PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

ØSTHELLINGA 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Østhellinga 25, 1388 BORGEN

ASKER kommune

gnr. 6, bnr. 415, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1603 **Eiendomsverdi ref nr:** OY7469

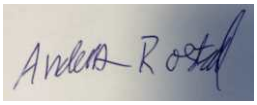
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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.



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.



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.



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.



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.



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

Rekkehus over 2 etasjer oppført i 1971.
Boligen har hovedkonstruksjoner fra byggeår som har passert halvgått brukstid.
Videre vedlikehold og oppgraderinger må forventes.
I 2014/15 ble det likevel utført en del oppgraderinger knyttet til overflater, kjøkken og de fleste vinduer samt terrassedør.
Inngangsdør fra 2018 og bad pusset opp i 2019.
Det foreligger lite dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål fra 2014 iflg eier.
Ny pipehatt i 2014 iflg eier.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sist malt opp i ca 2020.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lukeadkomst fra gang ved toalett.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.
Vindu på et soverom i underetasje fra ukjent tid, men med 2-lags glass.
Vinduer i tilbygget er trolig fra da tegningene er stemplet for tilbygget, altså ca 1997.
Boligen har malt ytterdør med isolerglass fra 2018 og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2014.

Terrasse med utgang fra stue på ca 34m2.
Skillevegger i trekonstruksjon.
Støpt gulv/dekke
Lagt nytt i 2014 iflg eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser og parkett.
Flisene i entre er fra 2019.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipen er plassert mellom enhetene og godkjent slik fra byggeår, det er derfor ikke mulig å kontrollere hele pipen.
Hovedregelen er at alle 4 sidene skal være synlig på en slik pipe, men boligen er godkjent slik den står og installasjonen er fra byggeår. For videre vurdering av denne bes kjøper om å kontakte ABBR for nærmere vurdering.
Eier har ikke hatt problemer med ildstedet ble det opplyst under befaringen.

Peisovnen ble montert i ca 2014 iflg eier.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2019, pusset opp av Asker og Bærum Flisservice AS
Det foreligger tilbudsbeskrivelse.

Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard e.l.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Parkett på gulv.
Panel på vegger.
Malte plater i tak.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i garderobesakap/bod.
Kobber til toalettrom og ellers enkelte strekk.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Lokale utskiftninger ifm utskiftning av kjøkken og bad, ellers originalt opplegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger og vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 194liter og er fra 2019.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i garderobe med overløp til bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og fuktsikringen er fra 1971.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
På denen boligen ligger det terrasse også over hele arealet på oversiden av huset, fuktsikringen er derfor ikke synlig.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.
Bygningen har betonggrunnmur.

Det er kun mulig å vurdere muren ved inngangspartiet på tilbygget da resten ikke er synlig.
Skrående tomt rundt denne boligen.

Ved inngangspartiet er det godt med fall fra bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Radonmåling ble foretatt i 2025 hvor det høyeste resultatet viste 79bqm3.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

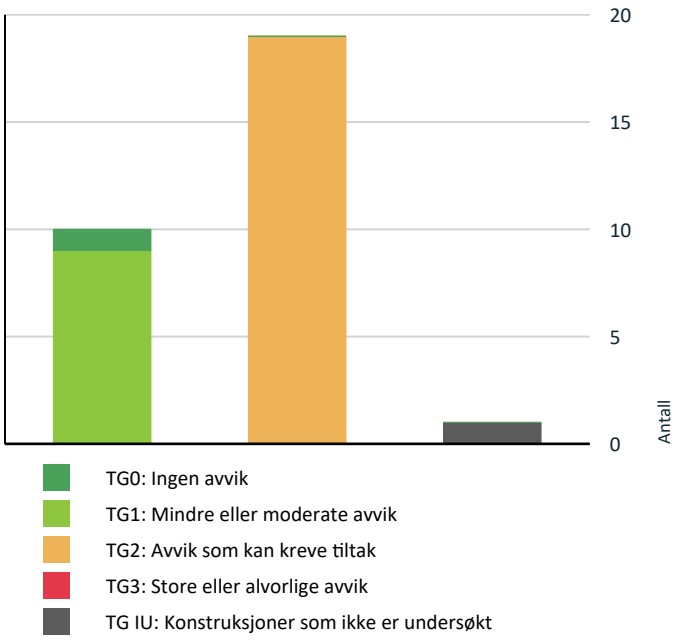
Rekkehus

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert av Asker kommune 08.apr. 1997.
Her fremkommer det i 1 etasje at det er tettet igjen mellom gang og kjøkken (fjernet dør) og at kjøkken er flyttet.
Underetasjen stemmer med dagens bruk foruten om enkelte mindre endringer på veggplasseringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det var snø og is på bakken under befaring.

Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder da taket var snødekt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål fra 2014 iflg eier.
Ny pipehatt i 2014 iflg eier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Sist malt opp i ca 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe slitt kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I en moderne vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget ble oppført på en tid hvor det ikke var uvanlig å ikke ha etablert lufting bak kledningen, og dette har fungert fint ettersom veggene den gang var mindre isolerte slik at mye av varmen fra innsiden var med på å tørke opp fuktighet som hadde kommet inn forbi ytterkledningen. Løsningen slik den står i dag kan stå uendret, men vær oppmerksom på at dersom veggene en gang skal etterisoleres vil ikke veggene lengre ha uttørkingsevnen via varmetap fra innsiden, og dette kan føre til fuktskader i ytre del av veggene. Dersom veggene skal etterisoleres anbefales det at veggene kles om til totrinnstetning.

Normalt vedlikehold må forventes videre for å unngå unødvendig forringelse av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lukeadkomst fra gang ved toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Ingen isolert loftstue, dette medfører et varmetap til kaldt loft.
Det ble registrert noe symptomer på det som er vurdert som salt/mineralutfelling og ikke muggsopp.
Det er liten lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Redusert lufttetthet i dampsperre medfører økt fukttransport til kaldt loft, noe som sammen med varmetap og begrenset lufting gir økt risiko for kondens i kalde deler av konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet ikke utbedres.
Det er ikke påvist aktive skader på inspeksjonstidspunktet, men forholdet representerer en konstruksjonsmessig svakhet som kan gi negativ langtidsvirkning.

Det anbefales å utbedre luftlekkasjer mellom bolig og loft ved tetting av punkteringer og gjennomføringer i dampsperre, samt kontroll og tetting av loftsluke og bjelkelag. Videre anbefales det å vurdere forbedring av loftets ventilasjon for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen.
Ved eventuell etterisolering av bjelkelaget må lufttetthet forbedres først, slik at risiko for økt kondens unngås. Utfellinger kan fjernes mekanisk dersom ønskelig, men hovedtiltaket er å redusere fukttransporten.



Begrenset lufting.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Vindu på et soverom i underetasje fra ukjent tid, men med 2-lags glass.
Vinduer i tilbygget er trolig fra da tegningene er stemplet for tilbygget, altså ca 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet er noe slitt og har utettheter rundt innsettingen.

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Lysgraven er dypere en 50cm uten sikring etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Det anbefales at det gjøres utbedringer rundt insettingen av det ene viduet da det her er utett.
Utettheter kan føre til at fuktighet kommer inn i konstruksjonen som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen eller i vinduet.

For å hindre fallulykker pga snubling, må lysgraver som er dypere enn 50 cm ha en sikring med kantstein, rullestein og vegetasjon. Eventuelt sikring med rist. Hvis lysgraven er en rømningsvei, må en evt rist enkelt kunne løftes opp ved evakuering.



Utettheter rundt vinduet

TG 1 Dører

Kommentar

Boligen har malt ytterdør med isolerglass fra 2018 og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2014.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse med utgang fra stue på ca 34m2.
Skillevegger i trekonstruksjon.
Støpt gulv/dekke
Lagt nytt i 2014 iflg eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Fliser og parkett.
Flisene i entre er fra 2019.

Vegger: Malte flater og panel.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,35m.
Underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,37m.

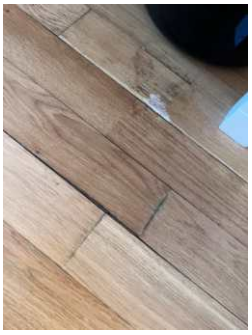
Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje og småskader i parkett samt noe avflassing av maling på panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Dette er slitasje og manglende vedlikehold og ikke vurdert som skader grunnet bygningsfysikk.



Eksempel på slitasje/skade på gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

1 etasje: stue/kjøkken
Uetg: Entre og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

1 etasje: I stue er det registrert begge avvik og på kjøkken er det registrert lokalt avvik.

Uetg: Lokalt avvik i entre er registrert

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipen er plassert mellom enhetene og godkjent slik fra byggeår, det er derfor ikke mulig å kontrollere hele pipen.
Hovedregelen er at alle 4 sidene skal være synlig på en slik pipe, men boligen er godkjent slik den står og installasjonen er fra byggeår. For videre vurdering av denne bes kjøper om å kontakte ABBR for nærmere vurdering.
Eier har ikke hatt problemer med ildstedet ble det opplyst under befaringen.
Peisovnen ble montert i ca 2014 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når disse pipene har blitt såpass gamle nærmer det seg tid for piperehabiltering.
Dette kan for eks utføres med at det legges inn en stålpipe i pipen.
Det må på sikt forventes en utbedring av pipen.

Overvåk konstruksjonen jevnlig for å oppdage negative endringer som for eks, sprekker og riss.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har parkett, belegg og betong.
Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bruk av plast i konstruksjonen.

Forhøyd fuktmåling ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet var dette en normal utførelse, men man har sett at skader oppstår på grunn av dette. Fordi plast hindrer en eventuell fuktigheten i konstruksjonen å puste ut/tørke ut tilstrekkelig.
Dette er en løsning man har sluttet med da man har sett at dette har ført til skader over tid.
Fuktmålingen ligger i risikosonen for fuktskader.
Ved oppussing må det gjøres nærmere undersøkelser og plasten bør fjernes.
Forholdet vurderes å ha redusert sikkerhet mot fuktskader og kan gi negativ langtidsvirkning dersom det ikke utbedres.



Fuktmåling viser 17,4%

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje. Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karmer bør justeres.

Når døren tar i karmen, kan både døren og karmen bli forringet unødvendig.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2019, pusset opp av Asker og Bærum Flisservice AS
Det foreligger tilbudsbeskrivelse.

Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Tilstandsrapport

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 26mm.
Tilnærmet flatt på utsiden av dusjsonen.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flatt gulv på utsiden av dusjsonen krever 15mm oppkant av membran ved terskel.
Denne løsningen med membranavslutningen under dør er ikke dokumentert og kan da heller ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom membranen er trukket opp 15mm fungerer våtrommet, men da denne ikke er dokumentert kan dette ikke konstateres.
Dersom denne ikke er tilstrekkelig trukket opp er det økt risiko for at vann på utsiden av dusjsonen kan finne veien ned under terskel og føre til videre skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å konstatere løsningen.
Det er viktig å rense sluket jevnlig for at sluket skal ta av vannavrenning optimalt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med synlig klemt tilknytning til sluk, men ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne og heller ikke dokumentert annen løsning for synliggjøring av lekkasje.

Det er registrert en del krakkelering i servantens overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt.
Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Krakkelering i servantens overflate er i hovedsak kosmetisk, men dette kan utvikle seg over tid.
Misfarging og sprekker kan oppstå.
Følg med på utvikling og skift servant om dette forverres betydelig.



Krakkelering i servant

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft under dør

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





Fuktmåling viser 9,1%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra 2015, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard e.l.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Uten en komfyrvakt er risikoen for brann høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom:
Parkett på gulv.
Panel på vegger.
Malte plater i tak.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Gulvstående toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er parkett på toalettrommet.

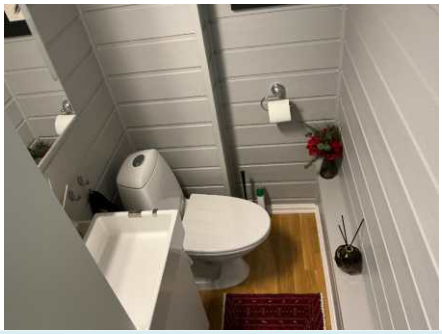
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilfredstillende ventilering av rommet fører til utilstrekkelig utskiftning av luft.
Som igjen fører til at for eks. forurenset luft blir hengende unødvendig lenge i rommet.

Rommet fungerer med parkett, men det må forventes at gulvet vil ha en kortere levetid/brukstid enn om det hadde vært et fuktbestandig gulv.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i garderobesakap/bod.

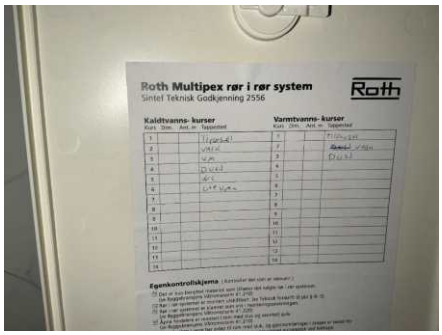
Kobber til toalettrom og ellers enkelte strekk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

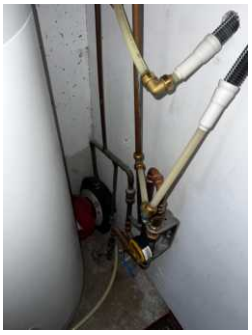
Dette gjelder de eldre kobberrørene som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Merk at risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.







TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Lokale utskiftninger ifm utskiftning av kjøkken og bad, ellers originalt opplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder de delene av anlegget som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Merk at risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe lite ventiler i vegger og vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser om at de ikke har hatt problemer med løsningen.

Boligen fungerer med dette avviket, men det kan bli dårlig luft/inneklima i boligen som kan påvirke personer som oppholder seg i boligen. Selv om det burde vært flere ventiler i yttervegg/vinduer for bedre tilførsel av friskluft er det likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det er vurdert som avvik i rapporten.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 194liter og er fra 2019.
Berederen er koblet fast til strøm.
Berederen er plassert i garderobe med overløp til bad.

TG IU Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

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.

Kommentar

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Tilstandsrapport

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger fra bytte av innmat i sikringskap, ellers foreligger det faktura på arbeider fra noen mindre arbeider.
   Det ble gjennomført tilsyn i 2022, men ikke dokumentert at sak er avsluttet.

5. 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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider som er utført.
    Det elektriske anlegget er forøvrig fra boligens oppføringsår, og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.
    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

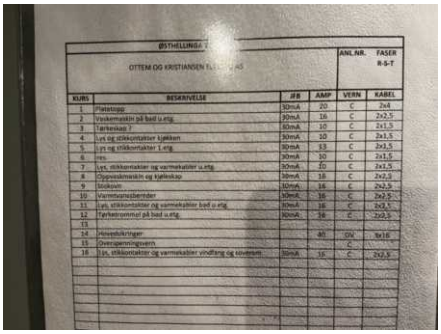
Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

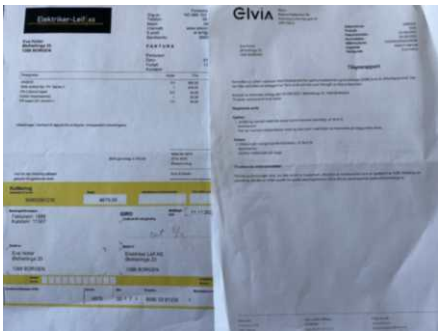
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport









Samsvarserklæring fra 2014. (sikringskap)

El-tilsyn og faktura.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1971.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
På denen boligen ligger det terrasse også over hele arealet på oversiden av huset, fuktsikringen er derfor ikke synlig.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se ellers kontrollpunkt for vegger mot terreng og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det nærmer seg et tidspunkt for utskifting av drenssystemet i grunnen mot kjelleren, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er derfor nødvendig med videre overvåkning av innvendige kjellervegger for å løpende vurdere tilstanden og tiltak.
Ved utskiftning må en påse korrekt fuktsikring av muren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Det er kun mulig å vurdere muren ved inngangspartiet på tilbygget da resten ikke er synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har falt av noe fasadestein på muren på tilbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er vurdert til å skyldes is/ frossent smeltevann som kommer under/bak steinen og sprenger denne ut når det fryser.



TG 2 Terrengforhold

Kommentar
Skrående tomt rundt denne boligen.

Ved inngangspartiet er det godt med fall fra bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er terrasse over hele hagesiden så det er ikke mulig å vurdere fallforholdet her og det tas derfor forbehold om avvik på denne siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vurdert som avvik da det ikke er mulig å si noe om dette fallforholdet.
Ved utskiftning av terrassen så må det gjøres kontroll av terrengforholdet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar
Radonmåling ble foretatt i 2025 hvor det høyeste resultatet viste 79bqm3.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er avvik med branncelleinndeleing.

2) Elektrisk punkt i våtsonen på bad og ellers manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

3) Sikkerhet i trapp vedrørende åpninger i rekkverket og manglende håndbøker.

4) Risiko for overvann

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Det var på loft synlig lapping med gips, noe som fremstår som ufagmessig og det var heller ingen synlige brannfuger eller gips i tak.

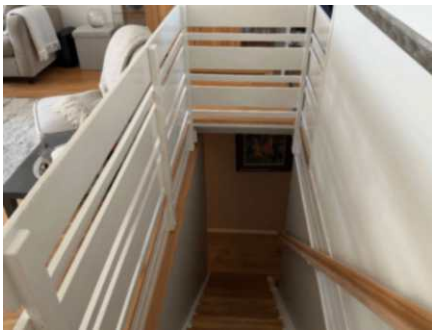
2) Det anbefales en gjennomgang av det elektriske, da det kan være forhold som det er nødvendig å gjøre noe med. Stikkontakter i våtsone har svært strenge krav og dette er ikke dokumentert.

3) Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.
I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn/eldre bør håndløper monteres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

4) Overvanns risiko er rangert som 4/6 på eiendommen. Eier har dog ikke opplevd problemer eller utfordringer med dette.



Utskrift av radonmåling.



Manglende håndløper og for store åpninger i rekkverket

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

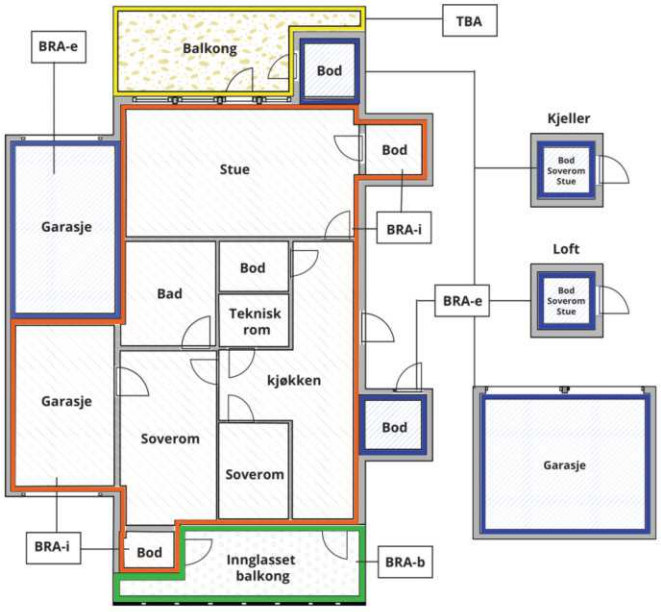
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	46			46	34
Underetasje	60	1		61	
SUM	**106**	**1**			**34**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, gang		
Underetasje	Entré, soverom /stue, soverom 2, bod 2 /garderobe, bad, bod 3, soverom 3	Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert av Asker kommune 08.apr. 1997.
Her fremkommer det i 1 etasje at det er tettet igjen mellom gang og kjøkken (fjernet dør) og at kjøkken er flyttet.
Underetasjen stemmer med dagens bruk foruten om enkelte mindre endringer på veggplasseringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Eva Holter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	6	415		2	74249 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Østhellinga 25

Hjemmelshaver
Holter Eva

Eierandel
36 / 8764

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består i hovedsak av rekkehusbebyggelse og leilighetesbebyggelse.
Kort avstand til barnehage, skole, skianlegg og marka.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass.
Ellers gjesteparkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

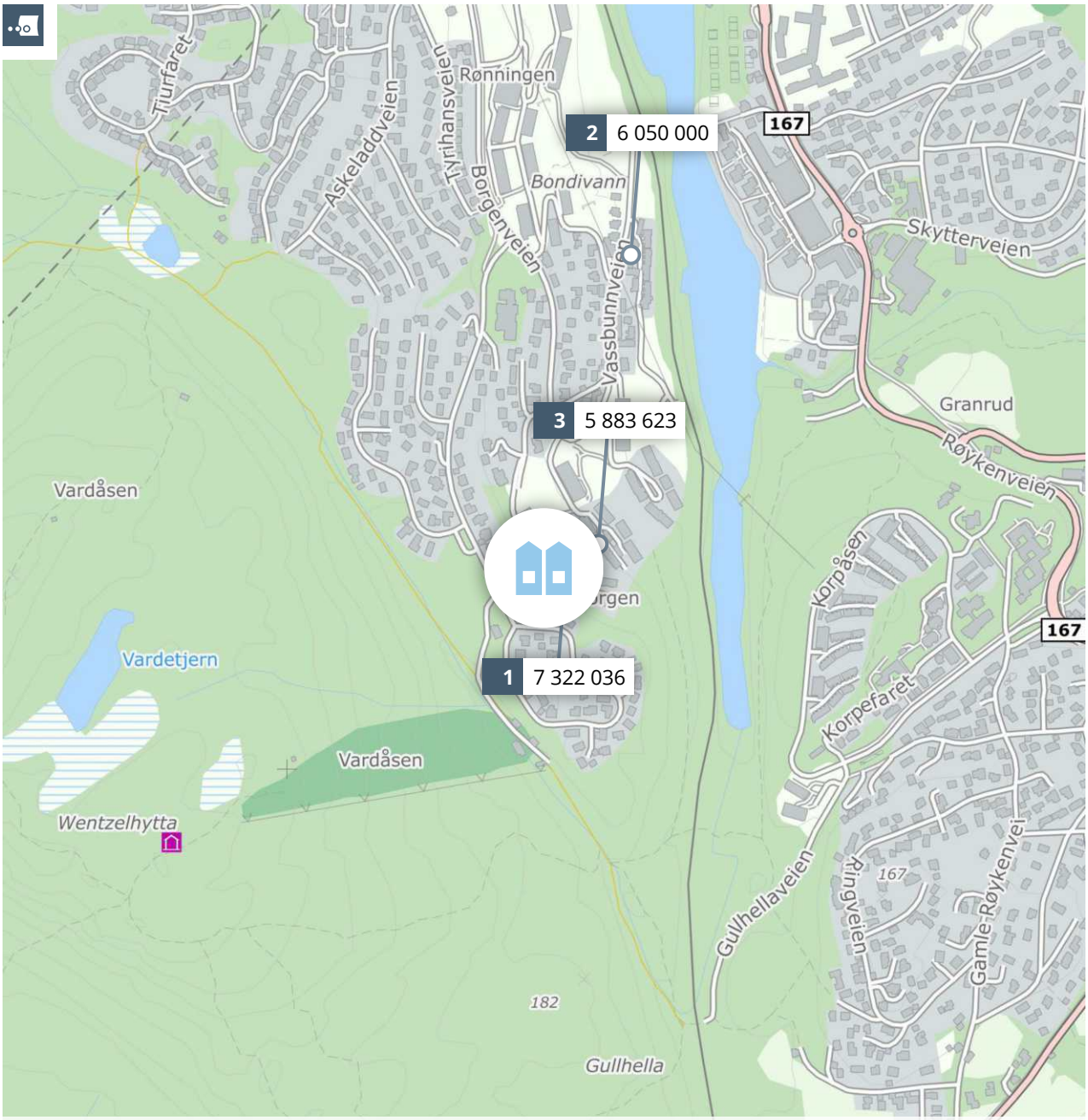
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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

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



Meglers verdivurdering

ØSTHELLINGA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 28.04.2026

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: Ingvild Eikeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østhellinga 25, 1388 BORGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 6 BNR 415 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KULLEBUNN

Verdivurdert til

5 850 000

65 771	5 915 771	55 849
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					74,2 daa	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	2 527
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østhellinga 30					27.05.2024	6 700 000	**7 230 000**	92 036	7 322 036	**62 582**
	117 m²	1972	74,2 daa	3 sov							
2	Vassbunnveien 48					15.05.2023	5 500 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**57 075**
	106 m²	1974	141 m²	2 sov							
3	Borgenveien 187					09.05.2022	5 300 000	**5 810 000**	73 623	5 883 623	**65 374**
	90 m²	1972	74,2 daa	3 sov							

Rekkehuset går over 2 plan og inneholder:

1.etasje: Stue/kjøkken, toalettrom og gang.
Underetasje: Entré, soverom /stue, soverom 2, bod 2 /garderobe, bad, bod 3 og soverom 3.

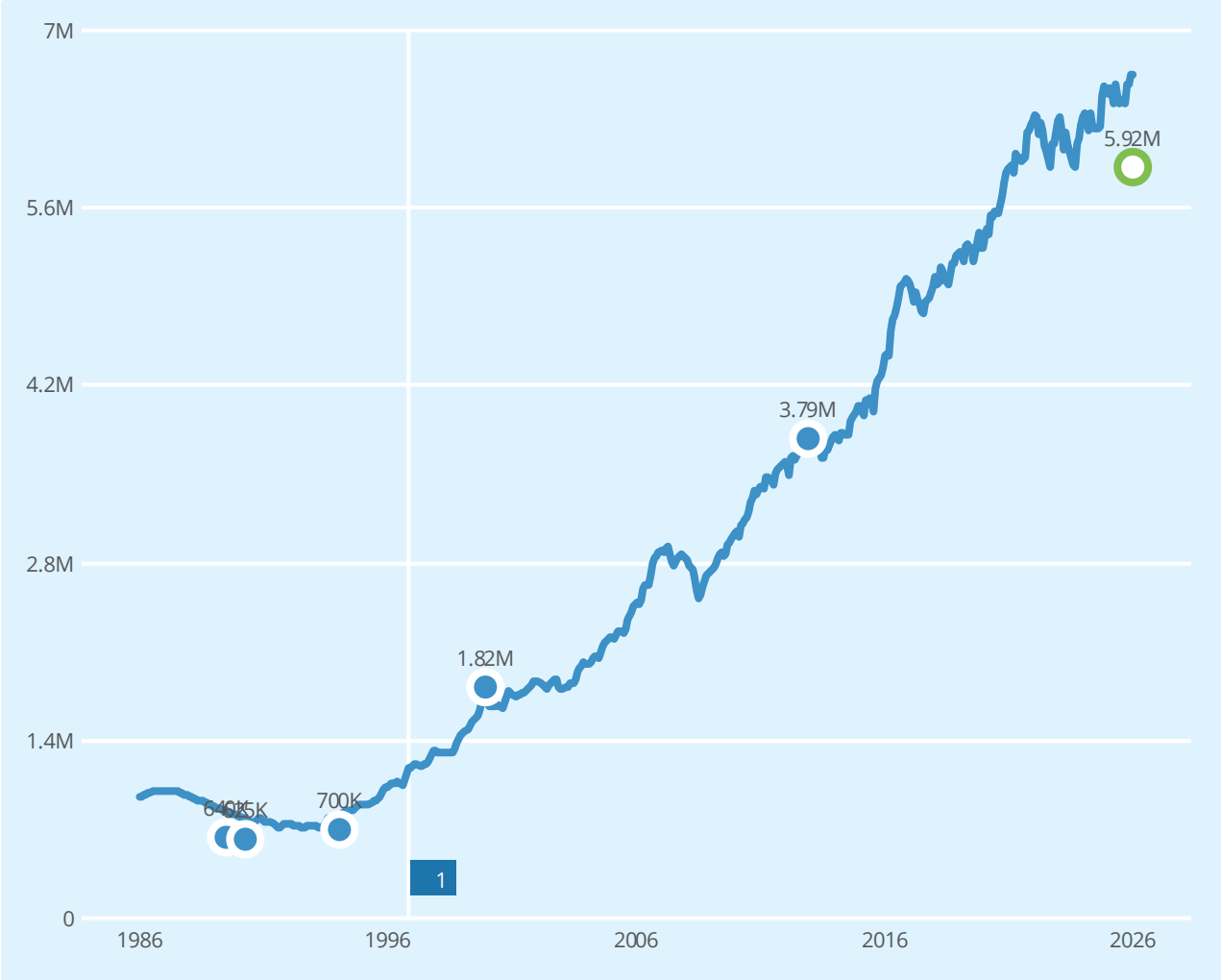
Parkering i felles garasjeanlegg hvor det medfølger en plass.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2013	17.04.2013	04.06.2013	3 500 000	3 770 000	15 310	3 785 310	2
09.06.2000		09.06.2000	-	1 820 000	-	1 820 000	
30.08.1994		30.08.1994	-	700 000	-	700 000	
21.11.1990		21.11.1990	-	625 000	-	625 000	
04.01.1990		04.01.1990	-	640 000	-	640 000	
11.06.1987		11.06.1987	-	760 000	-	760 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i ASKER kommune nå

24
rekkehus til salgs

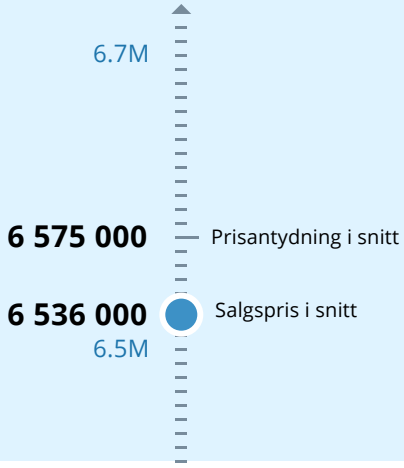


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Rekkehus solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

42
rekkehus solgt

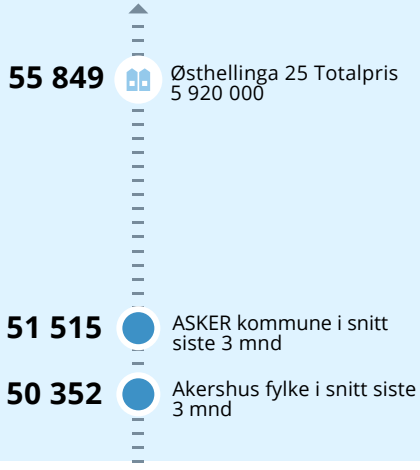


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260051

Selger 1 navn
Eva Holter

Gateadresse
Østhellinga 25

Poststed	Postnr
BORGEN	1388

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 81438527

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: 18260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av Hans-Olaf Stenrud
Arbeid utført av	Asker og Bærum Mur og Flisservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet er fornyet i 2019, men det var ikke på grunn av feil, bare en oppgradering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ansvarlig, Hans-Olaf Stenrud
Arbeid utført av	Asker og Bærum Mur og Flisservice AS

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

Beskrivelse	Tak, nytt tak ble skiftet i 2014

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av Jan Kjetil Nordrum
Arbeid utført av	Raufoss Installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I fellesgarasje, men ingen ledige pr nå, det er budsjettert med 6 nye plasser i 2026

Document reference: 18260051

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak skiftet i 2014
Arbeid utført av	Buskerud Blikk

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alle rekkehus hadde måling i 2025

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	76 bg/m3

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: 18260051

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: 18260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Holter	a3c88a8fd3401fb4ec6bd8104cf42efd29652dc1	04.03.2026 15:31:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260051

- 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

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Østhellinga 25
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/2
Type: Sameie
Eiere: Eva Holter

Organisasjonsnr: 971 262 311 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 527**

Felleskostnader:	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	1 392
	Renter lån rehab garasje ny	355
Objekt:	Østhellinga øvre plan 67, fast plass (124 - 230)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	65 388	Gjeld siste årsoppg.:	65 771
Klient ajourf. lån:	23 628 885,06	Klient gj. s. årsoppg.:	23 857 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 264
Saldo per 04.03.2026: 14 196 805
Andel av saldo: 58 403
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 04.03.2026: 7 734 149
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 04.03.2026: 1 697 931
Andel av saldo: 6 985
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ole Johan Røstvoll
Adresse:	Borgenveien 204
Postnr/-sted:	1388 BORGEN
E-post:	ole.johan.rostvold@baerum.kommune.no

Parkering: Se garasjevedektene, for ytterligere informasjon kontakt styret.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	65 771	Andre inntekter:	705
Annen formue:	20 573	Utgifter:	4 559		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/415 - seksjon:2
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Østhellinga 25
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/2
Type: Sameie
Eiere: Eva Holter

Organisasjonsnr: 971 262 311

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441930

Strømming & TV og Bredbånd

Informasjon om strømming & TV og Bredbånd fra Borgen Antennelag og Telia Norge

Leiligheten du har overtatt har TeliaPlay med strømming- og TV signaler og bredbånd fra Telia inkludert i felles kollektiv avtale. Det sameiet du tilhører er andelshaver i Borgen Antennelag som administrerer det kabelnett som er bygget og eiet av andelshaverne.
Antennelaget har på vegne av andelshaverne forhandlet frem en meget gunstig fellesavtale med Telia på strømming & TV og bredbånd.
Alle beboere har inkludert i husleien TV dekoder Telia box med 12 faste kanaler og TV2Play Basis + 50 individuelle valgpoeng til å velge inn strømmetjenester og TV-kanaler, se meny på https://www.telia.no/tv/.

Boligsammenslutning har en Flex avtale med Telia.
Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom.
Du kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: Strømming & TV med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 100 mbit/s.
2: Strømming & TV med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s.

Hver enkelt beboer står fritt til individuelt å kjøpe premium TV og film kanaler, eller å oppgradere til raskere bredbånd til rabatterte priser. Det er også mulighet til å velge mobil abonnement fra Telia. Se telia.no/samlet
Slike individuelle avtaler inngås av den enkelte direkte med Telia, eller ved å oppsøke Telia Shop og tegne abonnement der.

Dekoder og modem får du ved å henvende deg til Telia Shop på Liertoppen eller Sandvika Storsenter. Eller du kan kontakte telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ eller på telefon 92405050 og bestille TV-dekoder og modem sendt pr post.

Når du flytter ut, se telia.no/kundeservice/retur-av-utstyr

Hvordan komme i kontakt med Telia
Se telia.no/kundeservice/kontakt-oss/
Kundeservice på telefon 924 05 050 eller via chat

For øvrige henvendelser, ta kontakt med styret i ditt sameie som kan formidle kontakt med Telia eller Borgen Antennelag.

Vi ønsker deg lykke til med våre tjenester og håper du blir fornøyd med disse.

Med vennlig hilsen
Telia avd Asker & Buskerud
Olav Stian Berntzen

Oppdatert: Januar 2024

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Husordensregler

Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstaten og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Det gjøres oppmerksom på at vedvarende overtredelser av husordensreglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene § 15.

1. Regler om ro i leiligheten
Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

2. Alminnelige ordensregler
Barnevogner, ski, kjelker, sparkstøttinger, skotøy, yttertøy o.l. må ikke hensettes i trapper og ganger slik at det sjenerer andre beboere. I bodrom i første etg. er avsatt for "parkering" av barnevogner etc.

3. Banking, lufting og tørking av tøy
Banking og risting av tøy, sengetøy, tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer eller fra balkonger. Tørking av tøy på balkongene skal foregå på tørkestativ. Det er ikke tillatt med bruk av kull og tennvæske ved grilling i terrassehusene.

4. Forandringer av bebyggelsens utseende
Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f.eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

5. Dyrehold
Det er anledning til å holde hund. Hunden skal til enhver tid være merket med eierens navn og adresse. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område. Hunden skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Ekskrementer skal fjernes med en gang av hundefører.

Det er ikke tillatt å anskaffe katt.

Det er ikke tillatt å la husdyr løpe fritt omkring innenfor boligsameiets område.

6. Behandling av fellesarealet
Beboerne plikter å verne om plen og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.

7. Parkering- og ferdselsregler
Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

8. Renhold
Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.
Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

9. Søppel
Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

10.Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst.

11. Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

12. Det påhviler utleier et ansvar for at husordensregler følges ved fremleie.

13. Eventuelle klager over brudd på disse reglene leveres skriftlig til styret.

Sist endret på årsmøte:
14.04.2005, 22.04.2009 og 18.03.2025

VEDTEKTER

FOR

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 6. april 1981
Sist endret på årsmøte 09.04.92, 25.03.93,
23.03.94, 18.06.97, 03.12.98, 26.04.00, 24.04.03, 22.04.04, 25.04.07, 21.04.10, 11.03.15, 21.03.18,
04.03. 2019, 11.05.2021 og 04. april 2022

§ 1.

Sameiets navn er "KULLEBUNN BOLIGSAMEIE".

Sameiet består av 236 seksjoner av eiendommen gnr. 6, bnr. 415 i Asker, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.09.84, tinglyst 11.10.84.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn opprinnelig innskudd for hver enkelt seksjon.

§ 4

4.1 Rett til bruk av fellesareal
Seksjonseierne har rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2 Rettslig rådighet over seksjon
Salg skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 -fjorten- dagers varsel før innflytning/overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd, og minst 14 -fjorten- dager før leietakeren skal flytte inn i seksjonen.

Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjon/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.
Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Forøvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

4.3 Legalpant
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter det til enhver tid hvilende husbanklån på eiendommen, samt etter de pantelån Husbanken tillater. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiet styre plikter å gjennomføre prioritetsviking i henhold til disse bestemmelser uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eiere.

§ 5.

For Kullebunn Boligsameie er det fastsatt egne vedtekter for bruk av garasje/parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

§ 6. Innkalling til årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. For at forslag som nevnt i § 9 fjerde og femte ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Varsel om ordinært årsmøte med frist for innsending av saker som ønskes behandlet, sendes ut senest 35 dager før møtet.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når økte kostnader medfører økning i fellesutgiftene for inneværende år eller når minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8. Stemmerett

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 9.

På ordinært årsmøte, som skal avholdes innen utgangen av juni måned, skal behandles:

1. Informasjon fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for kommende år.
4. Valg av styre med vararepresentanter.
5. Valg av valgkomite: Valgkomiteen i Kullebunn Boligsameie skal være en uavhengig komite av sameiere, som av habilitetsgrunner ikke samtidig skal/bør sitte i styret
6. Behandle saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20, annet ledd, annet punktum,
g) vedtektsendringer

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 10.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonslovens §§ 38 og 39, jf. vedtektenes § 17, 3., 4. og 5. ledd.

§ 11. Styret

Til å forstå driften og forvaltningen av sameiets eiendommer og fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet styre på opptil 6 -seks- medlemmer, opptil 2 -to- fra hver grend, og med opptil 3 -tre- varamedlemmer i tillegg til styreleder som velges særskilt. Styrets funksjonstid er 2 -to- år.
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak samt føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøter ledes av styreleder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet avgjør møtelederens dobbeltstemme vedtaket.

§ 12. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og ansetter andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap, jfr. esl § 60.

§ 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

§ 15.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. D et er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret har rett epost adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 16. Vedlikehold

a. Generelt:

Vedlikehold innenfor den seksjon som den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også vedlikehold av seksjonens inngangsdører, verandadører og vinduer samt ytterside av vegg mot terrasse eller veranda.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

b. Fellesarealer og garasjer:

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, installasjoner på fellesarealer, lekeplasser, gangveier, adkomstveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg.

c. Terrasseblokker:

Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.
Vedlikehold av innvendig fellesareal, slik som oppganger, søppelboder m.v. er sameiets ansvar.

d. Rekkehus:

Utvendig vedlikehold av rekkehus er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i vedkommende rekke. Dette gjelder imidlertid ikke for vedlikehold av vegger og tak på påbygg til rekkehus. Vedlikehold av disse påligger den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av bygning som kun inneholder boder, tilligger de seksjonseierne som disponerer bodene.

e. Fordeling av utgifter:

Utgifter til vedlikehold av rekkehus som faller utenfor den enkelte seksjonseiers ansvar fordeles likt mellom seksjonseierne i rekkehuset.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold av terrasseblokkene fordeles mellom seksjonseierne i terrasseblokkene etter sameiebrøken.

Øvrige utgifter til vedlikehold som faller inn under sameiets ansvar fordeles mellom alle seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Utgifter til bygningsmessig vedlikehold som utelukkende gjelder en gruppe seksjonseieres seksjoner fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

Vann- og avløpsavgift fordeles etter m2.

Forsikringspremie og utgifter til varmt vann fordeles etter seksjonseierbrøken.

Sameiets øvrige utgifter fordeles likt mellom seksjonseierne.

f. Vedlikeholdsfond

f.1 Terrasseblokkene skal ha et felles vedlikeholdsfond som skal dekke felles vedlikehold i alle terrasseblokkene, ref. pkt c. ovenfor. Innskudd til fondet gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innskudd og disponering av fondet besluttes ved alminnelig flertall i årsmøte. Styret iverksetter vedlikehold i overensstemmelse med beslutninger fattet i årsmøtet.

f.2 For rekkehusene skal det være et eget vedlikeholdsfond for hver husrekke til dekning av fremtidige utvendige vedlikeholdsutgifter på vedkommende rekke, ref. pkt d. Innskuddet til fondene gjøres sammen med innbetaling av fellesutgifter til sameiet og innskuddet fordeles likt mellom seksjonseierne i husrekken.

Innskudd og disponering av fondene besluttes ved enighet mellom alle seksjonseierne i husrekken. Beslutning om uttak eller innskudd gjøres ved at skriftlig melding signert av alle seksjonseierne i rekken sendes sameiets styre som videreformidler til forretningsfører.

Ved uenighet mellom seksjonseierne i husrekken om innskudd eller disponering av fondet kan saken forelegges sameiets styre. Et innskudd eller et uttak fra fondet kan da bare foretas dersom beslutningen støttes både av et flertall av seksjonseierne i rekken og av styrets flertall. Uttak fra fondet uten enighet fra alle seksjonseierne i husrekken skal bare bifalles av styret hvis det fremgår å være et klart vedlikeholdsbehov for å motvirke at bygningens tilstand forringes.

Dersom et fond ikke har full dekning for det vedlikehold som er besluttet fordeles det overskytende likt på hver seksjonseier i rekken.

§ 17.

A konto beløp:

Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgifter etter advarsel, kvartalsvise á-konto beløp eller mer, anses som vesentlig mislighold.

Pålegg om salg:
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 38 i lov om eierseksjoner. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse:
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 i lov om eierseksjoner om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18.

Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at bygning og uteareal blir holdt i ordentlig stand.

Ansvar for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet v/styret.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 19.

Før påbygging eller ombygging kan påbegynnes, skal det sendes ut nabovarsel såvel som til samtlige i vedkommende husrekke, som til sameiet v/styret. Bestemmelsene om byggetillatelse nabovarsel i plan- og bygningsloven skal følges.

Frist for nabovarsel skal ikke være kortere enn 14 dager regnet fra postverkets datostempel.

Den første seksjonseier i rekken som vil foreta utvendig på- og ombygging, plikter å innhente skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i rekken. Dokumentasjonen for dette skal forelegges styret før arbeidet igangsettes. Enhver utvendig på- og ombygging er normgivende for rekken og skal følges av samtlige ved eventuelle senere på- og ombygginger.

§ 20.

Forutsetningene for påbygging er at bygningene i en husrekke gis en utforming, farge og materialbruk som ikke avviker fra den opprinnelige bebyggelsen.

Farge og materiale skal godkjennes av styret og bygningsrådet i Asker.

Ingen kan forpliktes til påbygging.

Byggeperioden skal være begrenset til 6 måneder fra byggestart.

Utvendig byggearbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager, samt fra kl. 20.00 - 07.00 på hverdager.

Fasadeendring og skifte av farge m.m. som ET ALMINNELIG FLERTALL (vedtatt årsmøte 09.04.92) i en husrekke er blitt enige om, skal meddeles styret og kan ikke iverksettes før styrets samtykke foreligger.

I tilfelle brann skal det gjenoppføres tilsvarende bolig. Gjenoppbyggingen må påbegynnes senest ett år etter brannen.

Tilbyggene skal ved oppstart meldes til styret og til forsikringsselskapet som sameiet til enhver tid benytter slik at sameiets totale eiendomsmasse er oppdatert og underlagt gjeldende forsikring.

Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å påse at ikke byggearbeidene medfører brudd på de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjennelse av den opprinnelige bebyggelse. Den enkelte seksjonseier er likeledes fullt ut ansvarlig for at bygge- og brannforskriftene blir overholdt. En godkjennelse fra styret medfører således intet fritak for dette.

Alle kostnader forbundet med på- og ombygging skal bæres av utbyggeren.

Alle skader som påføres sameiets veier og grøntanlegg ved påbygg o.l. skal gjenopprettes fortløpende.

§ 21.

Opparbeidelse av hage og inngjerding lenger enn 7 meter fra opprinnelig murliv på rekkehus er ikke tillatt. Det skal dog være minimum 3 meter passasje målt fra midtlinje i friarealet mellom rekkehusene.

På inngangsside går disponibelt areal fram til veikant, felles adkomstvei.

På de forannevnte arealer har vedkommende seksjonseiers eksklusiv bruksrett for seg og sine rettsetterfølgere. For bruksretten skal det ikke betales vederlag til sameiet.

Forannevnte bruksrettigheter endrer ikke sameiebrøken.

På terrassehusenes inngangsside gis leiligheter i 1. etg. den samme eksklusive bruksrett fram til veikant, felles adkomstvei på følgende betingelser:

- Gjerde vedlikeholdes og utskiftes av den enkelte leieboer.

- Snø fra overliggende leiligheter kan deponeres på arealet. Skade på vegetasjon på grunn av ovennevnte erstattes ikke.

- Dersom felles adkomstvei må utvides, stilles nødvendig areal til disposisjon uten vederlag.

Når snø fra overliggende leiligheter deponeres på bakken, må beboeren forsikre seg om at dette kan skje uten fare for å påføre skade på personer eller dyr. Den som deponerer snøen har det fulle ansvaret for eventuell skade som oppstår på mennesker eller dyr.

Det er forbudt å sette opp trampoliner på sameiets eiendom. Forbudet gjelder ikke areal hvor vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett i henhold til vedtektene. Sameier som setter opp trampoline, på areal med eksklusiv bruksrett, er ansvarlig for eventuelle erstatningskrav i tilknytning til bruk av trampolinen som følge av økonomisk tap eller skader på mennesker, dyr eller løsøre.

§ 22.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Kullebunn Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Kullebunn Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie

Tid: tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Sted: Asker kulturhus, 4. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endringer i husordensregler §1

Endres fra: §**1. Regler om ro i leiligheten**

Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås.
Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

Foreslått endret til: §**1. Regler om ro i leiligheten**

Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik atdette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Støyende oppussingsarbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid mellom kl. 07:00 – 18:00 på hverdager. Slikt arbeid skal varsles til naboer og i blokkene skal hele blokka varsles.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

Forslag til vedtak: *§1 endres til*:

> §**1. Regler om ro i leiligheten**
>
> Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Støyende oppussingsarbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid mellom kl. 07:00 – 18:00 på hverdager. Slikt arbeid skal varsles til naboer og i blokkene skal hele blokka varsles.
>
> Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

5.2 Forslag til endringer i husordensregler §4

Endres fra: §**4. Forandringer av bebyggelsens utseende**

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f. eks. maling, radio- og TV- antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Foreslått endret til **§4. Forandringer av bebyggelsens utseende**
Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f. eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Forslag til vedtak: *§4 endres til:*

> **§4. Forandringer av bebyggelsens utseende**
> Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f. eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

5.3 Forslag til endringer i husordensregler §7

Endres fra: §**7. Parkering- og ferdselsregler**

Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt

nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område. Motorsykler, mopeder og tråsykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Korttidsparkering er inntil 4 timer.

Foreslått endret til **§7. Parkering- og ferdselsregler**

Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

Forslag til vedtak: *§7 endres til:*

> **§7. Parkering- og ferdselsregler**
> Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

5.4 Forslag til endringer i husordensregler §8

Endres fra: §**8. Renhold**

Beboerne må holde bodene rene, og skal etter tur vaske trapper og ganger minst 1 gang pr. uke. Det henvises forøvrig til vaskelister oppsatt i gangene eller andre etablerte ordninger.

Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

Foreslått endret til **§8. Renhold**

Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.

Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

Forslag til vedtak: *§8 endres til:*

> **§8. Renhold**
> Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.
>
> Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

5.5 Forslag til endringer i husordensregler §9

Endres fra:

§**9. Søppel**

Søppel skal legges i sekker som er plassert i søppelrom i terrassehus og ved rekkehus. Søppelrom skal brukes for tørt søppel. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Papir og plast skal kastes i egne containere plassert utenfor terrasseblokkene. Flasker, metall og glass skal leveres for resirkulering til kommunale

miljøstasjoner.

Foreslått endret til: **§9. Avfall**

Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

Forslag til vedtak: *§9 endres til:*

§9. Avfall
Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

6. Saker fra beboere

6.1 Krav om dekning av økonomisk tap som følge av lekkasje i avløpsrør i tak over leilighet i Østhellinga 20.

I forbindelse med at jeg skulle pusse opp kjøkkenet i min leilighet i Østhellinga 20 i Kullebunn boligsameie, ble det oppdaget en lekkasje fra et avløpsrør i taket på boligblokken som gjorde leiligheten min ubeboelig i perioden røret ble reparert. Lekkasjen medførte et økonomisk tap for meg som jeg ber om at jeg får dekket.

Siden jeg mener saken er av prinsippiell karakter og derfor viktig for alle sameiere, ber jeg om at den behandles på årsmøtet.

En mer detaljert beskrivelse med supplerende vedlegg er vedlagt.

Med vennlig hilsen

Sofie Tresselt

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak**

Merkostnader og økonomisk tap, beløpende til kr. 33.190,-, som jeg som eier av leilighet i Østhellinga 20, 1388 Borgen er påført som følge av lekkasje i avløpsrør fra taket i Kullebunn Boligsameiets boligbygg Østhellinga 20, 1388 Borgen, dekkes av boligsameiet.

Styrets innstilling: Styret står ved avslaget på kravet som ble gjort da saken var til behandling i styret.

Saken ble forelagt ABBL til vurdering.

For å få dekket indirekte tap som leieinntekter og merkostnad for håndverker må innsender kunne dokumentere at det foreligger skyldansvar i form av uaktsomhet hos sameiet (jf. eierseksjonsloven, §35).

På dette grunnlaget er styrets innstilling å avslå kravet.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Johan Røstvoll
Styremedlem, Finn Tuft
Styremedlem, Solveig Teigen
Styremedlem, Turid Lie
Styremedlem, Unni Mai Lis Thomassen
Styremedlem, Ole Vemund Soug
Varamedlem, Merete Kristin Bøe
Varamedlem, Christina Jølsen
Varamedlem, Hilde Stavdal
Varamedlem, Sebastian Borge Johansen

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.
Ole Johan Røstvoll, stiller til gjenvalg

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år

Ole Vemund Soug, på valg
Solveig Teigen, på valg
Finn Tuft, på valg
Unni Mai Lis Thomassen, ikke på valg
Turid Lie, ikke på valg

De tre styremedlemmene stiller til gjenvalg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år

Merete Kristin Bøe, stiller til gjenvalg
Sebastian Borge Johansen, stiller til gjenvalg
Christina Jølsen, stiller til gjenvalg
Hilde Stavdal, stiller til gjenvalg

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Kullebunn Boligsameie
Styret

Kullebunn Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ole Johan Røstvoll, Borgenveien 204
Styremedlem, Solveig Teigen, Kullebunnveien 48
Styremedlem, Finn Tuft, Kullebunnveien 10
Styremedlem, Turid Lie, Østhellinga 22
Styremedlem, Unni Mai Lis Thomassen, Borgenveien 170
Styremedlem, Ole Vemund Soug, Østhellinga 65
Varamedlem, Sebastian Borge Johansen, Kullebunnveien 50
Varamedlem, Merete Kristin Bøe, Borgenveien 177
Varamedlem, Christina Jølsen, Kullebunnveien 6
Varamedlem, Hilde Stavdal, Kullebunnveien 4

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 236 seksjoner. Selskapets navn er Kullebunn Boligsameie med org.nr.: 971262311 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441930

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/utleie

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kullebunn Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Resultat

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et overskudd på kr 2 736 211,-.

Arbeidskapital / disponible midler

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 5 088 753,-.

Kommentar til resultat

Resultatet er i store trekk som forventet, med unntak av lavere kostnader til lønn, lavere energi kostnader og mindre kostnader til forsikring. Blokkene har utført nødvendig vedlike hold av ventilasjon, noe som førte til noe høyere kostnader for vedlikehold.

Det er positivt resultat for drift av blokker og felles. Blokkene har redusert disponible midler, da overskuddet er lavere enn betalte avdrag i løpet av året.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har det siste året vært bestående av mange interessante og til dels krevende aktiviteter. Alt fra løpende vedlikeholdsprosjekter, bistand til sameiets seksjonseiere, dugnad og plikter som arbeidsgiver, til ordinært styrearbeid. Ønsker spesielt å fremheve arbeider med påbegynt brannsikringstiltak i blokkene og gjennomføring av teknisk brannøvelse.

For å holde kontroll på styrets forpliktelser er det blitt avholdt månedlige styremøter og egne særmøter ved behov. ABBL styre- og HMS portal er blitt benyttet for blant annet å sikre god arbeids- og økonomioppfølging, sikker arkivering og oppfølging av lovpålagte oppgaver.

I det siste året har vi også fått ny vaktmester. Øyvind gikk av med pensjon (nå ekstravakt)og Thomas ble ansatt som hans etterfølger. Ansettelsesprosessen var lang og krevende, men er veldig fornøyd med å ha fått Thomas som vår nye vaktmester.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det siste året har det blitt utført en rekke innkjøp og vedlikeholdsarbeider.

- Utebelysning: Utskifting til Led armaturer i deler av internt veinett.
- Garasjeanlegg: Komplettering av nye Led armaturer i garasjeanlegg.
- Tak på blokkene: Utbedring og bytte av enkelte taksluk, røykluker og ventilasjonsvifter. I denne forbindelse fikk vi også en vurdering av takets forfatning. Takene er i god stand.
- Grøntanlegg: Revisjon av vedlikeholdsplan med tilhørende felling og beskjæring av trær.
- Forsikringssaker: Fulgt opp forsikringssaker for seksjonseiere og sameiet.
- Brannsikringstiltak blokkene: montert brannvarslere
- Utendørs strømforsyning: utbedring av kabelstrekk
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Utplassering av radonmålere.

Parkering: Oppfølging /tildeling av parkeringsplasser.

Fellesboder: Gjennomgang og fjerning av gjenstander som forringer brannsikkerhet og har høy brannverdi. Gjennomgang av hensatte sykler og barnevogner.

Elbilplasser: Det har ikke vært behov for installasjon av ytterligere elbilladere. Det er fortsatt ledige plasser. Ingen venteliste for å få plass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret forholder seg til vedlikeholdsplan av 03.08.2022 utført i samarbeid med teknisk avdeling hos ABBL.

De vedlikeholdstiltak for 2025 er:

- Utskifting av enkelte røykluker og ventilasjonsvifter
- Utrede eventuelt behov for utskifting av varmtvannsberedere i blokkene
- Vedlikehold av belegg på gulv garasjeanlegg
- Fornye lekeplass mellom rekkehusene i Kullebunn
- Rørinspeksjon stikkledninger avløp
- Oppfølging av Radonmålinger
- Fasadevask av blokkene, gavl.

Fellesboder: Fjerning av hensatte sykler

Kommende 5-års periode

Sameiet er godt drevet, men står ovenfor noen år med noen til dels store vedlikeholdsprosjekter. Utfordringen blir å finne de mest lønnsomme løsningene og samtidig få utført både pålagte og generell vedlikehold. Det sittende styret er på god vei til å finne en grei prioritering, men samtidig ser vi at enkelte oppgaver er kostbare. Dette gjelder blant annet nytt brannvarslingssystem i blokkene og utskifting av varmtvannsberedere.

For å opprettholde en tilfredsstillende likviditet anbefaler forretningsfører at vi ikke øker gjelden utover nåværende nivå. Styret håper derfor de respektive vedlikeholdsfondene øker og skaper nytt handlingsrom for kommende vedlikehold. Dette gjelder både for rekkehusene og blokkene.

Styret i Kullebunn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kullebunn Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 269 894	8 454 108	10 228 500	10 508 200
Annen driftsinntekt	2	1 202 627	1 266 040	1 373 000	1 394 400
Sum inntekter		11 472 521	9 720 148	11 601 500	11 902 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 526 292	1 465 338	1 844 000	1 720 000
Avskrivninger	4	34 553	31 442	32 000	20 000
Kostnad lokaler	5	2 441 733	2 008 956	2 538 000	2 482 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	134 054	79 331	180 000	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	90 756	56 392	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 054 155	745 230	1 026 000	1 310 000
Periodisk vedlikehold	9	241 598	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 719 120	2 766 396	2 868 500	2 800 500
Sum kostnader		8 242 261	7 153 084	8 488 500	8 562 500
Resultat før finansielle poster		3 230 260	2 567 064	3 113 000	3 340 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	278 052	202 081	103 000	100 000
Finanskostnad	12	1 783 686	1 578 067	1 755 000	1 710 000
Sum finansielle poster		-1 505 634	-1 375 986	-1 652 000	-1 610 000
Årsresultat		1 724 626	1 191 078	1 461 000	1 730 100

Balanse Kullebunn Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	71 000	71 000
Arbeidsmaskiner	14	24 757	18 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		8 417	33 667
Sum varige driftsmidler		104 174	122 727
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		104 474	123 027
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		224 525	7 828
Andre fordringer	15	26 775	417 894
Sum fordringer		251 299	425 722
Bankinnskudd, kasse o.l	16	6 051 527	4 705 093
Sum omløpsmidler		6 302 826	5 130 815
Sum eiendeler		6 407 301	5 253 842

Balanse Kullebunn Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-19 907 978	-21 632 604
Sum egenkapital		-19 907 978	-21 632 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	25 101 206	26 258 282
Sum langsiktig gjeld		25 101 206	26 258 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		848 896	306 699
Forskudd innbetalinger		161 100	152 622
Annen kortsiktig gjeld	20	204 077	168 842
Sum kortsiktig gjeld		1 214 073	628 164
Sum gjeld		26 315 278	26 886 446
Sum egenkapital og gjeld		6 407 301	5 253 842

Kullebunn Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Ole Johan Røstvoll Styreleder	Ole Vemund Soug Styremedlem	Turid Lie Styremedlem
Unni Mai Lis Thomassen Styremedlem	Finn Tuft Styremedlem	Solveig Teigen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig felles	5 430 756	4 520 460	5 430 000	5 430 000
Felleskostnad blokkene	2 030 832	1 673 964	2 031 000	2 077 000
Avdrag lån blokkene	710 028	730 824	710 000	750 000
Renter lån blokkene	620 100	469 920	620 000	580 000
Innbetaling vedlikehold blokkene	163 518	0	163 500	327 000
Vedlikeholdsinnbetalinger rekkehus	65 400	24 000	24 000	79 200
Avdrag lån garasjer	259 440	318 660	260 000	265 000
Renter lån garasjer	989 820	716 280	990 000	1 000 000
Sum	**10 269 894**	**8 454 108**	**10 228 500**	**10 508 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	621 060	614 312	694 000	700 000
Strøm el-bil	261 317	348 328	355 000	350 000
El bil nedbetaling lån	320 250	303 400	324 000	344 400
Sum	**1 202 627**	**1 266 040**	**1 373 000**	**1 394 400**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	800 630	750 251	1 050 000	950 000
Påløpte feriepenger	0	107 286	126 000	120 000
Påløpte feriepenger	107 515	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	27 608	22 923	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-27 608	-22 923	0	0
Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	173 182	165 418	223 000	200 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	15 160	15 127	18 000	20 000
Premie Yt.ordn - Storebrand	29 806	27 256	27 000	30 000
Sum	**1 526 292**	**1 465 338**	**1 844 000**	**1 720 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: 2

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	34 553	31 442	32 000	20 000
Sum	**34 553**	**31 442**	**32 000**	**20 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 247 242	770 954	1 228 000	1 314 000
Lys, varme, energi	834 632	894 666	945 000	785 000
Renhold	220 308	202 469	230 000	230 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	28 600	11 781	35 000	43 000
Sommer- og vinterkostnader	110 951	129 086	100 000	110 000
Sum	**2 441 733**	**2 008 956**	**2 538 000**	**2 482 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie maskiner	134 054	79 331	180 000	180 000
Sum	**134 054**	**79 331**	**180 000**	**180 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	52 774	40 654	0	50 000
IT-tjenester	19 977	15 738	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	18 006	0	0	0
Sum	**90 756**	**56 392**	**0**	**50 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	542 410	322 809	350 000	410 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	192 122	159 082	26 000	600 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	254 202	223 339	0	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	31 421	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	650 000	0
Forsikringsskadesaker	34 000	40 000	0	0
Sum	**1 054 155**	**745 230**	**1 026 000**	**1 310 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ventilasjon	241 598	0	0	0
Sum	241 598	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	353 180	337 068	349 000	363 000
Honorar for teknisk rådgivning	36 875	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	34 410	33 611	7 000	35 000
Porto og andre forsendelseskostnader	20 096	24 700	26 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler	1 201 492	1 106 973	1 190 000	1 210 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	101 006	158 597	85 000	100 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 444	3 844	5 000	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	936 946	1 059 764	1 170 000	1 022 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	8 404	3 080	5 000	10 000
Bank og kortgebyrer	11 760	15 381	15 000	15 000
Kostnader for bomiljøtiltak	12 009	22 879	16 000	15 000
Sum	**2 719 120**	**2 766 396**	**2 868 500**	**2 800 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	3 375	3 727	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	3 000	0
Renter plasseringskonto	159 749	95 165	10 000	100 000

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 11 - Finansinntekt

Finansinntekt	114 928	103 189	90 000	0
Sum	**278 052**	**202 081**	**103 000**	**100 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter garasjer	1 015 643	875 149	990 000	1 000 000
Renter lån el-bil anlegg	143 701	133 396	145 000	130 000
Rentekostnader blokkene	624 342	569 522	0	0
Rentekostnader blokkene	0	0	620 000	580 000
Sum	**1 783 686**	**1 578 067**	**1 755 000**	**1 710 000**

Note 13 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	71 000	71 000
Sum	71 000	71 000

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 14 - Arbeidsmaskiner

	Kubota frontklipper	Kärcher BR 120/150 R Bp	Brenderup 2260WSB1300	Arbeidsmaskine	Snøfreser	Brenderup tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 250	126 250	30 961	72 785	87 500	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 250	126 250	30 961	72 785	87 500	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 250	117 833	19 092	72 785	87 500	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	8 417	11 869	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	25 250	6 192	0	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2020	2021	2008	2010	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	3	3

	Honda plenklipper	New Holland T5050	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	700 000	48 375
Årets tilgang :	16 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 000	700 000	48 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 111	700 000	48 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 889	0	0
Årets avskrivninger :	3 111	0	0
Anskaffelsesår :	2024	2012	2013
Antatt levetid i år :	3	5	5

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	0
Andre kortsiktige fordringer	17 897	235 120
Erstatningsmessige skader	8 877	182 773
Sum	**26 775**	**417 894**

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	852 107	975 227
Sparekonto Boligbanken	5 163 358	3 704 491
Skattetrekkskonto	36 062	25 375
Sum	**6 051 527**	**4 705 093**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital rekkehus		
Tilført annen egenkapital rekkehus	611 594	0
Sum annen egenkapital rekkehus	611 594	0
Annen egenkapital blokker		
Belastet annen egenkapital blokker	-6 275 628	0
Sum annen egenkapital blokker	-6 275 628	0
Annen egenkapital felles		
IB annen egenkapital felles	-21 632 604	-22 823 682
Fra årets resultat	1 724 626	1 191 078
Tilført annen egenkapital rekkehus	-611 594	0
Belastet annen egenkapital blokker	6 275 628	0
Sum annen egenkapital felles	-14 243 944	-21 632 604
Sum egenkapital	-19 907 978	-21 632 604

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	14 516 312	14 763 640
Gjeldsbrevlån	1 960 280	2 167 605
Gjeldsbrevlån blokker	8 624 614	9 327 038
Sum	**25 101 206**	**26 258 282**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Ladeanlegg el-bil	Rehab terraser/gavlvegger blokker	Rehab garasje
Lånenummer:	**96660137243**	**96660137235**	**96660137227**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022
Rentesats:	6.94 %	6.94 %	6.94 %
Beregnet innfridd:	29.02.2032	30.09.2033	29.02.2048
Opprinnelig lånebeløp:	2 591 000	10 793 000	15 425 000
Lånesaldo 01.01:	2 167 605	9 327 038	14 763 640
Avdrag i perioden:	207 324	702 424	247 328
Lånesaldo 31.12:	**1 960 280**	**8 624 614**	**14 516 312**
Saldo 5 år frem i tid:	697 623	4 337 801	12 999 360

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137227	36	79 623	2 866 428
	46	77 964	3 586 344
	20	66 353	1 327 060
	20	63 035	1 260 700
	20	61 376	1 227 520
	34	59 717	2 030 378
	20	56 400	1 128 000
	10	31 518	315 180
	10	29 859	298 590
	10	28 200	282 000
	9	21 565	194 085
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137235	20	102 297	2 045 940
	20	88 495	1 769 900
	20	86 059	1 721 180
	20	69 822	1 396 440
	10	51 960	519 600
	10	44 653	446 530
	19	38 158	725 002
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137243	36	10 752	387 072
	46	10 528	484 288
	20	8 960	179 200
	20	8 512	170 240
	20	8 288	165 760
	34	8 064	274 176
	20	7 616	152 320

Gjeld

	10	4 256	42 560
	10	4 032	40 320
	10	3 808	38 080
	9	2 912	26 208

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	36 062	25 375
Skyldig arbeidsgiveravgift	16 104	15 903
Påløpt arbeidsgiveravgift	15 457	15 425
Påløpte feriepenger	107 515	107 285
Påløpte renter	4 729	4 854
Påløpte kostnader	23 100	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Utleggskonto	1 059	0
Sum	**204 077**	**168 842**

Note 21 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	4 502 651	4 463 887
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 724 626	1 191 078
Tilbakeføring avskrivninger	34 553	31 442
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 157 077	-1 183 756
Årets endring disponible midler	567 549	7 322
Disponible midler UB	5 088 753	4 502 651

Avdeling Blokker

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	2 030 832	1 673 964	2 031 000	2 077 000
Avdrag lån	710 028	730 824	710 000	750 000
Renter lån	620 100	469 920	620 000	580 000
Vedlikeholdsinnbetalinger	163 518	0	163 500	327 000
Sum inntekter	3 524 478	2 874 708	3 524 500	3 734 000
Kostnader				
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 245 526	770 954	1 228 000	1 314 000
Lys, varme, energi	429 197	448 727	435 000	310 000
Renhold	220 308	202 469	230 000	230 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	11 781	13 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	462 872	125 771	200 000	310 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	50 198	47 741	0	500 000
Periodisk vedlikehold	241 598	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum kostnader	2 649 698	1 607 443	2 206 000	2 782 000
Resultat før finansielle poster	874 780	1 267 265	1 318 500	952 000
Finansielle poster				
Finansinntekt	82 944	0	0	0
Finanskostnad	624 011	569 522	620 000	580 000
Sum finansielle poster	-541 067	-569 522	-620 000	-580 000
Årsresultat	333 713	697 743	698 500	372 000

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Vedlikeholdsinnbetalinger	65 400	24 000	24 000	79 200
Sum inntekter	65 400	24 000	24 000	79 200
Kostnader				
Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 692	27 000	0	0
Sum kostnader	57 692	27 000	0	0
Resultat før finansielle poster	7 708	-3 000	24 000	79 200
Finansielle poster				
Finansinntekt	5 979	0	0	0
Sum finansielle poster	5 979	0	0	0
Årsresultat	13 687	-3 000	24 000	79 200

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Avdrag lån	259 440	318 660	260 000	265 000
Renter lån	989 820	716 280	990 000	1 000 000
Inntekter garasjedrift	645 260	614 312	694 000	700 000
Sum inntekter	1 894 520	1 649 252	1 944 000	1 965 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	47 560	21 204	400 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 027	159 380	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	23 215	32 603	26 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum kostnader	83 802	213 187	526 000	180 000
Resultat før finansielle poster	1 810 718	1 436 065	1 418 000	1 785 000
Finansielle poster				
Finanskostnad	1 011 367	875 149	990 000	1 000 000
Sum finansielle poster	-1 011 367	-875 149	-990 000	-1 000 000
Årsresultat	799 352	560 916	428 000	785 000
Avdrag lån	225 119	279 106	0	0

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
El-bil innbetaling fast beløp	293 650	303 400	324 000	344 400
Inntekter ladeanlegg	261 317	348 328	355 000	350 000
Sum inntekter	554 967	651 728	679 000	694 400
Kostnader				
Lys, varme, energi	264 109	310 499	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 100	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 875	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	24 388	26 404	0	25 000
Sum kostnader	306 472	336 904	0	325 000
Resultat før finansielle poster	248 495	314 824	679 000	369 400
Finansielle poster				
Finanskostnad	143 579	133 396	145 000	130 000
Sum finansielle poster	-143 579	-133 396	-145 000	-130 000
Årsresultat	104 916	181 428	534 000	239 400
Avdrag lån ladeanlegg	207 324	204 619	0	0

Resultat og balanse med noter for Kullebunn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kullebunn Boligsameie

Styreleder	Ole Johan Røstvoll (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Finn Tuft (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Solveig Teigen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Turid Lie (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Unni Mai Lis Thomassen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ole Vemund Soug (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kullebunn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kullebunn Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: TFIOE-JQ7PY-WEI3H-H43LQ-LUW7O-ZBAW2

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TFIOE-JQ7PY-WEI3H-H43LQ-LUW7O-ZBAW2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 08:38:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TFIOE-JQ7PY-WEI3H-H43LQ-LUW7O-ZBAW2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg til notene

Fondene til rekkehusene	**01.01.2024**	**Sparing**	Bruk	Renter	Saldo 31.12.24
Kullebunnvn 12-30 (10 snr)	36 990			370	37 360
Kullebunnvn 32-38 (4 snr)	39 039			390	39 429
Kullebunnvn 40-50 (6 snr)	0	27000		0	27 000
Kullebunnvn 9-27 (10 snr)	477			5	482
Kullebunnvn 29-47 (10 snr)	32 153			322	32 475
				0	0
Borgenvn 174-188 (8 snr)	24 890			249	25 139
Borgenvn 190-200 (6 snr)	207 762	24 000		2 078	233 840
Borgenvn 202-216 (8 snr)	40 169			402	40 571
Borgenvn 173-183 (6 snr)	0			0	0
Borgenvn 185-207 (12 snr)	77 671			777	78 448
				0	
Østhellinga 26-36 (6 snr)	58 560		57 692,00	586	1 454
Østhellinga 38-40 (4 snr)	39 041			390	39 431
Østhellinga 46-52 (4 snr)	-			0	-
Østhellinga 23-33 (6 snr)	477			5	482
Østhellinga 35-49 (8 snr)	0			0	0
Østhellinga 51-65 (8 snr)	40 678	14400		407	55 485
Totalt 116 seksjoner	597 907	65 400	57 692,00	5 979	611 594

EGENKAPITAL/FOND BLOKKENE		
Felleskostnader blokkene	2 030 832	
Innbetaling avdrag	710 028	
Innbetaling renter	620 100	
Innbetaling vedlikehold blokkene	163 518	3 524 478
Drift/vedlikehold blokkene	-2 649 698	
Renteutgifter	-624 342	
Renteinntekter	82 944	
Resultat pr 31.12.24	**333 382**	
Saldo pr 01.01.2024	**-6 609 010**	
Saldo pr 31.12.24	**-6 275 628**	

Lån blokker	**8 624 614**
Disponibel EK	**2 348 986**

8050 Renter på restanse	-3 374,92
8065 Renter plasseringskonto	-159 749,23
Renteinntekter	163 124,15

EGENKAPITAL/UDEKKET TAP FELLES	
Felleskostnader	5 430 756
Innbetaling avdrag	259 440
Innbetaling renter	989 820
Innbetalinger garasjer	621 060
Innbetaling strøm el-biler	261 317
Innbetaling lån el-bil anlegg	320 250
Renteinntekter	74 200
Utbytte Gjensidige	114 928
Lønnskostnader	-1 526 292
Avskrivninger	-34 553
Kostnader lokaler	-2 441 733
Leie maskiner	-134 054
Verktøy, inventar og driftsmateriale	-90 756
Reparasjon og vedlikehold	-1 054 155
Periodisk vedlikehold	-241 598
Annen driftskostnad	-2 719 120
Renteutgifter garasjer	-1 015 643
Renter lån el-bil anlegg	-143 701
Andel drift/vedlikehold blokkene	2 649 698
Andel vedlikehold rekkehus	57 692
Resultat pr 31.12.24	**1 377 556**
Saldo pr 01.01.2024	**-15 621 500**
Saldo pr 31.12.13	**-14 243 944**

Lån felles	**16 476 592**
Disponibel EK	2 232 648
SUM EK Sameie	**-19 907 978**
EK regnskap	19 907 978
	0
SUM lån Sameie	**25 101 206**
Disponibel EK Sameie	**5 193 228**

Til årsmøtet i Kullebunn boligsameie 2025

Asker, 07.02.2025

Krav om dekning av økonomisk tap som følge av taklekkasje i Kullebunn Boligsameies boligblokk i Østhellinga

Beskrivelse

Historikk/hendelsesforløp

I forbindelse med oppussing av leilighet og i den forbindelse riving av gammelt kjøkken i min leilighet i Østhellinga 20, 4. etasje, høsten 2022, ble det oppdaget fuktskade i himling over kjøkkenskap. Vaktmester og styreleder ble kontaktet. Undersøkelser viste at det var lekkasje fra et avløpsrør for regnvann som ligger i taket på boligblokken rett over min leilighet. Det horisontale avløpsrøret i taket fortsetter vertikalt ned i min kjøkkenvegg og videre nedover til bakkenivå. Som følge av lekkasjen ble jeg bedt om å stoppe videre oppussingsarbeid på kjøkkenet i området under og rundt lekkasjen inntil lekkasjen var utbedret. Veggen på kjøkkenet hvor avløpsrøret føres ned til etasjene under, ble åpnet fra gulv til tak slik at røret var synlig, og måtte stå åpen inntil reparasjonen av røret var avsluttet i tilfelle man trengte tilgang til denne vertikale delen av røret. At veggen måtte stå åpen, medførte at midtre del av ny kjøkkeninnredning ikke kunne monteres ferdig. Den delen av kjøkkenet som ikke kunne monteres ferdig inneholdt blant annet vann og avløp (se Vedlegg 1). Ferdigstillelsen av kjøkkenet ble som følge av vannlekkasjen fra avløpsrøret i sameiets boligbygg to måneder forsinket (se Vedlegg2).

Når et kjøkken mangler vann og avløp er leiligheten i følge forsikringsselskapet ubeboelig. I de to månedene mens man ventet på å få ferdigstilt kjøkkenet var derfor leiligheten ubeboelig.

Merkostnader og økonomisk tap påført sameier som følge av lekkasjen i avløpsrøret i Kullebunn Boligsameiets boligbygg Østhellinga 20.

Lekkasjen fra og påfølgende reparasjon av avløpsrøret i taket over min leilighet i Øshellinga 20 i Kullebunn Boligsameie, har påført meg som eier av leiligheten under lekkasjestedet følgende ekstra kostnader og tapte inntekter:

1) Merkost som følge av at kjøkkenet måtte monteres i flere etapper. Denne merkosten består av to deler:
   a) Merarbeid for snekker Ole Hansen Næset, som opprinnelig skulle montere hele kjøkkenet, fordi han ikke kunne monteres kjøkkenet fortløpende i sin helhet. Merkost kr 4.500,- inkl. mva. Se vedlegg 1 og 3.

b) Merkost ved ferdigstillelse av kjøkkenet. Da lekkasjen, etter to måneder, var ferdig utbedret og veggen kunne lukkes, måtte det benytte annet snekkerfirma til ferdigstillelse av det nye kjøkkenet fordi snekker Ole Hansen Næset var begynt i ny jobb på Sør-Vestlandet og følgelig ikke var tilgjengelig. Siden mitt nye kjøkken var et IKEA-kjøkken, ble Montera, som er snekkerfirmaet IKEA anbefaler for sine kjøkken, benyttet. Deres timepris var imidlertid høyere enn Ole Hansen Næsets timepris. Merkost for ferdigstillelse av kjøkkenet ble kr 4.890,- inkl. mva. Se vedlegg 4,5 og 6.

   Totale merkostnader er følgelig kr 9.390,- inkl. mva. (kr. 4.500 + kr. 4.890 = kr 9.390).

2) Leiligheten skulle leies ut etter at den var ferdig oppusset og nytt kjøkken installert. Siden leiligheten på grunn av manglende vanntilgang på kjøkkenet var ubeboelig i de to månedene man ventet på at reparasjonen av røret skulle ferdigstilles, måtte utleietidspunkt forskyves med to måneder. Jeg har altså tapt leieinntekter for to måneder. To måneders tapt leieinntekt utgjør kr 23.800,- (kr 11.900 pr. måned x 2 måneder = kr 23.800, se vedlagt leiekontrakt, Vedlegg 7).

Mine totale merkostnader/tap som følge av lekkasjen fra og påfølgende reparasjon av avløpsrøret i sameiets Kullebunn Boligsameiets boligbygg Østhellinga 20 er følgelig:

Totalt Kr 33.190,- inkl. mva. (kr 9.390 + kr 23.800 = kr 33.190).

Denne saken er av prinsipiell karakter

Jeg opplever det som helt urimelig at merkostnader og økonomiske tap en sameier blir påført som følge av lekkasje fra/skade på sameiets bygningsmasse skal bæres av en sameier alene fordi sameieren tilfeldigvis har leilighet der skaden skjer. Det må være boligsameiets ansvar som eier av boligblokken, å dekke denne type kostnader.

Bygningsmassen i Kullebunn Boligsameie begynner å bli gammel. At skader pga. elde oppstår hvor sameiere kan bli skadelidende, må følgelig påregnes. Min sak er således av prinsipiell karakter. Det jeg opplevde kunne rammet hvem som helst av oss sameiere.

Deles mine merkostnader og økonomiske tap som følge av lekkasjen, totalt beløpende til kr 33.190,-, likt på de 119 terrasseleilighetene i Kullebunn boligsameie, blir beløpet kr 278,90 pr leilighet. Fordelt over ett år, ville dette innebære en økning i den enkelte sameiers/leilighetseiers månedlige fellesutgift på kr 23,24 pr måned.

Jeg tror de aller fleste beboerne i sameiet vil være villige til å betale en såpass marginal økning i fellesutgiftene, i solidaritet med skadelidende medsameiere og for selv å slippe å risikere å bli påført flere 10-tusener av kroner i utgifter fordi sameiet ikke dekker kostnader leilighetseier påføres som følge av skade på sameiets eiendom.

Kommunikasjon med styret i Kullebunn Boligsameiet vedrørende denne saken

Det første brevet om denne saken sendte jeg til styret i Kullebunn Boligsameie 26.06.2023. I svarbrev fra styret sendt 01.09.2023 fikk jeg inntrykk av at problematikken ikke ble ordentlig forstått. Jeg sendte derfor et nytt brev til styret 26.11.2023 hvor saksforholdet ble utdypet og hvor jeg igjen ba om dekning av det økonomiske tapet jeg var blitt påført fordi jeg mente og fortsatt mener at det er helt urimelig at bare jeg skal påføres økonomisk tap som følge av en taklekkasje som kunne rammet hvem som helst i boligsameiet . Det kom ingen tilbakemedling fra styret. Styreleder ble derfor kontaktet av min far på telefon 04.06.2024, der han lovte å komme med en skriftlig tilbakemelding til meg om denne saken. Jeg er ikke blitt kontaktet og har ikke hørt noe mer.

Forslag til vedtak

Merkostnader og økonomisk tap, beløpende til kr. 33.190,-, som eier av leilighet H0402 i Østhellinga 20, 1388 Borgen er påført som følge av lekkasje i avløpsrør i Kullebunn Boligsameiets boligbygg Østhellinga 20, 1388 Borgen, dekkes av boligsameiet.

Vennlig hilsen

Sofie Tresselt

Montering av deler av kjøkken i Østhellinga 20, leilighet H0402, november 2022

Innboks



Ole Hansen Næset ons. 5. feb., 17:42 (for 18 timer siden)

til sofietresselt

Til den det gjelder.

Jeg er blitt kontaktet av eier av nevnte leilighet og bekrefter herved følgende:

Siden deler av kjøkkenveggen måtte stå åpen fra gulv til tak for at reparatør skulle få tilgang til drensrøret som var lekk, medførte dette at kun deler av det nye kjøkkenet kunne monteres. Den seksjonen som ikke kunne monteres inneholdt blant annet vann og avløp. Dvs. at kjøkkenet var uten vann og avløp i perioden veggen stod åpen, dvs. fram til drensrøret var reparert.

At kjøkkenet ikke kunne monteres fortløpende i sin helhet, medførte ekstraarbeid og ekstrakostnader som beskrevet i min faktura 1037, datert 27. november 2022. Tilleggskosten beløp seg til kr 4500,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Ole Hansen Næset
Org.nr. 924999845
Telefon: +4794889080
E-post: olehana92@gmail.com

Vedlegg 2

Datoene for de ulike aktivitetene knyttet til utbedring av lekkasjen og arbeider knyttet til nytt kjøkken, er listet opp under.

29/10 -22 Riving av gammelt kjøkken. Fuktskader i himling påvises.

31/10-22 Vaktmester kontaktes. Befaring med teknisk rådgiver i ABBL. Beskjed om å avvente lukking av tak/vegg og montering av nytt kjøkken på den del av kjøkkenet som var berørt av lekkasjen.

2/11-22 Styreleder informeres.

8/11-22 Skade 1 sjekker avløpsrøret.

17/11-22 Kamerakontroll av avløpsrøret.

25/11-22 Planlagt ferdigmontering av nytt kjøkken. Snekker som var bestilt for diverse snekkerarbeider i leiligheten inklusive montering av nytt kjøkken var ferdig med sitt arbeid 25/11. Pga lekkasjen måtte han la deler av kjøkkenet stå igjen umontert. Den delen av kjøkkenet som han ikke kunne montere innehold vann og avløp.

15/12-22 Treing av rørstrømpe i avløpsrøret.

12/1-23 Skade 1 starter tørking av fuktskaden i kjøkkenhimling.

20/1-23 Tørking avsluttes. Skade 1 maler kjøkkenhimling.

26/1-23 Lukking av tak/vegg og ferdigmontering av kjøkkenet.

Som man ser av oppstillingen over, skulle kjøkkenet vært ferdigmontert 25/11-22. Pga. lekkasjen var kun vel halvparten av kjøkkenet montert på dette tidspunktet. Resten av kjøkkenet ble, som listen over viser, montert 26/1-23, altså 2 måneder etter plan.

FAKTURA

Ole Hansen Næset
Ryllikveien 14
4823 NEDENES

Sofie Kjølseth Tresselt
Østhellinga 20, H0402
1388 BORGEN

Vår ref: Ole Hansen Næset
Deres ref: Sofie Kjølseth Tresselt
Leveringsdato: 27.11.2022
Levert til: Østhellinga 20, H0402, 1388 BORGEN

Fakturadato: 27.11.2022 Fakturanr.: 1037
Forfallsdato: **11.12.2022**

Arbeid på Østhellinga 20, H0402. I perioden 31.10.22-25.11.22. Det gjøres oppmerksom på at det er tilknyttet merarbeid/kostnader på grunn av vannlekkasje i himling fra et utvendig drensrør. Kostnader tilsvarende ca. 4500kr. (Ikke inkludert eventuelle andre kostnader tilknyttet andre aktører)

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
31.10.22 Rive flis, legge gulv	360	6,5	0	25 %	2 340,00
01.11.22 Legge gulv, rive gips	360	11	0	25 %	3 960,00
02.11.22 Lister: montere på gamle og nye, slipe dørterskler, foringer ytterdør, montere spikerslag til kjøkken. Montere kjøkkeninnredning	360	10,5	0	25 %	3 780,00
03.11.22 Lister og foringer ytterdør. Spikerslag på kjøkkenet. Montere deler til kjøkkeninnredning. (Må avslutte arbeidet tidligere, utsettelser knyttet til lekkasje)	360	4	0	25 %	1 440,00
18.11.22 Handle, plater og isolasjon	360	6	0	25 %	2 160,00
19.11.22 Kjøkkenmontering, lukke vegg med plater. Arbeid tilknyttet lekasjeutsatt område	360	9,5	0	25 %	3 420,00
21.11.22 Gulvlister, nye dører, montere skyvedører, kjøkkenøy	360	10	0	25 %	3 600,00
22.11.22 Benkeplater, tette vegg, dekksider, div kjøkkenmontering.	360	6	0	25 %	2 160,00
23.11.22 Diverse kjøkkenmontering, nye ventiler i vegg, fikse lyd i skyvedør, plate til hull i vegg.	360	9	0	25 %	3 240,00
24.11.22 Montering av kjøleskap, lage plate til hull i tak, liste meg rundt hjørnet i gang , feste panelovn, feste kleshengerstang, feste lister på dørterskler, markere skruehull til gardinstenger	360	9	0	25 %	3 240,00

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 1037
Beløp: 44 066,58

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 1224.49.99601

FAKTURA

Fakturanr. 1037 fra Ole Hansen Næset

Til: Sofie Kjølseth Tresselt

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
25.11.22 List på betongvegg i stua, hull til platetopp, komfyr, hull til vask. Montere håndtak. Diverse resterende og rigg	360	7	0	25 %	2 520,00
Kjøring: Arendal-Asker, Sandefjord-Asker, Asker-Arendal x2, 842km	4,03	842	0	25 %	3 393,26

MVA-sats	Grunnlag	MVA
Høy 25 %	35 253,26	8 813,32

Nettobeløp	35 253,26
Merverdiavgift	8 813,32
Å BETALE	**44 066,58**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 1037
Beløp: 44 066,58

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 1224.49.99601

OLE HANSEN NÆSET // ORG.NR. 924999845 MVA // TELEFON: +4794889080 // E-POST: olehana92@gmail.com

Montera AS

Storebotn 70, 5309 KLEPPESTØ, Norge
Telefon: 91504505
E-postadresse: post@montera.no
Foretaksregisteret: NO 985 253 285 MVA
Nettside: www.montera.no

Tove Christin Kjølseth
Trettestykket 59
1388 Borgen

FAKTURA

Fakturanr.: 84453
Fakturadato: 2023-01-31
Kundenr.: 133972

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2023-03-07
Kontonummer: 3208.27.19503
KID: 8445314

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 38731 Christin Kjølseth

Leveransested: Trettestykket 59
1388 Borgen, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Oppmøte. SO-000-045-235 - dato: 26.01.2023	1 stk	1 032,00	1 032,00	258,00	1 290,00
Timepris pr montør - Handyman. Diverse kjøkkenmonteirng 2 mann x 6 timer.	12 timer	600,00	7 200,00	1 800,00	9 000,00
Sum			8 232,00	2 058,00	10 290,00
Betales til bankkonto 3208.27.19503 , KID: 8445314				**NOK**	**10 290,00**

Gmail

Korreksjon av adresse

Montera fakturering (fakturering@montera.no) <fakturering@montera.no> 6. februar 2025 kl. 11:51

Til: "tckjolseth@gmail.com" <tckjolseth@gmail.com>

Hei,

Jeg bekrefter at arbeidet som ble utført på faktura 84453 ble utført på annen andresse: Østhellinga 20, 1388 Borgen.

Vennlig hilsen

Audun

Avdelingsleder Faktura

Storebotn 70, 5309 Kleppestø
www.montera.no | +47 915 04 505

Vedlegg 6

Merkost ved ferdigstillelse av kjøkkenet.

Da lekkasjen, etter to måneder, var ferdig utbedret og veggen kunne lukkes, måtte det benytte annet snekkerfirma til ferdigstillelse av det nye kjøkkenet fordi snekker Ole Hansen Næset var begynt i ny jobb på Sør-Vestlandet og følgelig ikke var tilgjengelig. Siden mitt nye kjøkken var et IKEA-kjøkken, ble Montera, som er snekkerfirmaet IKEA anbefaler for sine kjøkken, benyttet. Deres timepris var imidlertid høyere enn Ole Hansen Næsets timepris (kr 750/time inkl. mva. mot Ole Hansen Næsets timepris kr 450/time inkl. mva.). I tillegg måtte man betale Montera for oppmøtet. Merkost for ferdigstillelse av kjøkkenet ble, som vist under, kr 4.890,-.

Kostnadstype	**Enhetspris** (eks mva)	**Enhetspris** (inkl mva)	**Antall enheter**	**Totalkost**
Oppmøtekost Montera (se faktura fra Montera, Vedlegg 4 og 5)	kr 1032/oppmøte	kr 1290/oppmøte	1 oppmøte	+ kr 1290
Ferdigstillelse kjøkken Montera (se faktura fra Montera, Vedlegg 4 og 5)	kr 600/time	kr 750/time	12 timer	+ kr 9000
Ferdigstillelse kjøkken hvis utført av opprinnelig håndverker (se timepris angitt i faktura fra Ole Hansen Næset, Vedlegg 3)	kr 360/time	kr 450/time	12 timer	- kr 5400
Totalt	-	-	-	**+ Kr 4890**

Huseierne

Leiekontrakt for bolig



Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

23. utgave 05/22

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Navn: Sofie Margrethe Kjølseth Tresselt
Adresse: Kullebunnveien 4, 1388 Borgen
Telefon: 90653848
E-post: sofietresselt@gmail.com

og

2. Leier

Navn: Sofie Gjøse Knutsen
Fødselsnummer: 00000000000
Telefon: 45393003
E-post: sofie-knut@hotmail.com

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Østhellinga 20, 1388 Borgen i Kommune: Asker.

Gnr./bnr./evt.seksjonsnr./andelsnr./festenr.: Gnr.6/bnr.415/seksjonsnr.145

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Leilighet.

Leieobjektet er delvis møblert med: Vaskemaskin, alle hvitevarer på kjøkken, garderobeskap på soverom. Beskrivelse av leieobjektet: Entré, bad, stue, kjøkken, ett soverom, terrasse, en privat bod, en felles bod, en garasjeplass.

Se også vedlagt overtakelsesprotokoll.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

5. Varighet

Leieforholdet starter den 15.03.2023.

I denne kontrakten gjøres det ikke unntak fra kravet om minstetid.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 14.03.2026.

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 11900 per mnd.

7. Tillegg

Strøm:	Leier tegner eget abonnement.
Vann/avløp:	Vann/avløp er inkludert.
Internett:	Er inkludert i husleien.
Kabel-TV:	Er inkludert i husleien.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 27 i hver måned, til konto nr. 00000000000.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start). Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som var publisert da leieforholdet startet.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 35700. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Huseierne

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I de siste 2 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver etter avtale fra kl etter avtale.

24. Særlige bestemmelser

Røyking aksepteres ikke

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: se eget vedlegg. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 13.03.2023, i Asker.

27. Underskrifter

Utleier 1:
Sofie Margrethe Kjølseth Tresselt

_____

Leier 1:
Sofie Gjøse Knutsen

_____

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Velkommen til Kullebunn Boligsameie

Historie

Asker kommune ervervet i 1971 et større areal ved sydvestsiden av Bondivann hvor det ble bygget tre grender i den østvendte skråningen under navnet Kullebunn Borettslag. Kullebunn var navnet på en gård som tidligere lå der hvor rekkehusene i Vassbunnveien nå ligger.
De første husene i Kullebunn Borettslag sto ferdige til innflytting i 1972. De ble bygget av Selvaag-Bygg. Det var allerede fra første stund bestemt at området skulle være bilfritt og barnevennlig, med grøntarealer og lekeplasser slik at både barn og eldre skulle trives side om side.
I 1984 ble borettslaget oppløst og de 236 seksjonene omgjort til et selvstendig boligsameie. Sameiet består av 119 terrasseleiligheter, 116 rekkehus og 1 møterom.

Hjemmeside

Sameiet har en egen hjemmeside: WWW.Kullebunn.no
Her finner man bl. a. Vedtekter og husordensregler og mye annet som vedrører det daglige livet i Sameiet. Det er viktig at disse etterleves, spesielt med tanke på gode naboforhold.

Styret

Sameiet ledes av et styre på 6 personer som hver representerer Østhellinga, Borgenveien, Kullebunnveien, henholdsvis blokker og rekkehus.
Felles adresse til styret er: styret@kullebunn.no
Ta kontakt om det er noe du lurer på.
Gjelder saken det området du bor i, ta kontakt med følgende personer for

- Kullebunn blokk: finn@kullebunn.no
- Kullebunn rekkehus: solveig@kullebunn.no
- Borgenveien blokk: unni@kullebunn.no
- Borgenveien rekkehus: OleRostvoll@kullebunn.no
- Østhellinga blokk: turid@kullebunn.no
- Østhellinga rekkehus: olesoug@kullebunn.no

Disse adressene gjelder for den valgperioden vi er i nå. Etter neste årsmøte vil det kunne komme nye personer i disse rollene.

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester på fulltid. Hans viktigste oppgaver er snørydding, gressklipping og diverse forefallende arbeid som går under sameiets

ansvarsområde. I perioder, bl. a. i forbindelse med snørydding, kan det være flere som deltar. Vaktmester er ikke visergutt for beboerne, men er stort sett til stede og kan varsles dersom noe uforutsett skjer. Vaktmester har følgende email adresse: vaktmester@kullebunn.no.

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag, ABBL, er forretningsfører for Sameiet.
De har noe de kaller Beboerportal på sin hjemmeside. Denne benyttes til kommunikasjon mellom ABBL, styret og beboere.
Her vil alle som kjøper leilighet i Sameiet bli registret med alle data, så som telefon, e-mail, adresse, etc. Den som selger plikter å melde dataene om nye beboere inn til ABBL.
Det innebærer også at efaktura på fellesutgiftene kommer direkte i nettbanken fra ABBL. I denne portalen vil du også finne Vedtekter og Ordensregler.
Vi ber om at alle nye beboere setter seg godt inn i disse.
Følg denne prosedyren for å logge deg inn i portalen.
Gå til ABBLs hjemmeside www.abbl.no . Gå til Meny og velg Beboer
Der kommer du til en informasjonsside som tar deg videre dersom du logger deg inn som beskrevet. Gjør det, og du har dine data foran deg.
Når du først er logget inn kan du endre dine data selv.

Garasje

Som sameier har man disposisjonsrett på en parkeringsplass i garasjeanlegget. Garasjeleien er, pr. i dag på kr 200,- pr. mnd. Man kan leie en ekstra P-plass hvis ledig, til en kostnad på, pr. i dag på kr 400,- pr. mnd. Sameiet har også et antall plasser med elbil ladere, til 400 pr. mnd. for bruken av disse ladeboksene. Her blir strømforbruket målt pr. lader, og strømkosten belastet den enkelte bruker.
Søknad om ekstraplass eller tilgang på elbil lader sendes styret.

Dugnad

Hver vår, før 17. mai, arrangeres dugnad med kosting, raking og kanskje litt maling. Dugnaden foregår over tre kvelder med start kl. 1700. En for henholdsvis Østhellinga, Borgenveien og Kullebunnveien. Vaktmester forbereder dugnaden med å sette frem trillebårer, koster og river og kontainere til å tømme i.
I den forbindelse vil vi minne om at dere som flytter inn i leiligheter i 1. etasje i blokkene plikter å klippe hekker og plener. Hekkene skal ha en standard høyde på maks 180cm? Dere plikter også å vedlikeholde gjerdet som omkranser den egne hageflekken.

Julegrantenning
Hver 1. søndag i advent arrangerer styret barnefest med nissebesøk, korpsmusikk, og utdeling av godteposer. Alkoholfri Gløgg til alle.

Generelt.
Vi er heldige som har et velfungerende Sameie med en veldig flink vaktmester og med mange beboere som bidrar til å holde det pent og rent rundt oss og som ofte tar i et tak dersom det er nødvendig. Sameiet er vedlikeholt jevnlig med
forholdsvis store investeringer. Bl.a. oppgradering av utvendige vegger og balkonger og også en stor oppgradering av garasjene.
Sameiet er ansvarlig for all utvendig oppgradering av blokkene mens innvendig er det sameieren som har alt ansvar, innkludert dører og vinduer.
For rekkehusene gjelder følgende regler:
Utvendig velikehold er den enkelte husrekkes ansvar og påhviler seksjonseierne som bor i denne rekken. Dette gjelder imidlertid ikke for private påbygg som enkelte seksjonseiere har gjort. Der har seksjonseier selv ansvaret for alt vedlikehold.

Vi håper du vil finne deg til rette i Sameiet vårt og ønsker deg til lykke med din nye bolig.

Med vennlig hilsen
Styret
Kullebunn Boligsameie

Asker kommune

Merknader:

G.nr.: 6	Br.nr.: 415	F.nr.	Seksj.nr. 2

Merknad:	Saksbehandler - dato
Tegningene er: Blokk 1 = Østhellinga 20- 22- 24 Blokk 2 = Borgenveien 168-170-172 Blokk 3 = Kullebunnveien 4-6-8-10	Julie Oldeide, 04.03.26

Asker kommune

Ledningskart

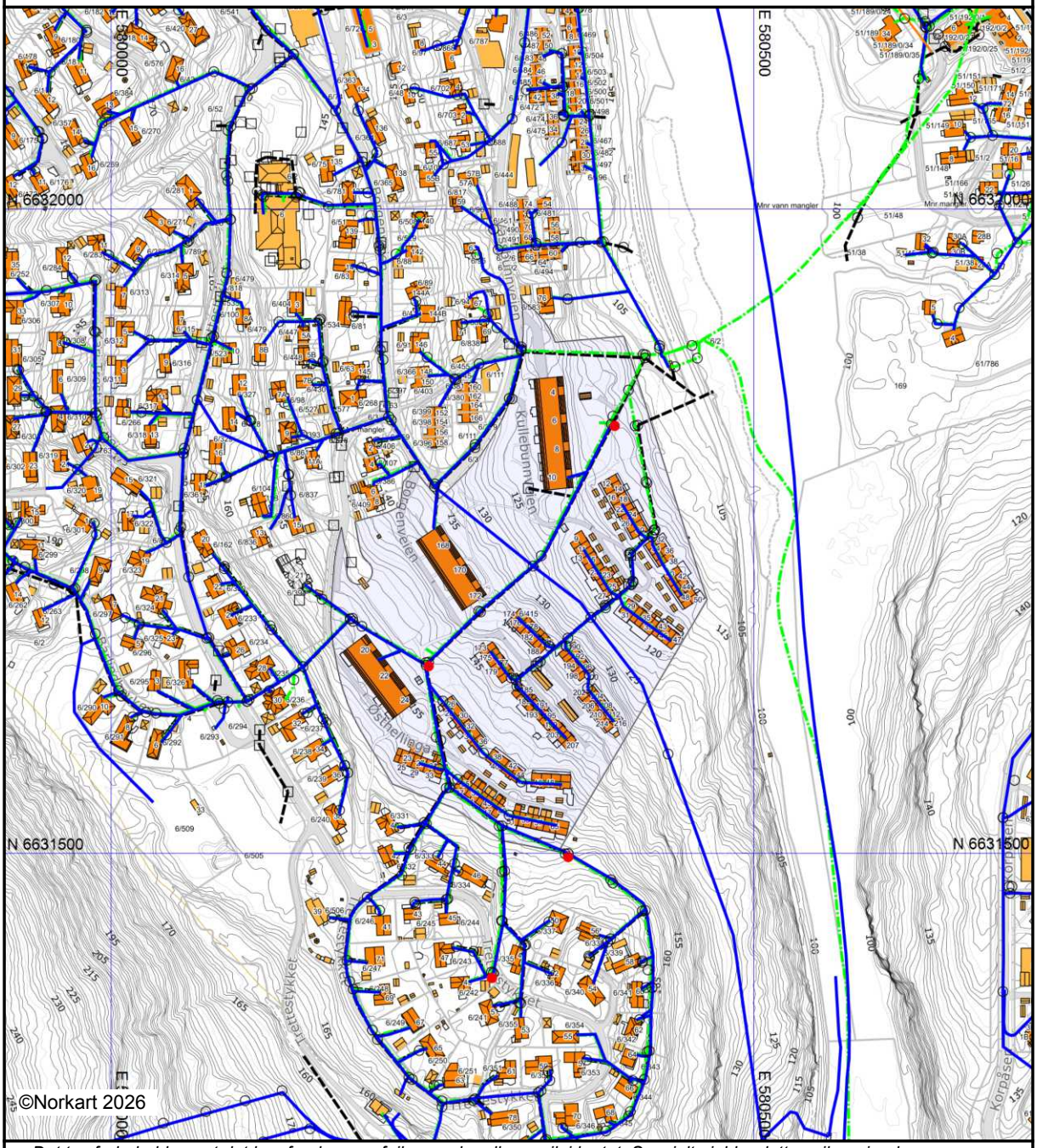
Eiendom: 6/415/0/2
Adresse: Østhellinga 25
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

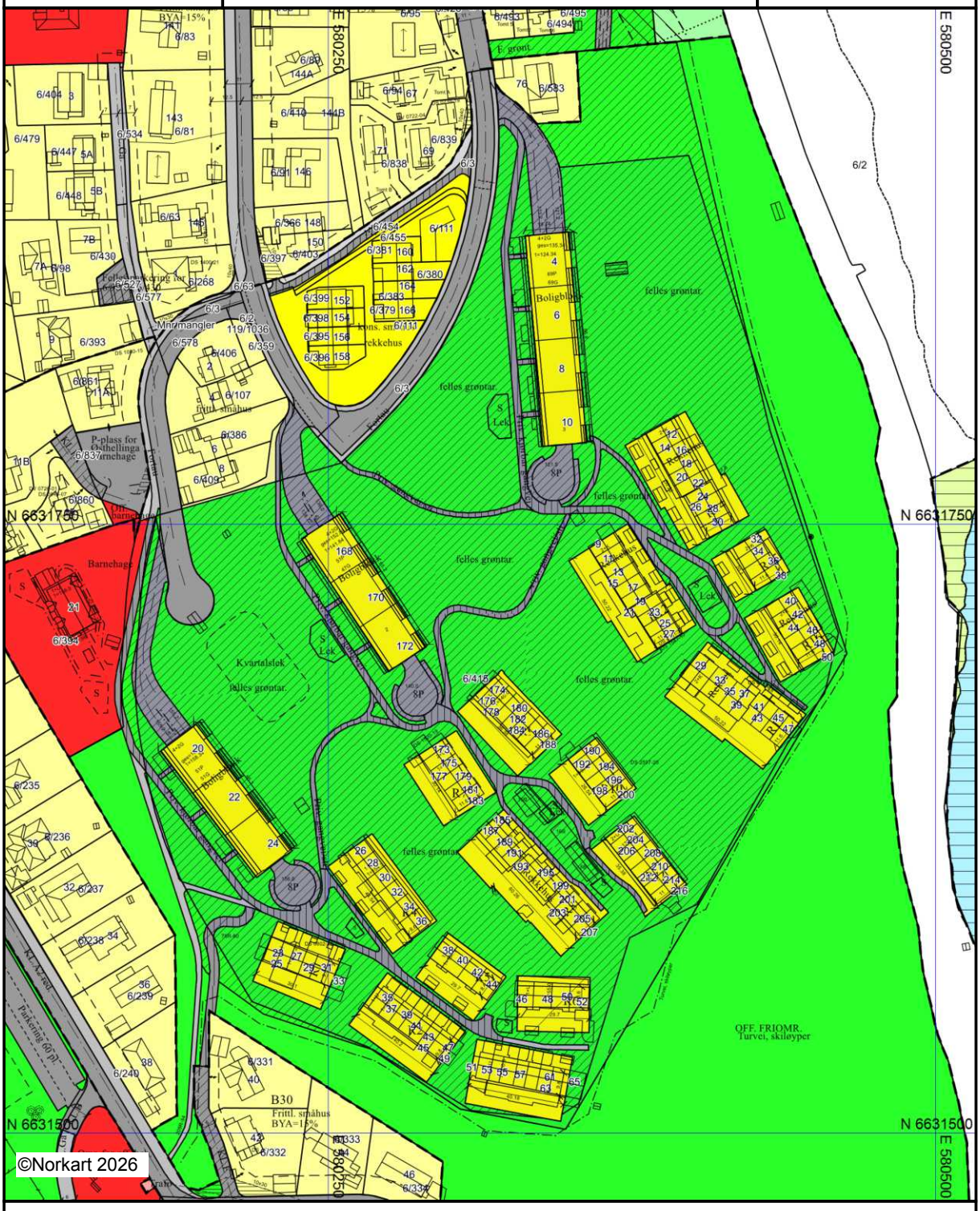
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/415/0/2
Adresse: Østhellinga 25
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Asker kulturhus, 4. etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Johan Røstvoll

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 45 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakt(er), 49 totalt stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Embret Tangen Rognerød

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endringer i husordensregler §1

§1 endres til:

§**1. Regler om ro i leiligheten**

Sameieren plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. All unødig støy mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 (10:00) må unngås. Støyende oppussingsarbeid bør foregå innenfor normal arbeidstid mellom kl. 07:00 – 18:00 på hverdager. Slikt arbeid skal varsles til naboer og i blokkene skal hele blokka varsles.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

Vedtak:
Forslag trukket.

5.2 Forslag til endringer i husordensregler §4

Vedtak:
§4 endres til:

§4. Forandringer av bebyggelsens utseende
Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende sånn som f. eks. maling, antenner, varmepumper, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Vedtatt med 37 stemmer for.

5.3 Forslag til endringer i husordensregler §7

Vedtak:
§7 endres til:

§7. Parkering- og ferdselsregler
Kjøring med motorkjøretøyer på gangveier er kun tillatt ifølge oppsatte skilt. Kjøring til gangveiene inn til rekkehusene og terrassehusene skal begrenses til det helt nødvendige. Dette gjelder for alle motorkjøretøy, herunder også motorsykler og mopeder. Påse at kjøretøy ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen innen boligsameiets område, dette gjelder også håndverkere. Motorsykler, mopeder og sykler skal parkeres på de plasser beboerne har fått tildelt. Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til beboere og arbeidsfolk på oppdrag i sameiet.

Vedtatt

5.4 Forslag til endringer i husordensregler §8

Vedtak:
§8 endres til:

§8. Renhold
Beboerne må holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.

Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger for fellesareal.

Vedtatt

5.5 Forslag til endringer i husordensregler §9

Vedtak:
§9 endres til:

§9. Avfall
Kommunens ordninger for avfallshåndtering er gjeldene. Ved særskilte ordninger sender styret ut informasjon om dette.

Vedtatt

6. Saker fra beboere

6.1 Krav om dekning av økonomisk tap som følge av lekkasje i avløpsrør i tak over leilighet i Østhellinga 20.

Forslag til vedtak

Merkostnader og økonomisk tap, beløpende til kr. 33.190,-, som jeg som eier av leilighet i Østhellinga 20, 1388 Borgen er påført som følge av lekkasje i avløpsrør fra taket i Kullebunn Boligsameiets boligbygg Østhellinga 20, 1388 Borgen, dekkes av boligsameiet.

Vedtak:
Forslag trukket

7. Budsjett for 2025

Styret har besluttet å øke betaling for el-bil plass fra kr 350,- til kr 400,- per mnd. fra 1.6.25 samt å øke betaling for fast plass fra kr. 117,- til kr 200,- per mnd. fra 1.6.2025

Vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ole Johan Røstvoll, gjenvalgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Ole Vemund Soug, gjenvalgt for 2 år
Solveig Teigen, gjenvalgt for 2 år
Finn Tuft, gjenvalgt for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Merete Kristin Bøe, gjenvalgt for ett år
Sebastian Borge Johansen, gjenvalgt for ett år
Christina Jølsen, gjenvalgt for ett år
Vibeke Reenskaug, valgt for ett år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Vibeke Reenskaug, gjenvelges for 1 år
Grethe Bærland, gjenvelges for 1 år
Morten Sikle Liland, gjenvalgt for 1 år.

Møtet ble avsluttet kl. 20:50

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

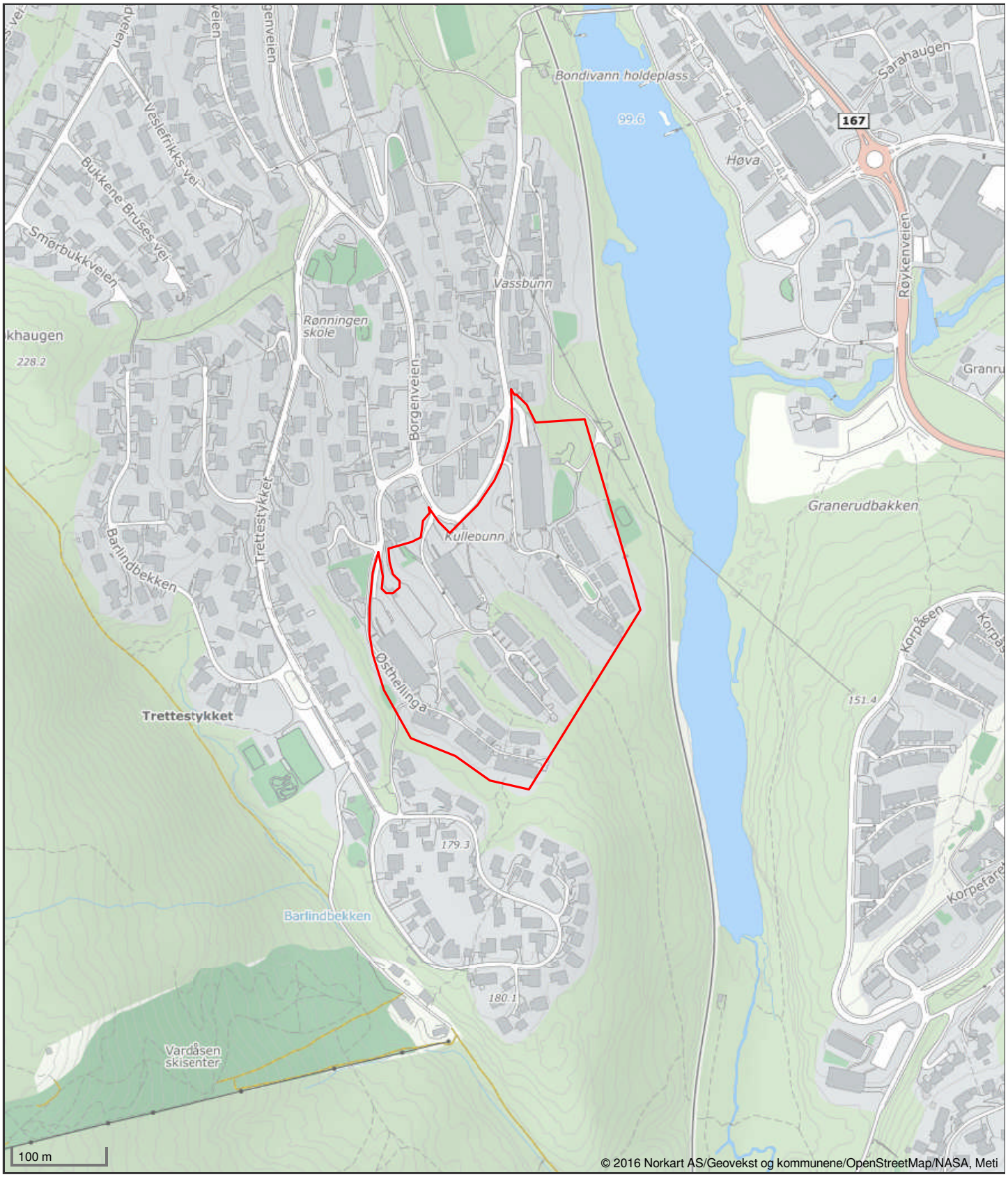
Protokoll for Kullebunn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

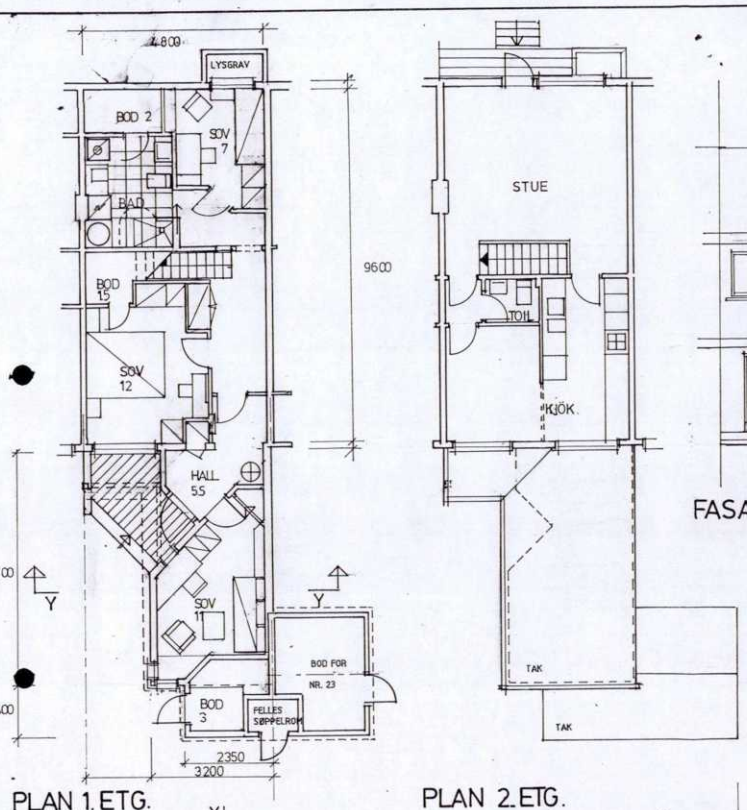
Møteleder	Ole Johan Røstvoll (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Embret Tangen Rognerød (sign.)	23.03.2025

Utskriftsdato: 02.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 6/415//



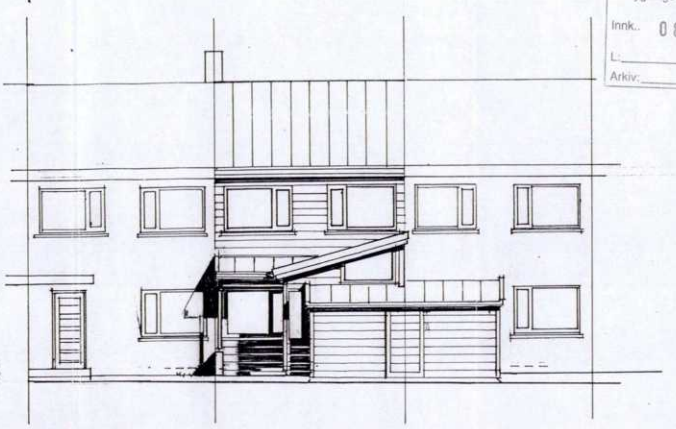
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



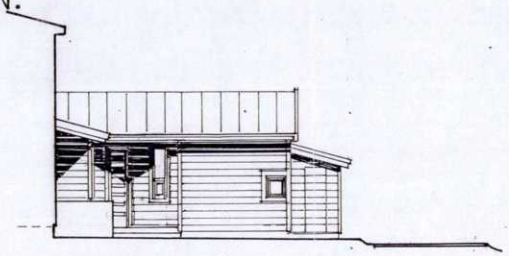
PLAN 1. ETG.

BRUTTO TILBYGG: 19.0 INKL. UTVBOD
BRUTTO EKSIST.: 50.0 m²

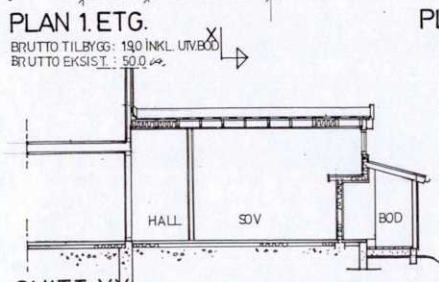
PLAN 2. ETG.



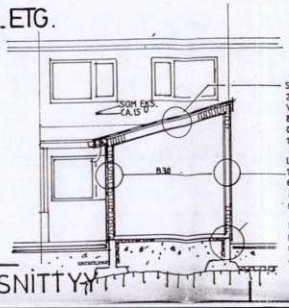
FASADE MOT N.



FASADE MOT Ö.



SNITT X-X



SNITT Y-Y

SINGEL PÅ TAKTRO.
2.5 CM. LUFTING.
VINDSPERRE AV GIPSPL.
8" TRESPERR M. 20 CM. ISOL.
0.2 MM DIFF.
1 LAG GIPSPL.

LIGGENDE TREKLEDNING
1 LAG GIPS -
6" BIND.V. M. 15 CM. ISOLASJON.
0.15 MM. DIFF.
GIPSPL.

ISOLERT RINGMUR PÅ FJELL.
KULT + 10 CM ISOL
0.2 MM DIFF.
ARMERT PÅSTØP

BENNING HANSEN A/S ARKITEKTER MNAL

ASKER KOMMUNE
Bygnings- og reguleringssjefen
Innk.. 08 APR. 1997
L: S:
Arkiv:

GNR. 6 BNR. 415
ØSTHELLINGA 25 - BORGEN
TILBYGG M 1:100 10-02-97
BYGGH.: BENTE E. OPEDAL
ARK.: B. Opedal

Asker kommune

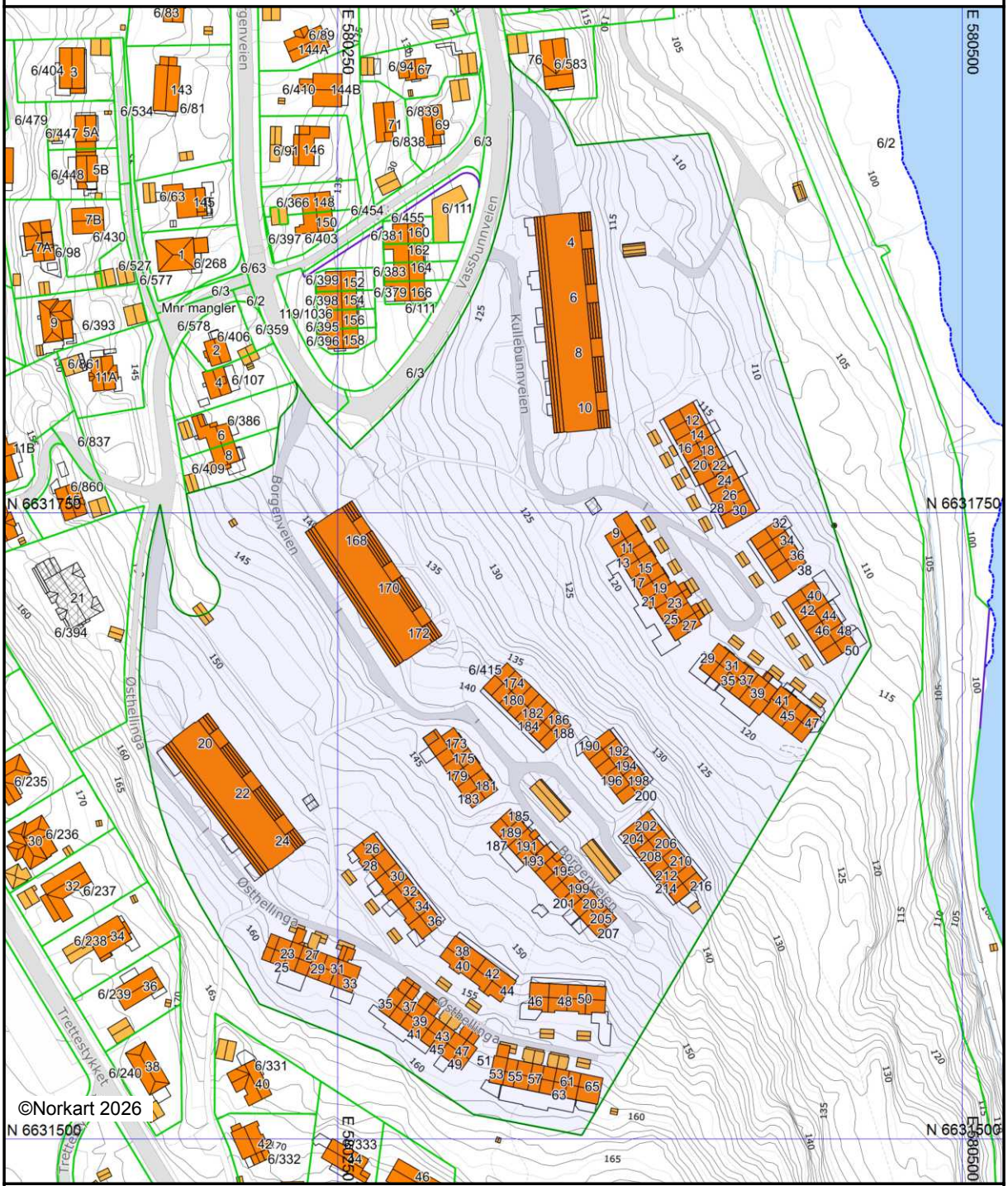
Grunnkart

Eiendom: 6/415/0/2
Adresse: Østhellinga 25
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

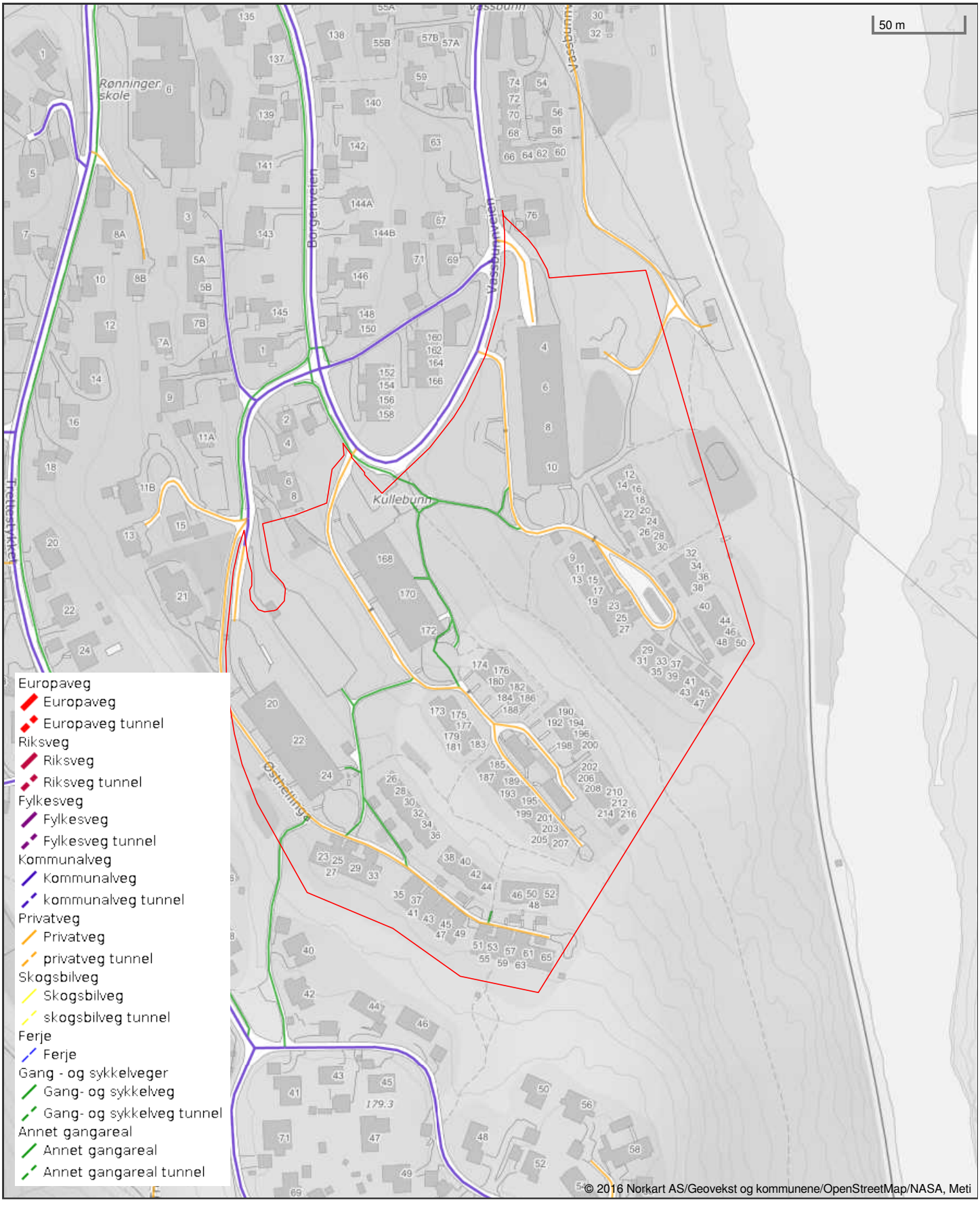
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 6/415//



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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Borgenåsen, Asker.		6	–	–

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	rekkehus 1 - 6-mannsbolig	1/10-71	24/11-71 (dato) 605/71-B. (sak)

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Asker kommune, v/finansrådmannen,	Rådhuset, 1370 Asker.	781160.

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19,	Vinderen, Oslo 3	143690

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harald Buhs, c/o Selvaagbygg,	Holmenvn. 19, Vinderen, Oslo 3.	"

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, 18. januar 1977.
(den)

Jan Erik Istad.
(bygningssjefen)

Bj. Nummedal.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 03.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**415**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Østhellinga 25, 1388 BORGEN**						

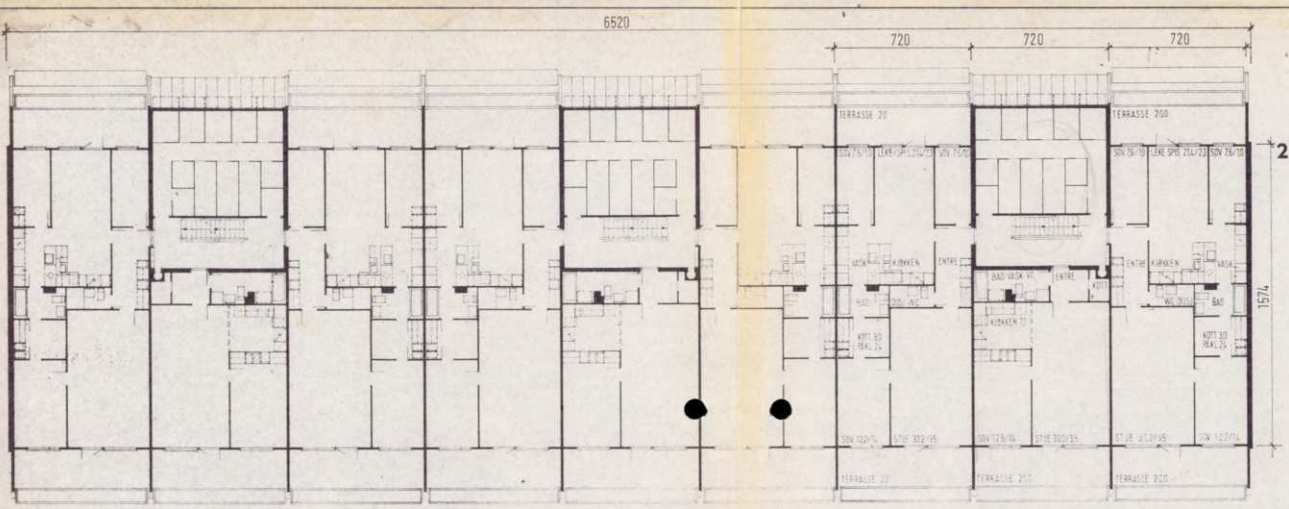
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

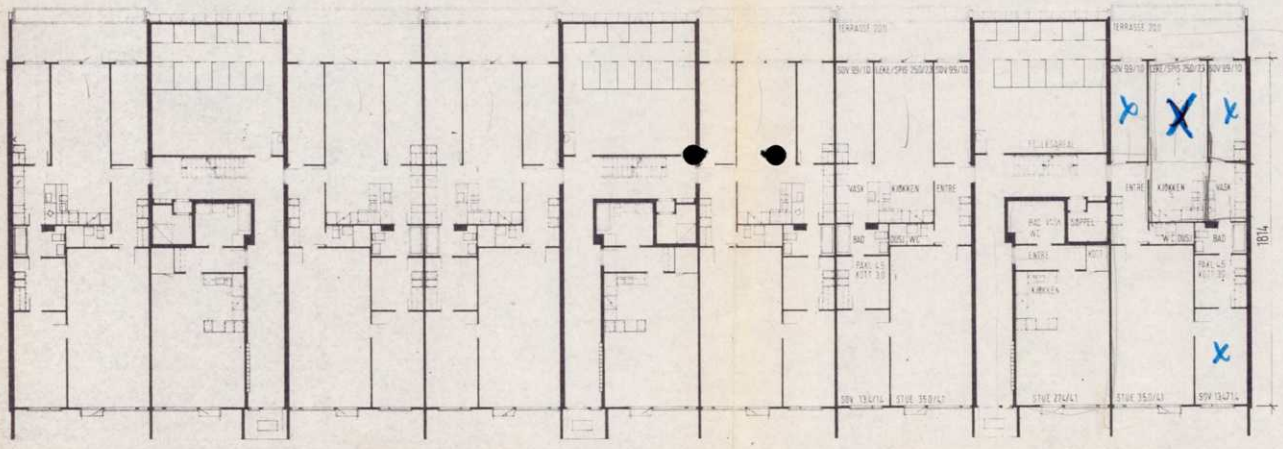
Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.



2. ETASJE



1. ETASJE

ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKER
BYGNINGSVESEN
00572 14.[illegible]71

ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1,2,3.

DATO REV.	REV OMFATTER	SIGN/SIGN

HUS TYPE: **PB4+P+G**

TEGN TYPE: **PLAN AV 1.,2. ETASJE**

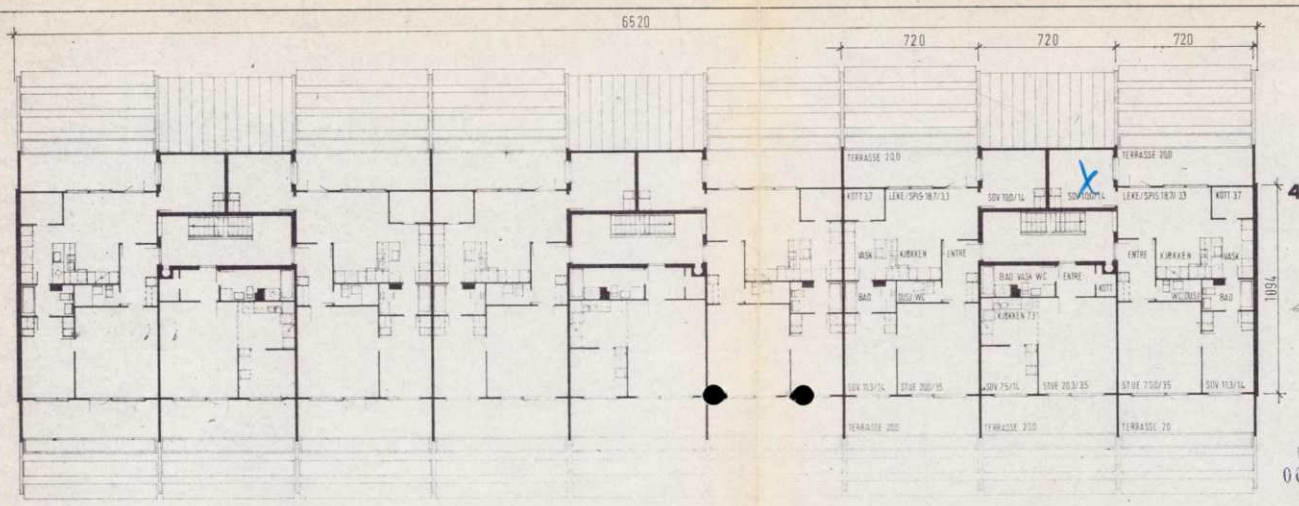
TEGN NR: **2** GRUPPE: **A**

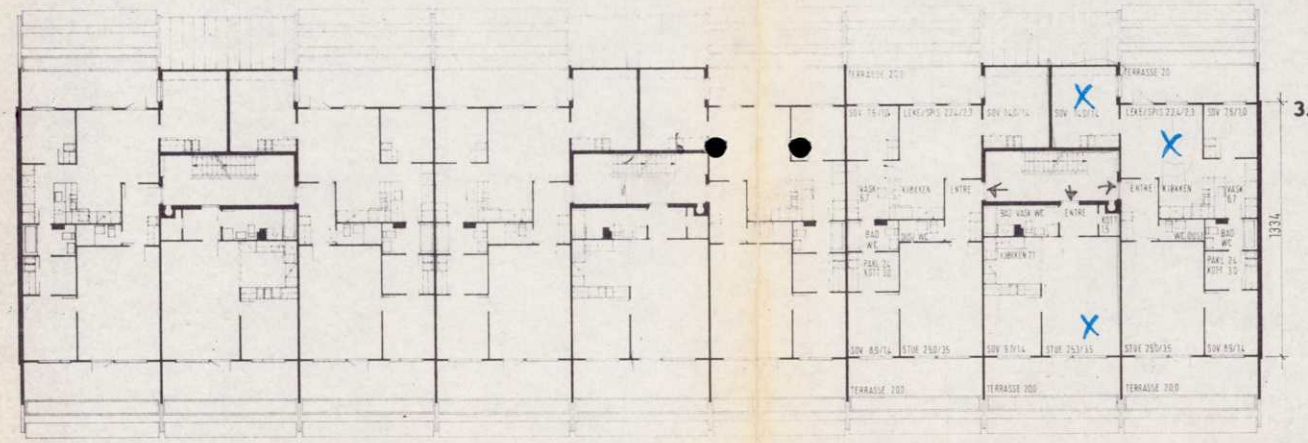
TEGNET AV: Ø KONTR.AV:

Ola Selvaag

MÅL: **1:200** DATO: 10.5.1971

A/S SELVAAGBYGG





ASKER
BYGNINGSVESEN
00522 14.[illegible].71

ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

11
126

ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1,2,3.

GATE/REV.	REV. OMFATTER	SIGN./DATO

HUSTYPE: **PB 4+P+G**

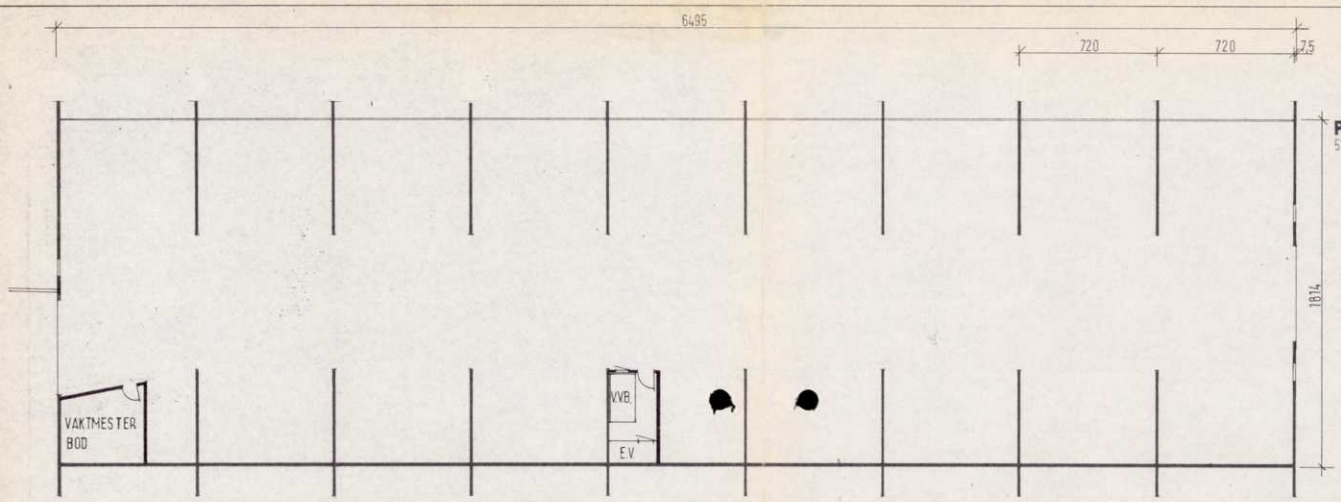
TEGN TYPE: **PLAN AV 3., 4. ETASJE**

TEGN NR	GRUPPE
3	A

TEGNET AV: Ø. Selvaag — KONTR. AV:

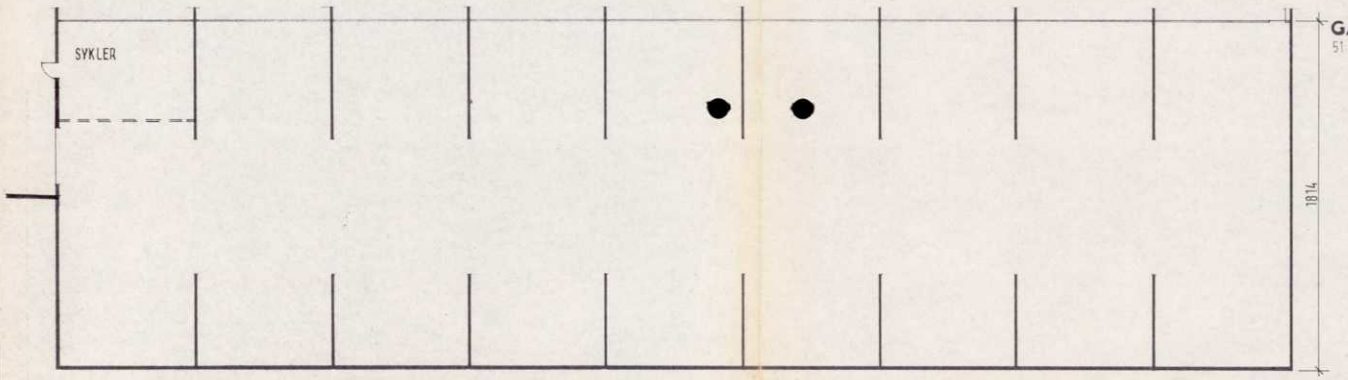
MÅL: **1:200** — DATO: **10.5.1971**

A/S SELVAAGBYGG



ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.12.71



ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1 & 3.

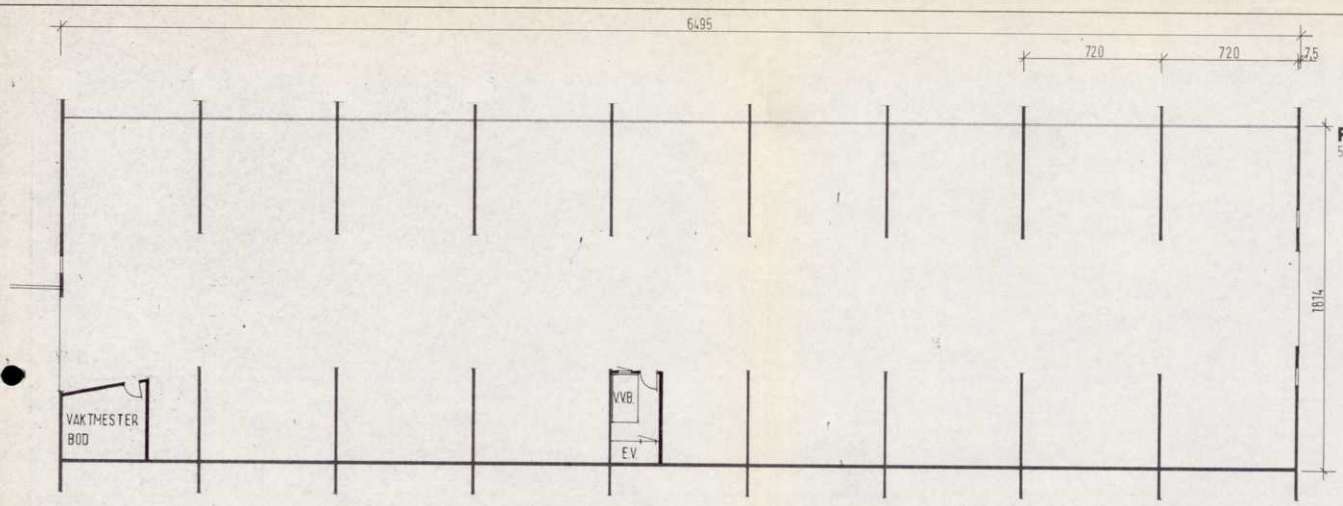
PB4+P+G

PLAN AV
PARKERING, GAR.

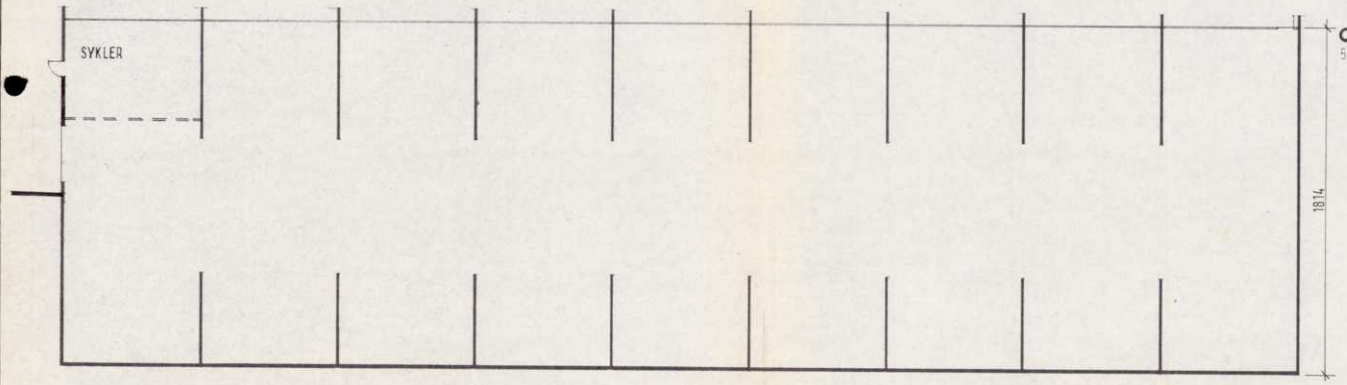
1 A

1:200 10.5.1971

A/S SELVAAGBYGG



ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.JUN71



ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1 & 3.

PB4+P+G

PLAN AV PARKERING, GAR.

1 A

1:200 10.5.1971

A/S SELVAAGBYGG

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 03.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**415**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Østhellinga 25, 1388 BORGEN**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Østhellinga 25, 1388 BORGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 73 953 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 74 249 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 272 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

	Delareal	161 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_1
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	279 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_2
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	73 977 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	112 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202509
Navn	Kommunedelplan for sentrale Asker
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022023	
Navn	Askerlia 3	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.03.1972	
Delarealer	**Delareal**	1 437 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	R13
	Delareal	4 072 m^2
	Formål	Privat veie
	Delareal	1 513 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	R8
	Delareal	45 582 m^2
	Formål	Felles grøntareal

Delareal 259 m^2
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 3 975 m^2
Formål Blokkbebyggelse

Delareal 671 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R6

Delareal 767 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R16

Delareal 2 656 m^2
Formål Felles avkjørsel

Delareal 106 m^2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 910 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R9

Delareal 1 065 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R2

Delareal 514 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R15

Delareal 71 m^2
Formål Gangvei

Delareal 547 m^2
Formål Felles lekeareal

Delareal 808 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R1

Delareal 1 006 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R4

Delareal 719 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R11

Delareal 772 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R7

Delareal 1 436 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R12

Delareal 82 m^2
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 1 437 m^2
Formål Offentlig friområde

Delareal 1 436 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R14

Delareal 671 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R5

Delareal 664 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R10

Delareal 1 077 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 415, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Østhellinga 25, gatenr 1047	**Grunnkrets:**	1203	Kullebunn
(fra bruksenhet)	1388 Borgen	**Valgkrets:**	5	Borgen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070102	Vardåsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.10.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	36/8 764
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	74 248,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/415	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/6/415/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/30	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/31	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/32	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/33	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/34	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/35	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/36	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/37	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/38	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/39	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/40	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/41	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/42	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/43	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/44	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/45	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/46	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/47	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/48	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/49	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/50	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/51	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/52	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/53	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/54	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/55	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/56	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/57	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/58	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/59	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/60	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/61	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/62	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/63	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/64	0,0

Mottaker	3203/6/415/0/65	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/66	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/67	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/68	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/69	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/70	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/71	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/72	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/73	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/74	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/75	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/76	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/77	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/78	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/79	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/80	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/81	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/82	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/83	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/84	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/85	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/86	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/87	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/88	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/89	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/90	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/91	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/92	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/93	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/94	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/95	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/96	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/97	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/98	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/99	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/100	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/101	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/102	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/103	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/104	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/105	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/106	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/107	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/108	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/109	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/110	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/111	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/112	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/113	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/114	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/115	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/116	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/117	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/118	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/119	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/120	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/121	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/122	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/123	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/124	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/125	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/126	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/127	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/128	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/129	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/130	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/131	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/132	0,0

Mottaker	3203/6/415/0/133	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/134	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/135	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/136	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/137	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/138	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/139	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/140	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/141	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/142	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/143	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/144	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/145	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/146	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/147	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/148	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/149	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/150	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/151	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/152	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/153	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/154	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/155	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/156	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/157	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/158	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/159	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/160	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/161	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/162	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/163	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/164	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/165	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/166	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/167	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/168	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/169	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/170	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/171	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/172	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/173	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/174	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/175	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/176	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/177	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/178	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/179	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/180	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/181	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/182	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/183	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/184	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/185	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/186	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/187	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/188	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/189	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/190	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/191	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/192	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/193	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/194	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/195	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/196	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/197	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/198	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/199	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/200	0,0

			Mottaker	3203/6/415/0/201	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/202	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/203	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/204	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/205	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/206	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/207	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/208	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/209	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/210	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/211	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/212	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/213	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/214	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/215	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/216	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/217	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/218	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/219	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/220	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/221	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/222	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/223	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/224	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/225	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/226	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/227	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/228	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/229	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/230	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/231	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/232	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/233	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/234	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/235	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/236	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/415	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/6/415/0/1	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/2	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/3	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/4	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/5	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/6	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/7	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/8	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/9	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/10	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/11	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/12	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/13	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/14	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/15	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/16	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/17	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/18	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/19	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/20	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/21	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/22	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/23	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/24	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/25	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/26	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/27	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/28	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/29	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/30	0,0

Mottaker	3203/6/415/0/31	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/32	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/33	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/34	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/35	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/36	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/37	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/38	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/39	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/40	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/41	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/42	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/43	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/44	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/45	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/46	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/47	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/48	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/49	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/50	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/51	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/52	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/53	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/54	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/55	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/56	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/57	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/58	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/59	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/60	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/61	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/62	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/63	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/64	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/65	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/66	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/67	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/68	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/69	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/70	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/71	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/72	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/73	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/74	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/75	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/76	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/77	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/78	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/79	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/80	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/81	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/82	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/83	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/84	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/85	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/86	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/87	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/88	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/89	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/90	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/91	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/92	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/93	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/94	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/95	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/96	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/97	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/98	0,0

Mottaker	3203/6/415/0/99	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/100	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/101	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/102	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/103	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/104	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/105	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/106	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/107	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/108	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/109	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/110	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/111	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/112	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/113	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/114	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/115	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/116	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/117	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/118	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/119	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/120	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/121	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/122	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/123	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/124	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/125	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/126	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/127	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/128	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/129	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/130	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/131	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/132	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/133	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/134	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/135	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/136	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/137	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/138	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/139	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/140	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/141	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/142	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/143	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/144	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/145	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/146	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/147	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/148	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/149	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/150	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/151	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/152	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/153	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/154	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/155	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/156	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/157	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/158	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/159	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/160	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/161	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/162	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/163	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/164	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/165	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/166	0,0

Mottaker	3203/6/415/0/167	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/168	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/169	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/170	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/171	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/172	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/173	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/174	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/175	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/176	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/177	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/178	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/179	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/180	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/181	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/182	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/183	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/184	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/185	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/186	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/187	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/188	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/189	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/190	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/191	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/192	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/193	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/194	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/195	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/196	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/197	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/198	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/199	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/200	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/201	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/202	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/203	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/204	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/205	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/206	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/207	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/208	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/209	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/210	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/211	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/212	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/213	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/214	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/215	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/216	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/217	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/218	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/219	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/220	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/221	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/222	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/223	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/224	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/225	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/226	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/227	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/228	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/229	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/230	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/231	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/232	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/233	0,0
Mottaker	3203/6/415/0/234	0,0

			Mottaker	3203/6/415/0/235	0,0
			Mottaker	3203/6/415/0/236	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.10.1984	Avgiver	3203/6/415	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/6/415/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østhellinga 25	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16267139			Antall etasjer:	1

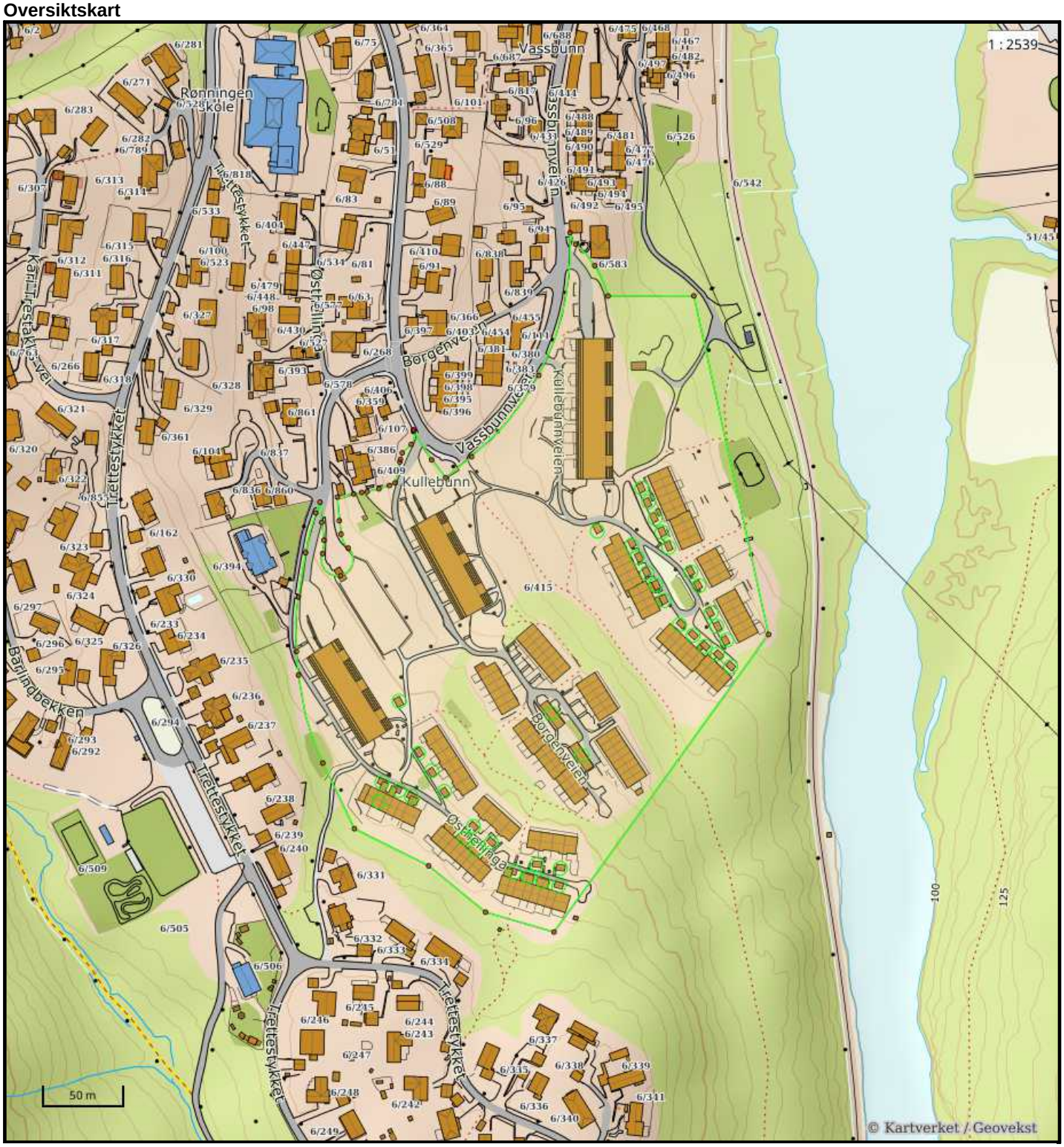
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

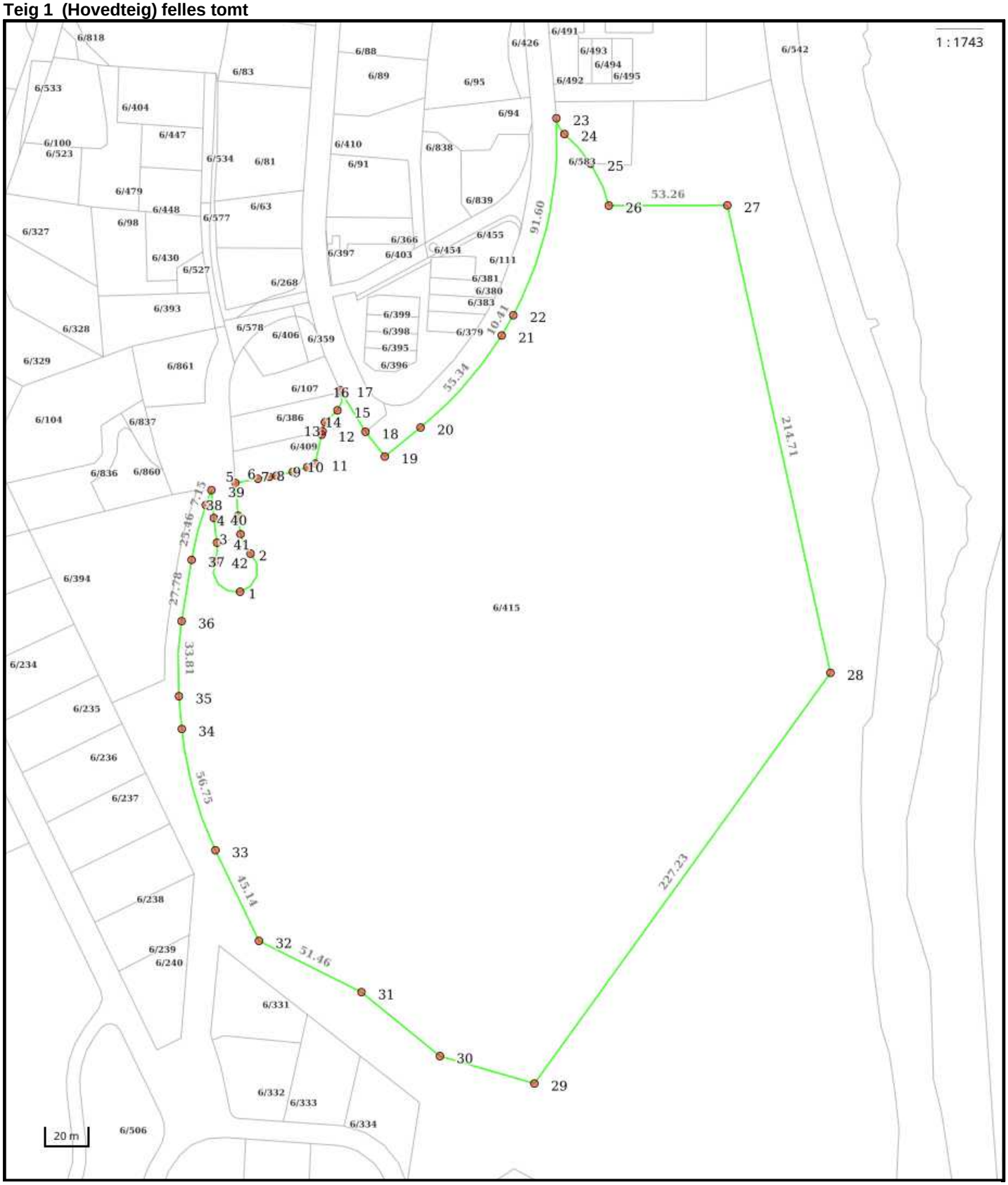
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 74 248,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 709,14	580 195,96	21,77m	Terrengmålt	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 726,57	580 199,15	9,97m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 734,78	580 193,82	8,39m	Terrengmålt	10	139,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 742,98	580 192,03	14,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 757,50	580 189,45	10,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 760,29	580 199,39	5,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 761,68	580 204,34	3,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 762,42	580 207,55	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 764,77	580 214,73	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 631 767,49	580 220,96	3,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 631 769,43	580 224,44	13,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 631 782,62	580 226,14	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 631 784,19	580 226,40	4,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 631 788,31	580 227,10	7,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 631 794,04	580 232,25	8,75m	Terrengmålt	10	-8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 631 802,32	580 233,11	0,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 631 803,19	580 232,63	21,79m	Terrengmålt	10	-155,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 631 785,70	580 245,60	14,17m	Terrengmålt	10	-155,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 631 775,37	580 255,30	20,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 631 789,78	580 270,13	55,34m	Terrengmålt	10	-165,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 631 834,22	580 302,69	10,41m	Terrengmålt	10	-165,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 631 843,67	580 307,06	91,60m	Terrengmålt	10	-165,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 631 933,40	580 318,37	8,17m	Terrengmålt	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 631 926,67	580 322,59	17,81m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 631 914,57	580 335,57	20,58m	Terrengmålt	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 631 896,60	580 345,40	53,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 631 901,50	580 398,43	214,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 631 696,91	580 463,56	227,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 631 501,43	580 347,72	44,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 631 509,81	580 304,28	45,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 631 535,21	580 266,55	51,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 631 553,89	580 218,60	45,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 631 592,65	580 195,46	56,75m	Terrengmålt	10	160,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 631 645,47	580 175,51	14,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 631 659,94	580 172,82	33,81m	Terrengmålt	10	132,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 631 693,61	580 170,96	27,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 631 721,32	580 172,98	25,46m	Terrengmålt	10	137,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 631 746,40	580 177,17	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 631 753,31	580 179,00	12,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 631 740,97	580 181,22	11,17m	Terrengmålt	10	-150,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 631 730,07	580 183,67	8,46m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 631 721,72	580 183,47	21,79m	Terrengmålt	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 02.03.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Østhellinga 25, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 660,74 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 678,88 kr
Vann	3 527,38 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Garasjevedtekter for Kullebunn boligsameie

§ 1.
Garasjeanlegget i Kullebunn boligsameie er planlagt og bygget for å skaffe sameierne parkeringsplass for vanlige personbiler. Anlegget er dimensjonert etter antall beboere og et visst antall besøkende. Hver sameier har rett til minst en garasjeplass.

§2.
Styret skal føre registrering over hvem som bruker den enkelte plass. Den enkelte sameier plikter til enhver tid å holde styret informert om bytte av garasjeplass o.l., slik at registeret forblir oppdatert.

§3.
Garasjeplassen er boligsameiets eiendom. Den leie som betales gir kun disposisjonsrett til plassen som forutsettes brukt til parkering av biler. Retten til leie bortfaller ved fraflytting. Den samlede garasjeleie skal stå i forhold til de utgifter som driften av garasjene utgjør.

§4.
Garasjeplassen er beregnet på personbiler. Lastebiler, busser, campingvogner samt større tilhengere tillates ikke. Mindre tilhengere tillates kun i den utstrekning de ikke medfører at garasjeplassen overskrides.

§5.
Garasjeleiens størrelse retter seg etter hvorvidt plassen ligger i øvre eller nedre plan. Det tillates ikke at biler hensettes utenfor de tildelte plasser. Parkering på snuplasser og stikkveier er forbudt.

§6.
Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at garasjeplassen holdes i orden. Herunder forstås renhold, sånn som å feie, hindre oljesøl, sprut på veggene etc. Sameier er ansvarlig for at det elektriske anlegget som er lagt til sameiers plass er intakt. Defekte kontakter meldes vaktmester som straks besørger reparasjon for sameiets regning.

§7.
Bortsett fra dekk eller tilsvarende nødvendig rekvisita tillates garasjeplassen ikke brukt til hensetning av husinventar, byggematerialer, møbler, avfall e.l. Brannfarlige væsker (f.eks. bensin), eksplosive gasser (f.eks. propan), eller etsende stoffer (f.eks. syreholdige batterier) tillates ikke lagret eller midlertidig hensatt på noen parkeringsplass.

Vask av kjøretøy tillates ikke inne i garasjeanlegget.

§8.
Kjøretøy må ikke hensettes slik at de sperrer nødutganger, der slike finnes.

§9
I garasjeanleggene er det montert strømuttak for motorvarmere, støvsuger og liknende samt 54 ladeplasser for lading av ladbare kjøretøy. Ladeplassene er fordelt på 18 plasser i øvre plan i hvert av de tre garasjeanleggene.

Bruk av ladeplass belastes bruker med en egen avgift som gjenspeiler kostnaden for garasjeplassen med ladeanlegget. I tillegg vil det være en kostnad for bruk av strøm til lading, avlest på måler.

Søknad om ladeplass sendes til styret i boligsameiet.

Motorvarmeanlegget er ikke dimensjonert for lading av kjøretøy. Det tillates derfor **IKKE** permanent/sporadisk/tilfeldig lading av ladbare kjøretøy i uttak for motorvarmere.

§10
Utleie av garasjeplass tillates når sameier ikke selv disponerer den. Utleieprisen bør ligge nær det nivå styret til enhver tid fastsetter for tilsvarende garasjeplass. Av hensyn til sikkerheten tillates det ikke at garasjeplasser leies ut til personer utenfor Kullebunn boligsameie.

§ 11
Hver sameier har rett til en garasjeplass. Det er i prinsippet ingen øvre grense for hvor mange garasjeplasser den enkelte beboer kan ha. Sameier med behov ekstra plass, kontakter styret som vil formidle ledig plass dersom slik finnes. Dersom det ikke er ledig garasjeplass, noteres behovet på ventelisten.

Det tillates ikke leie av plass av «bekvemmelighetshensyn», det vil si en bil på to plasser. Styret kan dispensere fra denne regel etter søknad (særlig grunn).

Dersom behov for ekstra garasjeplass faller bort, skal plassen leveres tilbake til styret umiddelbart slik at neste beboer på ventelisten kan gis et tilbud.

§12
Dersom automatportene ved uforsiktig kjøring blir skadet, blir utgiftene pålagt den som forårsaket skaden. Enhver skade på portene skal straks meldes til vaktmester eller styret. Misbruk av den automatiske åpne/lukkemekanismen, lek eller skjødesløs omgang med sikkerhetssystemet, kan medføre bortvisning fra nedre garasjeplan.

§13
Barns lek i garasjene tillates ikke. Foreldre vil måtte svare for de skader som eventuelt vil oppstå på de hensatte biler eller garasjeportene, dersom dette ikke overholdes.

§14
Kjøring i garasjeanleggene skal skje med varsomhet. Det er spesielt viktig å vise hensyn til dem som bor i etasjen over.
Det er 15 km/t fartsgrense i garasjene.
Kjørende i garasjen skal vise særskilt aktsomhet ved gjennomkjøring, spesielt for ryggende biler.

Endret på sameiermøte den
24.04.2003
27.04.2011
11.03.2015
21.03.2018

Østhellinga 25

Nabolaget Kullebunn - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km	
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km	
Asker International School (1-10 k... 626 elever, 30 klasser	5 min 2 km	
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	6 min 2.2 km	
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km	
Asker videregående skole 486 elever	9 min 3.8 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 4.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhellinga Linje 294	4 min 0.3 km	
Bondivann stasjon Linje L1	10 min 0.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 27.3 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

BARNEHAGER

Østhellinga barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km	
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.3 km	
Borgen Skog barnehage (1-5 år) 45 barn	22 min 1.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgen	8 min
Rema 1000 Borgen	18 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

VARER/TJENESTER

Trekanten Asker	9 min
Apotek 1 Hagaløkka	8 min
Asker Vinmonopol	9 min

SPORT

Trettestykket ballplass	4 min
Kullebunn Boligsameie, Ballbinge	8 min
EVO Asker Sentrum	8 min
Actic Asker	9 min

«Et rolig område med nærhet til byen og marka. Togstasjon rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

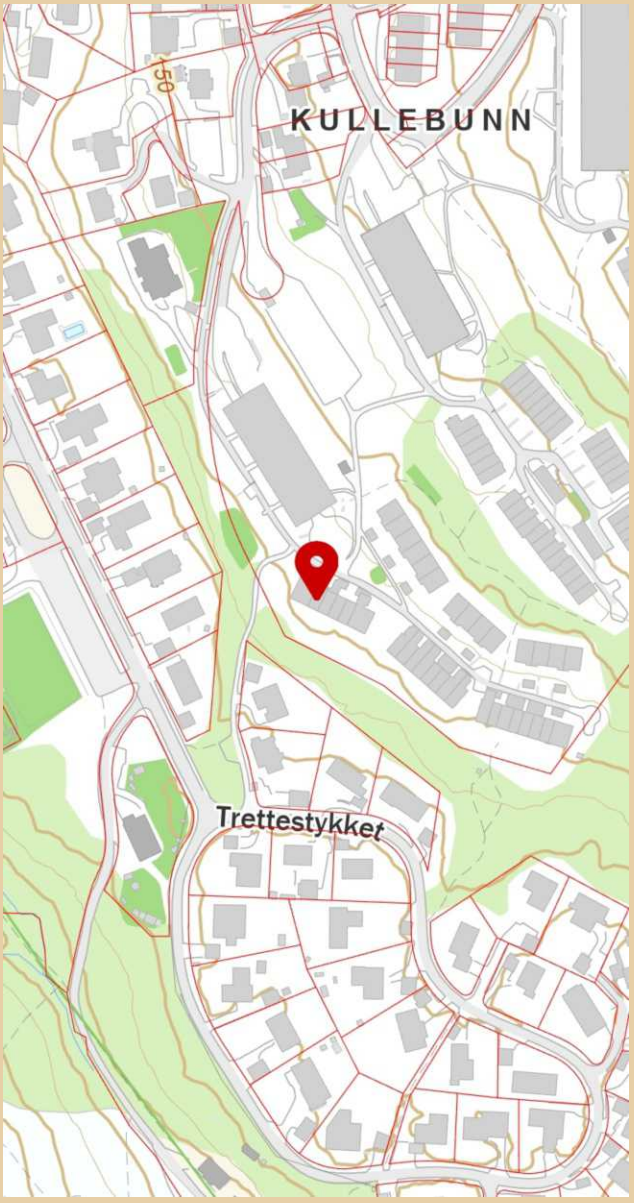
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Østhellinga 25, 1388 Borgen
Gnr. 6, Bnr. 415, Snr. 2, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@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.
