasjon. Gangavstand til barnehage, og nærhet til skoler, butikker og flotte uteområder.

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

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

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

## Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.07.2023 | | 08.07.2023 | - | 5 150 000 | - | 5 150 000 |

# Tomannsboliger til salgs i RÅDE kommune nå

2
tomannsboliger til salgs

5.9M
5.7M
**5 520 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

# Tomannsboliger solgt i RÅDE kommune siste 12 mnd

8
tomannsboliger solgt

**4 128 000** Salgspris i snitt
**4 111 000** Prisantydning i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**43 077** Ryllikveien 24 Totalpris 5 600 000

**34 647** RÅDE kommune i snitt siste 12 mnd

**31 879** Østfold fylke i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig
Ryllikveien 24 , 1640 RÅDE
RÅDE kommune
gnr. 84, bnr. 252, snr. 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 130 m²**




**Befaringsdato:** 07.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3004 **Eiendomsverdi ref nr:** KG2253

**Autorisert foretak:** Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Grydeland Eiendom

Takstforetak


**Rapportansvarlig**

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på 2 etasjer beliggende i Ryllikveien 24. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Boligen varmes opp med varmekabel, varmepumpe og vedovn.

Det er montert solcellepanel på tak. Det opplyses fra eier at dette leverte 2566 kWh i 2025.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 0.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

## Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takshingel.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Noe fasadeplater.
Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av plater.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra stue i 2.etg er det utgang til en balkong på ca14 m2 med fliser på gulv.
Fra soverom i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 22m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er også en terrasse forann inngangsparti på ca 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av laminat og fliser på gulv.
Vegger er med fliser og malt plate.
Himling er med malt plate.
Isolert rørpipe med vedovn i stue.
Tretrapp med overflatebehandling. Trapp opplyses å være i Ask.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, 2 servanter med underskap, wc
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er unnlatt fordi den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen er nylig oppført eller og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Vaskerom
Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Vaskeromsinnredning består av skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er unnlatt fordi den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen er nylig oppført eller og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Stikkontakt på vegg. Integrert platetopp, komfyr, kobinert micro og stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.
Komfyrvakt og lekasjestopper.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på ca 200l plasert på
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det er solcellepanel på tak. Det opplyses at dette er et Resun full black solcellepanel med 16 stk panel. Growatt iverter. Effekt opplyses til å være 6,4 kWh. I 2025 leverte dette anlgget 2566 kWh.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

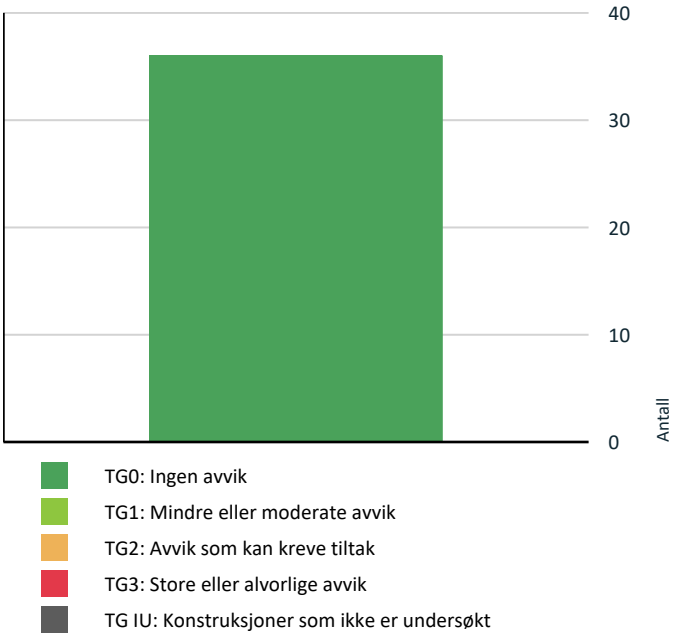
### Vertikaldelt tomannsbolig

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

Bod i 1.etg på tegning er ikke etablert. Noe endring av plasering av lettvegg. Utvednig terrasse i 1.etg er noe større enn på tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

## Oppsummering av avvik

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

**Vertikaldelt tomannsbolig**

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 0 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Tak er tekket med takshingel.



### TG 0 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

### TG 0 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Noe fasadeplater.

### TG 0 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av plater.

### TG 0 Vinduer

**Beskrivelse**
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

**Årstall:** 2023

### TG 0 Dører

**Beskrivelse**
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Fra stue i 2.etg er det utgang til en balkong på ca14 m2 med fliser på gulv.
Fra soverom i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 22m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er også en terrasse forann inngangsparti på ca 10m2.

**Årstall:** 2023

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

**Beskrivelse**
Boligens rom er preget av laminat og fliser på gulv.
Vegger er med fliser og malt plate.
Himling er med malt plate.

**Årstall:** 2023

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

### TG 0 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Isolert rørpipe med vedovn i stue.

# Tilstandsrapport

### TG 0 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp med overflatebehandling. Trapp opplyses å være i Ask.

### TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

**Årstall:** 2023

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

**Årstall:** 2023

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning består av dusjnisje, 2 servanter med underskap, wc

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen er nylig oppført eller og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskeromsinnredning består av skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen er nylig oppført eller og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Stikkontakt på vegg. Integrert platetopp, komfyr, kobinert micro og stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og lekasjestopper.

**Årstall:** 2023

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

## 2.ETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med vask.

**Årstall:** 2023

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har rør i rør system.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

### TG 0 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i pvc plast.

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

### TG 0 Varmesentral

**Beskrivelse**

Boligen har en varmepumpe.

**Årstall:** 2023

### TG 0 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Vvb på ca 200l plasert på

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det er solcellepanel på tak. Det opplyses at dette er et Resun full black solcellepanel med 16 stk panel. Growatt iverter. Effekt opplyses til å være 6,4 kWh. I 2025 leverte dette anlgget 2566 kWh.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.







## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 0 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

### TG 0 Terrengforhold

### TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

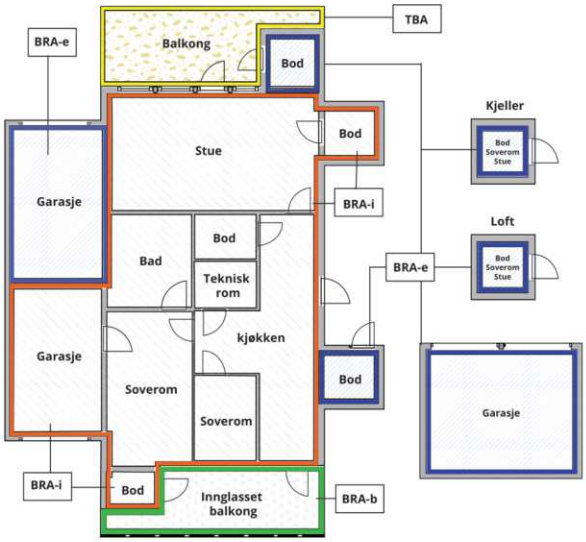
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Vertikaldelt tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 72 | | | 72 | 14 |
| 1.Etasje | 58 | 25 | | 83 | 32 |
| **SUM** | **130** | **25** | | | **46** |
| **SUM BRA** | **155** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Toalettrom, stue, kjøkken, kontor, trapperom | | |
| 1.Etasje | Trapperom, entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3 | Garasje | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod i 1.etg på tegning er ikke etablert. Noe endring av plasering av lettvegg. Utvednig terrasse i 1.etg er noe større enn på tegning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.4.2026 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3112 RÅDE | 84 | 252 | | 10 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Ryllikveien 24

**Hjemmelshaver**
Solgaard Maria Zagar, Andersen Rene

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Tinglyste/andre forhold**

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.04.2026 | |
| 2 | 15.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KG2253

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Fredrikstad |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 108260094 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Rene Andersen | Maria Zagar Solgaard |

| Gateadresse |
| --- |
| Ryllikveien 24 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| RÅDE | 1640 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: René andersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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: 108260094

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260094

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260094

## Tilleggskommentar

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: 108260094

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| René Andersen | 2d63d7adcc21926845378 1c87df080fb69a91c1b | 03.04.2026 18:27:39 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Maria Zagar Solgaard | abd2c08f250e65cc019a3 acd03b79f80fd28fad4 | 03.04.2026 18:28:52 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 108260094


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

**VEDTEKTER FOR**
**SAMEIET MISSINGEN**

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Missingen (heretter sameiet) har forretningskontor i Råde kommune.
Sameiet består av til sammen 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 84 bnr. 252 i Råde kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøken skal fastsettes ut fra antall bruksenheter. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §23 1. ledd.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Med alminnelige felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Vedlikehold (indre og ytre) av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, herunder terrasser på grunn samt tilstøtende arealer, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Jfr vedlegg 1 situasjonskart som viser hva som er å forstå som tilstøtende arealer. Områdene A1 og B1 viser arealer som ligger innenfor det som er å forstå som tilstøtende arealer til henholdsvis seksjon 1 og 10 disse arealene kan ikke beplantes med vegetasjon som vanskeliggjør snøbrøyting og behov for bortkjøring av snø normalvintre.
Fellesstativ for post merket C er plassert innfor tilstøtende areal til seksjon 16, men selve stativet og plasseringen er sameiets ansvar.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Vedlikehold av fellesarealer, samt anlegg og utstyr som er å oppleve som felles, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det et gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Sameiermøtet velger eventuelle varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

## § 9
## OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10
## SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 11
## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor (jfr eierseksjonsloven §45).
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12
## MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- *ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i* sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 13
## STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

* * *



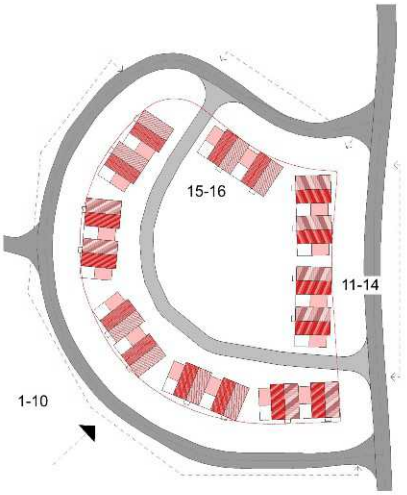
Bolig 1-10 -Sett fra Ryllikveien



Bolig 11-14- Sett fra Missingfjellet



Bolig 15-16 - Sett fra Ryllikveien




E 7

BYGGEMELDING

Byggherre: HUSK EIENDOM AS
Bråtenalléen 15B
0487 Oslo

Gnr/Bnr 84/252

**Missingfjellet**
Adresse:
Ryllikveien, 1640 Råde

**Fasader 1-16**

JANSEN ARKITEKTER AS

TEGN.NR A40-03
PROSJ.NR. 1107071
ARK.STR. A3
MÅL 1:1000
REV.
KONTR. JFJ
TEGN. 24.10.2017
BIOK DB

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|



1:250 Fasade Nordøst



1:250 Fasade Vest



1:250 Fasade Sør



1:250 Fasade Øst

E 6

BYGGEMELDING

Byggherre: HUSK EIENDOM AS
Bråtenallèen 15B
0487 Oslo

Gnr/Bnr 84/252

**Missingfjellet**
Adresse:
Ryllikveien, 1640 Råde

**Fasader**

JANSEN ARKITEKTER AS

TEGN.NR A40-02
PROSJEKT.NR. 1107071
ARK.STR. A3
MÅLT 1:250
REV.
KONTR. JFJ
DATO 24.10.2017
BIOK DB

Rev Bokmerke Dato Sign




| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| | | | |

BYGGEMELDING

**Missingfjellet**
Adresse:
Ryllikveien, 1640 Råde
Gnr/Bnr 84/252

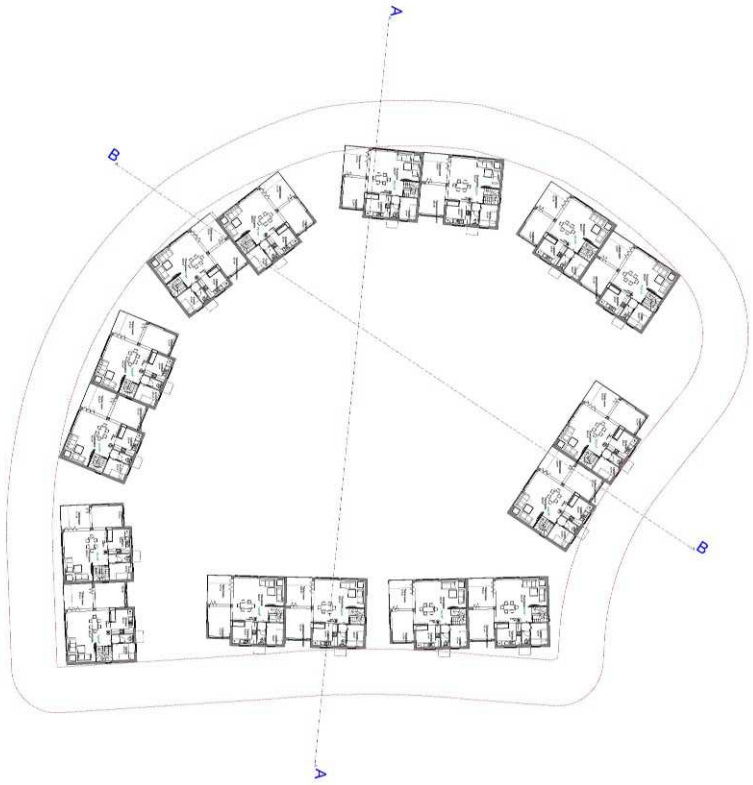
Byggherre: HUSK EIENDOM AS
Bråtenalléen 15B
0487 Oslo

E1

Plan 1. Etasje - oversiktsplan

JANVÆN ARKITEKTER AS
BRØNNINGENSGT. 38 1530 MOSS
T.LF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41

| 1. UTS. 24.10.2017 | REV. | VAL. | ARK-STR. | PROSJ.NR. ARK | TEGN.NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SIGN. DB | KONTR. JFJ | 1:500 | A3 | 1107071 | A20-01 | |




BYGGEMELDING

**Missingfjellet**
Adresse:
Ryllikveien, 1640 Råde
Gnr/Bnr 84/252

Byggherre: HUSK EIENDOM AS
Brånealléen 15B
0487 Oslo

Plan 2. Etasje - oversiktsplan

JANVÆN ARKITEKTER AS
BRØNNINGENSGT. 38 1530 MOSS
T.LF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| | | | |

| 1. UTS. | REV. | VAL. | ARK-STR. | PROSJ.NR. ARK | TEGN.NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.10.2017 | | 1:500 | A3 | 1107071 | A20-02 | |

SIGN. DB KONTR. JFJ

E2

Ordre: **88838**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# K31120010 Reguleringsplan med bestemmelser

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 12:21:

**Oppdateres**
mer informasjon

Råde kommune
**Besøksadresse:** Skråtorpveien 2B
**Postadresse:** Skråtorpveien 2B
**Postnr./-sted:** 1640 Råde
**Telefon:** 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 30.03.2026

## Atkomst til eiendommen

Adresse: Ryllikveien 24, 1640 Råde gnr.84 bnr.252 Snr.10

| **Vei** | Off.vei ☒ | Priv.vei ☐ | ☐ |
|---|---|---|---|

Kommentar: Adkomst veien ligger på kommunal eiendom gnr.84 bnr.189.

Råde kommune
**Besøksadresse:** Rådhuset
**Postadresse:** Postuttak
**Postnr./-sted:** 1640 Råde
**Telefon:** 69 29 50 00
**Telefaks:** 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 30.03.2026

| Gårdsnr: | **84** | Bruksnr: | 252 | Festenr: | | Seksjonsnr: | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Ryllikveien 24, 1640 Råde | | | | | | |

## 0200 Bygningsdata fra GAB

| Bebyggelsens type: | Bebyggelsens areal BRA : | Bygningsår: |
|---|---|---|
| Tomannsbolig, vertikaldelt | **157** $m^2$ | 2017 |
| | $m^2$ | |
| | $m^2$ | |
| | $m^2$ | |

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

## 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e): | ☐ | ☒ |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:<br>(papirkopi av denne sendes da) | ☒ | ☐ |
| Om bygningene er byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | | |

Råde kommune
**Besøksadresse:** Rådhuset
**Postadresse:** Postuttak
**Postnr./-sted:** 1640 Råde
**Telefon:** 69 29 50 00
**Telefaks:** 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1351 Reguleringsforhold

| **Planopplysninger:** | | Navn: | Formål: | Vedtaksdato: |
|---|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | ☒ | 0135 2012 01- Missingen Nord | Boligbebyggelse, konsentrerte småhus | 19.06.2014 |
| Bebyggelsesplan | ☐ | | | |
| Kommuneplan | ☒ | 202002 - Råde kommune | Bolig | Periode**:** 2023-2037 |
| Uregulert | | ☐ | | |
| Reguleringsbestemmelser | | ☐ | | |
| **Kommentarer til eksisterende planer**: | | | | |

| **Reguleringsplaner under arbeid:** | Ja: ☐ | Nei: ☒ |
|---|---|---|
| Kommentar : | | |

| **Vedlegg sendt pr. post:** | |
|---|---|
| Reguleringsplan | ☐ |
| Reguleringsbestemmelser | ☐ |
| Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest | ☐ |
| | |
| Andre<br>I tilfelle hvilke? | ☐ |

Råde kommune
**Besøksadresse:** Skråtorpveien 2B
**Postadresse:** Skråtorpveien 2B
**Postnr./-sted:** 1640 Råde
**Telefon:** 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:30.03.2026

## Eiendomsinformasjon

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | 84 | Bruksnr: | 252 | Festenr: | | Seksjonsnr: | 10 |
| Adresse: | Ryllikveien 24, 1640 Råde | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendommens areal: | 6257,30 $m^2$ | Arealkilde: | Målebrev |
| Tilleggs areal | $m^2$ | | Målebrev |

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Eiendommen har koordinatfestet målebrev. Eiendomsarealet er sikkert og grensene er sikre. Det er registrert 16 adresser og 16 bruksenheter på eiendommen. Matrikkelbrev og arealet gjelder for hele eiendommen gnr.84, bnr.252. Eieren av Seksjons nr.10, Ryllikveien 24 er med å eie andel av felles areal av gnr.84, bnr.252.

## Eiendomsnr: 3112 - 84/252/0/0

*Eiendomsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomstype | Grunneiendom (G) | Bruksnavn | |
| Beregnet areal | 6257.3 | Arealmerknad | |
| Beregnet areal inkl. fester og seksj. | 6257.3 | | |
| Etablert dato | 25.11.2010 | Oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Bestående | Ja | Bruk av grunn | Bolig (B) |
| Tinglyst | Ja | Ikke fullf. Oppm.forr. | Nei |
| Seksjonert | Ja | Frist fullføring | |
| Har fester | Nei | Mangel ved oppm.krav | Nei |
| Under sammenslåing | Nei | Frist retting | |
| Nymatrikulert | Nei | Skyld | 0.0 |

*Seksjoner*

| Eiendomsnr |
|---|
| 3112 - 84/252/0/1 |
| 3112 - 84/252/0/2 |
| 3112 - 84/252/0/3 |
| 3112 - 84/252/0/4 |
| 3112 - 84/252/0/5 |
| 3112 - 84/252/0/6 |
| 3112 - 84/252/0/7 |
| 3112 - 84/252/0/8 |
| 3112 - 84/252/0/9 |
| 3112 - 84/252/0/10 |
| 3112 - 84/252/0/11 |
| 3112 - 84/252/0/12 |
| 3112 - 84/252/0/13 |
| 3112 - 84/252/0/14 |
| 3112 - 84/252/0/15 |
| 3112 - 84/252/0/16 |

*Adresser*

| Type | Adresse | Alt. navn |
|---|---|---|
| Vegadresse | 1176 Missingfjellet 15 | |
| Vegadresse | 1176 Missingfjellet 17 | |
| Vegadresse | 1176 Missingfjellet 19 | |
| Vegadresse | 1176 Missingfjellet 21 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 2 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 4 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 6 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 8 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 10 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 12 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 14 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 16 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 18 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 20 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 22 | |
| Vegadresse | 1179 Ryllikveien 24 | |

*Forretninger*

| Forretningstype | Beskrivelse | Forr.dato | Matr.ført | Grunnlag | Tingl.status | Inv.vert (areal) | Berørte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering (ON) | Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | Tinglyst (TI) | 84/252/0/8, 84/252/0/7, 84/252/0/6, 84/252/0/5, 84/252/0/4, mm ... | |

## Eiendomsnr: 3112 - 84/252/0/0

*Forretninger*

| Forretningstype | Beskrivelse | Forr.dato | Matr.ført | Grunnlag | Tingl.status | Inv.vert (areal) | Berørte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering (ON) | Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | Tinglyst (TI) | 84/252/0/12, 84/252/0/10, 84/252/0/7, 84/252/0/8, 84/252/0/14, mm ... | |
| Seksjonering (SE) | Seksjonering | 09.05.2019 | 24.05.2019 | | Tinglyst (TI) | 84/252/0/3, 84/252/0/14, 84/252/0/7, 84/252/0/13, 84/252/0/6, mm ... | |
| Kart- og delingsforretning (DL) | Fradeling av grunneiendom | 18.11.2010 | 18.11.2010 | | Tinglyst (TI) | 84/189 (-6257.3), 84/252 (6257.3) | 84/206, 84/224 |

*Tidligere ikke tinglyste eiere*

| ID | Navn | Adresse | Poststed |
|---|---|---|---|
| Andel | Rolle | Kategori | Status |
| S-990811431 | BO KLOKT EIENDOM AS | c/o Concepta Partner AS, Postboks 25, 1891 RAKKESTAD | |
| 0/0 | Aktuell eier (AE) | | |

*Teiger*

| Koordinatsystem | Nord | Øst | Høyde | H. teig | Ber. areal | Arealmerknad | Merknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EUREF89 UTM Sone 32 (22) | 6580549.6 | 610371.9 | 0.0 | Ja | 6257.3 | | |

Ordre: **89429**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# MOVAR0002 Renovasjon- og slam avgifter

MOVAR2, 16.04.2026 08:47:

**Levert til kunde**

Hei, årlig renovasjon for denne eiendommen er kr 3110,29 inkl. mva.

Byggkonsulent Håkon Stubberud AS

**Dato:** 05.06.2023
**Vår ref.:** 17/2621 - 72/084/252/ RAIRBJ
**Deres ref.:**
**Sentralb.:** 69 29 50 00
**Saksbh.:** Irina Bjørnevald
Irina.Bjornevald@Rade.Kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 062/20.

| **Styre, utvalg, komité m.m.** | **Saksnr.** |
|---|---|
| Delegert vedtak Samfunnsutvalget | 134/23 |

**Midlertidig brukstillatelse - gbnr. 084/252 – Ryllikveien 24**

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for del av tomannsbolig som ble mottatt i kommunen den 02.06.2023. Dispensasjon for brukstillatelsen ble gitt i vedtak av 21.03.2022.

**Eiendom: gbnr 084/252**
**Byggets art: Tomannsbolig**
**Tiltakets art: Nybygg**
**Antall pipeløp: 1**

**Saksbeskrivelse:**
I følge søknad om midlertidig brukstillatelse datert 01.06.2023 er det registrert mindre vesentlige mangler:

- Resterende av prosjektet – 5 tomannsboliger.

Gjenstående arbeid må være fullført innen det søkes om ferdigattest for hele prosjektet – 8 tomannsboliger.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf.
plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes Råde kommune før det kan gis ferdigattest.

**Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:**

**Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.**

**Gebyr**
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrkrav sendes Husk Eiendom AS, Bråtenalléen 15B, 0487 Oslo.

| Beskrivelse | Antall | Beløp |
|---|---|---|
| § 3.13 Midlertidig brukstillatelse | 1 | 4.110,- |
| Totalt gebyr å betale | | 4.110,- |

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Irina Bjørnevald
Saksbehandler

Irina.Bjornevald@Rade.Kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til:**
Bakke Kristian
Eiendomsskattekontoret Skråtorpveien 2A 1640 Raade RÅDE
Shabana Malik

**Orientering om klageadgang**

**Klageorgan** Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

**Klagefrist** Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

**Klagens innhold** Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:
- hvilket vedtak det klages over
- den eller de endringer som ønskes
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføring av vedtaket** Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning** Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

**Kostnader ved klagesaken** En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.
Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

**Klage til sivilombudsmannen** Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

## Vegadresse : 1179 Ryllikveien 24

*Adressedata*

| | |
|---|---|
| Adressetilleggsnavn | |
| Kortnavn for adr.till.navn | |
| Kilde for adr.till.navn | |
| Eiendom | 3112 - 84/252/0/0 |

*Bygninger*

| Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|
| 300658032 | | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | |

*Kretser*

| Kretstype | Kretsnr | Kretsnavn |
|---|---|---|
| Postnummerområde (P) | 1640 | RÅDE |
| Grunnkrets (G) | 304 | Missingmyr - Slangsvold |
| Kirkesogn (K) | 02040301 | Råde (976986008) |
| Skolekrets (S) | 4 | MISSINGEN |
| Stemmekrets (V) | 1 | KARLSHUS |
| Tettsted (T) | 194 | Missingmyr |

*Adressehistorikk*

| Historisk adresse | Oppdatert | Adresseversjon |
|---|---|---|
| 135 1179 RYLLIKVEIEN 240000 | 01.12.2017 | 1 |
| 3017 1179 RYLLIKVEIEN 240000 | 01.01.2020 | 2 |
| 3017 1179 RYLLIKVEIEN 240000 | 01.01.2020 | 3 |
| 3017 1179 RYLLIKVEIEN 240000 | 01.01.2024 | 4 |
| 3112 1179 RYLLIKVEIEN 240000 | 01.01.2024 | 5 |

*Koordinater*

| Koordinatsystem | Nord | Øst | Høyde | Verifisert |
|---|---|---|---|---|
| EUREF89 UTM Sone 32 (22) | 6580515.0 | 610399.9 | 0.0 | Ja |

Ordre: **88838**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# K31120011 Vei, vann og avløpsforhold

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 12:18:

**Levert til kunde**

Ikke noe mer informasjon

Ordre: **88838**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# K31120013 Vannmåler

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 12:18:

**Levert til kunde**

Ikke vannmåler

Proconet As
Postboks 22
1375  Billingstad

**Deres ref.:** **Vår ref.: 26/87-191/ANTHO** **Dato: 07.04.2026**

## Informasjon til megler - Ryllikveien 24

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Ryllikveien 24

Siste feiing ble utført: -
Siste tilsyn ble utført: -

Det har ikke vært tilsyn eller feiing på denne adressen. Første tilsyn forventes i 2026.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat adminstrasjon/stab

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.*

Ordre: **88838**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# K31120015 Restanser og legalpant

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 12:14:

**Levert til kunde**

Kommunale eiendomsgebyr er ajour tom 31.03.2026

**REGULERINGSBESTEMMELSER**
**MISSINGEN NORD**
Plan ID: 0135 2012 01

Reguleringskart er datert 27.08.13, sist revidert 19.06.2014
Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Råde 19.06.2014.
Bestemmelsene er revidert iht klage som ble behandlet av KS den 08.12.2014

Dato, 23.1.15, Ordfører (sign)

## §1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbyggelse. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 30.05.90, med endringer i reguleringsbestemmelsene datert 30.04.08.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

A.Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, benevnt B1-B7
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt Tomt1-Tomt64
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt BK1
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg, benevnt R1-R2
- Lekeplass, benevnt L1-L5

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, benevnt V1-V8 og FV282
- Gang-/sykkelveg, benevnt GV1-GV2
- Tekniske bygg/konstruksjoner, benevnt T1-T2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, benevnt Holdeplass/p-plasser
- Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AVG1-AVG2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, benevnt AV1

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm, benevnt VS1-VS2

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
- RpSikringSone - Frisiktsone ved veg

Reguleringsplanens bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningslovens §12-7. 2

## §2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. (§12-7, pkt. 4)

2.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Støy i anleggsperioden skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. (§12-7, pkt. 3)

2.3 Innenfor formål Lekeplass tillates ikke lagring av masser, deponier eller kjøring utover det som er nødvendig for opparbeidelse av arealene, i henhold til reguleringsbestemmelser og godkjente utomhusplaner.

## §3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger

3.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk utrykk, f.eks. form, farger og materialer. Ny bebyggelse skal ikke bryte med omgivelsene. (§12-7, pkt. 1)

3.1.2 Grad av utnyttelse og bruksareal for boliger beregnes etter til enhver tid gjeldende teknisk forskrift med veiledere. Maksimal tillatt grad av utnytting er BYA 30%. I BYA skal bygningens grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus og boder medregnes. (§12-7, pkt. 2, §12-7, pkt. 5)

3.1.3 Bebyggelse skal tilpasse seg til eksisterende terreng, slik at store fyllinger og skjæringer unngås. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. (§12-7, pkt. 1)

3.1.4 Ved saltak skal gesimshøyden ikke overstige 8m, og mønehøyde ikke overstige 9m. Ved pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 9m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og til gesims og møne. Der terrenget krever en underetasje kan gesims og mønehøyde økes tilsvarende, men på en slik måte at maks gesims og mønehøyde for hovedetasjen ikke overskrides. (§12-7, pkt. 1 og 5). For felt B2 skal gesimshøyde ikke overstige 9m, og mønehøyde ikke overstige 10m.

3.1.5 Maks. takvinkel skal ikke overstige 45 grader. For pulttak skal min. takvinkel være 15 grader. (§12-7, pkt. 1 og 5).

3.1.6 Trafikkstøy fra Slangsvoldveien (fylkesveg 282) er beregnet for utsatte tomter. Bolighus må ikke plasseres nærmere vegens midtlinje enn 35 m uten støyisolering av utsatt fasade. (§12-7, pkt. 3).

3.1.7 Innenfor hvert delområde/tomt skal det avsettes minst 50m2 uteoppholdsareal egnet til lek pr. boenhet.

RK

3.1.8 Garasje/uthus skal ha mønehøyde maks. 5,5m og være maks. 50 m² BYA, og de skal være tilpasset hovedbygget iht. materialvalg, form og farge. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. For kjedehus kan garasje/carport ligge i nabogrense. Der hvor terrenget vanskeliggjør plassering innenfor byggegrense mot vei, kan plassering tillates parallelt med vei, inntil 2 m fra tomtegrense. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).

3.1.9 Avfallsbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer og iht. Råde kommunes renovasjonsforskrift. (§12-7, pkt. 1 og 2).

## 3.2 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse (B1-B7)

3.2.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).

3.2.2 Ved oppføring av eneboliger skal bestemmelser under «*3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse*» følges. (§12-7, pkt. 2).

3.2.3 Ved oppføring av tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus, skal bestemmelser under «*3.4 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse*» følges. (§12-7, pkt. 2).

## 3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

3.3.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5). Det kan oppføres tomannsboliger på følgende tomter: 8, 54, 58, 59,62, 63 og 64

3.3.2 Som del av rammesøknad eller et trinns søknad for hver bolig, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille mot vegformål og nabotomter.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- I tillegg til at det vises dobbel carport/garasje for hver bolig, skal det også vises 1 p-plass innenfor tomten.
- Oppstillingsplass for avfallsbeholder.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter.
- Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt snitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RL

## 3.4 Byggeområder for boliger: boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

3.4.1 Innenfor området kan det oppføres flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).

3.4.2 Området skal bygges ut samlet etter en helhetlig plan, felt for felt, men kan bygges uttrinnvis. Boliger tillates oppført i nabogrense. Det samme gjelder for tilbygg så lenge dette ikke strider mot de øvrige reguleringsbestemmelser. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).

3.4.3 Det skal opprettes parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) for hver boenhet som følger:

- Boenheter under 60m2: 1,25 p-plass
- Boenheter mellom 60-100m2: 2,0 p-plasser
- Boenheter over 100m2: 2,5 p-plasser

Det er tillatt med parkering i oppkjørsel foran evt. garasje/carport

3.4.4 Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- Trafikkforhold som kjøreveger og parkering (med stigningsforhold og gatebelysning), samt hovedatkomst for gående og kjørende, atkomst til hver enkelt boenhet, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- Parkering for hver bolig.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder.
- Arealenes materialbruk.
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer av løsninger ved behov.
- Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
- Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- Opparbeidelse av interne lekeplasser. Evt. lekeplass skal legges sentralt innenfor feltet.
- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse for bygging gis eller deling av boligtomter kan gjennomføres. Før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig, skal veger, parkering og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrige utomhusarbeider som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt, så sant årstiden tillater dette. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RK

3.4.5 Innenfor felt f_BK1 skal det avsettes min. 1100m2 til lekeareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen.

### 3.5 Nærmiljøanlegg

3.5.1 Nærmiljøanlegget er offentlig, og skal fungere som nærmiljøanlegg for Missingmyrområdet. Anlegget skal inneholde minimum en ballbinge og tre sittegrupper, samt trygg atkomst med fortau forbi bussholdeplassen til V1. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).

### 3.6 Renovasjonsanlegg

3.6.1 R1 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for Gnr 84 Bnr. 3 (tomt1) og tomt 12. (§12-7, pkt. 2).

3.6.2 R2 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for tomt 27 og tomt 28. (§12-7, 2).

### 3.7 Lekeplass

3.7.1 Lekeplass L1-L5 er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).

3.7.2 L1 og L2 skal anlegges som lekeplasser for barn i alle aldre. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter. For de øvrige lekearealene (L3-L5) tillates kun mindre inngrep som skjøtsel av vegetasjon og forsiktig oppføring av sittegrupper eller andre lekeelementer. Skjøtsel for å holde i stand akebakke med flombelysning innenfor L5 tillates. (§12-7, pkt. 1, 2 og 4).

## §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASRTRUKTUR

### 4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Kjørevegers stigningsforhold skal ikke overstige 1:10. (§12-7, pkt. 4).

4.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. (§12-7, pkt. 4).

RK

## 4.2 Kjøreveg

4.2.1 V1 og V4-V8 er offentlig. (§12-7, pkt. 14).

4.2.2 V2 er felles avkjørsel for tomt 1 og tomt 12. (§12-7, pkt. 14).

4.2.3 V3 er felles avkjørsel for tomt 27 og 28. (§12-7, pkt. 14).

## 4.3 Gang-/sykkelveg

4.3.1 Gang-sykkelveg er offentlig. (§12-7, pkt. 14).

## 4.4 Tekniske bygg/konstruksjoner

4.4.1 Areal til teknisk bygg/konstruksjoner er offentlig og avsatt til trafo. (§12-7, pkt. 2 og 14).

## 4.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

4.5.1 Formålet kombinerer formålet holdeplass/plattform med parkeringsplasser. Området er offentlig og skal fungere som bussholdeplass for skolebuss, samt parkering for nærmiljøanlegg. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 2, 4, 7 og 14).

4.5.2 Anlegget skal utformes etter Statens vegvesens håndbok 017: Veg- og gateutforming, og med vegeterte trafikkøyer. (§12-7, pkt. 2, 4 og 7).

4.5.3 Overvannshåndtering skal utføres i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

# §5 GRØNNSTRUKTUR

## 5.1 Vegetasjonsskjerm

5.1.1 Områdene merket VS1 og VS2 er offentlige og skal fungere som en visuell skjerming mellom trafikk på fylkesvegen og boligbebyggelsen. Området skal revegeteres med naturlig innvandring og vegetasjonen skal pleies slik at skjermingseffekten oppnås og at nødvendige siktkrav i kryss opprettholdes. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).

5.1.2 Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonen. Planen skal sikre at vegetasjonsbeltenes natur- og miljøkvalitet ikke forringes i utbyggingsperioden. Planen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse, og skal godkjennes av kommunen. (§12-7, pkt. 6 og 10).

RK

5.1.3 Det skal beplantes rundt større felles parkeringsarealer for å skjerme naboer.

## §6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

### 6.1 Frisiktsone ved veg

6.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (§12-7, pkt. 7).

## §7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Holdeplass for skolebuss skal være ferdig opparbeidet før 1.august 2015. Det kan ikke gis flere enn 5 brukstillatelser før dette tidspunktet, ut over det som allerede er gitt pr 13.05.2014.

7.2 Nærmiljøanlegg skal være ferdig opparbeidet før 50. brukstillatelse gis. (§12-7, pkt.10).

7.3 All infrastruktur innenfor hvert felt skal være klar før 1. brukstillatelse innenfor feltet gis.

7.4 Resterende gang- og sykkelvei langs FV 282 frem til rundkjøringen ved Missingen skal være etablert før det gis brukstillatelse for den 70. boenheten, eller senest innen 2018.

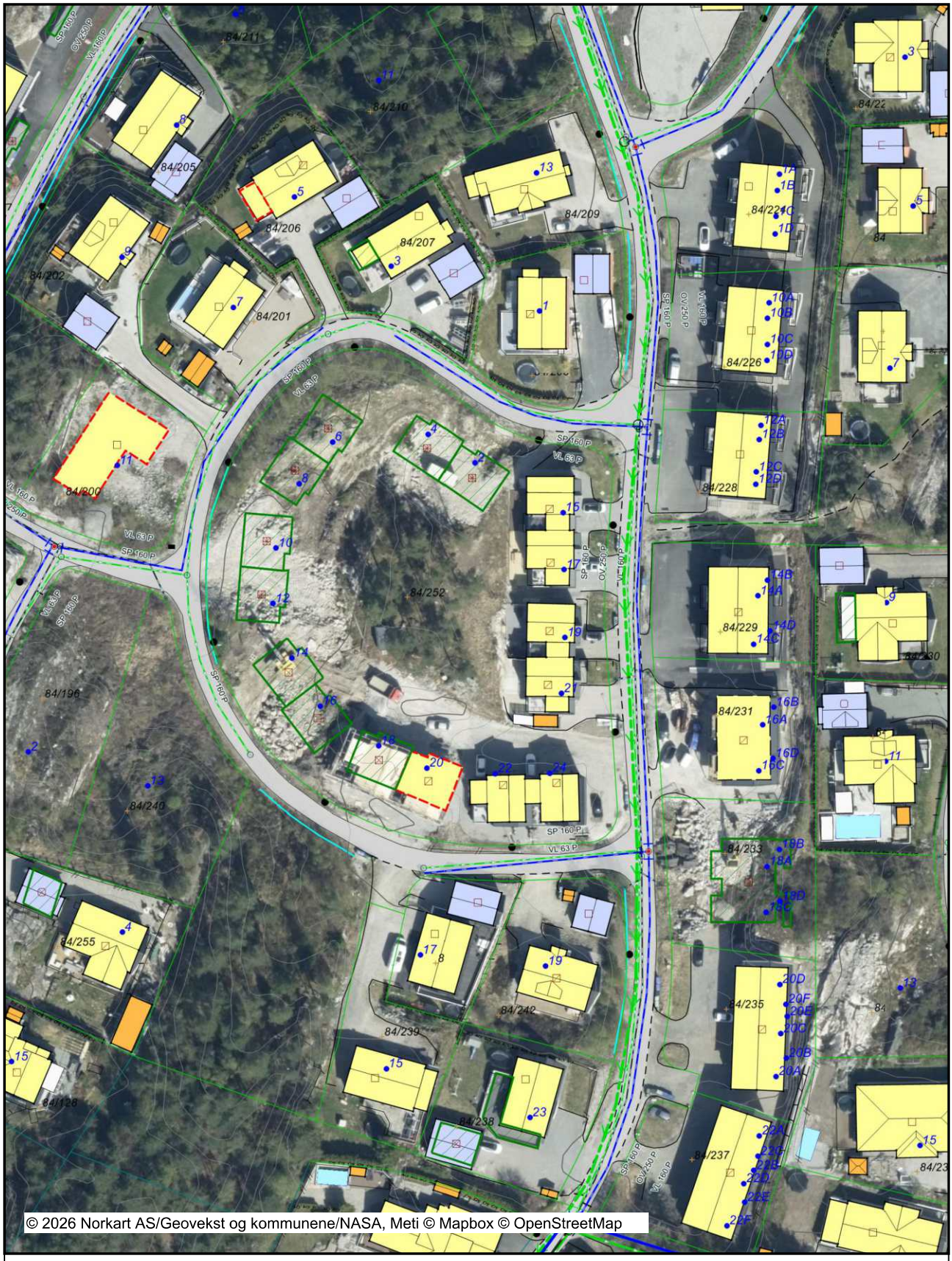
7.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser (§12-7, pkt. 10).

RK

RR

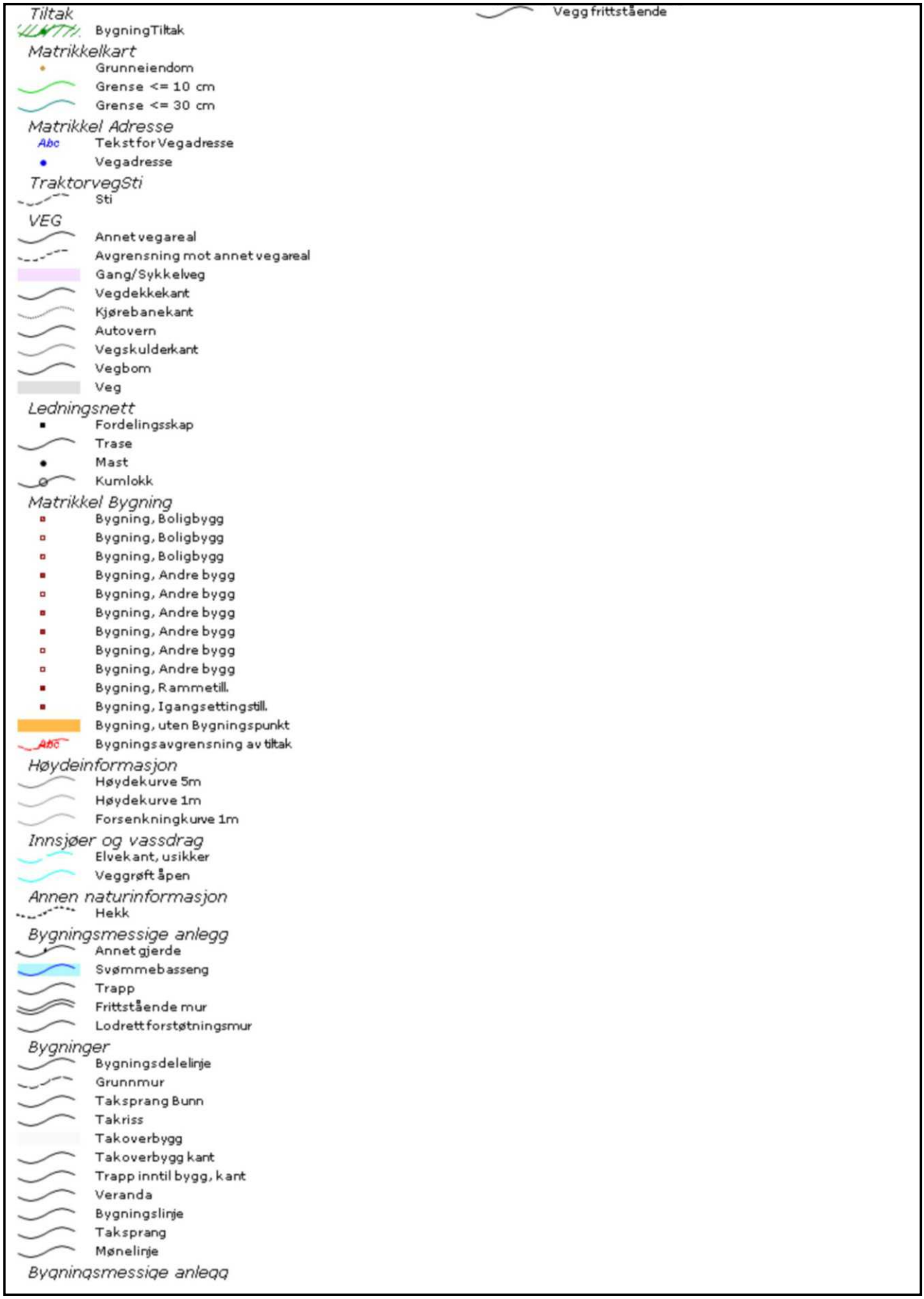
# Grunnkart med flyfoto fra 2024

Dato: 30.03.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N




Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring




Ryllikveien
Røsslyngveien
Missingfjellet
Krekklingveien
Pors veien
84/252
84/211
84/210
84/205
84/206
84/207
84/209
84/208
84/201
84/202
84/199
84/200
84/196
84/240
84/255
84/128
84/241
84/242
84/239
84/238
84/129
84/130
84/223
84/224
84/225
84/226
84/227
84/228
84/229
84/230
84/231
84/232
84/233
84/234
84/235
84/236
84/237
N
Grunnkart
84_252_Ryllikveien 24
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
30.03.2026
Målestokk 1:1000

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ryllikveien 24, 1640 RÅDE** | |
| Dato for energimerking<br>**03.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-277642** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300658032** |
| Gårdsnummer<br>**84** | Bruksnummer<br>**252** |
| Seksjonsnummer<br>**10** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2023** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**154,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**130,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Sol, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**92,55 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**94,79 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 323 kWh** |




# Ryllikveien 24, 1640 RÅDE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Ja** | |




# Ryllikveien 24, 1640 RÅDE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Ryllikveien 24

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Karlshus skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 20 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Råde kommune Råde ungdomsskole (8-1...<br>267 elever, 13 klasser | 10 min<br>6.1 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 14 min<br>10.7 km |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 13 min<br>12.8 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 8 min |
| Karlshus Barneskole | 9 min |
| Expressgym Råde | 7 min |
| Family Sports Club Sarpsborg Qualit... | 12 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Borg | 13 min |
| Sørlie Torget | 15 min |
| Apotek 1 Råde | 8 min |
| Sykehusapoteket Østfold | 12 min |
| Rygge Vinmonopol | 16 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Missingmyr<br>Linje 199, 600, 633 | 14 min<br>1.3 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 9 min<br>6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

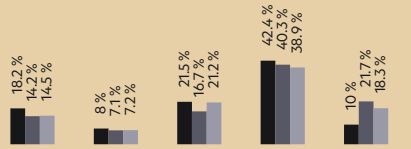
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Missingmyr barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Klokkergården barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 6 min<br>3.7 km |
| Furuly barnehage Råde (1-5 år)<br>39 barn | 8 min<br>5.3 km |

## DAGLIGVARE

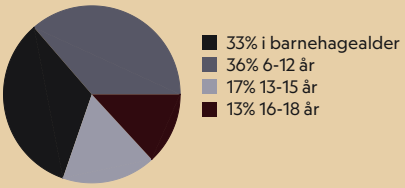
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Missingmyr -... | 754 | 295 |
| Kommune: Råde | 7 633 | 3 279 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

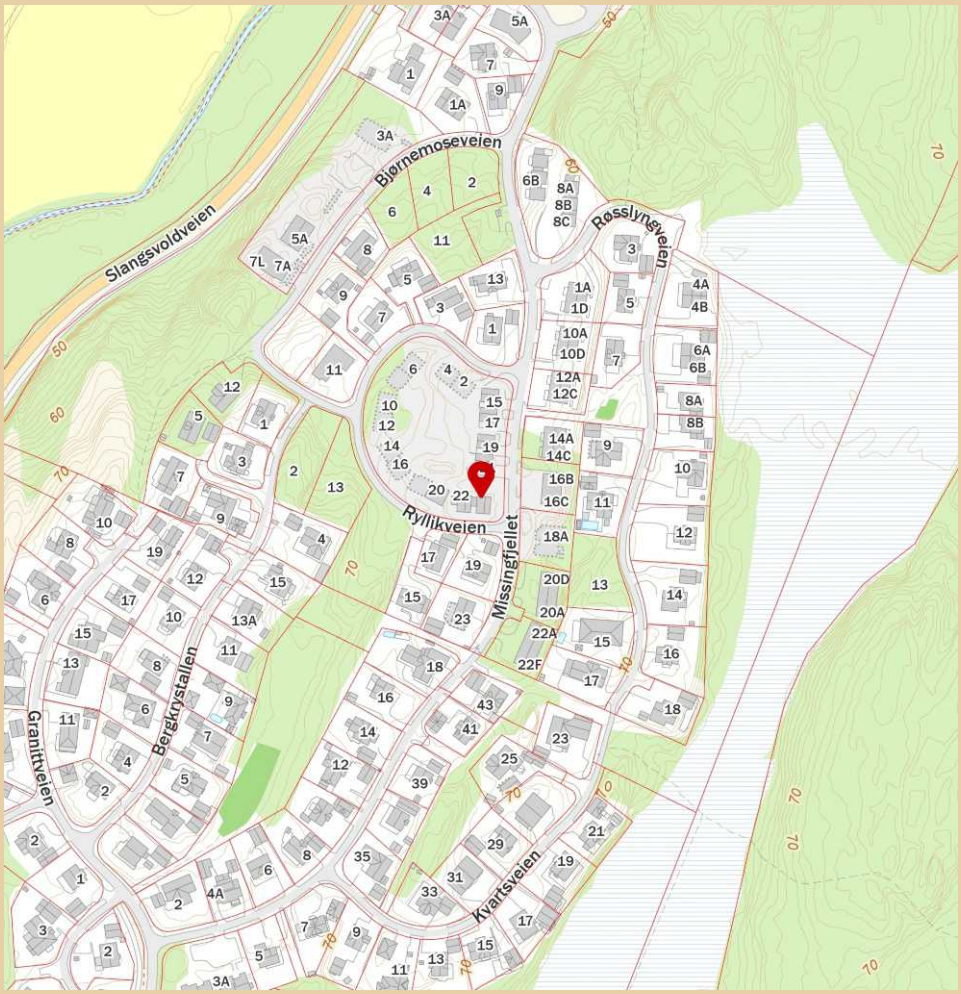
## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 57% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

## BOLIGMASSE



- 80% enebolig
- 10% rekkehus
- 10% annet




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Ryllikveien 24

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Karlshus skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 20 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Råde kommune Råde ungdomsskole (8-10.<br>267 elever, 13 klasser | min<br>6.1 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 14 min<br>10.7 km |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 13 min<br>12.8 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 8 min |
| Karlshus Barneskole | 9 min |
| Expressgym Råde | 7 min |
| Family Sports Club Sarpsborg Quali. | 12 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Borg | 13 min |
| Sørlie Torget | 15 min |
| Apotek 1 Råde | 8 min |
| Sykehusapoteket Østfold | 12 min |
| Rygge Vinmonopol | 16 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Missingmyr<br>Linje 199, 600, 633 | 14 min<br>1.3 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 9 min<br>6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Missingmyr barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Klokkergården barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 6 min<br>3.7 km |
| Furuly barnehage Råde (1-5 år)<br>39 barn | 8 min<br>5.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

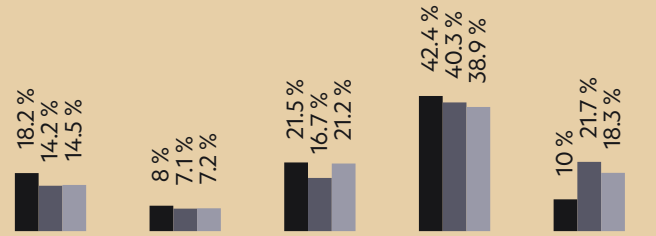
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

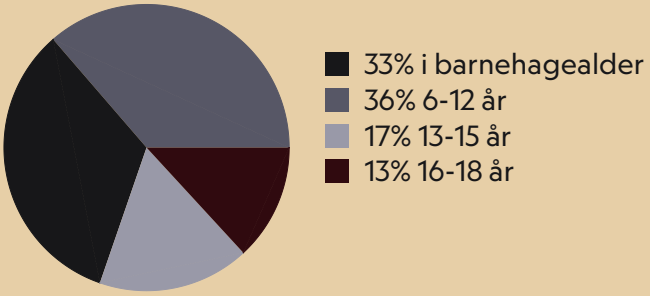
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

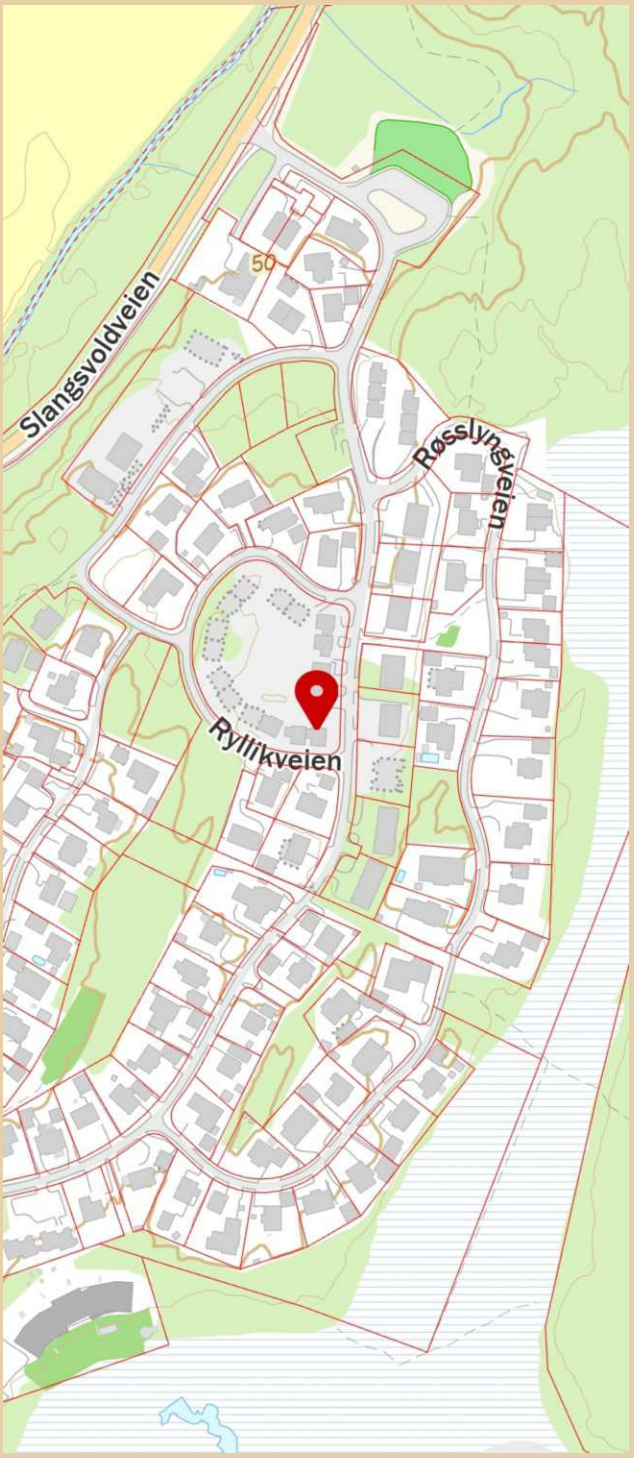
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Missingmyr -... | 754 | 295 |
| Kommune: Råde | 7 633 | 3 279 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Ryllikveien 24

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Karlshus skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 20 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Råde kommune Råde ungdomsskole (8-...<br>267 elever, 13 klasser | 10 min<br>6.1 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 14 min<br>10.7 km |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 13 min<br>12.8 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 8 min |
| Karlshus Barneskole | 9 min |
| Expressgym Råde | 7 min |
| Family Sports Club Sarpsborg Quali... | 12 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Borg | 13 min |
| Sørlie Torget | 15 min |
| Apotek 1 Råde | 8 min |
| Sykehusapoteket Østfold | 12 min |
| Rygge Vinmonopol | 16 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Missingmyr<br>Linje 199, 600, 633 | 14 min<br>1.3 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 9 min<br>6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Missingmyr barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Klokkergården barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 6 min<br>3.7 km |
| Furuly barnehage Råde (1-5 år)<br>39 barn | 8 min<br>5.3 km |

## DAGLIGVARE

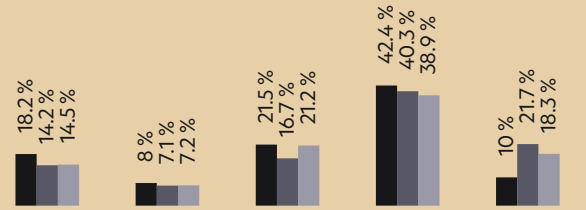
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

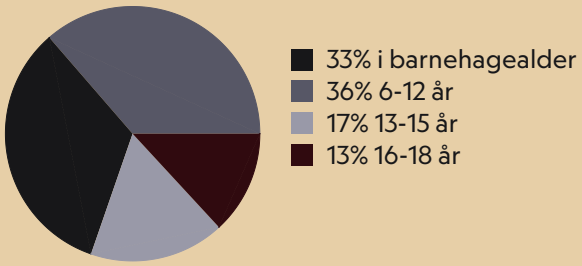
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Råde | 7 min |
| Kiwi Råde | 8 min |

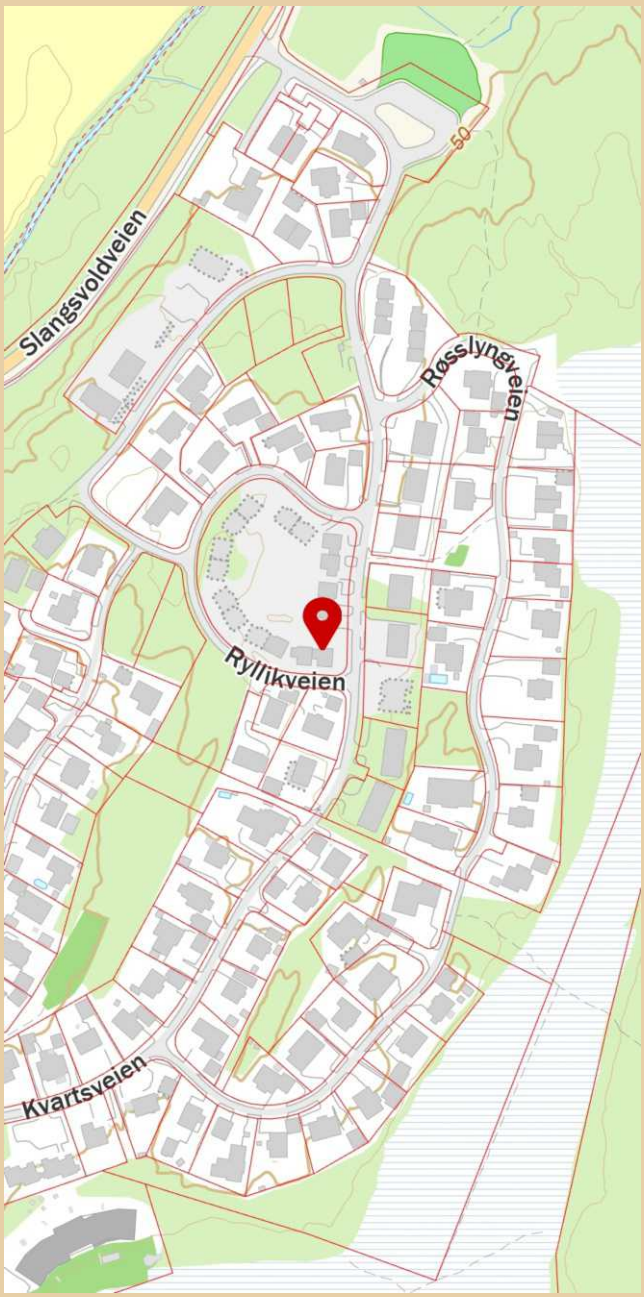
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Missingmyr -... | 754 | 295 |
| Kommune: Råde | 7 633 | 3 279 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ordre: **88838**

Eiendom: **3112-84/252/0/10**
Ryllikveien 24
1640 Råde

# K31120014 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

SHABANA.MALIK@RADE.KOMMUNE.NO, 30.03.2026 12:15:

**Levert til kunde**
E-skatt: 7 180,00
Feie og tilsynsgebyr: 431,00

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602555274
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 940802652 | RÅDE KOMMUNE | Skråtorpveien 2A, 1640 RÅDE |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 919106980 | HUSK EIENDOM AS | | Bråtenalléen 15B, 0487 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0135 | 84 | 252 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 1 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 2 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 3 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 4 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 5 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 6 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 7 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 8 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 9 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 10 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 11 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 12 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 13 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 14 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 15 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0135 | 84 | 252 | 0 | 16 | 1 / 16 | Boligseksjon | Nei | Nei |




Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/654629/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 11:57

Side 1 av 7

RÅDE KOMMUNE
23 MAI 2019
Arkivsak nr.: 19/1185
Arkivkode:
Saksbeh.: KRBH U. off.:

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| RÅDE | SKRÅTORP VEIEN 2A, 1640 RÅDE | KRISTIAN BAKKE |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| HUSK Eiendom AS | 919106980 | frode.huser@gmail.com | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Bråtenalleen 15b | 0487 | OSLO | 45244444 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 135 | Råde | 84 | 252 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 919106980 | HUSK Eiendom AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | | 13 | B | 1 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | | 14 | B | 1 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | | 15 | B | 1 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | | 16 | B | 1 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 1 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 1 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 1 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 1 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 1 | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 1 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 1 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 1 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 16 | | | | Nevner = | | 16 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 7 mai 2019 | Frode Huser Terje Skott |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 7 mai 2019 | Trude Lund Tone Skolt |

Rett kopi bekreftes

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 7 mai 2019 | Jf fullmakt Frode Huser | FRODE HUSER |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Mon 15/5 - 2019 | Terje Skoll | TERJE SKOLI |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0135 | RÅDE | 84 | 252 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 9/5-19 | | RÅDE KOMMUNE<br>VIRKSOMHET TEKNISK<br>SKRÅTORPVEIEN 2 A<br>1640 RÅDE<br>TLF.: 69 29 50 00 |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 7 mai 2019 | Frode Huser Terje Skoll |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 7 mai 2019 | Trude Lunde Teje Skolt |

Rett kopi bekreftes




SEKSJONERING

**Missingen Nord**
Adresse:
Ryllikveien, 1640 Råde

Gnr/Bnr 84/252

Byggherre: HUSK EIENDOM AS
Brattørbakken 15B
0487 Oslo

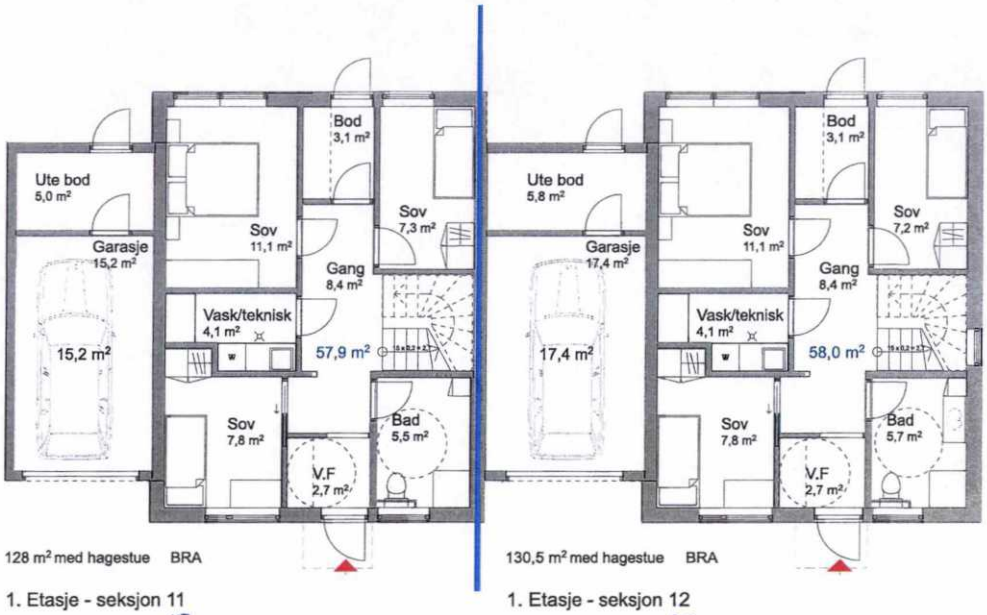
Situasjonskart seksjonering

ØSTAVIND ARKITEKTER

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| | | | |

| I. UTS. | REV. | MÅL | ARK-STR. | PROSJ.NR. ARK | TEGN.NR. | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SIGN. DB/LF | KONTR. JFJ | 1:500 | A3 | 117071 | A10-07 | |

Kartverket bekrefter at dette er en kopi av originalen som er registrert i Statens kartverk




128 m² med hagestue BRA

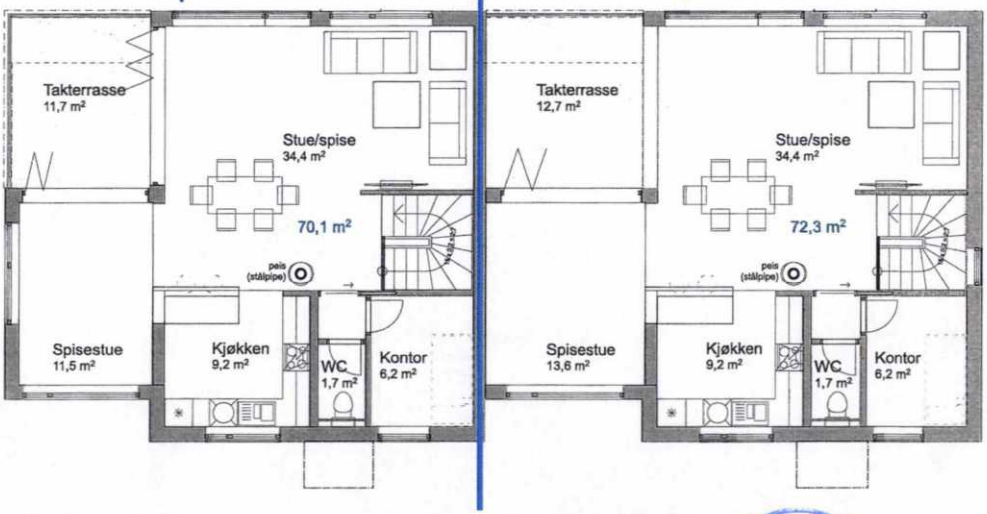
1. Etasje - seksjon 11

130,5 m² med hagestue BRA

1. Etasje - seksjon 12

13
16
2
4
5
7
9

14
15
1
3
6
8
10




2. Etasje - seksjon 11

2. Etasje - seksjon 12

Rett kopi bekreftes

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Missingen Nord**<br>Adresse:<br>Ryllikveien, 1640 Råde | Gnr/Bnr 84/252 | SEKSJONERING<br>Byggherre: HUSK EIENDOM AS<br>Brattelia 15B<br>0487 Oslo |
| | Typisk plan av seksjon | | OSTAVIND ARKITEKTER |
| Rev / Beskrivelse / Dato / Sign | 1. UTG. 30.04.2019 REV. SIGN. DB/LF KONTR. JFJ | MÅL 1:100 | ARK-STR. A3 PROSJ.NR. ARK 117071 / TEGN.NR A20-04 / REV. |

# 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:**
Ryllikveien 24, 1640 Råde
Gnr. 84, Bnr. 252, Snr. 10, Råde kommune.

**Oppdragsnummer:**
108260094


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Fredrikstad

**Saksbehandler:** Marthe Olimb Sydseter

**Telefon / Mobil:** 41 66 92 06 / 995 32 414

**E-post:** marthe.olimb.sydseter@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.

---