PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

KULLEBUNNVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kullebunnveien 10 1388 BORGEN, 1388 BORGEN

Leilighet | BRA-i: 54 m²

We Consult NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 22.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

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

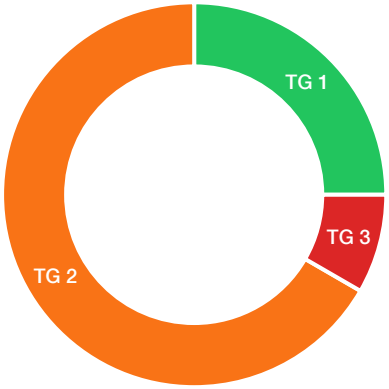
Oppsummering

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

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 3 Store eller alvorlige avvik (1)

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje)

TG 2 Vesentlige avvik (8)

Avtrekk (Bad - 3. etasje), **Overflater** (Bad - 3. etasje), **Ventilasjon**, **Avløpsrør**, **Vannledninger**, **Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken**, **Dører**, **Vinduer**

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (1)**

Rekkverk og håndløper

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2- lags isolerglass, datert 1978.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1978.

Vurdering av registrerte avvik

- Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 14 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,59 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Bad fra ukjent dato. Flislagt gulv og glassfiberstrie på vegger (fliser på vegger ved badekar). Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

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

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv. Glassfiberstrie på vegger. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Bygningsdelen er over forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er observert riss i flisefugene.
  Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Det er registrert bom under enkelte fliser.
  Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran i vinyl.

Vurdering av registrerte avvik

- Membran/tettesjikt er over sin forventede levetid der funksjonen er mer usikker.
  Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.
- Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran eller våtromsmaling på vegger.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger.

Kostnadsestimat for utbedring

200 000 – 500 000 kr

Prisestimat er for nytt baderom.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vurderte forhold og avgrensninger

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



Sluk

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
  Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

Måleresultat

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
  Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurdering av registrerte avvik

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
  Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
  Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater. Sikringskap i felles gang. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **04.05.2023**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Ja**

Det er utført en forenklet vurdering av anlegget i tråd med forskriftens krav, da det ikke foreligger tilsyn fra det lokale el-tilsynet de siste fem årene. Vurderingen er ikke en faglig el-kontroll, og undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. For faglig vurdering av anleggets tilstand vises det til fremlagt el-kontroll.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Trekke om 2 kurser fra ujordet til jordet og oppgradere fra 1,5 mm² til 2,5 mm². Bytte ut skrusikringer med automatsikringer. Bytte 2 stk. 10A-kurser til henholdsvis 16A og 13A. Bytte OV til 40A. Montere nytt overspenningsvern. Bytte lysbryter i stue. Bytte til jordede stikkontakter i stue, 5 stk. Bytte til jordet stikkontakt ved spisebord, 1 stk. Bytte til jordede stikkontakter på soverom, 2 stk.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
60 m²	**54 m²**	**6 m²**	**-**	**14 m²**

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

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

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

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

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

Leilighetsbygg

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	54 m²	-	-	**54 m²**	14 m²
2. etasje	-	6 m²	-	**6 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**54 m²**	**6 m²**	**-**	**60 m²**	**14 m²**

Romfordeling

3. etasje	BRA-i: Bod, Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad
2. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Selveierlelighet beliggende på Borgen i Asker kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med panel. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Terrassedør og vinduer med karmer av tre og tre og to-lags glass fra 1978. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bod, bad og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Vurdering av panelovner inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen og 2,35 meter på bad.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med varierende datering. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Hvitevarer som køleskap med fryser, oppvaskmaskin i benk, stekeovn med platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Leiligheten disponerer parkeringsplass i fells garasjeanlegg.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

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

Spørsmål til selger

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

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Kullebunnveien 10 1388 BORGEN, 1388 BORGEN**
Matrikkel: **3203/6/415/0/223**

Eierform: **Selveier**

Kunde: **Yamina Norbom**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **22.05.2026**

Rapportdato: **29.05.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 19.05.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

We Consult AS
Org.nr. 935658527
https://weconsult.no/

Sakkyndig

Simen Thorp
Bygningssakyndig
E-post: post@weconsult.no
Tlf: 413 51 267

We Consult



Om foretaket

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en

kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn

av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260140
Addresse	Kullebunnveien 10		
Postnr.	1388	Sted	BORGEN
Selgers navn	Yamina Norbom		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny taklampeNytt baderomsspeil med led lys.Alt gjort i 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger malt i 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Strien på badet er malt med våtromsmaling fra Flügger i fargen Space og jeg har satt inn nytt baderomsspeil med led lys og ny taklampe i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Elektriker vennEgeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Initialer selger:
Y N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1. Ifølge forrige eier: skift av innmat i sikringsskap, samt trekking av nye kabler og kontakter med jording. Utført av Sofienberg Elektro AS i 2022. 2. Elektriker skiftet lysbrytere med dimmere og satt inn spotskinner på kjøkken og stue i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ifølge henholdsvis forrige eier og forrige takstrapport: Sofienberg Elektro AS i 2022 Utført etter NEK400-2018, datert 29.08.2022.Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll ble lagt ved forrige eiers egenerklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ifølge forrige eier har El-tilsynet utført kontroll/kvalitetssjekk av det elektriske anlegget i 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ifølge forrige tilstandsrapport, ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Kun tilstandsrapport skrevet av takstmann i forbindelse med salg

Er forholdet utbedret?

.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

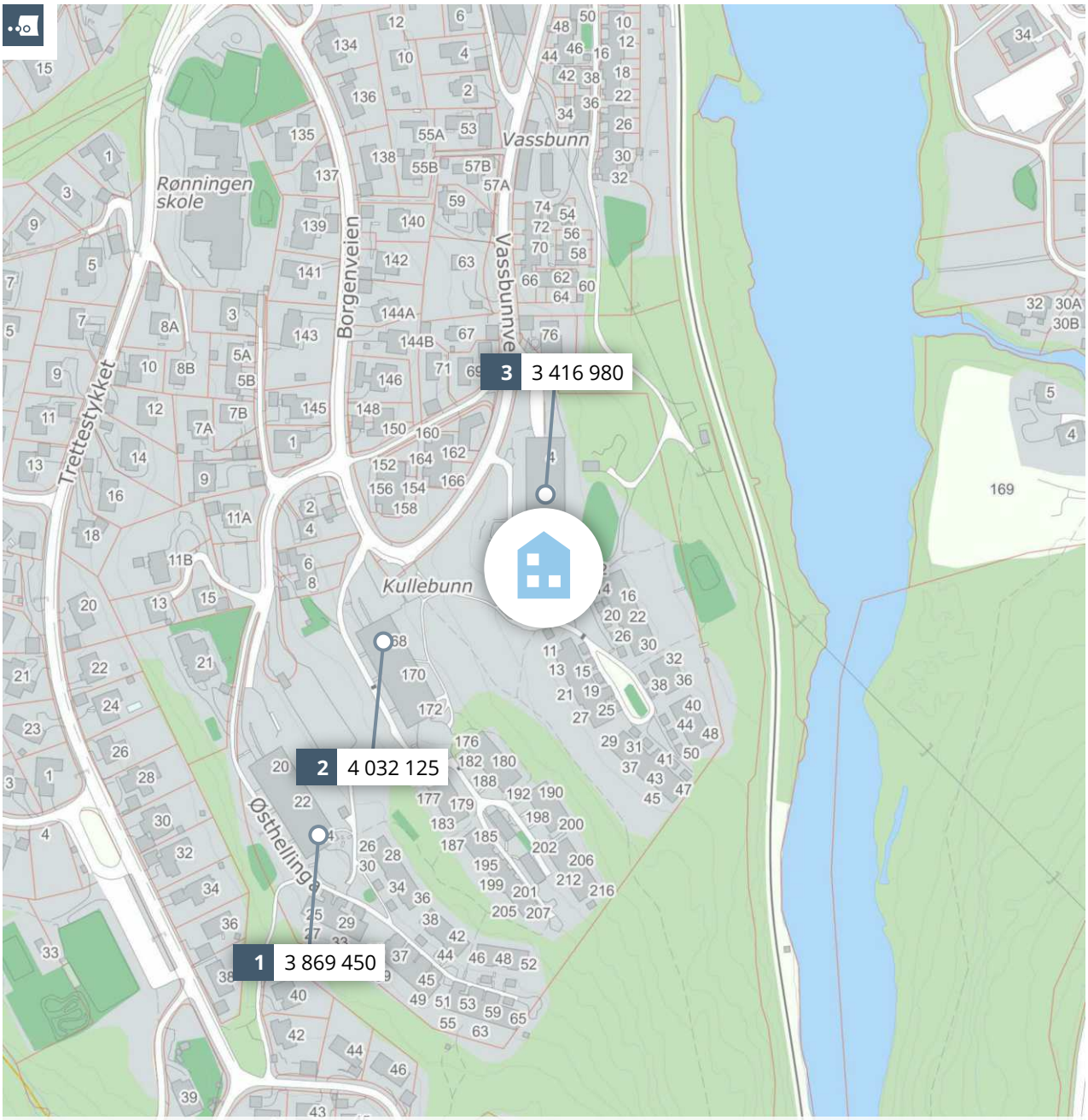
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Yamina Norbom*

Initialer selger:
Y N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
KULLEBUNNVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 11.05.2026

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

Kullebunnveien 10, 1388 BORGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 6 BNR 415 FNR 0 SNR 223 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS KULLEBUNN

Verdivurdert til

3 800 000

71 000	3 871 000	71 685
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østhellinga 24				31.03.2025	3 500 000	**3 800 000**	69 450	3 869 450	**82 329**
	47 m²	1972	4. etg	1 sov						
2	Borgenveien 168				20.01.2026	3 990 000	**3 950 000**	82 125	4 032 125	**63 002**
	64 m²	1972	2. etg	1 sov						
3	Kullebunnveien 6				28.10.2025	3 350 000	**3 350 000**	66 980	3 416 980	**71 187**
	48 m²	1973	4. etg	1 sov						

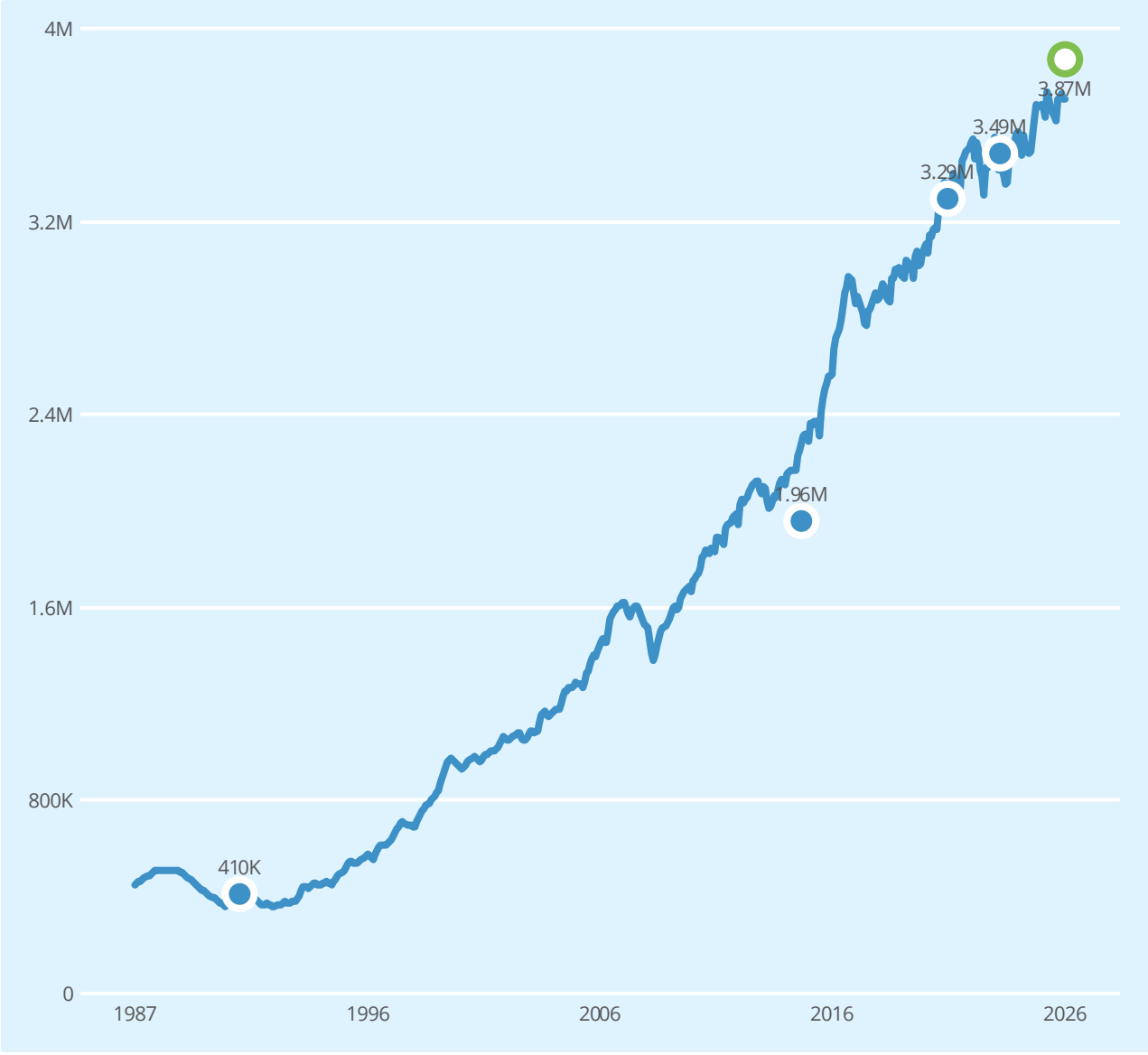
Lys og pen terrasseleilighet m/meget hyggelig beliggenhet, stille og rolig i et veletablert boligområde på Borgen. Leiligheten ligger i 3. etg. m/stor og solrik, sydvestvendt terrasse m/hyggelig utsyn over sameiets grøntområder. Leiligheten er lys og fin med god planløsning

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.08.2023	15.08.2023	27.10.2023	3 400 000	3 400 000	85 369	3 485 369	
23.04.2021	01.05.2021	16.06.2021	3 000 000	3 200 000	94 585	3 294 585	
05.03.2015		05.03.2015	-	1 960 000	-	1 960 000	
10.06.1991		10.06.1991	-	410 000	-	410 000	
04.11.1987		04.11.1987	-	600 000	-	600 000	1

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

Leiligheter til salgs i 1388 BORGEN nå

7
leiligheter til salgs

5.3M
5.1M
5 008 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i 1388 BORGEN siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4.7M
4 602 000 Prisantydning i snitt
4 551 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 685 Kullebunnveien 10
Totalpris 3 871 000
70 053 ASKER kommune i snitt siste 3 mnd

55 264 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Kullebunnveien 10, 1388 BORGEN**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305355**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149845801**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **415**
Seksjonsnummer **223**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 931 kWh**



Kullebunnveien 10, 1388 BORGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kullebunnveien 10, 1388 BORGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie		**Vår ref.:**	534/223
Kullebunnveien 10		**Type:**	Sameie
1388 BORGEN		**Eiere:**	Yamina Norbom
Organisasjonsnr:	971 262 311	**Seksjonsnr:**	223

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 621**

Felleskostnader:	Felleskostnad blokkene	462
	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann	190
	Innbetaling periodisk vedlikehold blokker	135
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	696
	Avdrag lån rehabilitering blokker	351
	Felleskostnad blokkene - vann- og avløpsavgift	654
	Renter lån rehab garasje ny	355
	Renter lån rehab blokker	198

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 821**

Felleskostnader:	Felleskostnad blokkene	462
	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felleskostnad blokkene - strøm varmtvann	190
	Innbetaling periodisk vedlikehold blokker	135
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	696
	Avdrag lån rehabilitering blokker	351
	Felleskostnad blokkene - vann- og avløpsavgift	654
	Renter lån rehab garasje ny	355
	Renter lån rehab blokker	198
Objekt:	Kullebunnvn øvre plan 135, fast plass (124 - 81)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 859	Gjeld siste årsoppg.:	73 631
Klient ajourf. lån:	23 405 927,64	Klient gj. s. årsoppg.:	23 857 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 262
Saldo per 13.05.2026: 14 147 661
Andel av saldo: 29 100
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 13.05.2026: 7 599 825
Andel av saldo: 39 348
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.44% pa.

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Kullebunnveien 10
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/223
Type: Sameie
Eiere: Yamina Norbom

Organisasjonsnr: 971 262 311

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 13.05.2026: 1 658 442
Andel av saldo: 3 411
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:	73 631	Andre inntekter:	353
Annen formue:	10 286	Utgifter:	5 203		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/415 - seksjon:223
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441930

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.

GARASJEVEDTEKTER

FOR

KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

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

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

§ 3.
Garasjeplassen er sameiets 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 i utgangspunktet beregnet på personbiler. Lastebiler, busser, campingvogner samt større tilhengere tillates ikke. Mindre tilhengere tillates kun i den utstrekning de ikke medfører at garasjeplassen overskrides. Motorsykler og mopeder hensettes i egen, låsbar bod.

§ 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 således forbudt.

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

§ 7.
Bortsett fra dekk eller tilsvarende nødvendig rekvisita, tillates parkeringsplassen ikke brukt til hensetting 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.

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

§ 9.
Det elektriske anlegget er kun dimensjonert for motorvarmere.
Vask av kjøretøy tillates ikke inne i garasjeanlegget.

§ 10.
Utleie av garasjeplass tillates når plassens eier 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 avlåste plasser leies ut til personer utenfor Kullebunn Boligsameie.

§ 11.
Det er i prinsippet ingen øvre grense for hvor mange garasjeplasser den enkelte beboer kan ha. Blir det imidlertid behov for ekstra plass hos beboere med få plasser, plikter den som disponerer flest garasje-plasser i hver grend, vederlagsfritt å avgi en plass. Det kjøretøy som derved blir uten garasjeplass, tillates ikke hensatt på gjesteparkering e.l.

§ 12.
Dersom automatportene ved uforsiktig kjøring blir beskadiget, blir utgiftene pålagt den som forårsaket skaden. Enhver beskadigelse på portene skal straks meldes til grendevaktmester 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 og 27.04.2011.

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.

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

Kullebunn Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie - Onsdag 08.04.2026

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: onsdag 08.04.2026 kl. 18:00
Sted: det gamle innbyggertorget /kulturhjørnet på Trekanten

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

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 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt

at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kullebunn Boligsameie. Kullebunn Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kullebunn Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. 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, Vibeke Reenskaug
Varamedlem, Christina Jølsen
Varamedlem, Sebastian Borge Johansen

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år

7.3 Valg av valgkomité

Det skal velges tre medlemmer for ett år

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, Turid Lie, Østhellinga 22
Styremedlem, Unni Mai Lis Thomassen, Borgenveien 170
Styremedlem, Finn Tuft, Kullebunnveien 10
Styremedlem, Ole Vemund Soug, Østhellinga 65
Varamedlem, Christina Jølsen, Kullebunnveien 6
Varamedlem, Vibeke Reenskaug, Kullebunnveien 4
Varamedlem, Sebastian Borge Johansen, Kullebunnveien 50
Varamedlem, Merete Kristin Bøe, Borgenveien 177

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Skader som følger av veggedyr eller andre skadedyr skal meldes til styret, som melder skaden videre til Vis forsikring via boligselskapets fellespolise.

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

Salg/refinansiering

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.

Siste revisjon utført 24 februar 2026

Regnskapet for 2025

Årets resultat er noe svakere enn budsjettert, dette skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold av blokkene. Vedlikeholdet av rør i blokkene var ikke tatt høyde for i blokkene. Resultat av avdeling blokker er derfor lavere enn budsjettert. Blokkene har også hatt høyere energikostnader enn forventet.

Avdeling ladeanlegg har hatt en investering i nye ladere, som ikke var budsjettert.

Renhold av nedgravde kontainere var heller ikke budsjettert.

Med disse unntakene var resultatet i stor grad som forventet.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

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 ny lekeplass i Kullebunn.

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.

Alle i styret har hatt ansvar for sitt boområde, blokker/rekkehus.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

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

Garasjeanlegg: Etablering av 7 nye elbilladere
Vanntilførsel blokk Borgenveien: På grunn av brudd i vannrør som ikke lot seg lokalisere i betongdekke ble alle vannrørene fornyet mellom berederrom og tilførselsrør til alle oppganger.
Grøntanlegg: Løpende vedlikehold av anlegget og etablering av blomstereng på flere arealer.
Forsikringssaker: Fulgt opp forsikringssaker for seksjonseiere og sameiet.
Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene.
Julegrantenning: leid inn Borgen skolekorps, besøk av nisser, utdeling av godteposer og servering av varm gløgg.
Parkering: Oppfølging /tildeling av parkeringsplasser.
Vintervedlikehold med god hjelp av beboere og ikke minst styrets medlemmer.
Fellesboder: Gjennomgang og fjerning av hensatte sykler og barnevogner.
Elbilplasser: Det har vært et økende behov for elbilladere. Kjøper inn og monterer ladere i takt med behov.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

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

Vedlikeholdstiltak for 2026 er:

- Utskifting av enkelte røykluker og ventilasjonsvifter.
- Gjennomføre el.kontroll i fellesarealer og tavler i blokkene.
- Vedlikehold av belegg på gulv garasjeanlegg.
- Utbedre maling og skader i garasjeanlegg etter tidligere utbedringer/reparasjoner.
- Rørinspeksjon/spyling av felles spillvannsledninger.
- Tømming av sandfangskummer.
- Fasadevask av blokkene, gavl.
- Maling av avfalls-containere og påsetting av ny merkelapper.

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. I første omgang ligger utfordringene knyttet til vann og avløpsnettet i blokkene.

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. På sist årsmøte ble det bestemt en liten økning i felleskostnadene for blokkene for å øke vedlikeholdsfondet. Styret anbefaler på det sterkeste at også rekkehusene gjør det samme. Dette for å imøtekomme utvendig vedlikehold som tak og vegger.

Styret i Kullebunn Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kullebunn Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 506 043	10 269 894	10 508 200	11 066 200
Annen driftsinntekt	2	1 620 777	1 202 627	1 394 400	1 494 000
Sum inntekter		12 126 820	11 472 521	11 902 600	12 560 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 508 981	1 526 292	1 720 000	1 699 350
Avskrivninger	4	19 942	34 553	20 000	11 009
Kostnad lokaler	5	2 665 411	2 441 733	2 482 000	2 830 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	160 234	134 054	180 000	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	90 793	90 756	50 000	85 000
Reparasjon og vedlikehold	8	837 346	1 054 155	1 310 000	335 000
Periodisk vedlikehold	9	1 327 123	241 598	0	700 000
Påkostning, rehabilitering, investering	10	129 063	0	0	120 000
Annen driftskostnad	11	2 768 060	2 719 120	2 800 500	3 011 000
Sum kostnader		9 506 953	8 242 261	8 562 500	8 971 359
Resultat før finansielle poster		2 619 867	3 230 260	3 340 100	3 588 841
Finansielle poster					
Finansinntekt	12	171 492	278 052	100 000	25 000
Finanskostnad	13	1 673 150	1 783 686	1 710 000	1 505 000
Sum finansielle poster		-1 501 658	-1 505 634	-1 610 000	-1 480 000
Årsresultat		1 118 210	1 724 626	1 730 100	2 108 841

Balanse Kullebunn Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	14	71 000	71 000
Arbeidsmaskiner	15	13 232	24 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		0	8 417
Sum varige driftsmidler		84 232	104 174
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		84 532	104 474
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		243 961	224 525
Andre fordringer	16	1	26 775
Sum fordringer		243 962	251 299
Bankinnskudd, kasse o.l	17	5 601 260	6 051 527
Sum omløpsmidler		5 845 222	6 302 826
Sum eiendeler		5 929 754	6 407 301

Balanse Kullebunn Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	-18 789 768	-19 907 978
Sum egenkapital		-18 789 768	-19 907 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	19, 20	23 857 756	25 101 206
Sum langsiktig gjeld		23 857 756	25 101 206
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468 380	848 896
Forskudd innbetalinger		186 015	161 100
Annen kortsiktig gjeld	21	207 372	204 077
Sum kortsiktig gjeld		861 766	1 214 073
Sum gjeld		24 719 522	26 315 278
Sum egenkapital og gjeld		5 929 754	6 407 301

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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig felles	5 430 756	5 430 756	5 430 000	5 430 000
Felleskostnad blokkene	2 072 863	2 030 832	2 077 000	2 635 000
Avdrag lån blokkene	749 844	710 028	750 000	850 000
Renter lån blokkene	580 164	620 100	580 000	480 000
Innbetaling periodisk vedlikehold	327 036	163 518	327 000	327 000
Vedlikeholdsinnbetalinger rekkehus	79 200	65 400	79 200	79 200
Avdrag lån garasjer	265 080	259 440	265 000	265 000
Renter lån garasjer	1 001 100	989 820	1 000 000	1 000 000
Sum	**10 506 043**	**10 269 894**	**10 508 200**	**11 066 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	782 750	621 060	700 000	733 000
Strøm el-bil	461 177	261 317	350 000	406 000
El bil nedbetaling lån	376 850	320 250	344 400	355 000
Sum	**1 620 777**	**1 202 627**	**1 394 400**	**1 494 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	789 905	800 630	950 000	950 000
Påløpte feriepenger	0	0	120 000	0
Påløpte feriepenger	102 717	107 515	0	114 000
Tjenestepensjon OTP	27 959	27 608	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-27 959	-27 608	0	0
Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	171 719	173 182	200 000	190 350
Arbeidsgiveravgift feriepenger	14 483	15 160	20 000	15 000
Premie Yt.ordn - Storebrand	30 157	29 806	30 000	30 000
Sum	**1 508 981**	**1 526 292**	**1 720 000**	**1 699 350**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: 2

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	19 942	34 553	20 000	11 009
Sum	**19 942**	**34 553**	**20 000**	**11 009**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 303 918	1 247 242	1 314 000	1 515 000
Lys, varme, energi	920 191	834 632	785 000	885 000
Renhold	310 923	220 308	230 000	315 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	55 308	28 600	43 000	45 000
Sommer- og vinterkostnader	75 071	110 951	110 000	70 000
Sum	**2 665 411**	**2 441 733**	**2 482 000**	**2 830 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	160 234	134 054	180 000	180 000
Sum	**160 234**	**134 054**	**180 000**	**180 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	71 084	52 774	50 000	65 000
IT-tjenester	19 708	19 977	0	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	18 006	0	0
Sum	**90 793**	**90 756**	**50 000**	**85 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	587 488	542 410	410 000	215 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 227	192 122	600 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	207 631	254 202	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	31 421	0	0
Forsikringsskadesaker	14 000	34 000	0	20 000
Sum	**837 346**	**1 054 155**	**1 310 000**	**335 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	0	0	0	100 000
VVS	1 327 123	0	0	0
Ventilasjon	0	241 598	0	0
Brannsikkring	0	0	0	200 000
Sum	1 327 123	241 598	0	700 000

Note 10 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektriskanlegg	129 063	0	0	0
Sum	129 063	0	0	120 000

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	368 264	353 180	363 000	390 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	36 875	0	0
Elektronisk kommunikasjon	32 310	34 410	35 000	40 000
Porto og andre forsendelseskostnader	17 651	20 096	25 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	1 168 180	1 201 492	1 210 000	1 250 000
Drivstoff	18 180	0	0	20 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	96 922	101 006	100 000	105 000
Gave, blomster	1 514	2 444	5 000	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	1 000
Forsikringspremie	1 027 197	936 946	1 022 000	1 135 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 993	8 404	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	10 945	11 760	15 000	15 000

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kostnader for bomiljøtiltak	18 403	12 009	15 000	15 000
Sum	**2 768 060**	**2 719 120**	**2 800 500**	**3 011 000**

Note 12 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	3 391	3 375	0	0
Renter plasseringskonto	168 101	159 749	100 000	25 000
Finansinntekt	0	114 928	0	0
Sum	**171 492**	**278 052**	**100 000**	**25 000**

Note 13 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter garasjer	981 523	1 015 643	1 000 000	910 000
Renter lån el-bil anlegg	126 805	143 701	130 000	110 000
Rentekostnader blokkene	564 821	624 342	0	485 000
Rentekostnader blokkene	0	0	580 000	0
Sum	**1 673 150**	**1 783 686**	**1 710 000**	**1 505 000**

Note 14 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	71 000	71 000
Sum	71 000	71 000

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 15 - 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	126 250	25 284	72 785	87 500	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	5 677	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	8 417	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 :	16 000	700 000	48 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 000	700 000	48 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 444	700 000	48 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 556	0	0
Årets avskrivninger :	5 333	0	0
Anskaffelsesår :	2024	2012	2013
Antatt levetid i år :	3	5	5

Note 16 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	1	1
Andre kortsiktige fordringer	0	17 897
Erstatningsmessige skader	0	8 877
Sum	**1**	**26 775**

Note 17 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 710 599	852 107
Sparekonto Boligbanken	3 830 538	5 163 358
Skattetrekkskonto	60 123	36 062
Sum	**5 601 260**	**6 051 527**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 18 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital rekkehus		
IB annen egenkapital rekkehus	611 594	0
Tilført annen egenkapital rekkehus	83 016	611 594
Sum annen egenkapital rekkehus	694 610	611 594
Annen egenkapital blokker		
IB annen egenkapital blokker	-6 275 628	0
Belastet annen egenkapital blokker	-735 872	-6 275 628
Sum annen egenkapital blokker	-7 011 500	-6 275 628
Annen egenkapital felles		
IB annen egenkapital felles	-14 243 944	-21 632 604
Fra årets resultat	1 118 210	1 724 626
Tilført annen egenkapital rekkehus	-83 016	-611 594
Belastet annen egenkapital blokker	735 872	6 275 628
Sum annen egenkapital felles	-12 472 878	-14 243 944
Sum egenkapital	-18 789 768	-19 907 978

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 19 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	14 250 392	14 516 312
Gjeldsbrevlån	1 737 598	1 960 280
Gjeldsbrevlån blokker	7 869 766	8 624 614
Sum	**23 857 756**	**25 101 206**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 20 - 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:	6.44 %	6.44 %	6.44 %
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:	1 960 280	8 624 614	14 516 312
Avdrag i perioden:	222 682	754 848	265 919
Lånesaldo 31.12:	**1 737 598**	**7 869 766**	**14 250 392**
Saldo 5 år frem i tid:	383 267	3 247 626	12 535 311

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137227	36	78 165	2 813 940
	46	76 536	3 520 656
	20	65 137	1 302 740
	20	61 880	1 237 600
	20	60 252	1 205 040
	34	58 623	1 993 182
	20	55 367	1 107 340
	10	30 940	309 400
	10	29 312	293 120
	10	27 683	276 830
	9	21 170	190 530
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137235	20	93 344	1 866 880
	20	80 750	1 615 000
	20	78 527	1 570 540
	20	63 711	1 274 220
	10	47 413	474 130
	10	40 745	407 450
	19	34 819	661 561
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137243	36	9 531	343 116
	46	9 332	429 272
	20	7 942	158 840
	20	7 545	150 900
	20	7 347	146 940
	34	7 148	243 032
	20	6 751	135 020

Gjeld

	10	3 773	37 730
	10	3 574	35 740
	10	3 376	33 760
	9	2 581	23 229

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	60 123	36 062
Skyldig arbeidsgiveravgift	23 039	16 104
Påløpt arbeidsgiveravgift	14 781	15 457
Påløpte feriepenger	102 717	107 515
Påløpte renter	4 184	4 729
Påløpte kostnader	0	23 100
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	2 478	1 059
Sum	**207 372**	**204 077**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	5 088 753	4 502 651
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 118 210	1 724 626
Tilbakeføring avskrivninger	19 942	34 553
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 243 450	-1 157 077
Årets endring disponible midler	-105 298	602 102
Disponible midler UB	4 983 456	5 088 753

Avdeling Blokker

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	2 072 863	2 030 832	2 077 000	2 635 000
Avdrag lån	749 844	710 028	750 000	850 000
Renter lån	580 164	620 100	580 000	480 000
Vedlikeholdsinnbetalinger	327 036	163 518	327 000	327 000
Sum inntekter	3 729 907	3 524 478	3 734 000	4 292 000
Kostnader				
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 300 239	1 245 526	1 314 000	1 515 000
Lys, varme, energi	933 965	858 395	830 000	920 000
Renhold	238 860	220 308	230 000	240 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	26 708	0	13 000	15 000
Verktøy	961	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	548 581	462 872	310 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	50 198	500 000	0
Periodisk vedlikehold	1 327 123	241 598	0	565 000
Sum kostnader	3 909 455	2 649 698	2 782 000	2 995 000
Resultat før finansielle poster	-179 548	874 780	952 000	1 297 000
Finansielle poster				
Finansinntekt	8 498	82 944	0	0
Finanskostnad	564 821	624 011	580 000	485 000
Sum finansielle poster	-556 323	-541 067	-580 000	-485 000
Årsresultat	-735 872	333 713	372 000	812 000

Avdeling rekkehus

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Vedlikeholdsinnbetalinger	79 200	65 400	79 200	79 200
Sum inntekter	79 200	65 400	79 200	79 200
Kostnader				
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	57 692	0	0
Sum kostnader	0	57 692	0	0
Resultat før finansielle poster	79 200	7 708	79 200	79 200
Finansielle poster				
Finansinntekt	3 816	5 979	0	0
Sum finansielle poster	3 816	5 979	0	0
Årsresultat	83 016	13 687	79 200	79 200

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Avdrag lån	265 080	259 440	265 000	265 000
Renter lån	265 080	259 440	265 000	265 000
Inntekter garasjedrift	2 048 930	1 894 520	1 965 000	1 998 000
Sum inntekter	2 048 930	1 894 520	1 965 000	1 998 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	21 734	47 560	30 000	35 000
Verktøy	1 899	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	13 027	100 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 227	23 215	50 000	100 000
Sum kostnader	51 860	83 802	180 000	135 000
Resultat før finansielle poster	1 997 070	1 810 718	1 785 000	1 863 000
Finansielle poster				
Finanskostnad	981 523	1 011 367	1 000 000	910 000
Sum finansielle poster	-981 523	-1 011 367	-1 000 000	-910 000
Årsresultat	1 015 547	799 352	785 000	953 000
Avdrag lån	265 919	225 119	0	0

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
El-bil innbetaling fast beløp	376 850	293 650	344 400	355 000
Inntekter ladeanlegg	461 177	261 317	350 000	406 000
Sum inntekter	838 027	554 967	694 400	761 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	335 252	264 109	250 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	3 100	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	14 875	0	0
Påkostninger og investeringer	129 063	0	0	120 000
Elektronisk kommunikasjon	17 939	24 388	25 000	23 000
Sum kostnader	482 254	306 472	325 000	443 000
Resultat før finansielle poster	355 773	248 495	369 400	318 000
Finansielle poster				
Finanskostnad	126 805	143 579	130 000	110 000
Sum finansielle poster	-126 805	-143 579	-130 000	-110 000
Årsresultat	228 968	104 916	239 400	208 000
Avdrag lån ladeanlegg	222 682	207 324	0	0

Resultat og balanse med noter for Kullebunn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kullebunn Boligsameie

Styreleder	Ole Johan Røstvoll (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Finn Tuft (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Ole Vemund Soug (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Solveig Teigen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Turid Lie (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Unni Mai Lis Thomassen (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kullebunn Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kullebunn Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Penneo document key: 7933F-BBXIW-Z4E3Z-1M28C-NU08N-0IVX1M

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7933F-BBXIW-Z4E3Z-1M28C-NU08N-0IVX1M

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 16:10:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7933F-BBXIW-Z4E3Z-1M28C-NU08N-0VX1M

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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	**01.01.2025**	**Sparing**	Bruk	Renter	Saldo 31.12.25
Kullebunnvn 12-30 (10 snr)	37 360			374,00	37 734
Kullebunnvn 32-38 (4 snr)	39 429			394,00	39 823
Kullebunnvn 40-50 (6 snr)	27 000	36000		270,00	63 270
Kullebunnvn 9-27 (10 snr)	481			5,00	486
Kullebunnvn 29-47 (10 snr)	32 475			325,00	32 800
Borgenvn 174-188 (8 snr)	25 139			251,00	25 390
Borgenvn 190-200 (6 snr)	233 840	24 000		238,00	258 078
Borgenvn 202-216 (8 snr)	40 571			406,00	40 977
Borgenvn 173-183 (6 snr)	0			0,00	0
Borgenvn 185-207 (12 snr)	78 448			784,00	79 232
Østhellinga 26-36 (6 snr)	1 453			15,00	1 468
Østhellinga 38-40 (4 snr)	39 431			194,00	39 625
Østhellinga 46-52 (4 snr)				0,00	-
Østhellinga 23-33 (6 snr)	482			5,00	487
Østhellinga 35-49 (8 snr)	0			0,00	0
Østhellinga 51-65 (8 snr)	55 485	19200		555,00	75 240
Totalt 116 seksjoner	611 594	79 200	0,00	3 816	694 610

EGENKAPITAL/FOND BLOKKENE		
Felleskostnader blokkene	2 072 863	
Innbetaling avdrag	749 844	
Innbetaling renter	580 164	
Innbetaling vedlikehold blokkene	327 036	3 729 907
Drift/vedlikehold blokkene	3 909 455	
Renteutgifter	564 822	36000
Renteinntekter	0	
Resultat pr 31.12.25	**-744 370**	
Saldo pr 01.01.2025	**-6 275 628**	
Saldo pr 31.12.25	**-7 019 998**	

Lån blokker 01.01.2025	**8 624 614**
Lån blokker 31.12.25	**7 869 766**
Disponibel EK 31.12.2025	**849 768**
Disponibel EK 01.01.2025	**2 348 986**
Renteinntekter blokker	**8 498**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kullebunn Boligsameie onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - det gamle innbyggertorget /kulturhjørnet på Trekanten.

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 39 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog og Rune

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bengt Erik Antell

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kullebunn Boligsameie. Kullebunn Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kullebunn Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Turid Lie gjenvalgt for 2 år
Unni Thomassen, gjenvalgt for 2 år

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Merete Kristin Bø gjenvalgt for ett år
Kullebunn Vibeke Reenskaug gjenvalgt for ett år
Monica Mollum valgt for ett år
Anine Eriksen valgt for ett år

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Morten Liland gjenvalgt for ett år
Grethe Bærland gjenvalgt for ett år
Hanne Taraldsen Tellier valgt for ett år

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl 19:00

Protokoll for Kullebunn Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Johan Røstvoll (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Bengt Erik Antell (sign.)	09.04.2026

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

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

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

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	boligblokk III m/ parkeringspl. og garasjer.	14/6-71	dato 4/8-71 sak 373-71-B

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

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

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harald Buhs, c/o Selvaagbygg A/S,	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 bygn.vesen, den 18. januar 1977.

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.

Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
11.OKT84 27897
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Påtegning fra Den Norske Stats Husbank

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses.

Oslo 18. september 1984

Per Nisja
Etter fullmakt

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 415	Fnr.	Kommune Asker
2. Eier	Navn: Kullebunn Borettslag under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Kopiens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 8.764	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 8.764.-
1	2	3	1	2	3
1	B	36	21	B	36
2	B	36	22	B	36
3	B	36	23	B	48
4	B	36	24	B	48
5	B	36	24	B	48
6	B	36	26	B	48
7	B	36	27	B	48
8	B	36	28	B	48
9	B	36	29	B	48
10	B	36	30	B	48
11	B	36	31	B	48
12	B	36	32	B	48
13	B	36	33	B	48
14	B	36	34	B	48
15	B	36	35	B	48
16	B	36	36	B	48
17	B	36	37	B	47
18	B	36	38	B	47
19	B	36	39	B	47
20	B	36	40	B	47
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

TIl sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon med kr. 15.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet efter 90% av lånetakst avholdt efter Forsikringsrådets regler.

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24. sept. 1984	Kullebunn Borettslag under avvikling
Sted	for Valset Helmut Rath

Dokumentet returneres til: Jon Valset Helmut Rath

Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

Side 3

41	B	47	77	B	47
42	B	47	78	B	47
43	B	36	79	B	47
44	B	36	80	B	47
45	B	36	81	B	47
46	B	36	82	B	47
			83	B	47
47	B	36	84	B	47
48	B	36	85	B	47
49	B	36	86	B	47
50	B	36	87	B	47
51	B	36	88	B	47
52	B	36	89	B	47
53	B	36	90	B	47
54	B	36	91	B	47
55	B	48	92	B	47
56	B	48	93	B	47
57	B	48	94	B	47
58	B	48	95	B	47
59	B	48	96	B	47
60	B	48	97	B	47
61	B	48	98	B	47
62	B	48	99	B	47
63	B	48	100	B	47
64	B	48	101	B	47
65	B	48	102	B	47
66	B	48	103	B	47
67	B	48	104	B	47
68	B	48	105	B	47
69	B	48	106	B	47
70	B	48	107	B	47
71	B	48	108	B	47
72	B	48	109	B	47
73	B	48	110	B	47
74	B	48	111	B	47
75	B	48	112	B	47
76	B	48	113	B	47

Kopiens riktighet bekreftes

Side 4

114	B	47	151	B	17
115	B	47	152	B	34
116	B	47	153	B	40
117	B	40	154	B	13
118	B	13	155	B	40
119	B	40	156	B	40
120	B	40	157	B	13
121	B	13	158	B	40
122	B	40	159	B	40
123	B	40	160	B	13
124	B	13	161	B	40
125	B	40	162	B	38
126	B	38	163	B	19
127	B	19	164	B	38
128	B	38	165	B	38
129	B	38	166	B	19
130	B	19	167	B	38
131	B	38	168	B	38
132	B	38	169	B	19
133	B	19	170	B	38
134	B	38	171	B	37
135	B	37	172	B	18
136	B	18	173	B	37
137	B	37	174	B	37
138	B	37	175	B	18
139	B	18	176	B	37
140	B	37	177	B	37
141	B	37	178	B	18
142	B	18	179	B	37
143	B	37	180	B	34
144	B	34	181	B	17
145	B	17	182	B	34
146	B	34	183	B	34
147	B	34	184	B	17
148	B	17	185	B	34
149	B	34	186	B	34
150	B	34	187	B	17

Kopiens riktighet bekreftes

Side 5

188	B	34	225	B	34
189	B	40	226	B	17
190	B	13	227	B	34
191	B	40	228	B	34
192	B	40	229	B	17
193	B	13	230	B	34
194	B	40	231	B	34
195	B	40	232	B	17
196	B	13	233	B	34
197	B	40	234	B	34
198	B	40	235	B	17
199	B	13	236	B	34
200	B	40			8.764
201	B	38			
202	B	19			
203	B	38			
204	B	38			
205	B	19			
206	B	38			
207	B	38			
208	B	19			
209	B	38			
210	B	38			
211	B	19			
212	B	38			
213	B	37			
214	B	18			
215	B	37			
216	B	37			
217	B	18			
218	B	37			
219	B	37			
220	B	18			
221	B	37			
222	B	37			
223	B	18			
224	B	37			

24 SEPT. 1984

Kullebunn Borettslag
under avvikling

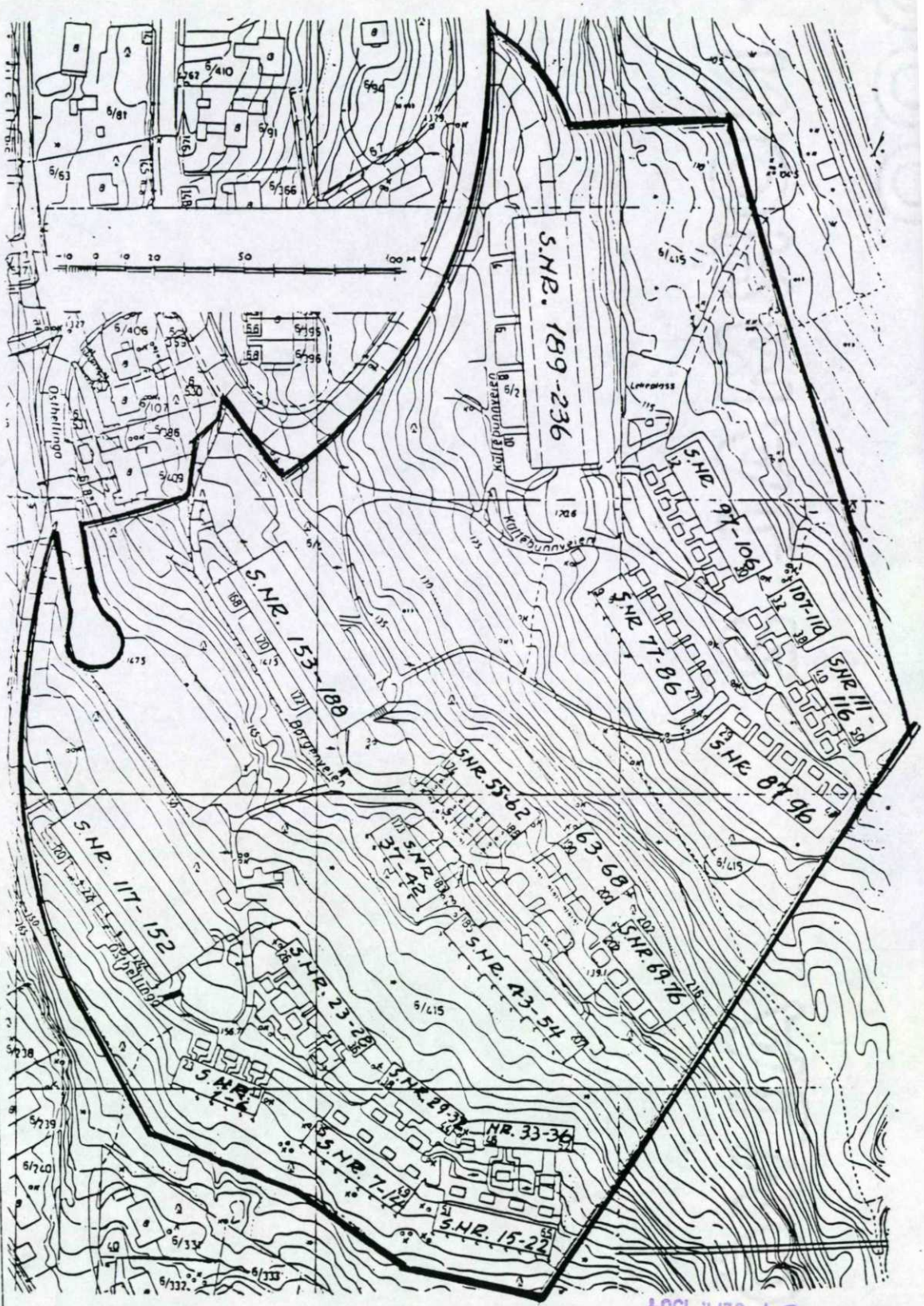
For styret

Helmut Rahl

Kopiens riktighet bekreftes

Side 6

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



Kullebunn Borettslag under avvikling

24 SEPT. 1984

Kopiens riktighet bekreftes

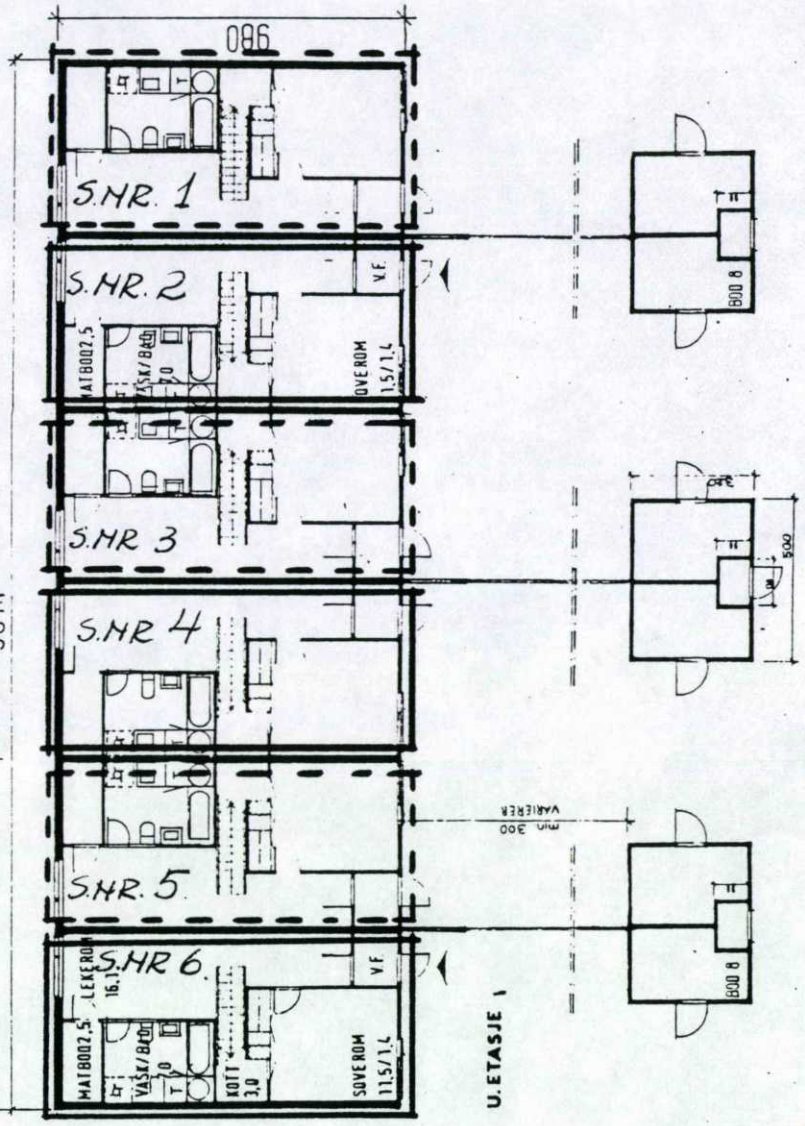
Solveig Nattestad

For Likelet

Helmut Rabl

Side 7

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



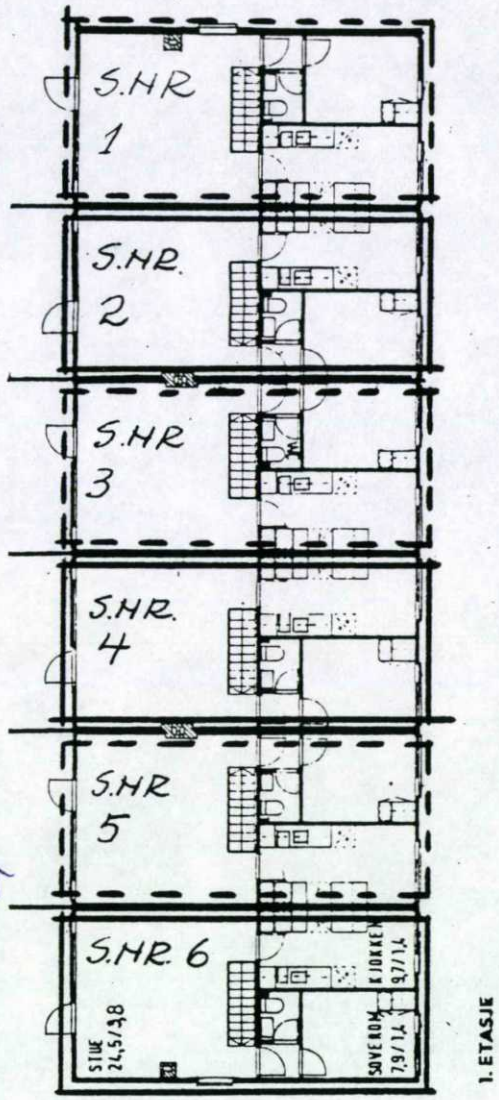
Kopiens riktighet bekreftes

24 SEPT. 1984

Helmut Rath

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 1-6.
FOR 1. ETASJE – SE ARK. NR. 8

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 8

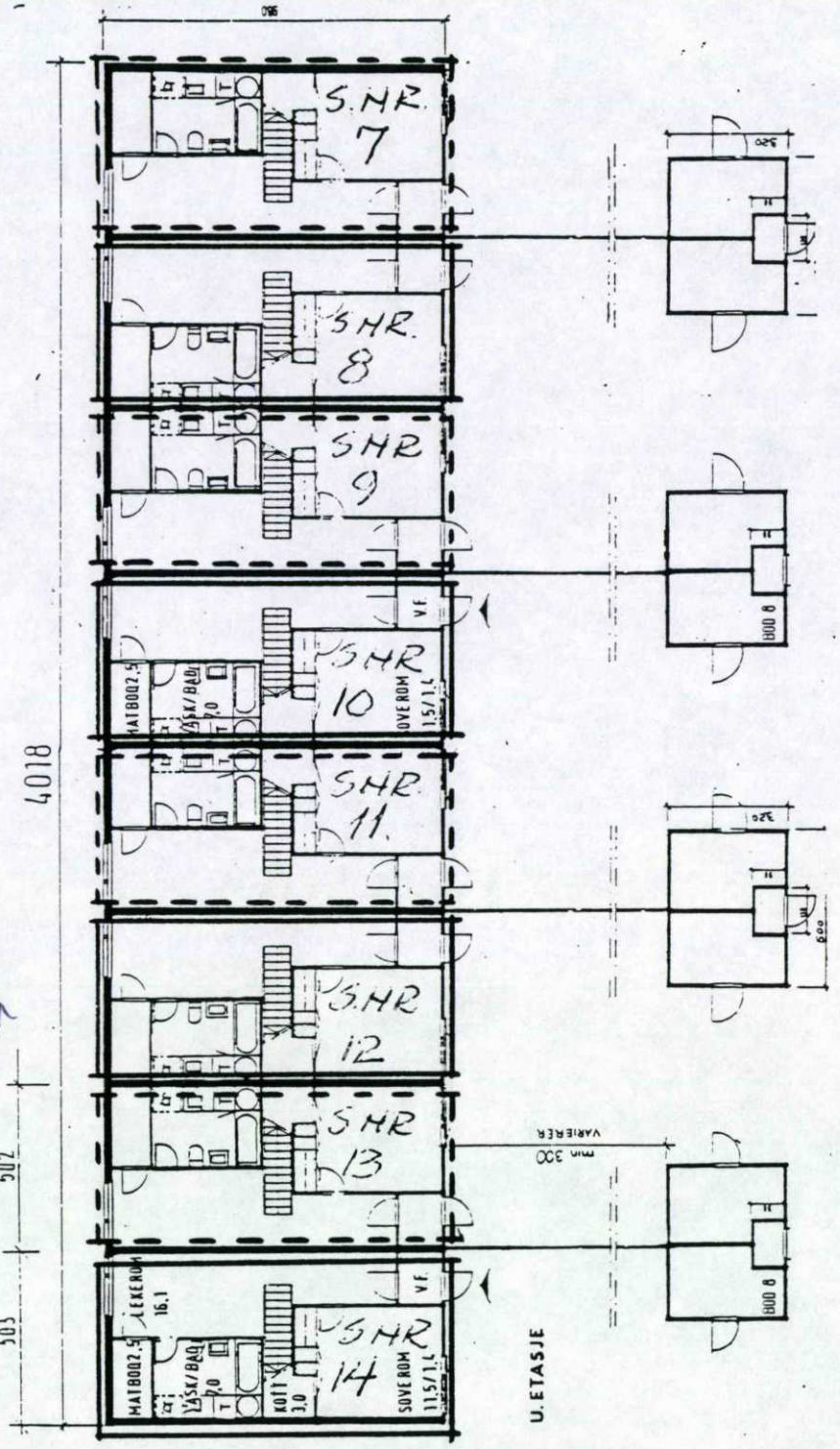


1 ETASJE FOR SEKSJONENE 1-6
FOR UNDERETASJEN, SE OGSÅ ARK 7

Kopiens riktighet bekreftes

side 9

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

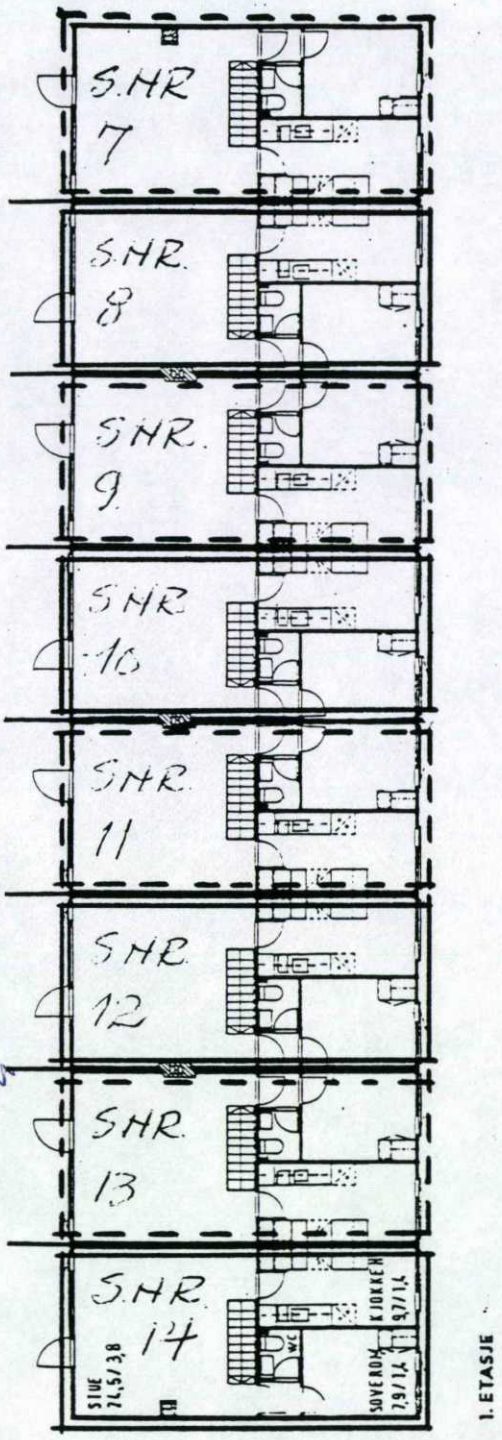


Kopiens riktighet bekreftes

U. ETASJE FOR SEKSJONENE 7-14
FOR 1. ETASJE - SE ARK NR. 10

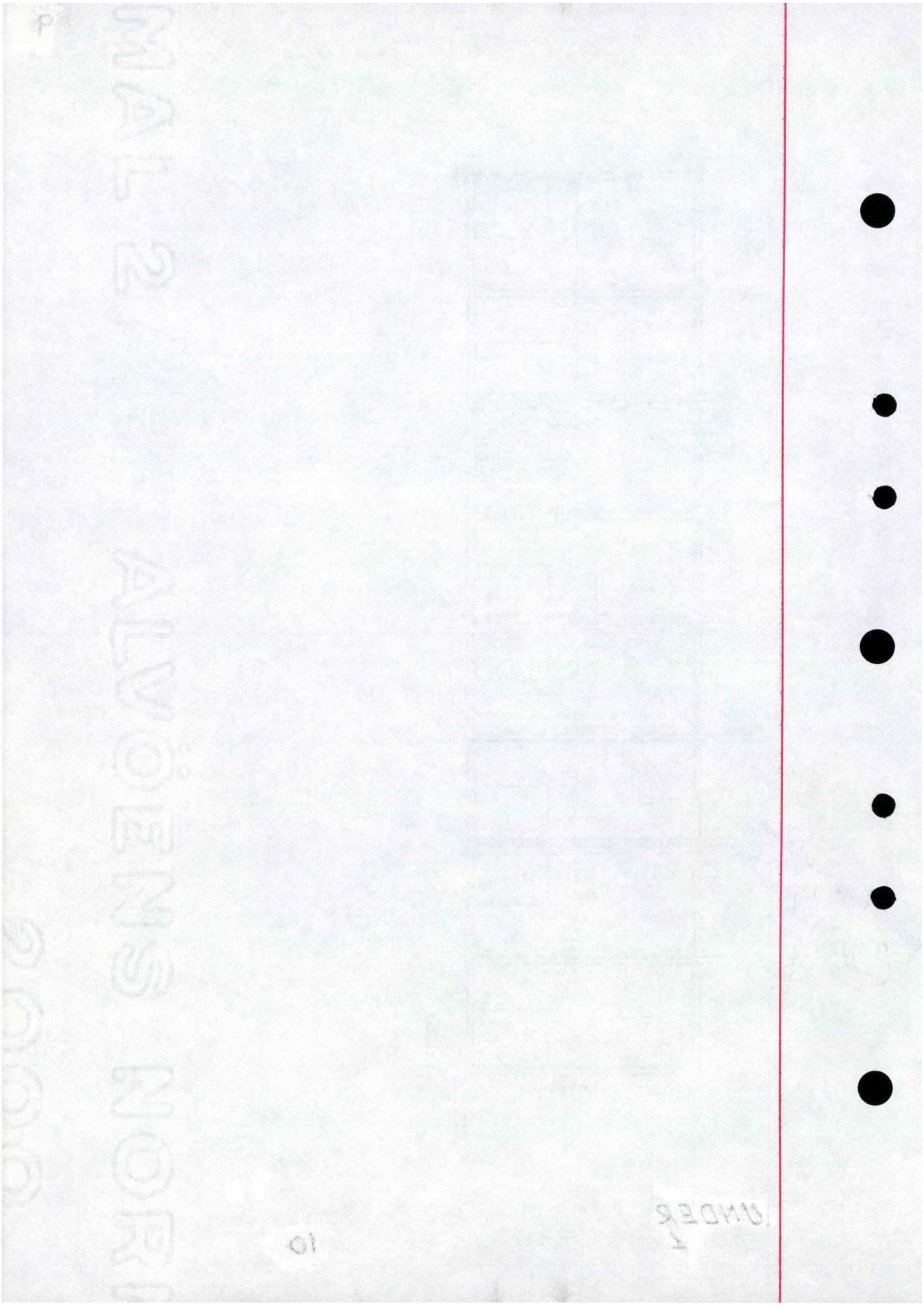
Side 10

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



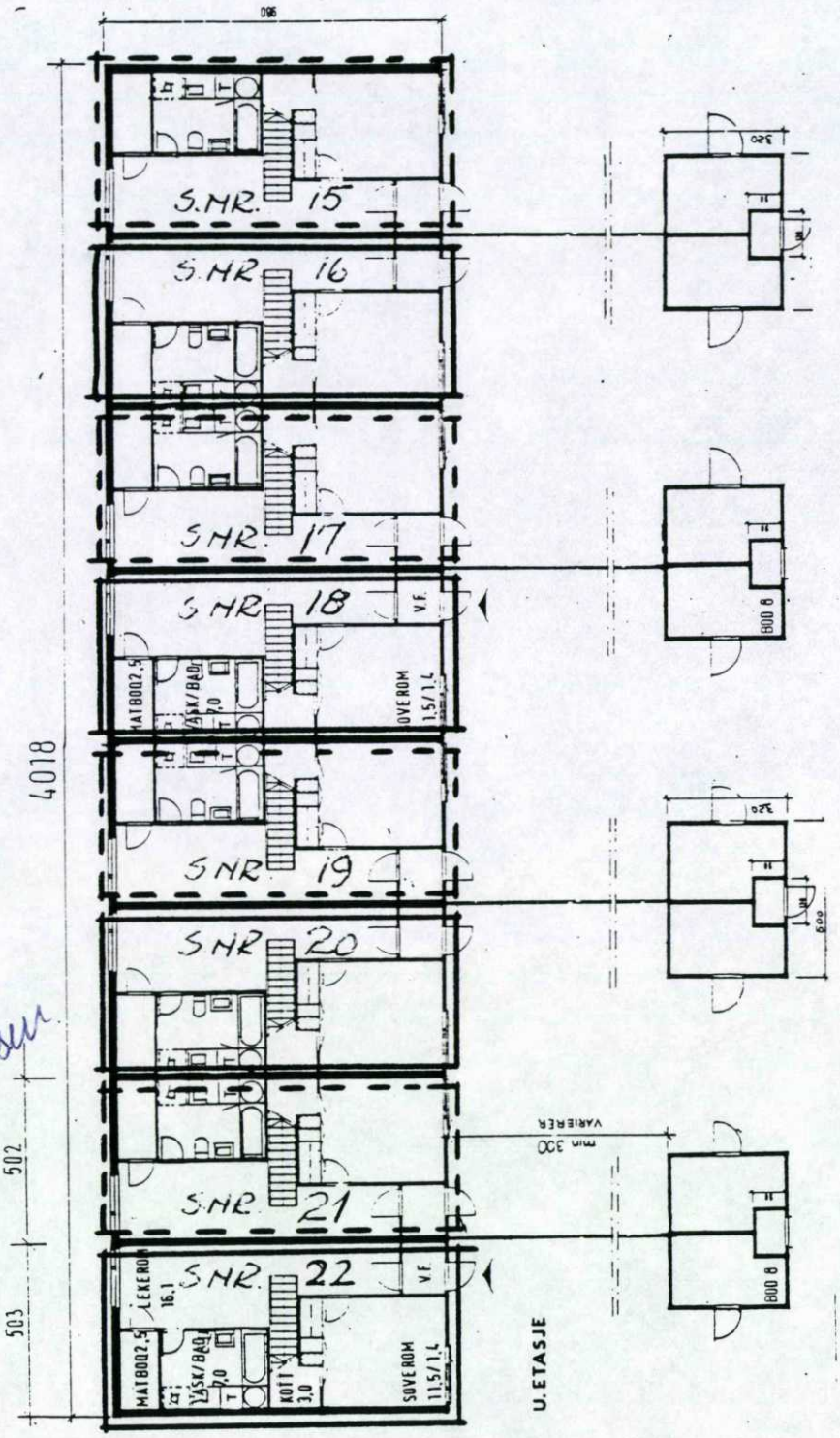
1. ETASJE FOR SEKSJONENE 7-14.
FOR U. ETASJE - SE ARK. NR. 9

Kopiens riktighet bekreftes



Side 11

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

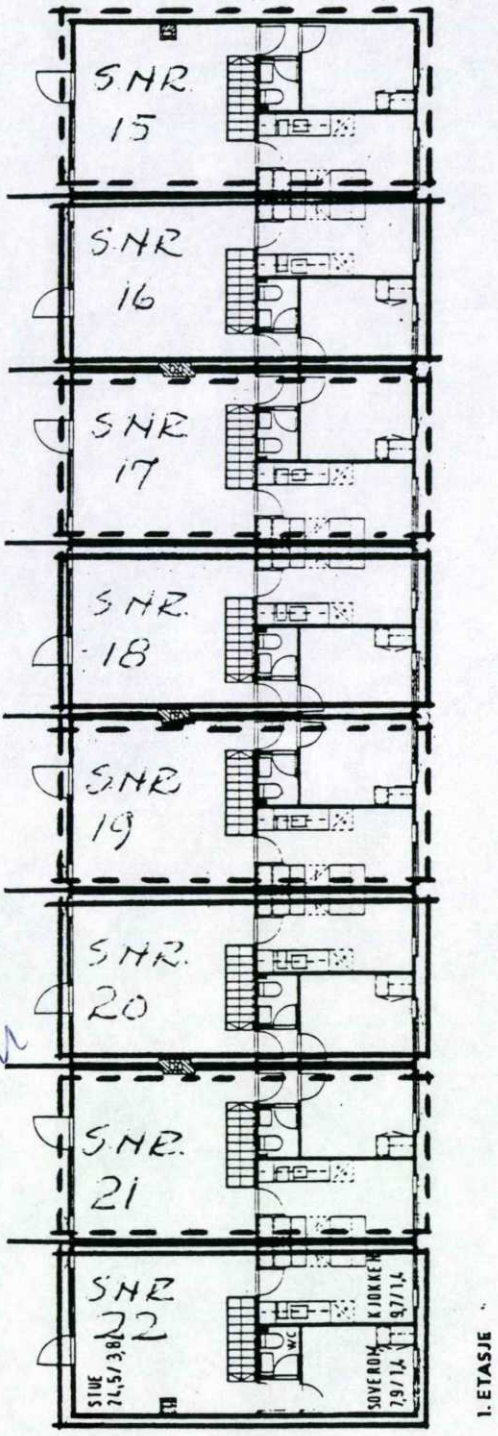


Kopiens riktighet bekreftes

U. ETASJE FOR SEKSJONENE 15-22
FOR 1. ETASJE - SE ARK NR. 12

Side 12

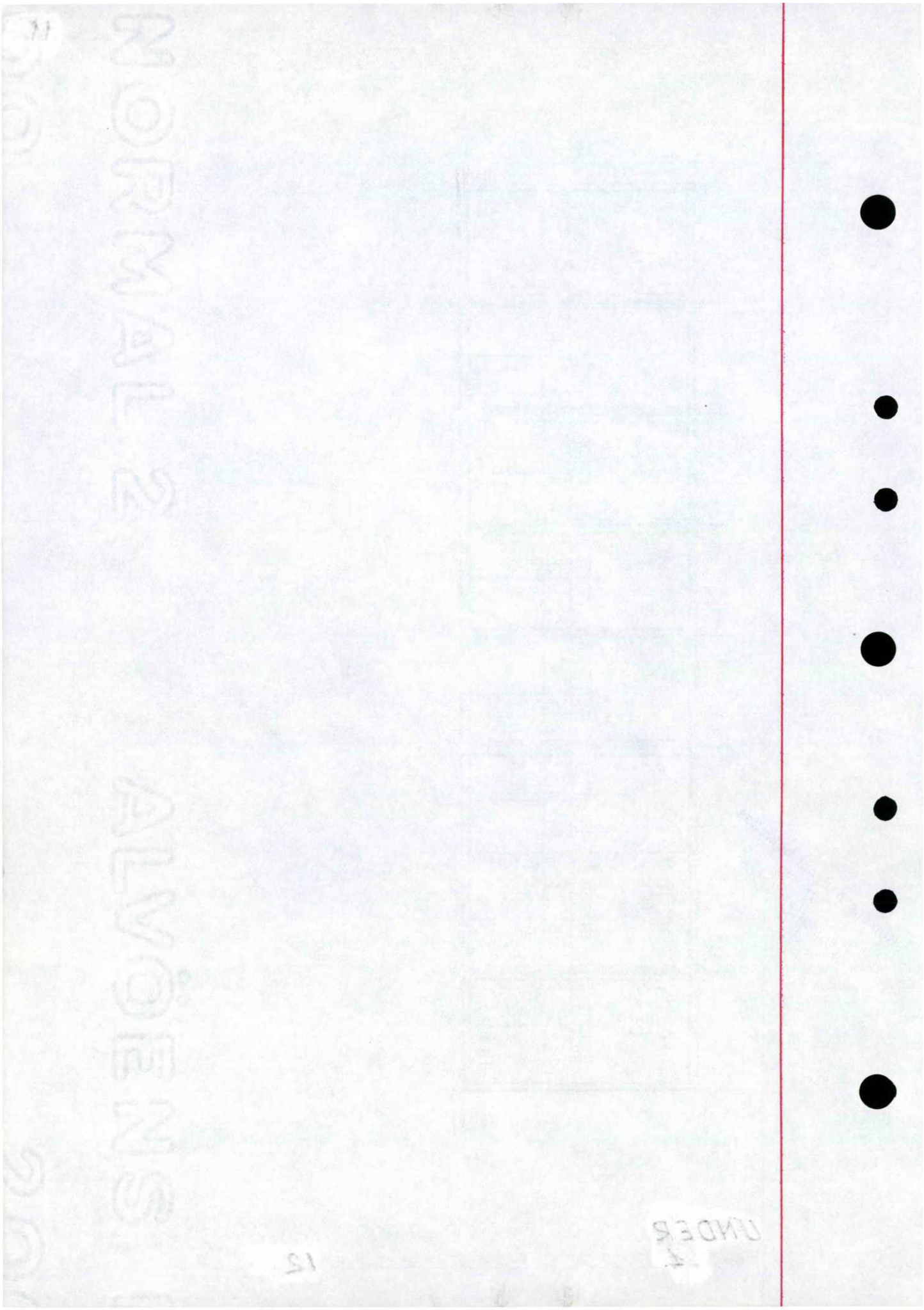
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



Kopiens riktighet bekreftes

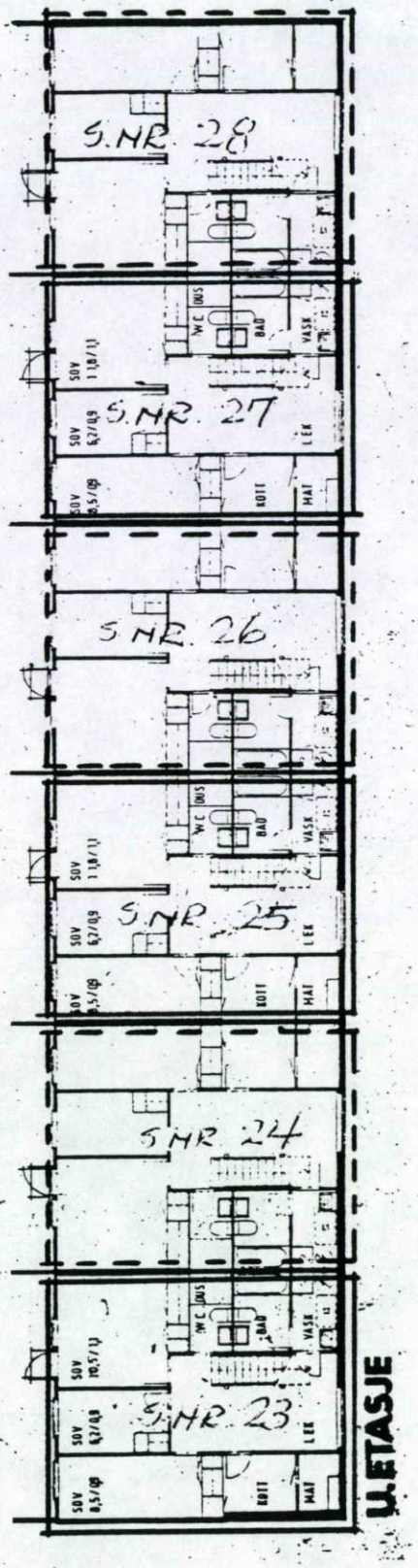
1. ETASJE FOR SEKSJONENE 15-22

FOR U. ETASJE – SE ARK. NR. 11



Side 13

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

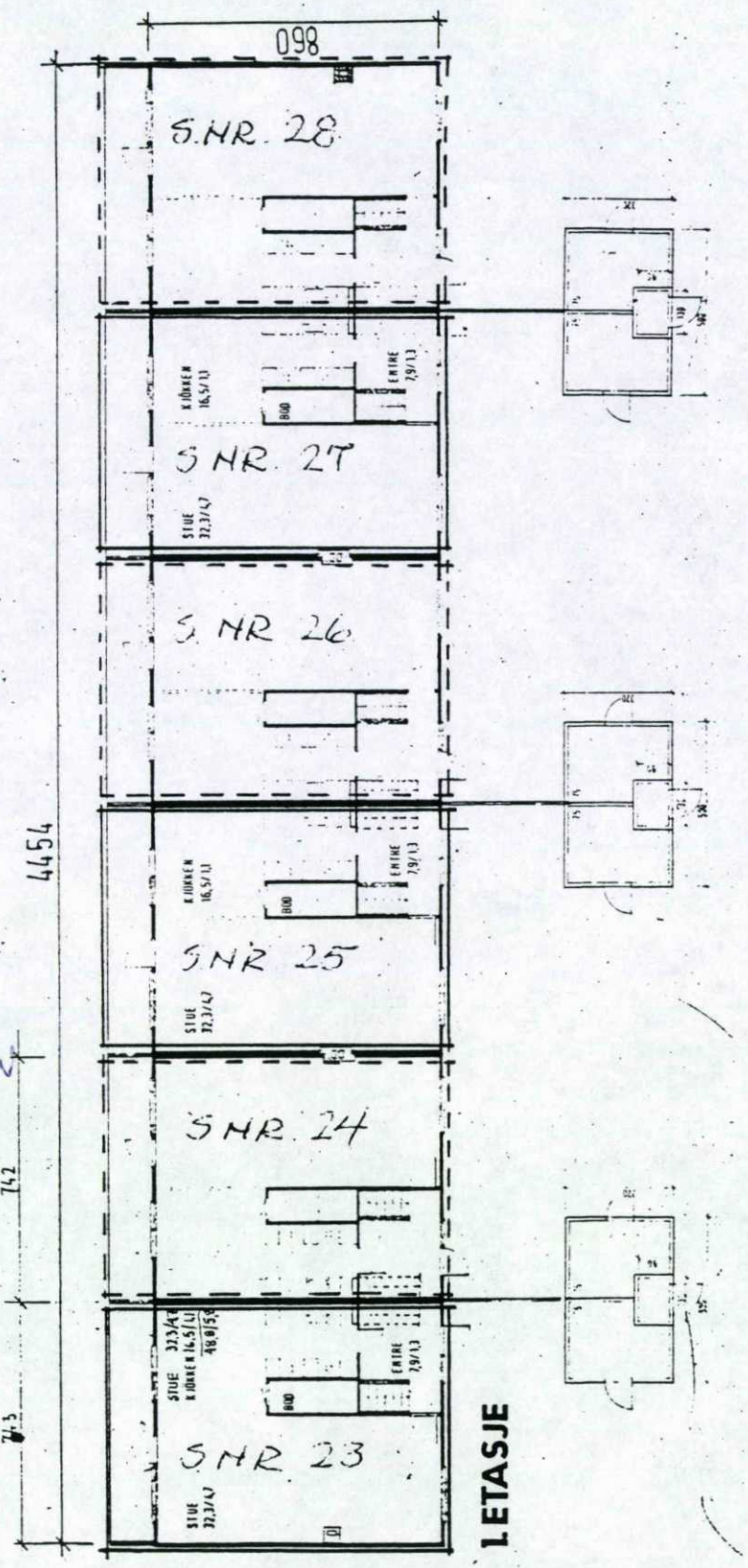


Kopiens riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 23-28
FOR 1. ETASJE - SE ARK. NR. 14

Side 14

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

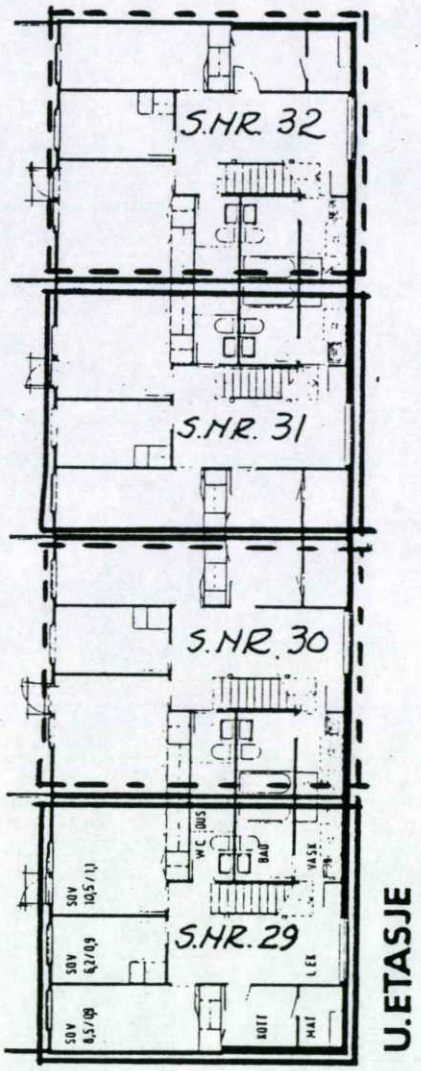


1. ETASJE FOR SEKSJONENE 23-28
FOR U. ETASJE - SE ARK NR. 13

Kopiens riktighet bekreftes

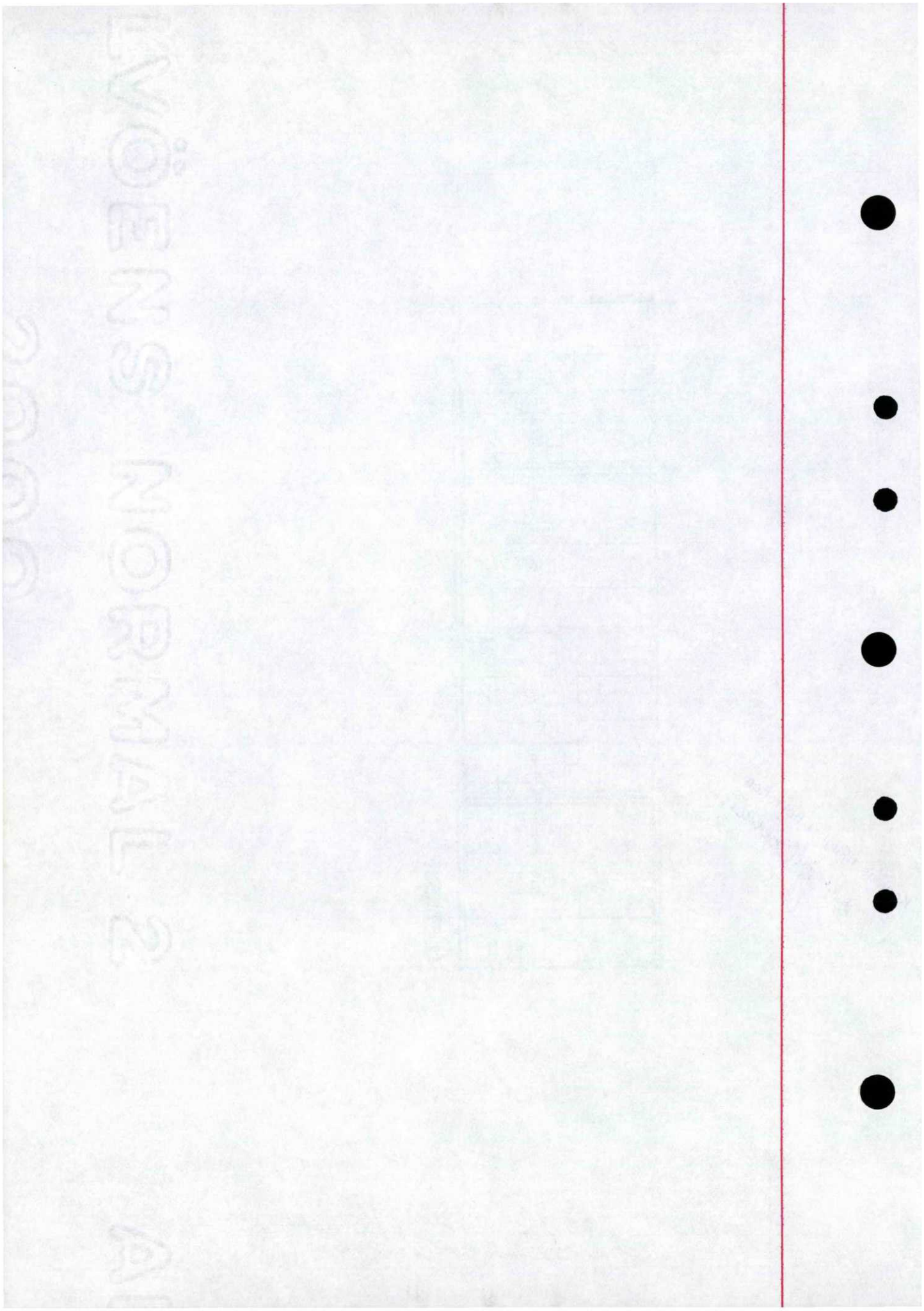
Side 15

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



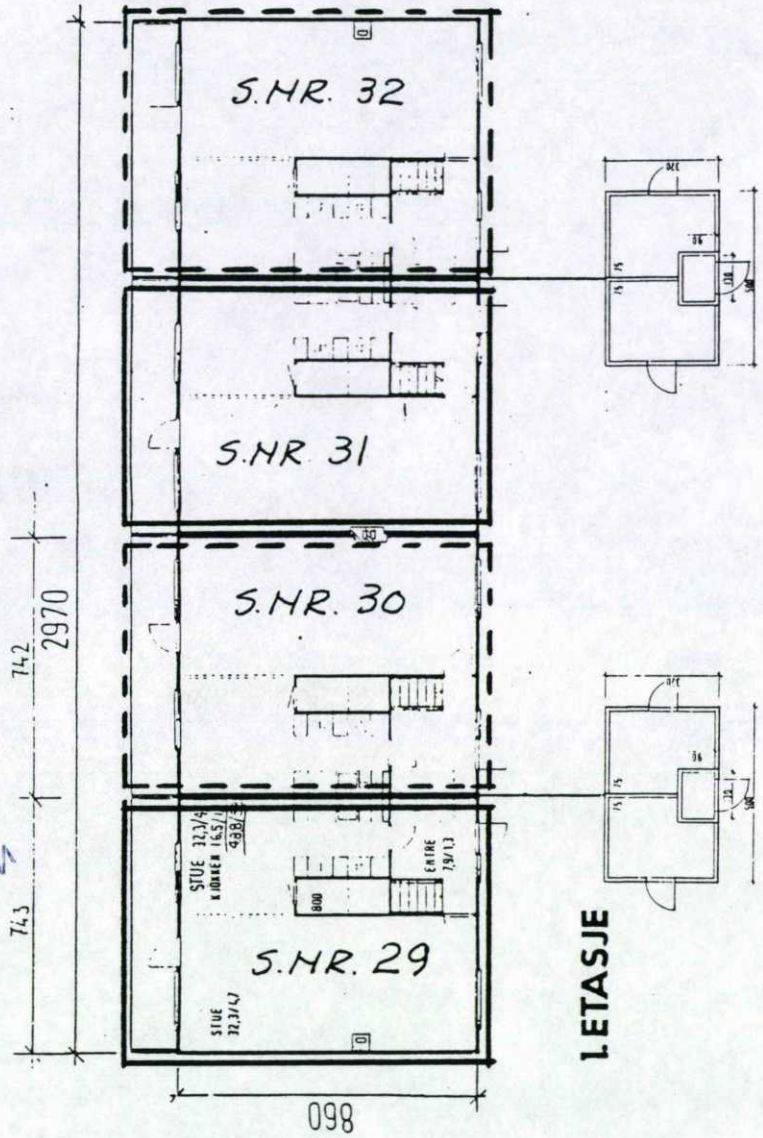
Kopiens riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 29-32
FOR 1. ETASJE – SE ARK. NR. 16



Side 16

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

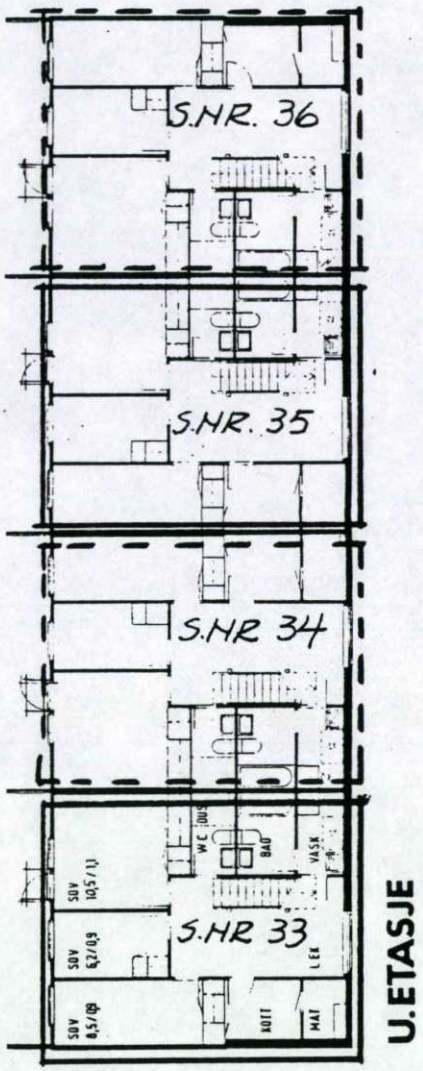


Kopiens riktighet bekreftes

1. ETASJE FOR SEKSJONENE 29-32
FOR U. ETASJE - SE ARK NR. 15

Side 17

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

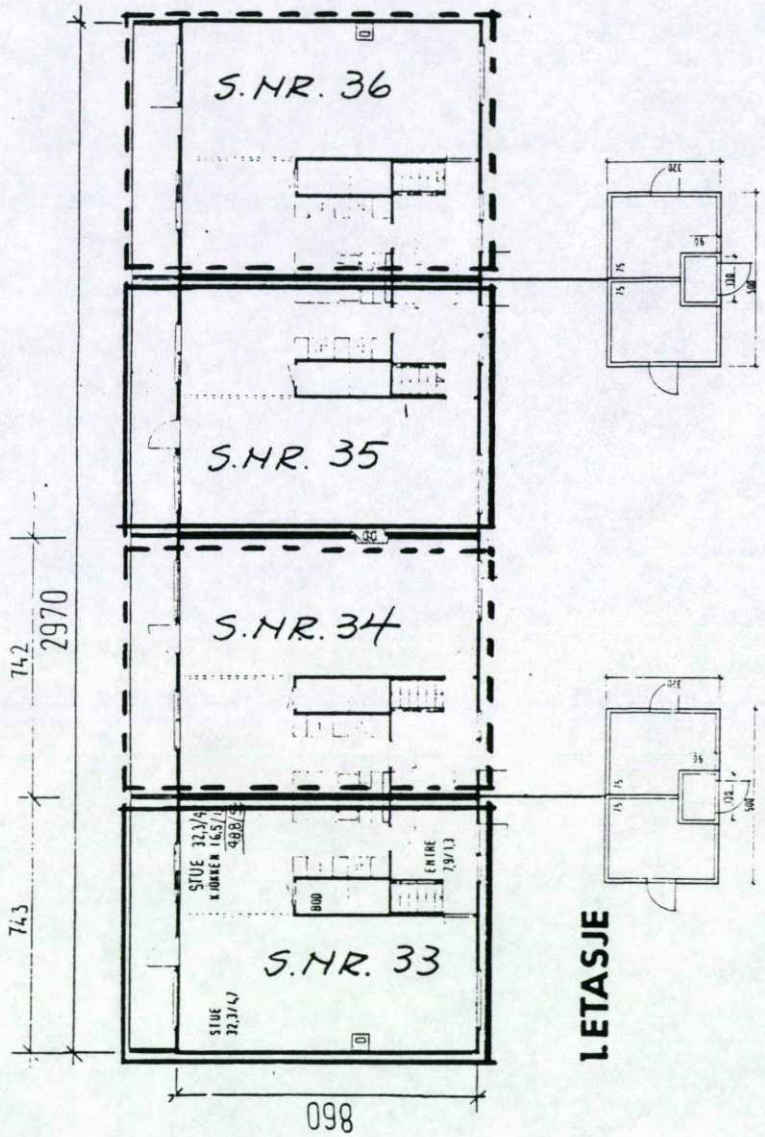


Kopiens riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 33-36
FOR 1. ETASJE – SE ARK. NR. 18

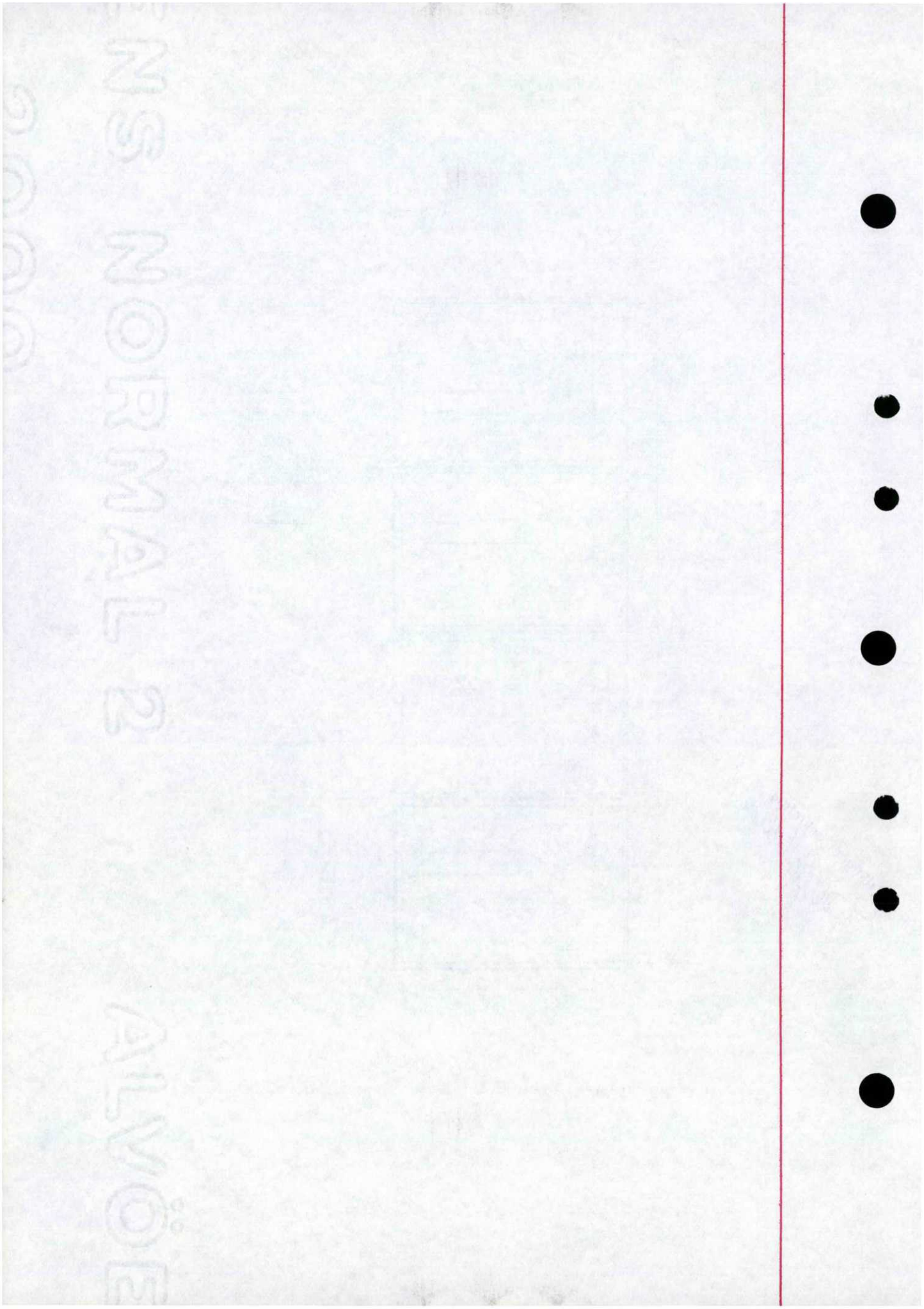
Side 18

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

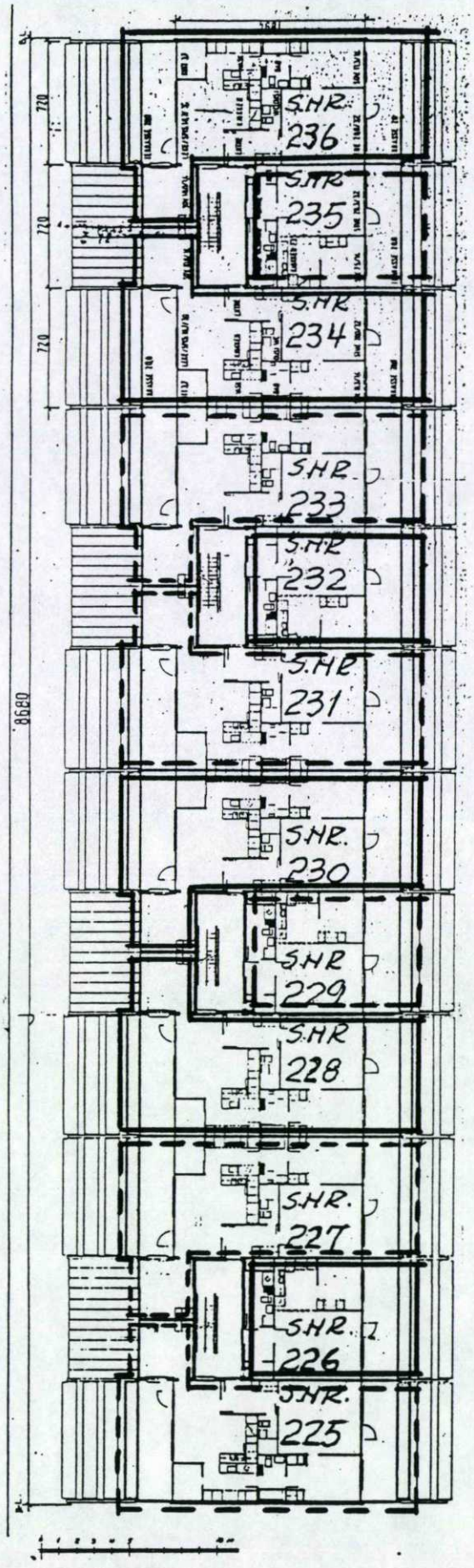


1. ETASJE FOR SEKSJONENE 33-36
FOR U.ETASJE - SE ARK NR. 17

Kopi riktighet bekreftes


NORMALT 2
NORMALVOLUM

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 62



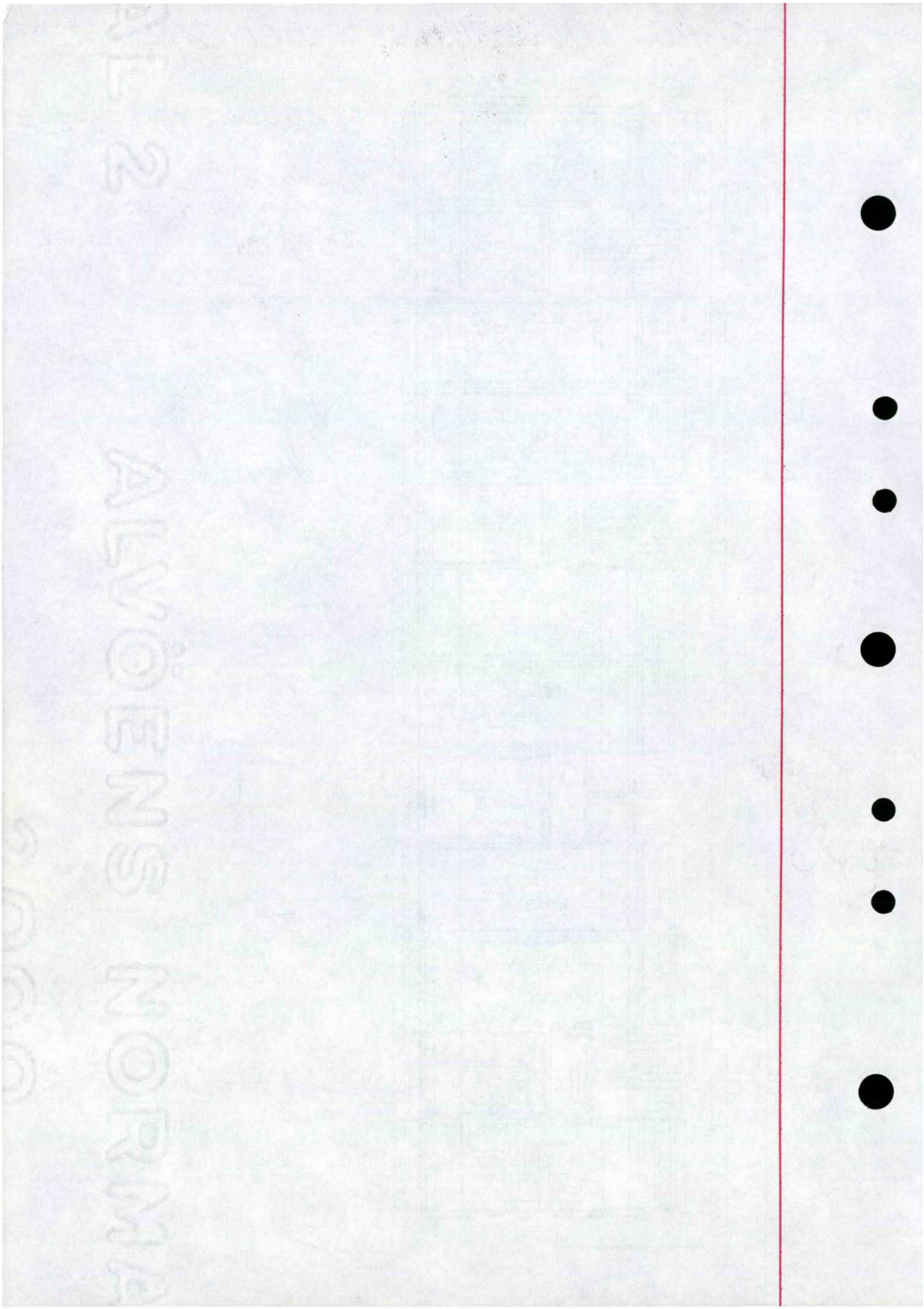
SEKSJONENE 225-236
BELIGGENDE I
4. Etasje
KULLEBUNNVN. 4-10

24 SEPT. 1984

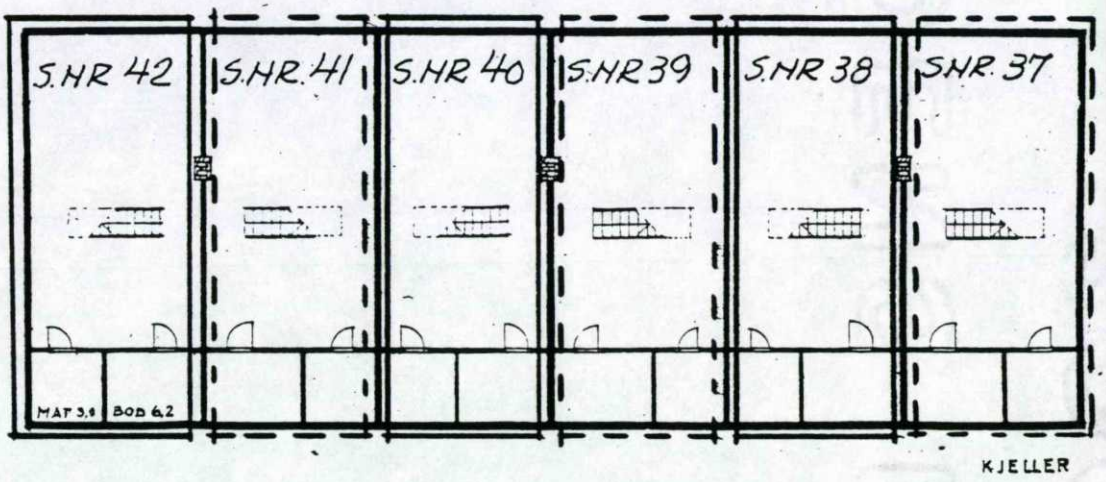
Kullebunn Borettslag
under avvikling

Helmut Rahl

Kopiens riktighet bekreftes

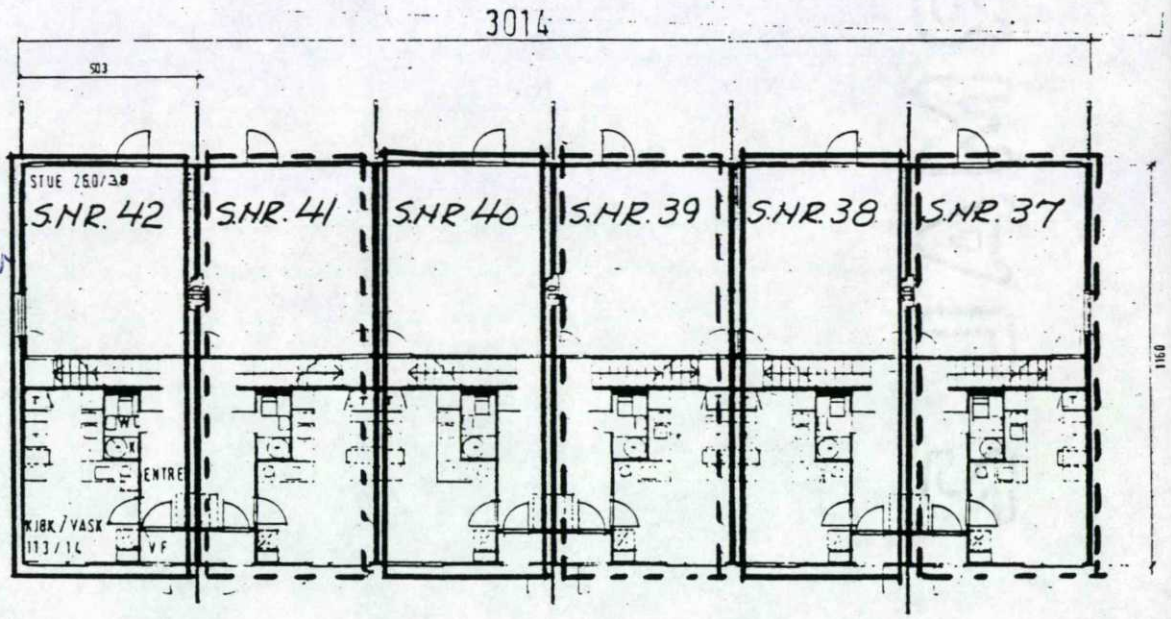


6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 19



KJELLER-
ETASJE FOR SEKSJONENE 37-42
FOR 1. OG 2. ETASJE SE OGSÅ ARK NR 20 OG 21

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE side 20

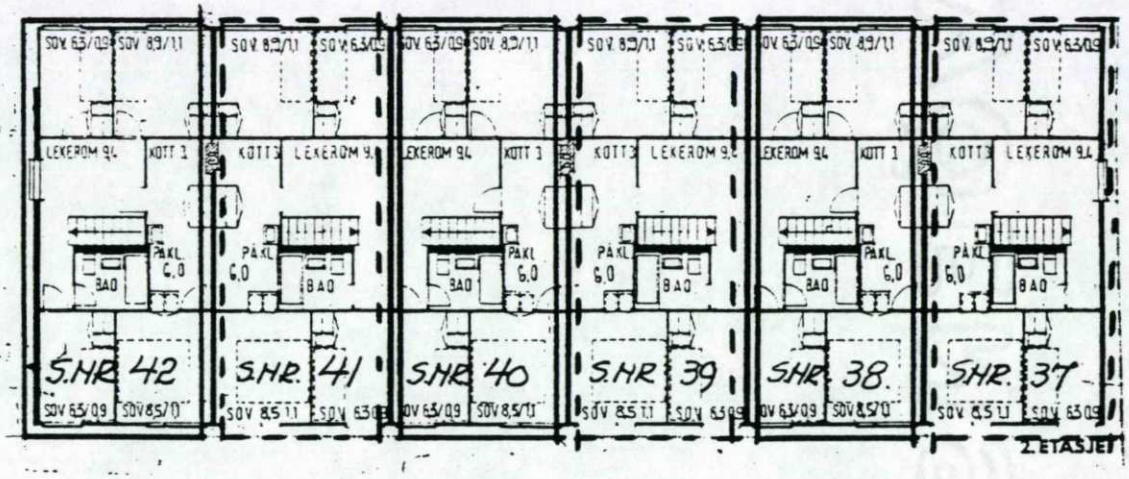


LETASJE

1 ETASJE FOR SEKSJONENE 37-42
FOR KJELLER OG 2.ET. SE OGSÅ ARK NR. 19 og 21

Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 21

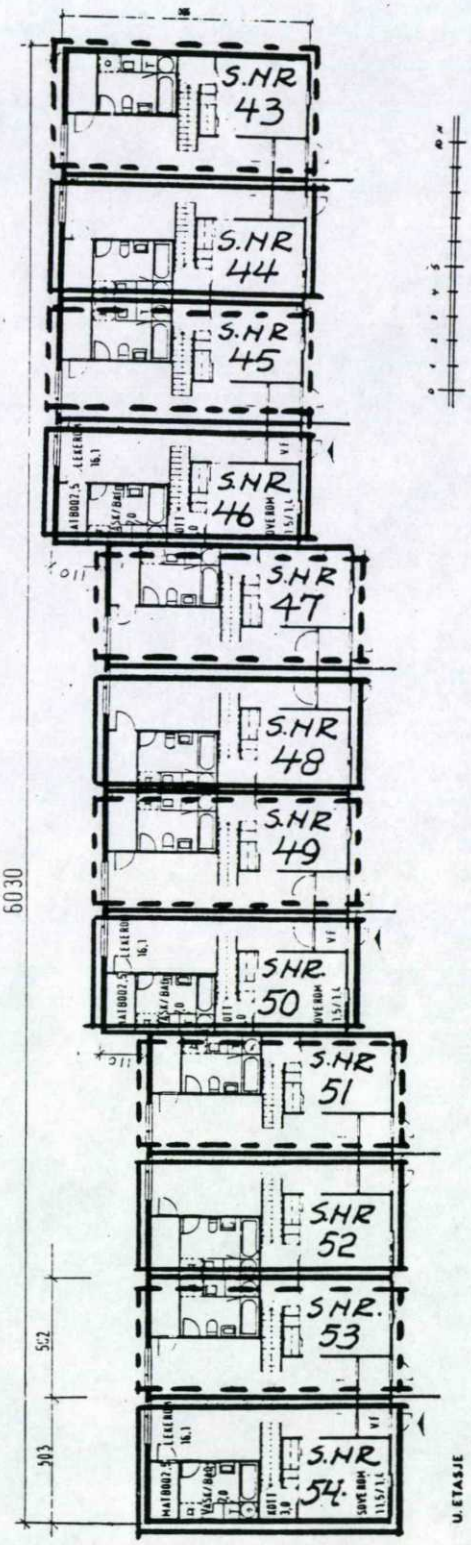


Kopiens riktighet bekreftes

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 37-42.
FOR KJELLER OG 1. ET., SE OGSÅ ARK NR. 19 OG 20

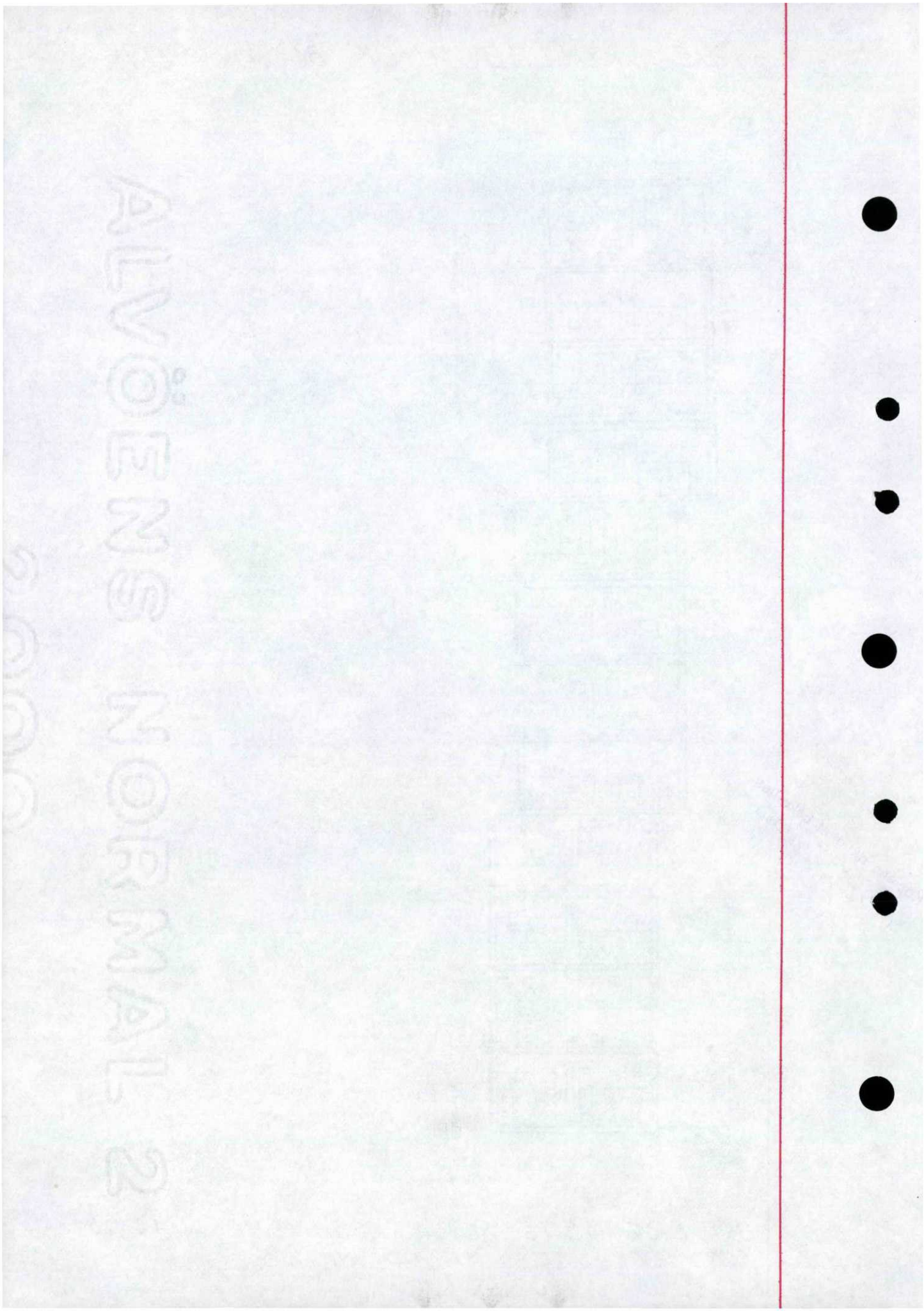
Side 22

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



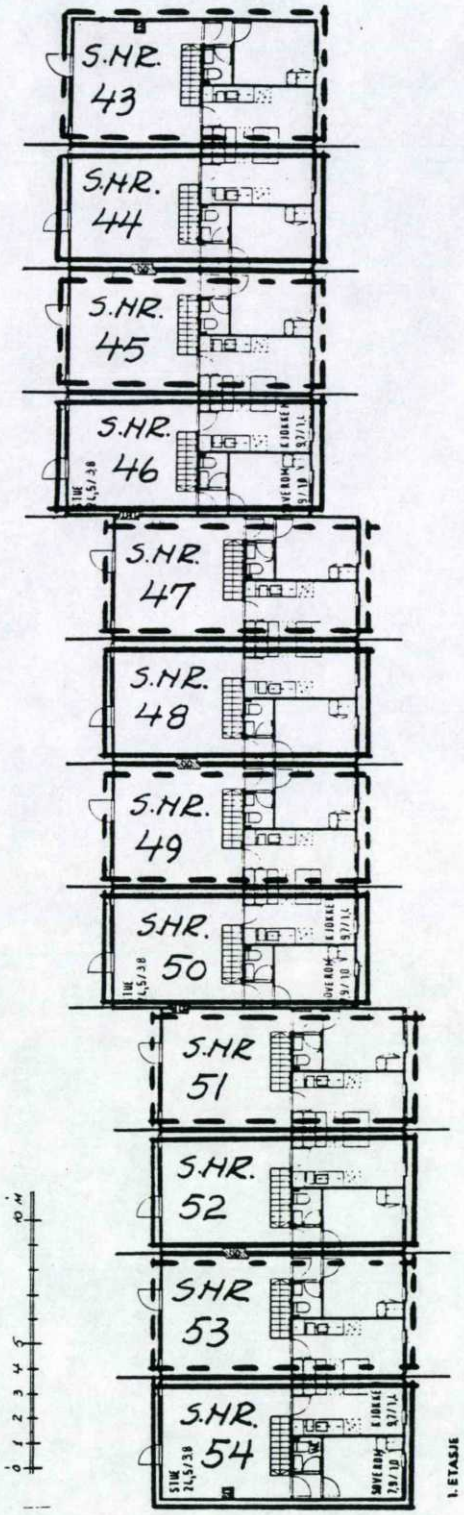
Kopiens riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 43-54
FOR 1. ETASJE – SE ARK. NR. 23


ALVDENSEN

Side 23

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

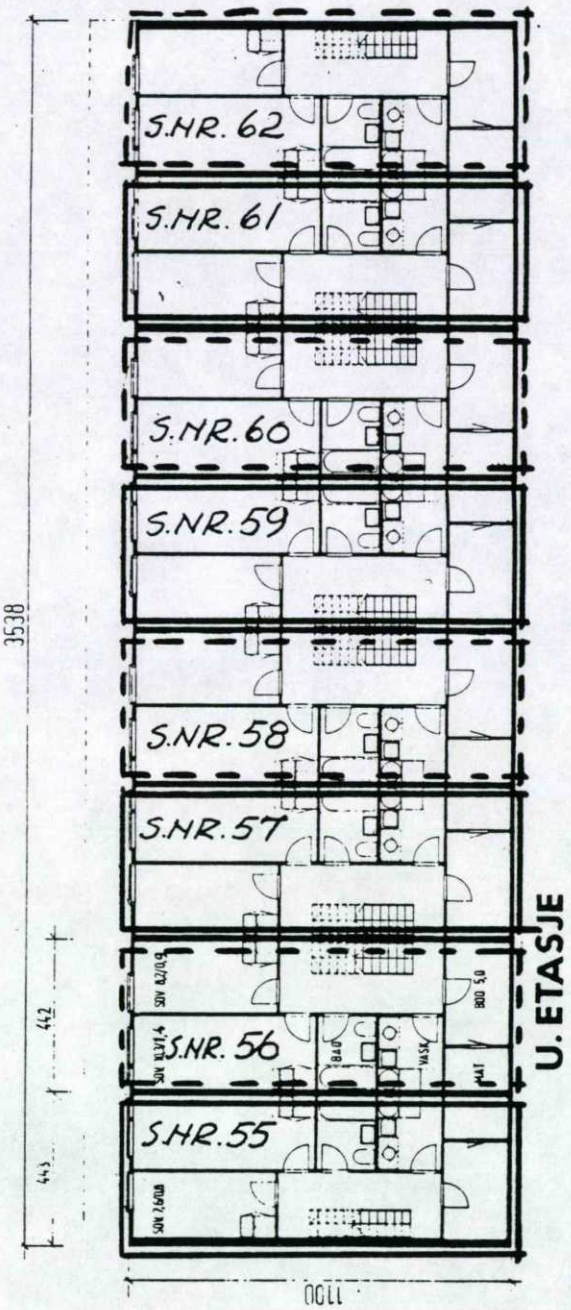


Kopiens riktighet bekreftes

1. ETASJE FOR SEKSJONENE 43-54
FOR U. ETASJE - SE ARK NR. 22

Side 24

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

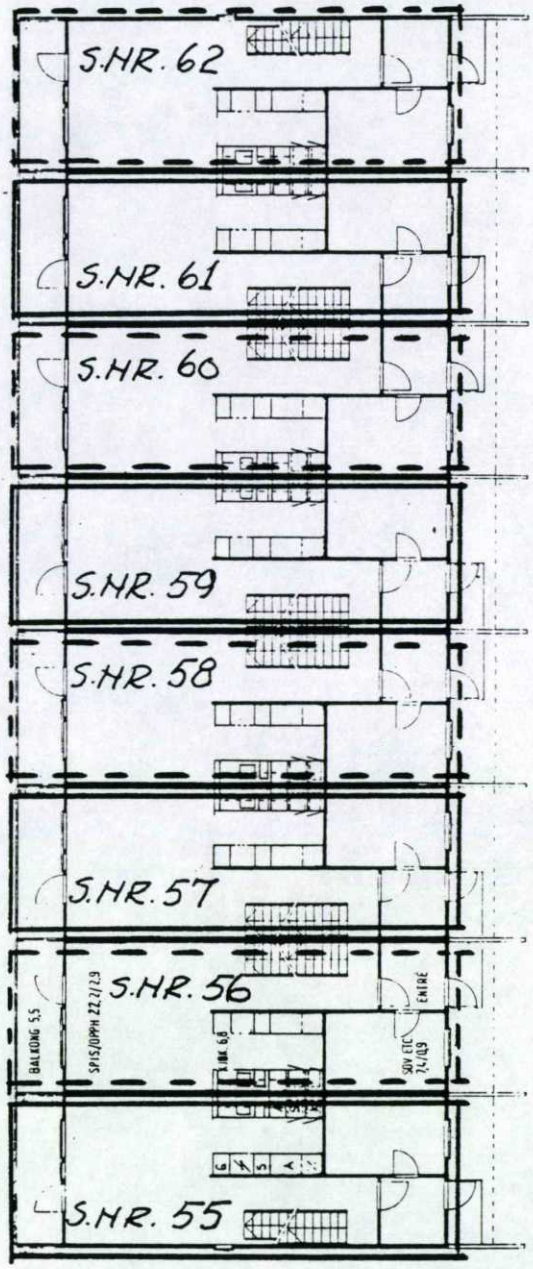


Kopien riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 55-62.
FOR 1 OG 2. ETASJE - SE ARK NR. 25 OG 26

side 25

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

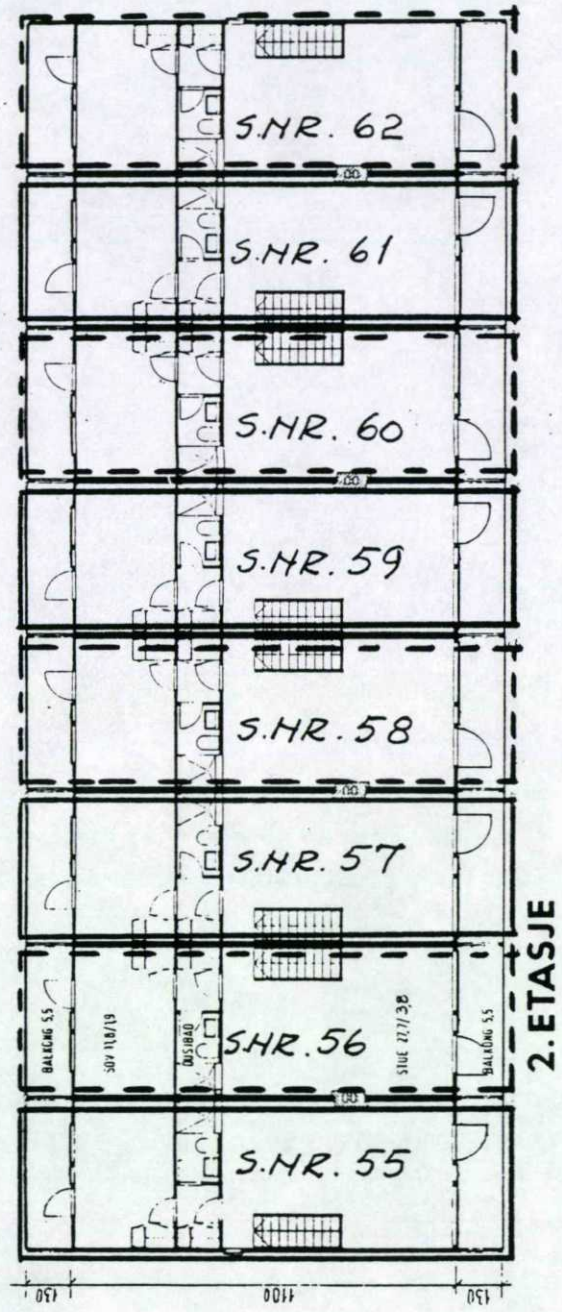


Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Tallaksen

1. ETASJE FOR SEKSJONENE 55-62
FOR UNDERET. OG 2. ET. - SE ARK NR. 24 OG 26

Side 26

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

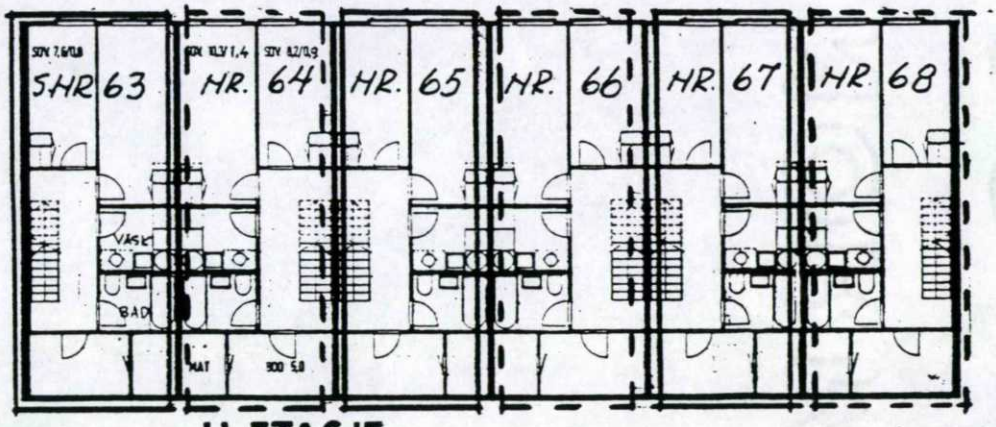


Kopiens riktighet bekreftes

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 55-62
FOR UNDERET. OG 1. ET. - SE ARK NR. 24 OG 25

Side 27

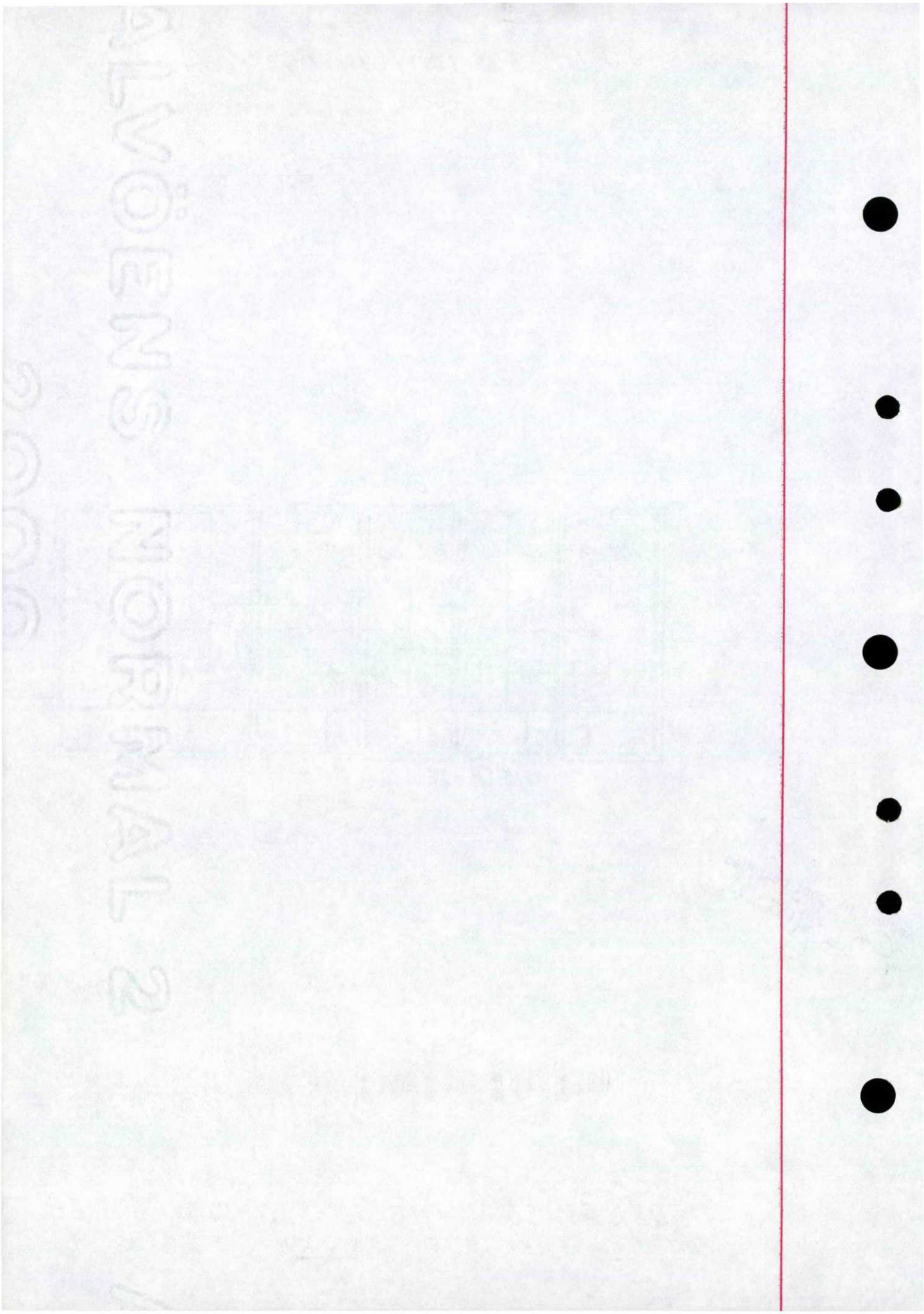
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



U. ETASJE

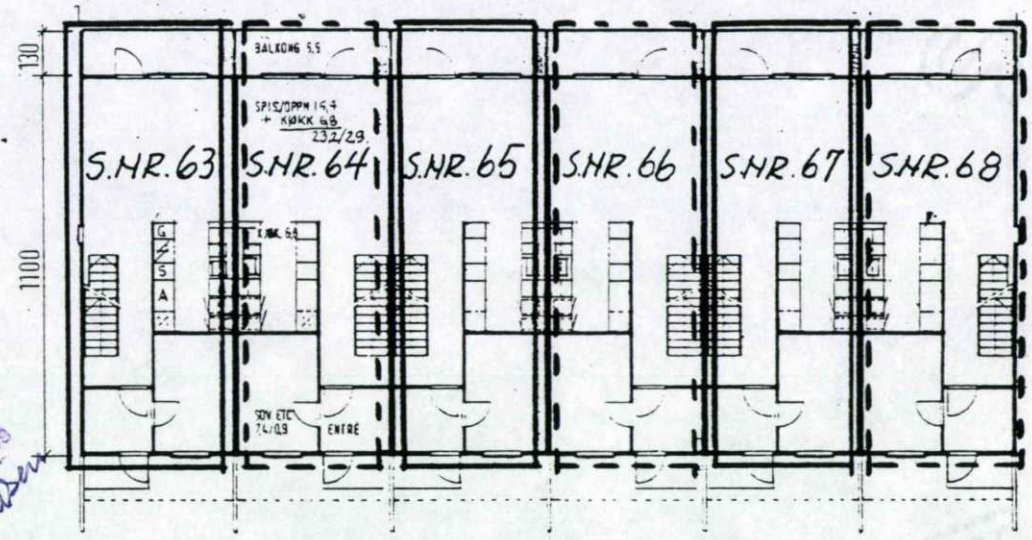
Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Hallesen

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 63-68
FOR 1 OG 2. ETASJE - SE ARK NR. 28 OG 29



Side 28

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



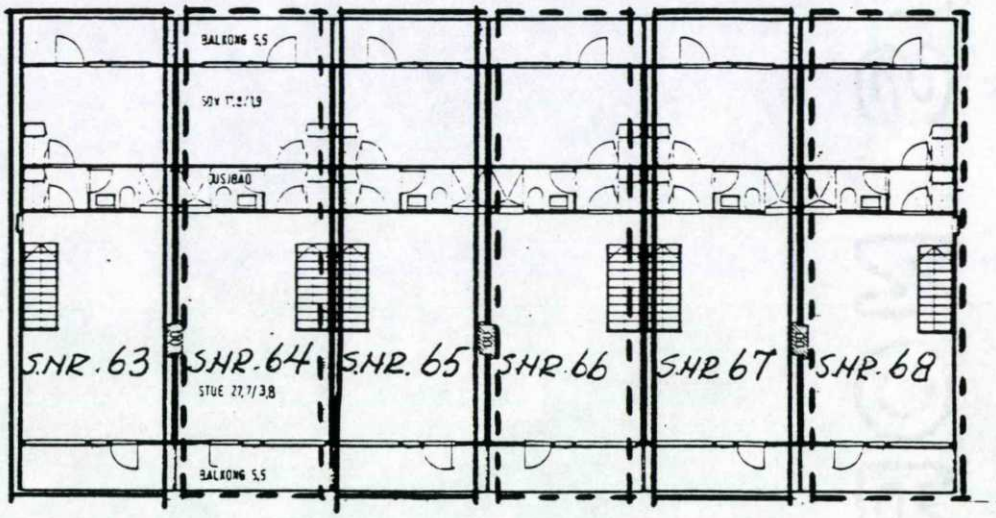
1. ETASJE

Kopiens riktighet bekreftes

1. ETASJE FOR SEKSJONENE 63-68
FOR UNDERET. OG 2. ET. - SE ARK NR. 27 OG 29

Side 29

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

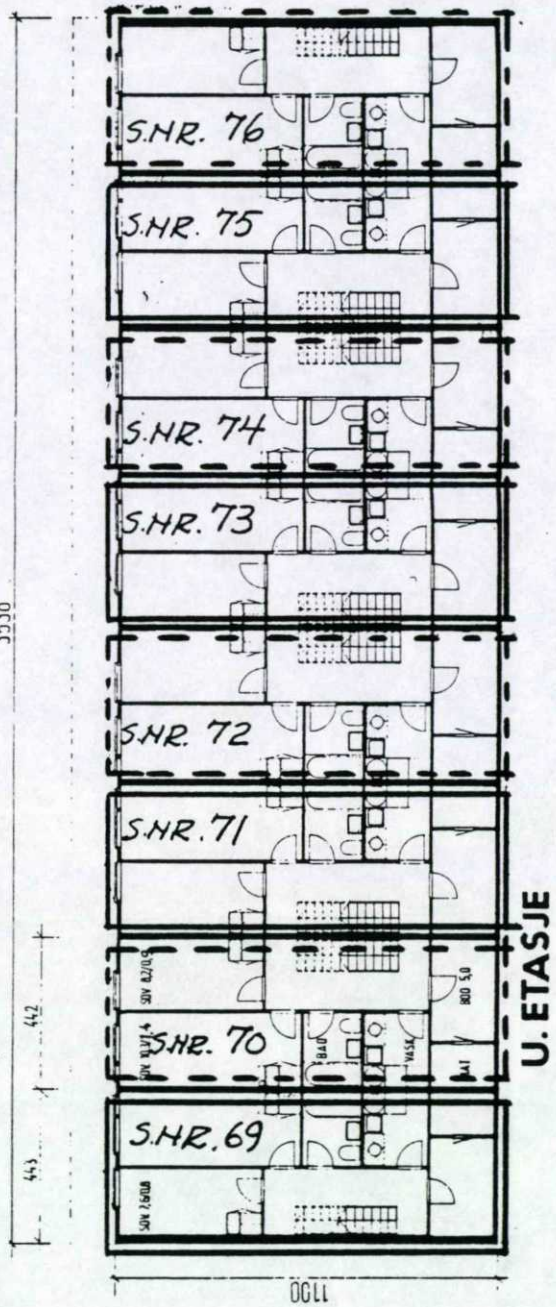


Kopiens riktighet bekreftes
Ellen Gulbrandsen

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 63-68
FOR UNDERET. OG 1. ET. - SE ARK NR. 27 OG 28

Side 30

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

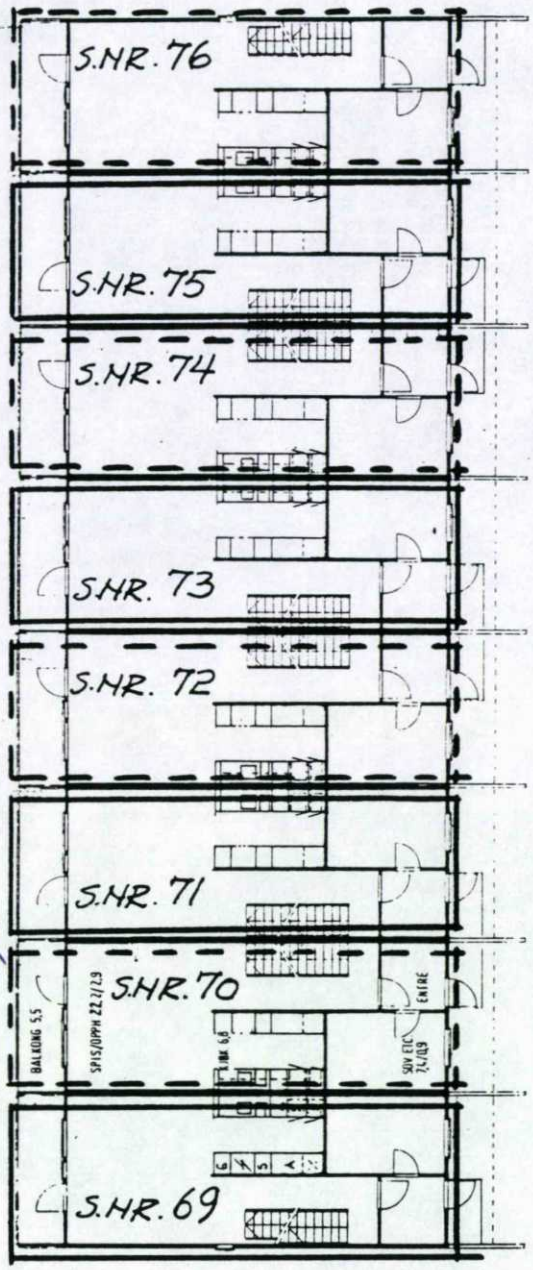


Kopiens riktighet bekreftes

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 69-76
FOR 1 OG 2. ETASJE - SE ARK NR. 31 OG 32

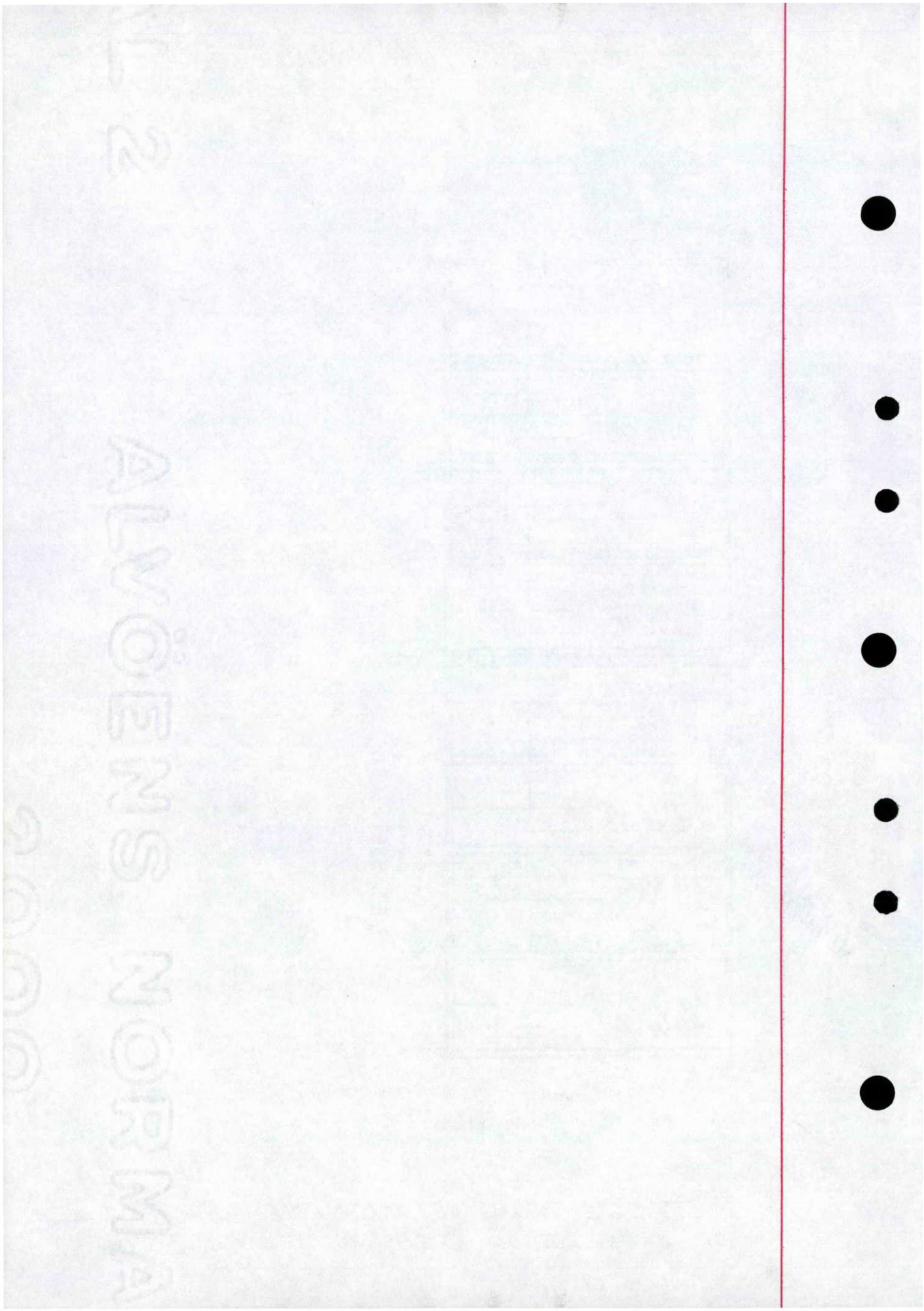
Side 31

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



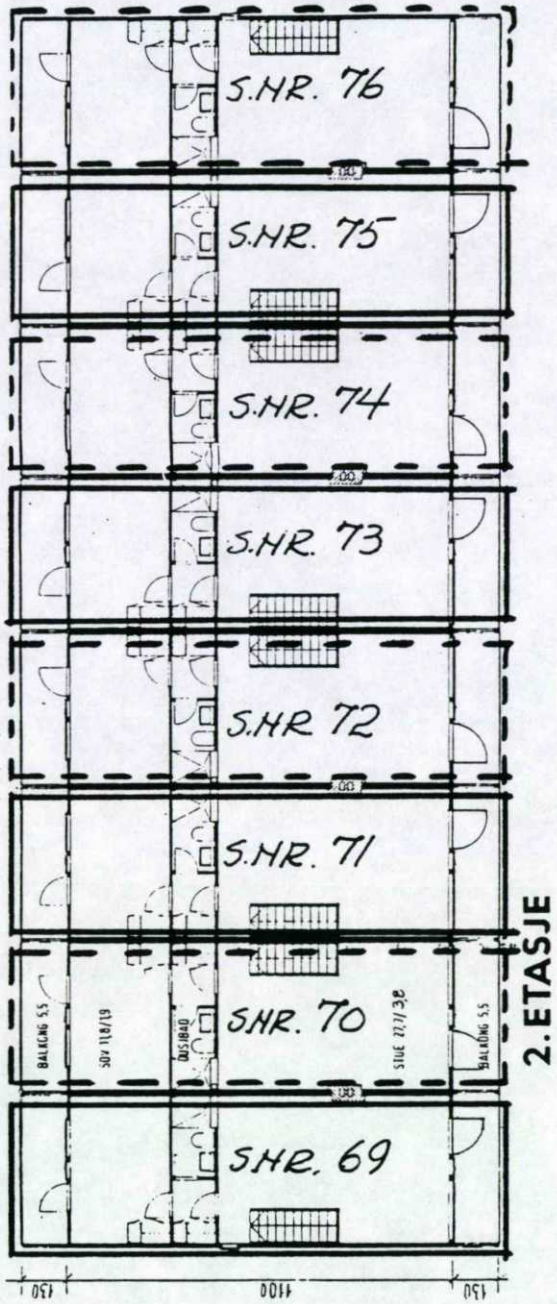
Kopiens riktighet bekreftes

1. ETASJE FOR SEKSJONENE 69-76
FOR UNDERET. OG 2.ET. - SE ARK NR. 30 OG 32


AVLØPSLEDNING

Side 32

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

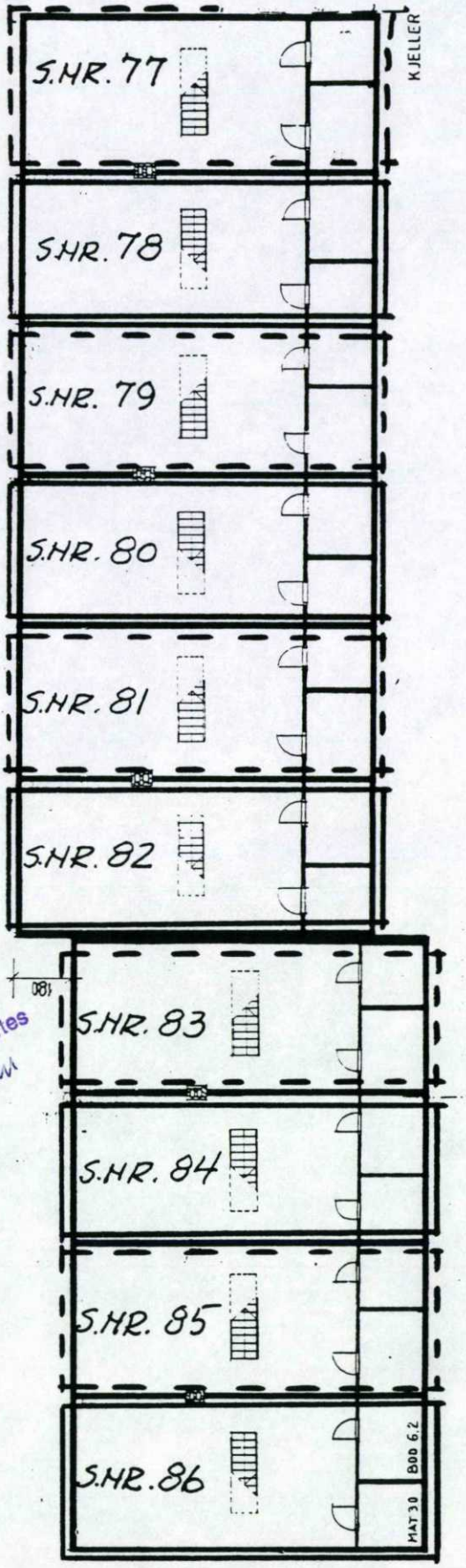


Kopiens riktighet bekreftes

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 69 - 76
FOR UNDERET. OG 1. ET. - SE ARK NR. 30 OG 31

Side 33

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



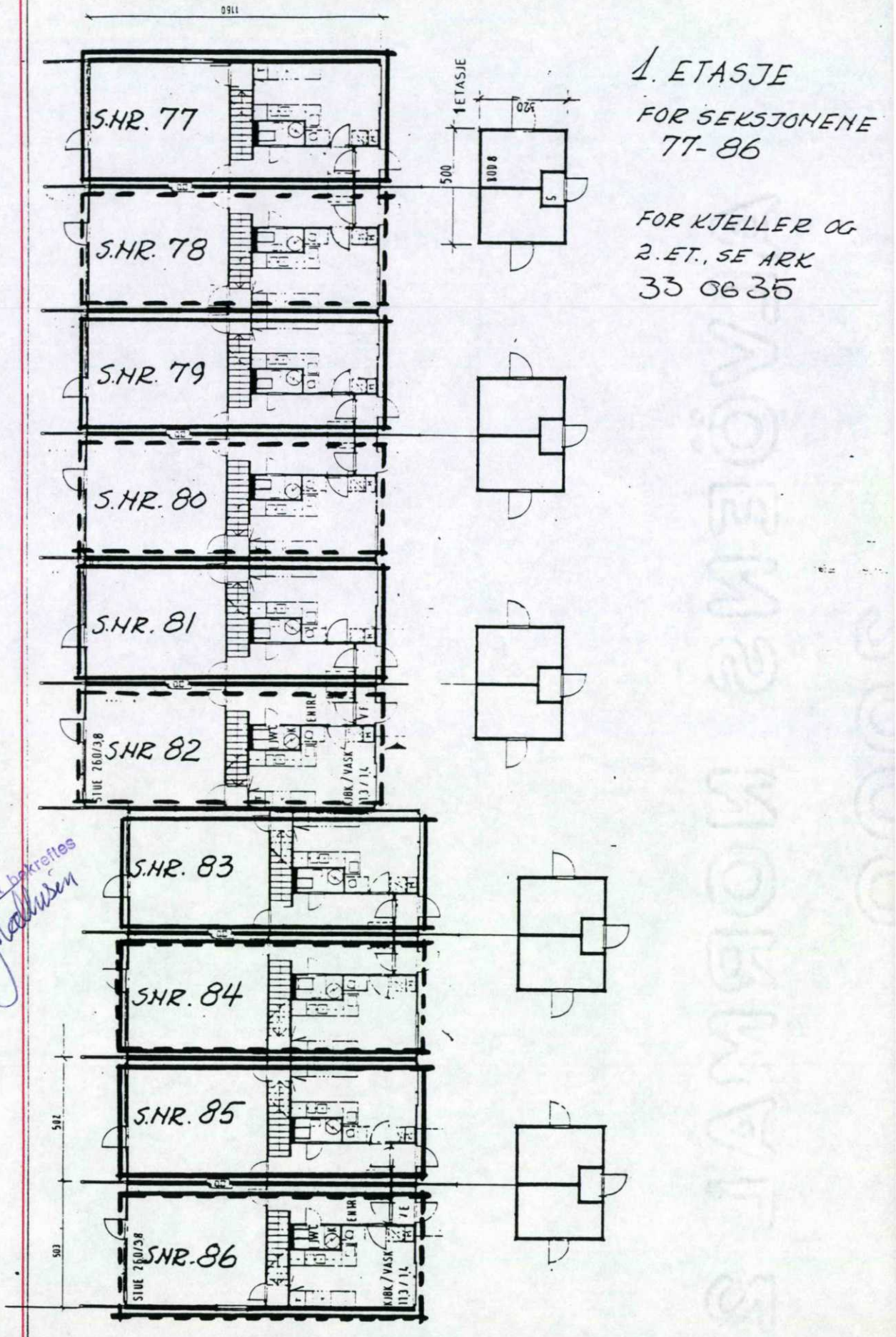
KJELLER
FOR SEKSJONENE 77-86

FOR 1. OG 2. ETASJE,
SE ARK NR. 34 OG 35

Kopiens riktighet bekreftes

Side 34

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



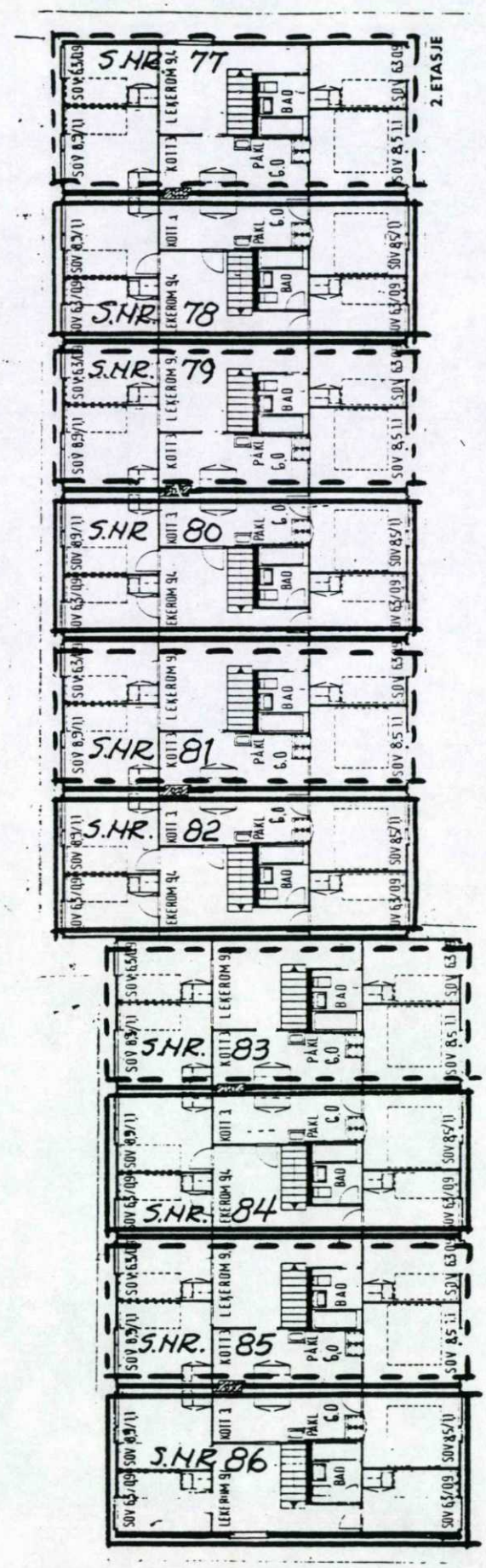
1. ETASJE
FOR SEKSJONENE
77-86

FOR KJELLER OG
2. ET., SE ARK
33 06 35

Kopiens riktighet bekreftes

Side 35

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



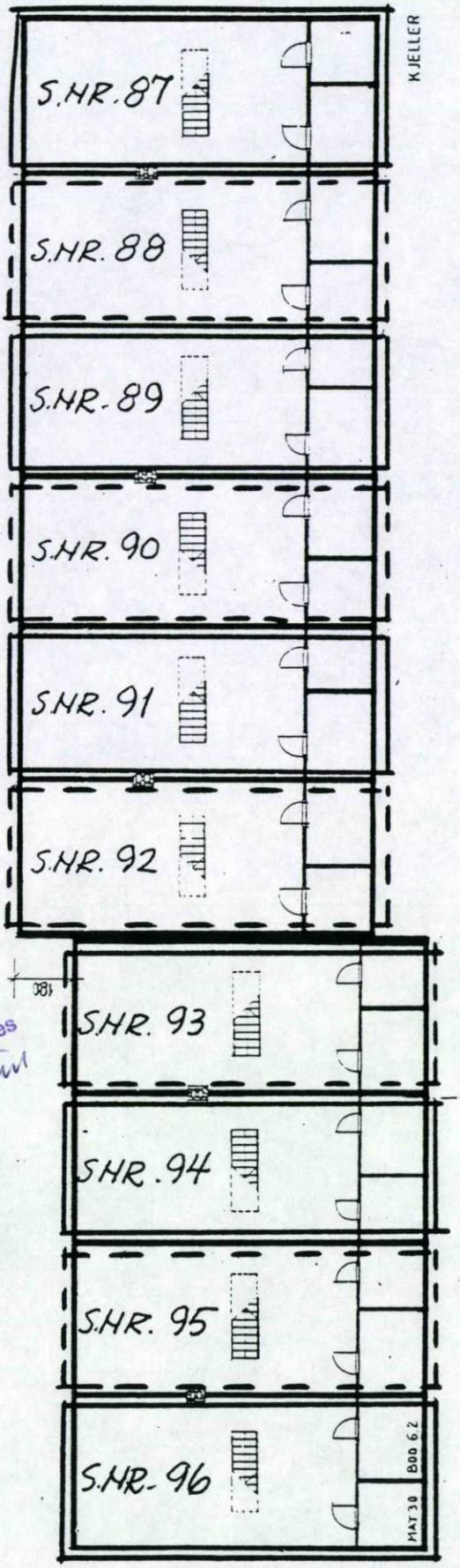
2. ETASJE
FOR SEKSJONENE 77-86

FOR KJELLER OG 1 ETASJE,
SE ARK NR 33 OG 34

Kopiens riktighet bekreftes
Solbrg Mathisen

Side 36

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



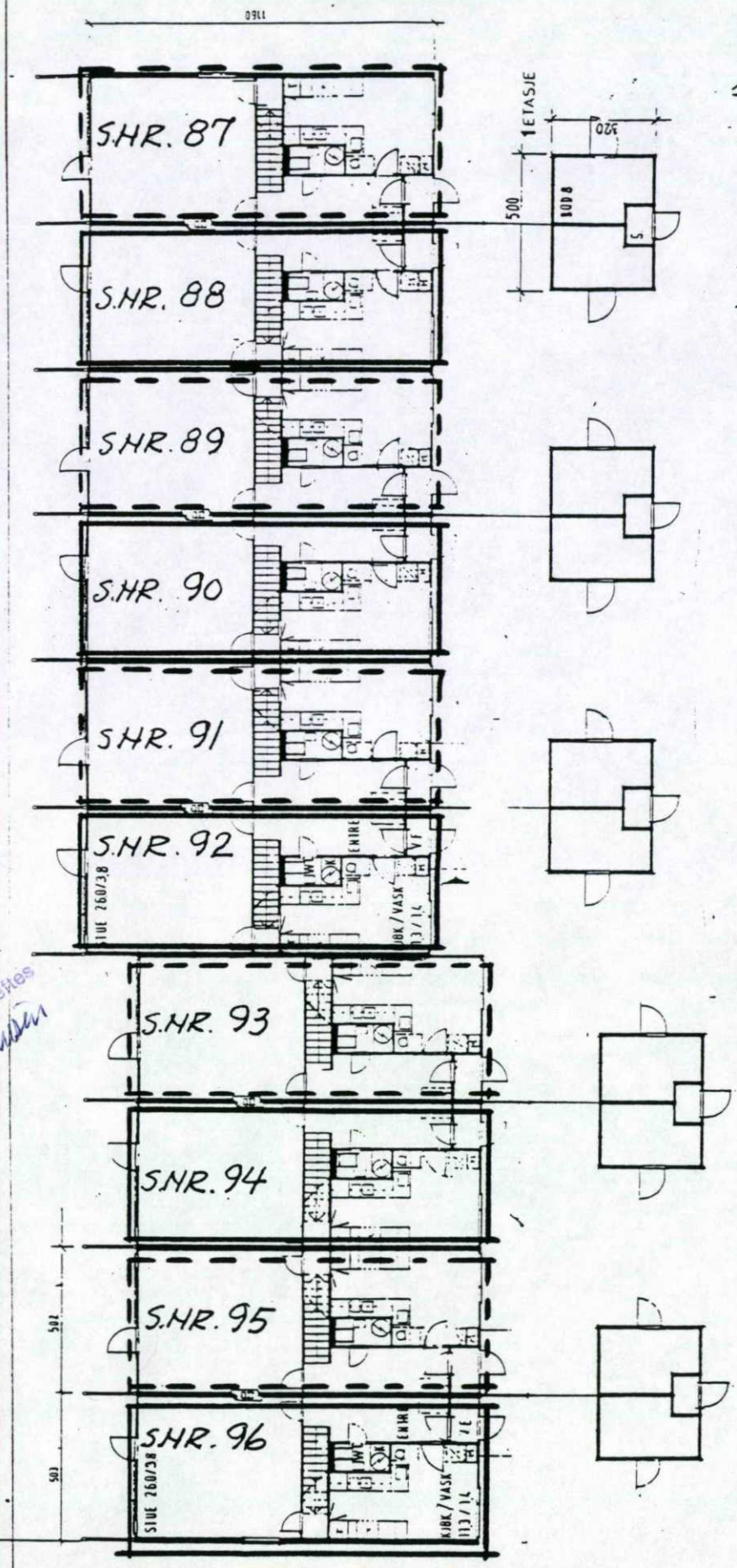
KJELLER
FOR SEKSJONENE 87-96

FOR 1. OG 2. ETASJE,
SE ARK NR. 37 OG 38

Kopiens riktighet bekreftes

Side 37

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



1. ETASJE

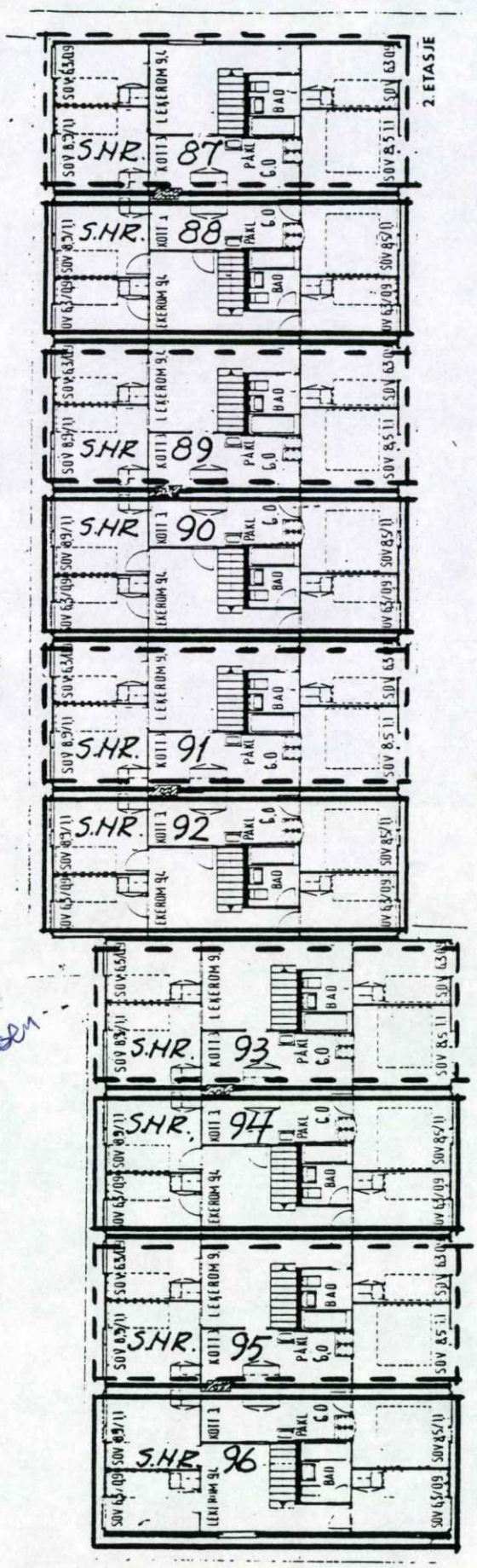
FOR SEKSJONENE 87-96

FOR KJELLER OG 2. ET., SE ARK 36 OG 38

Kopiens riktighet bekreftes

Side 38

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



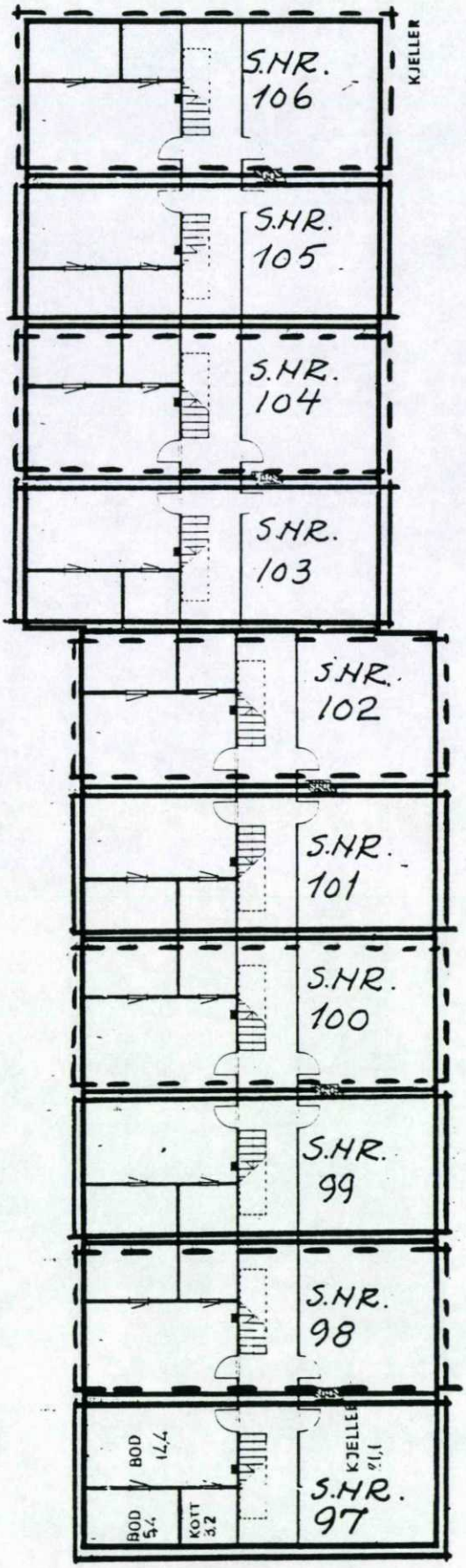
2. ETASJE
FOR SEKSJONENE 87-96

FOR KJELLER OG 1 ETASJE,
SE ARK NR 36 OG 37

Kopiens riktighet bekreftes
Oslo, [illegible]

Side 39

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



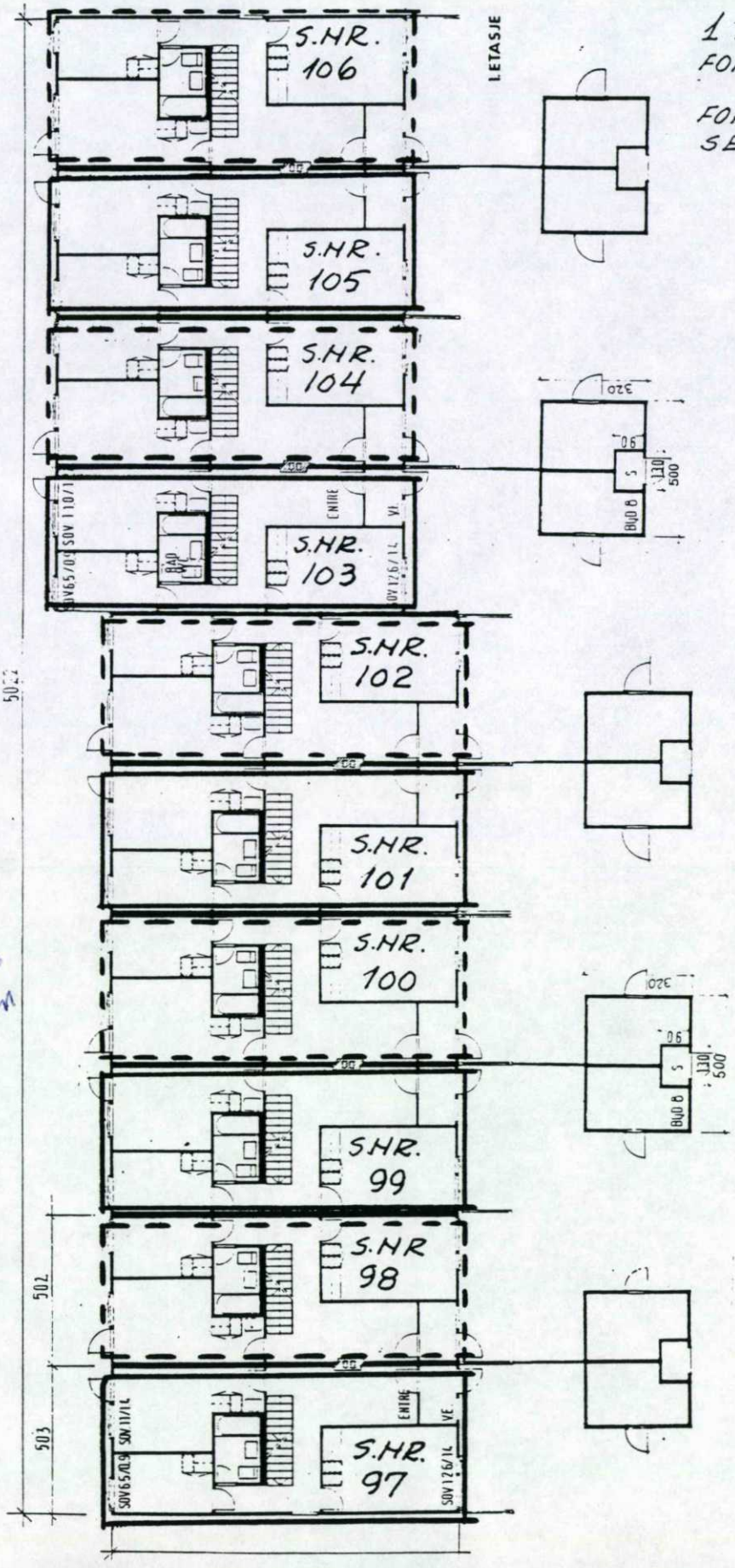
KJELLER
FOR SEKSJONENE 97-106

FOR 1. OG 2. ETASJE,
SE ARK NR. 40 OG 41

Kopiens riktighet bekreftes

Side 40

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



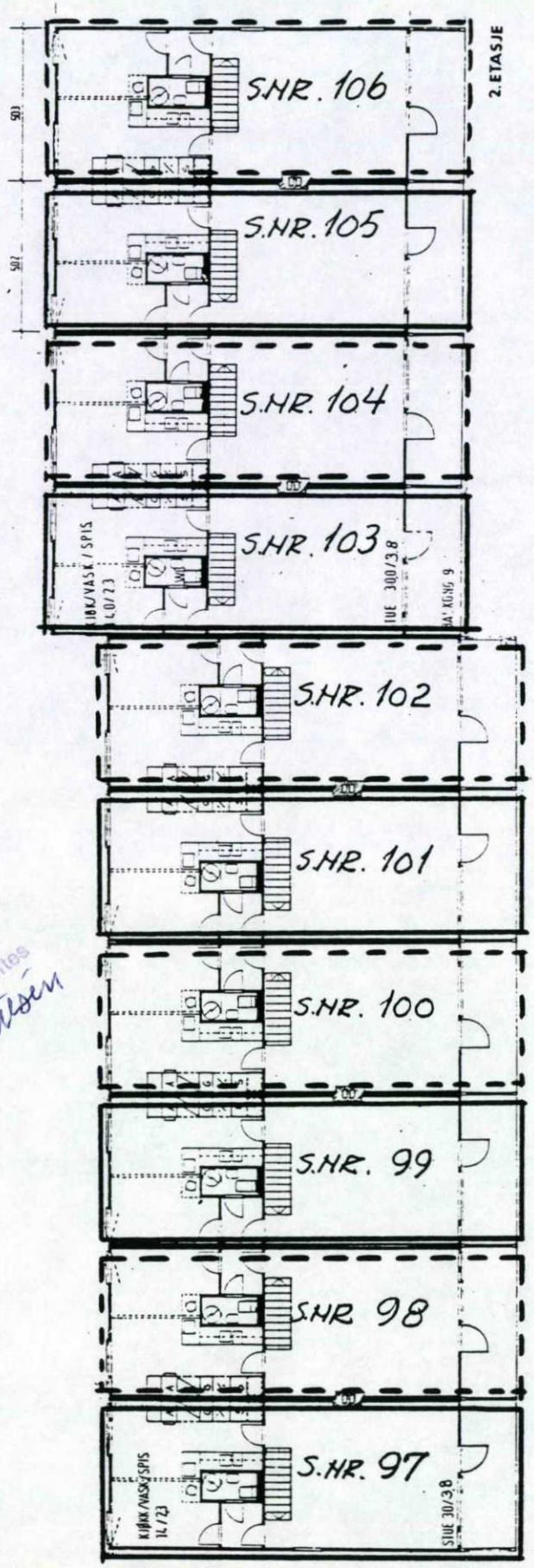
1 ETASJE
FOR SEKSJ. 97-106

FOR KJELLER OG 2. ET
SE ARK NR
39 OG 41

Kopiens riktighet bekreftes

Side 41

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

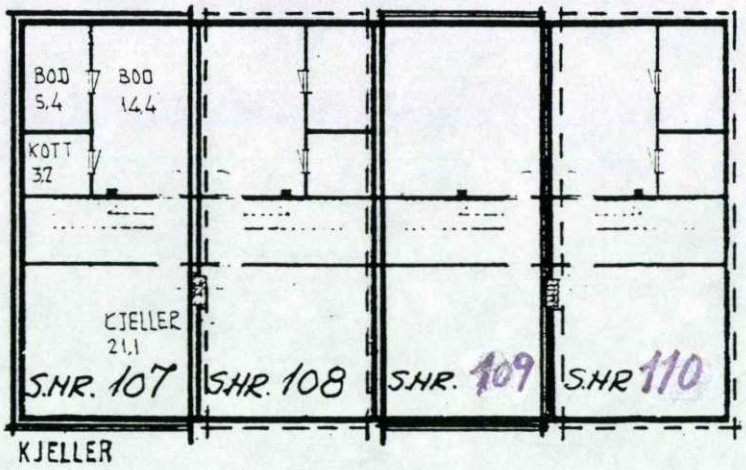


2. ETASJE
FOR SEKSJONENE 97-106

FOR KJELLER OG 1. ET.
SE ARK. NR. 39 OG 40

Kopiens riktighet bekreftes

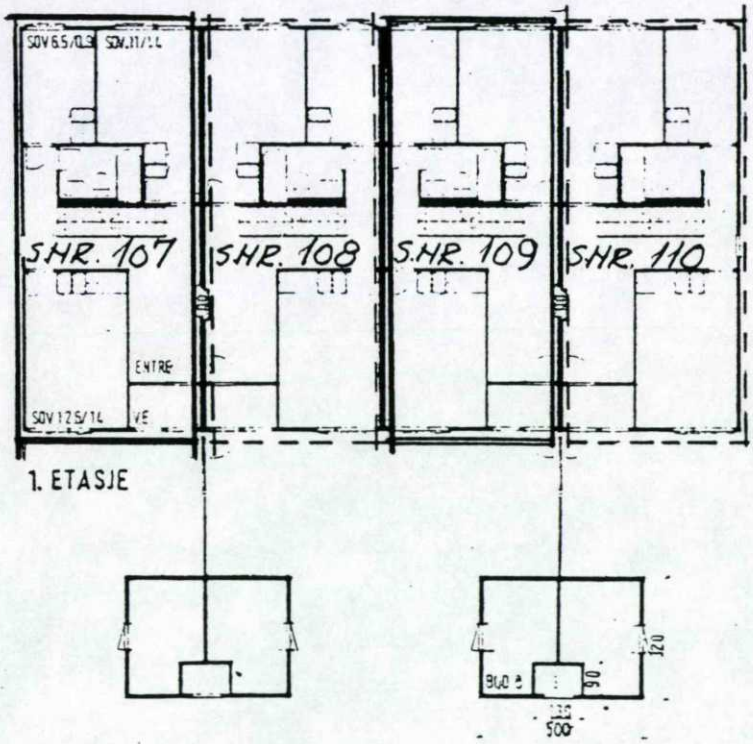
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE side 42



Kopiens riktighet bekreftes

KJELLER-
ETASJE FOR SEKSJONENE 107-110
FOR 1. OG 2. ETASJE, SE OGSÅ ARK NR 43 OG 44

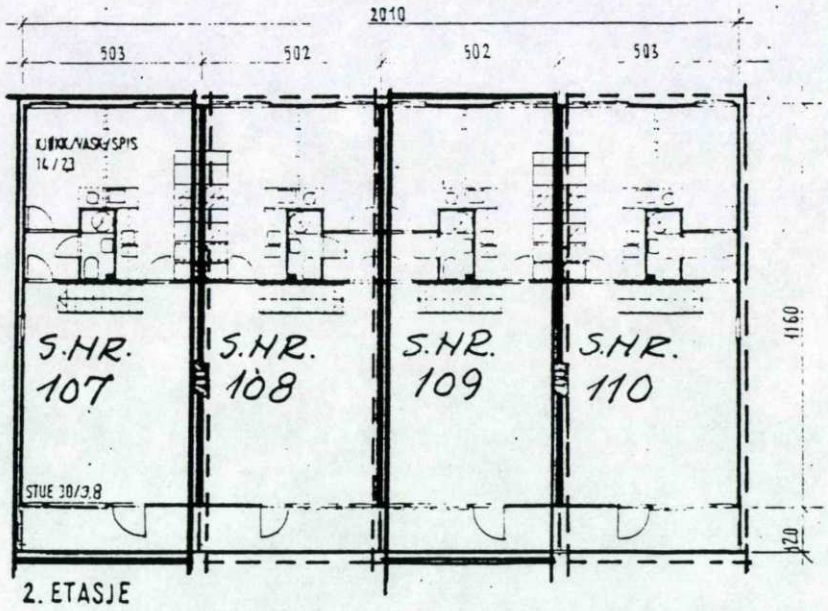
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 43



Kopiens riktighet bekreftes

1 ETASJE FOR SEKSJONENE 107-110
FOR 2. ETASJE OG KJELLER, SE ARK NR. 42 OG 44

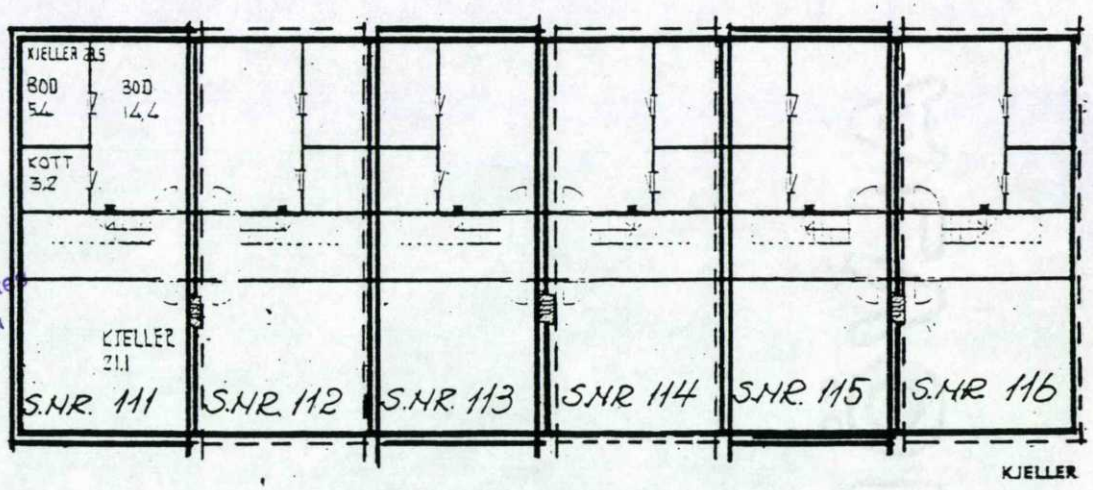
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 44



Kopiens riktighet bekreftes

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 107-110
FOR 1. ETASJE OG KJELLER, SE ARK NR. 42 OG 43

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 45

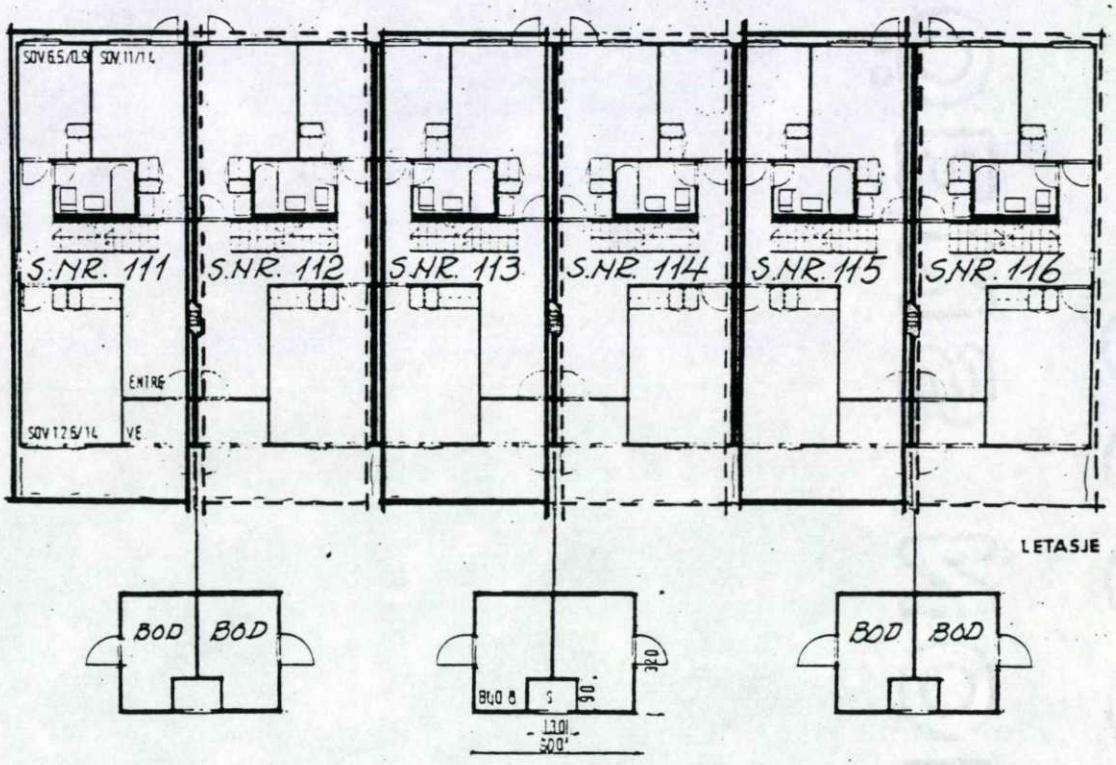


Kopiens riktighet bekreftes
Edvard Tallhusen

KJELLER-
ETASJE FOR SEKSJONENE 111-116
SE OGSÅ 1 OG 2. ETASJE PÅ ARK NR. 46 OG 47

Side 46

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

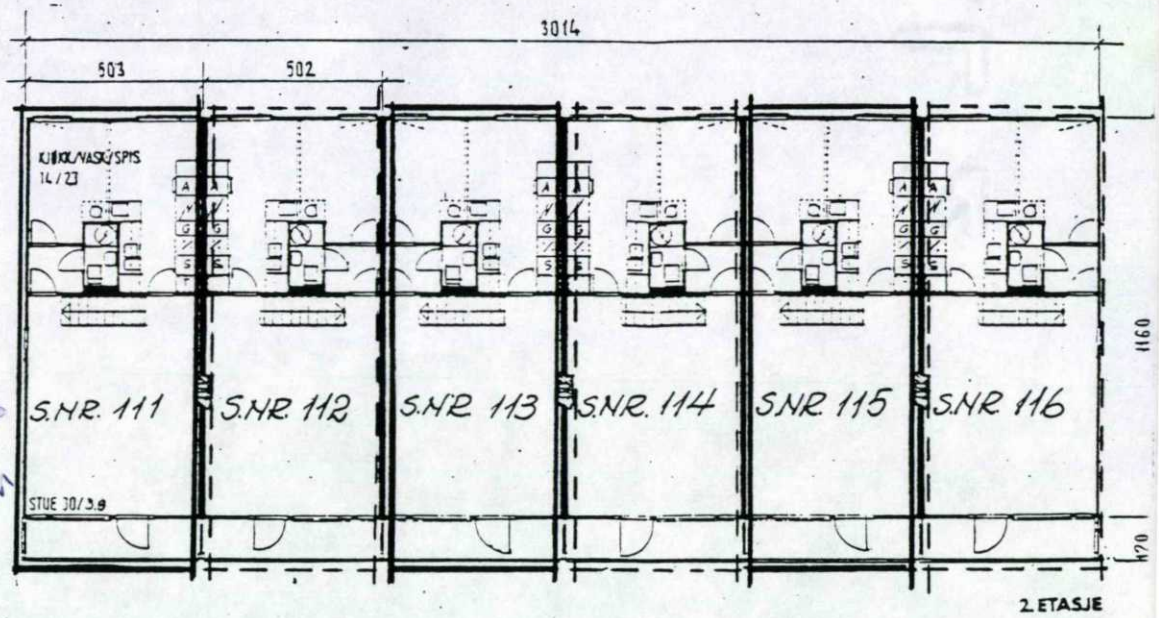


Kopiens riktighet bekreftes

1 ETASJE FOR SEKSJONENE 111-116

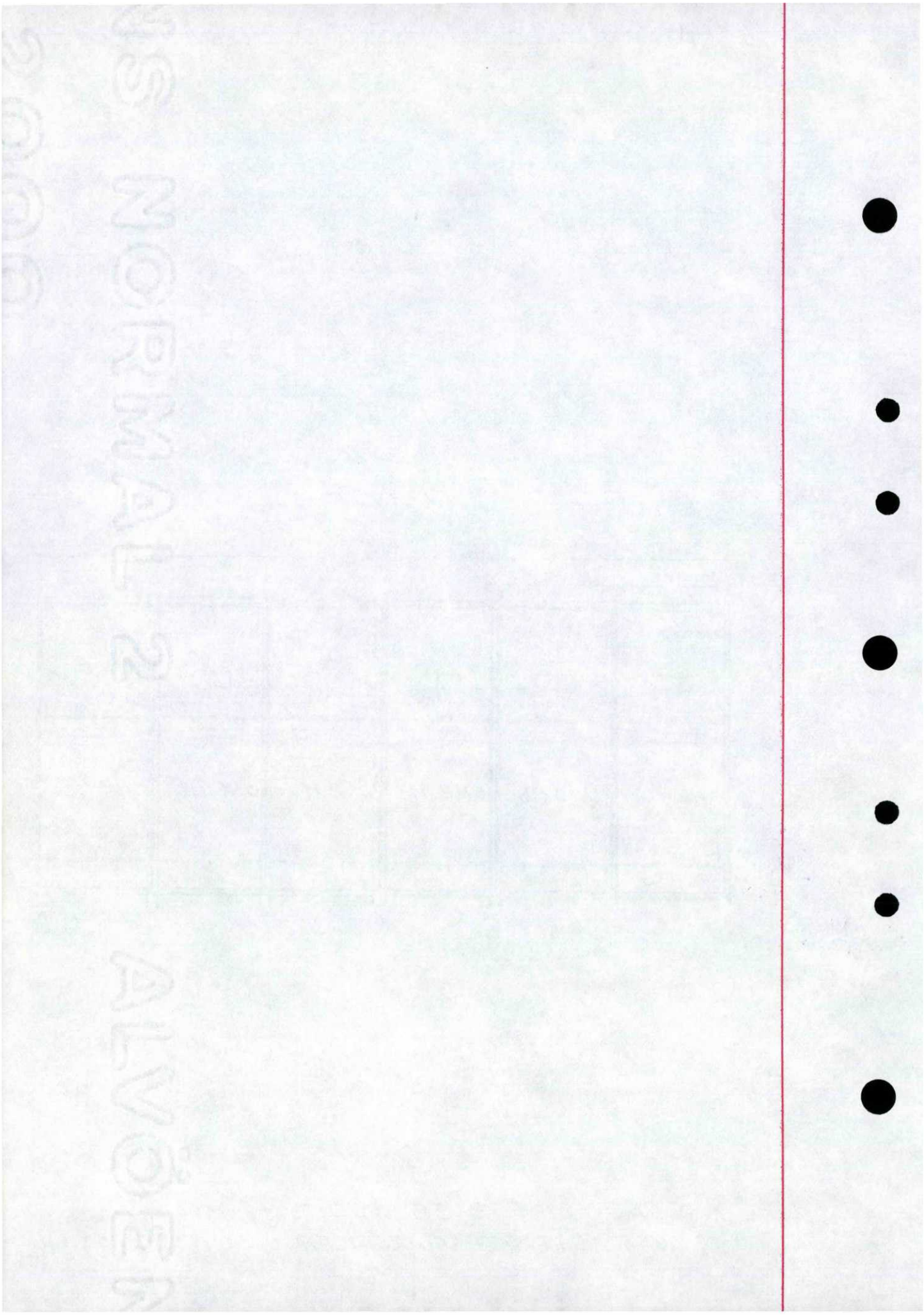
SE OGSÅ 2. ETASJE OG KJELLER PÅ ARK NR. 45 OG 47

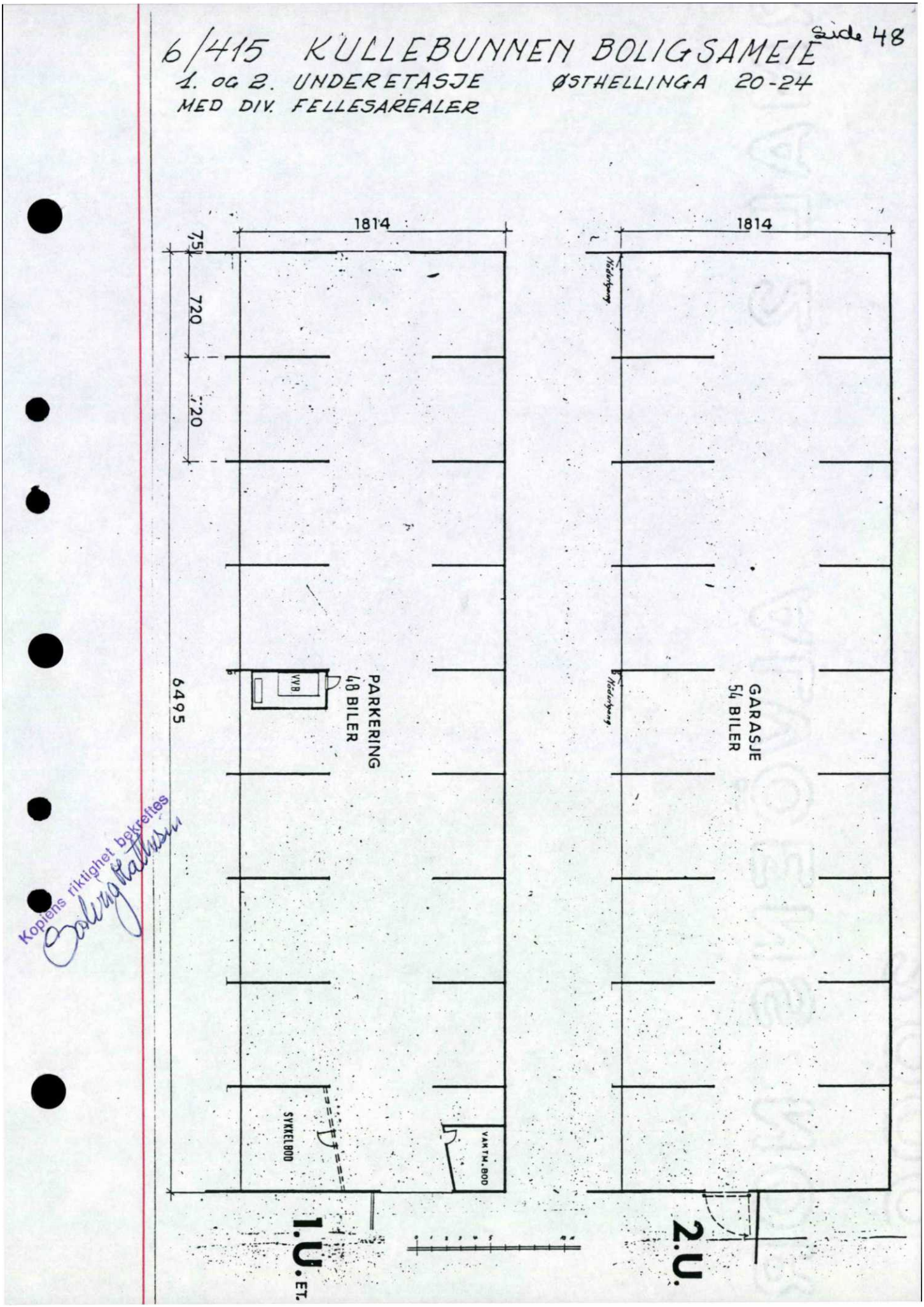
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 47



Kopiens riktighet bekreftes

2. ETASJE FOR SEKSJONENE 111-116
SE OGSÅ 1. ETASJE OG KJELLER, ARK NR. 45 OG 46

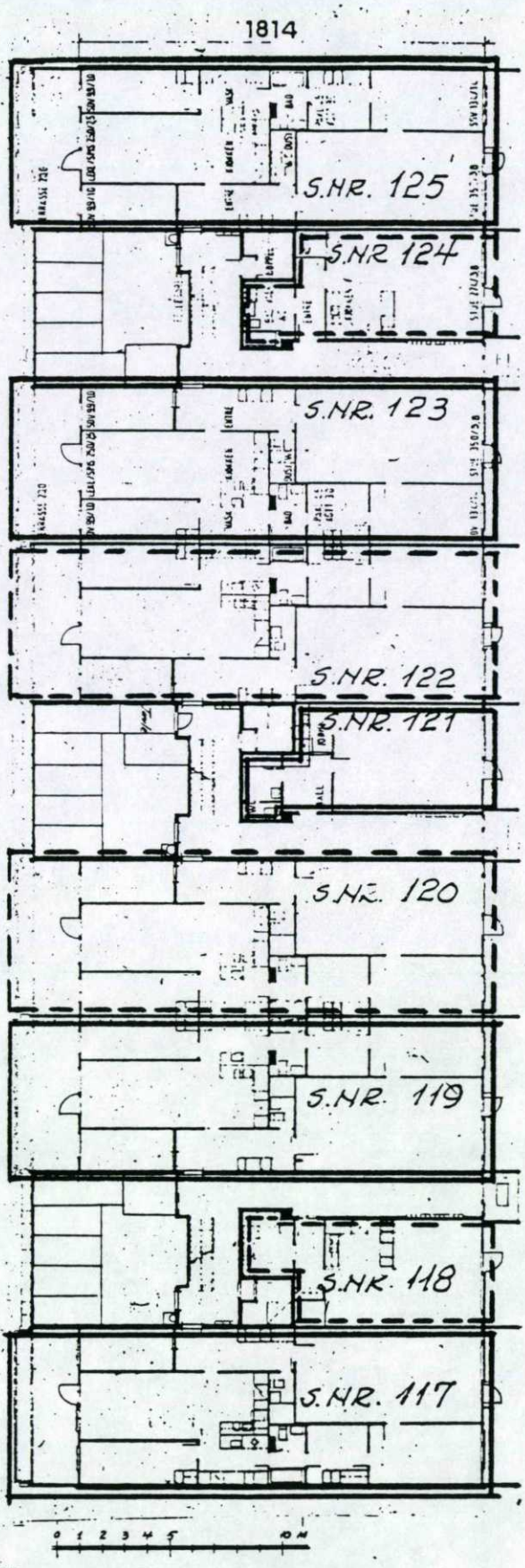




Kopiens riktighet bekreftes

Side 49

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

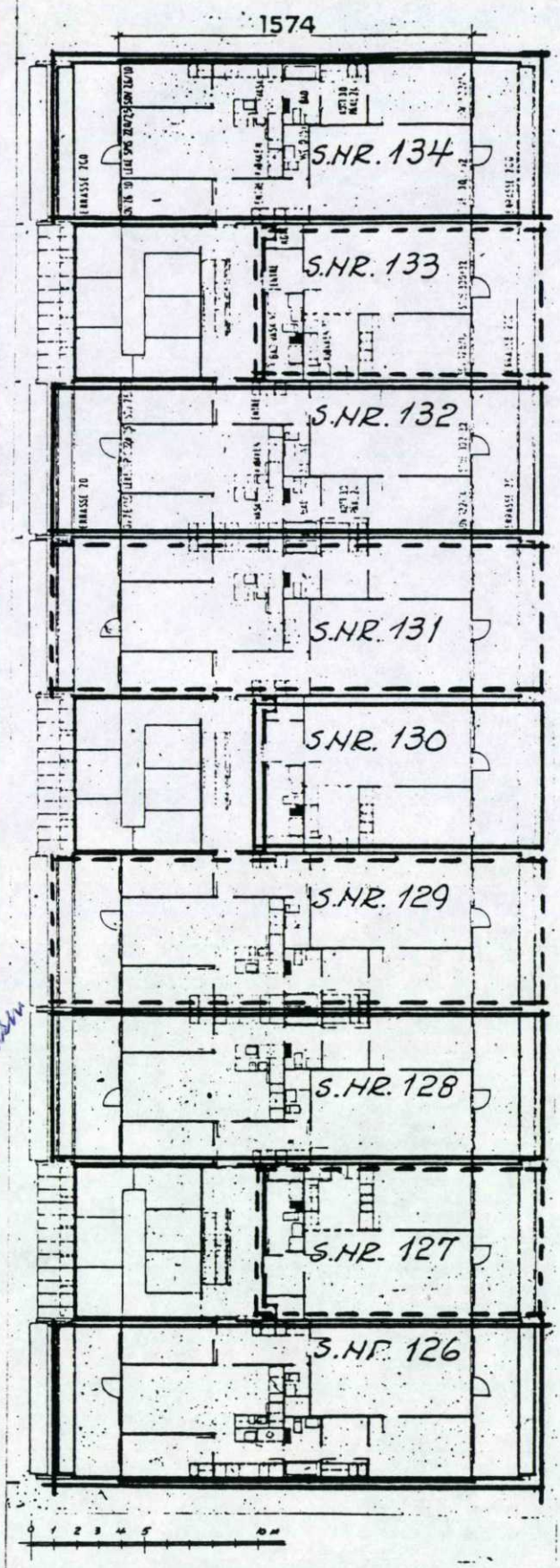


SEKSJONENE 117-125
BELIGGENDE I
1. Etasje
ØSTHELLINGA 20-24

Kopiens riktighet bekreftes

Side 50

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

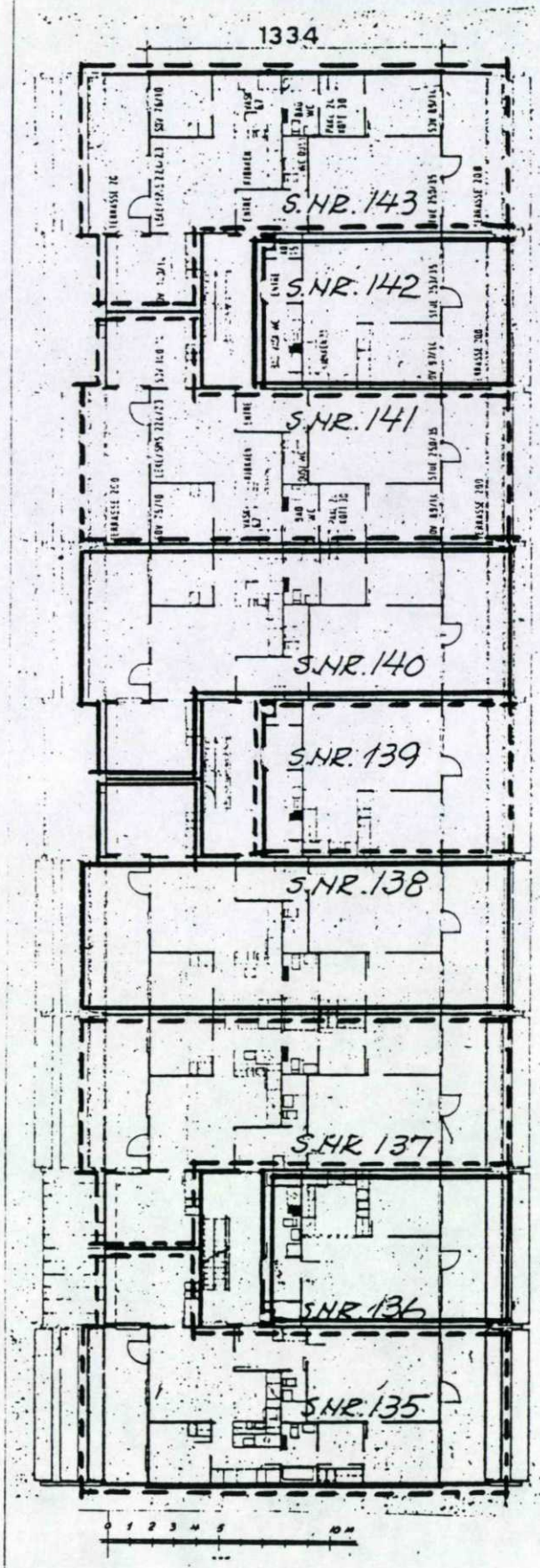


SEKSJONENE 126-134
BELIGGENDE I
2. Etasje
ØSTHELLINGA 20 - 24

Kopiens riktighet bekreftes

Side 51

6/415 KÜLLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

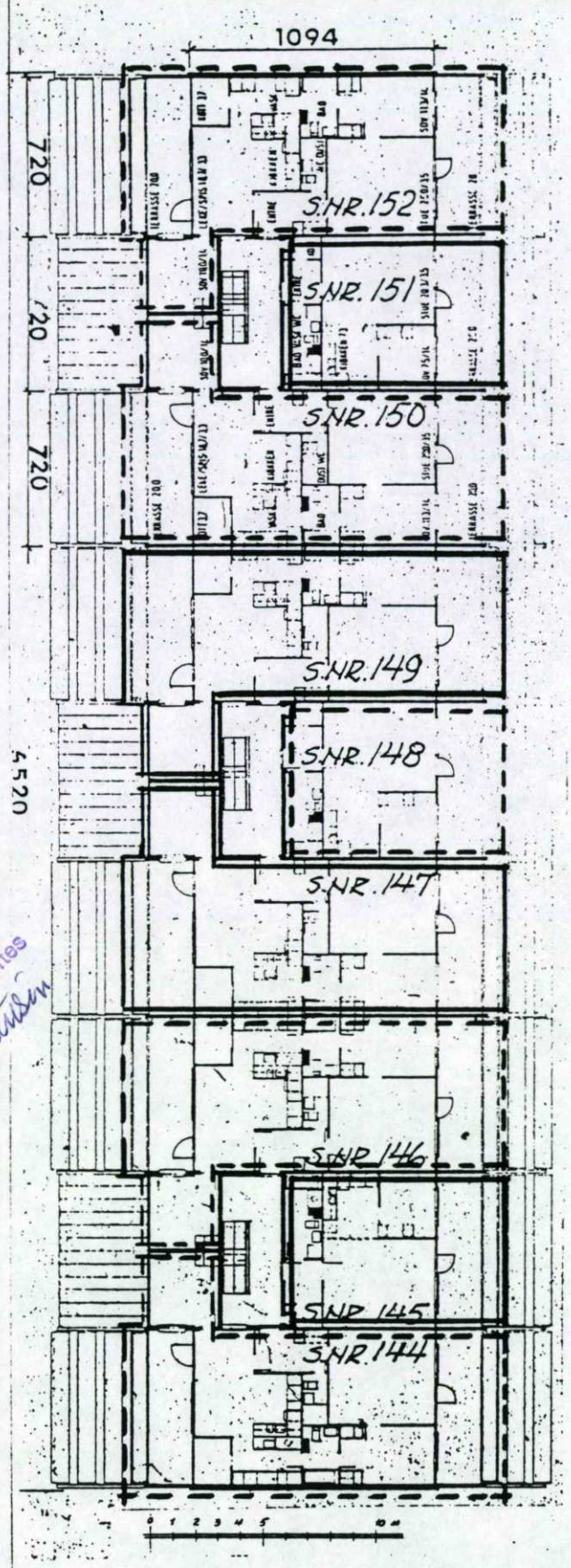


SEKSJONENE 135-143
BELIGGENDE I
3. Etasje
ØSTHELLINGA 20-24

Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Tellnes

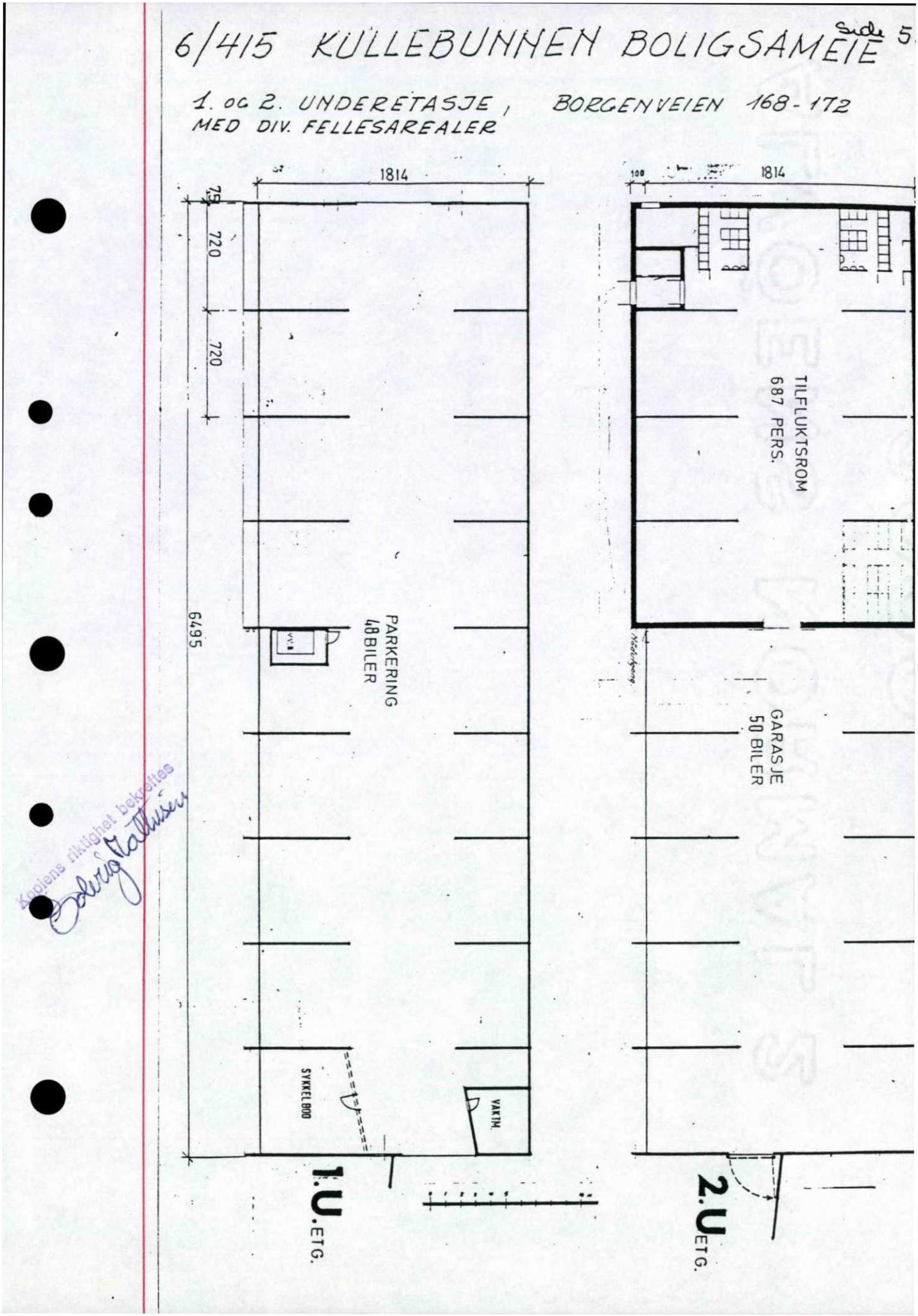
Side 52

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



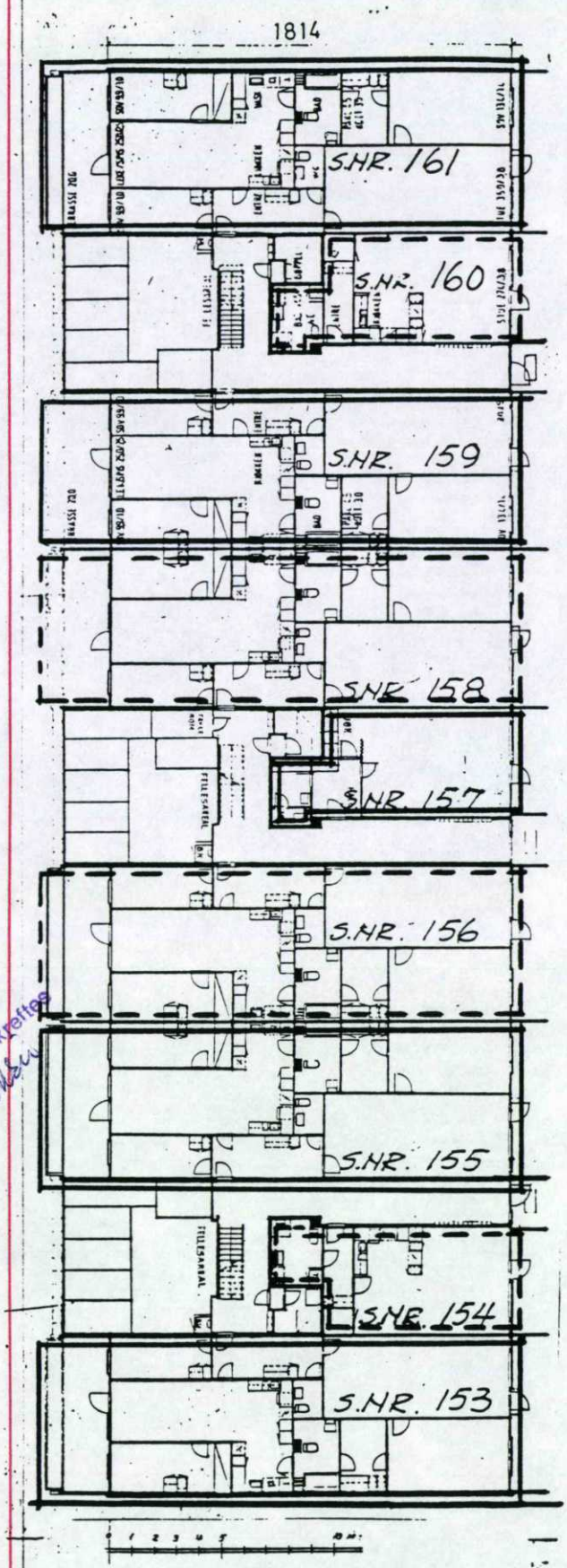
SEKSJONENE 144-152
BELIGGENDE I
4. Etasje
ØSTHELLINGA 20-24

Kopiens riktighet bekreftes


6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE
Side 5
1. OG 2. UNDERETASJE, MED DIV. FELLESAREALER
BORGENVEIEN 168 - 172
1814
75
720
720
6495
PARKERING 48 BILER
SYKKELBOD
VARM.
1. U. ETG.
100
1814
TILFLUKTSROM 687 PERS.
GARASJE 50 BILER
2. U ETG.
Kopiens riktighet bekreftes

Side 54

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

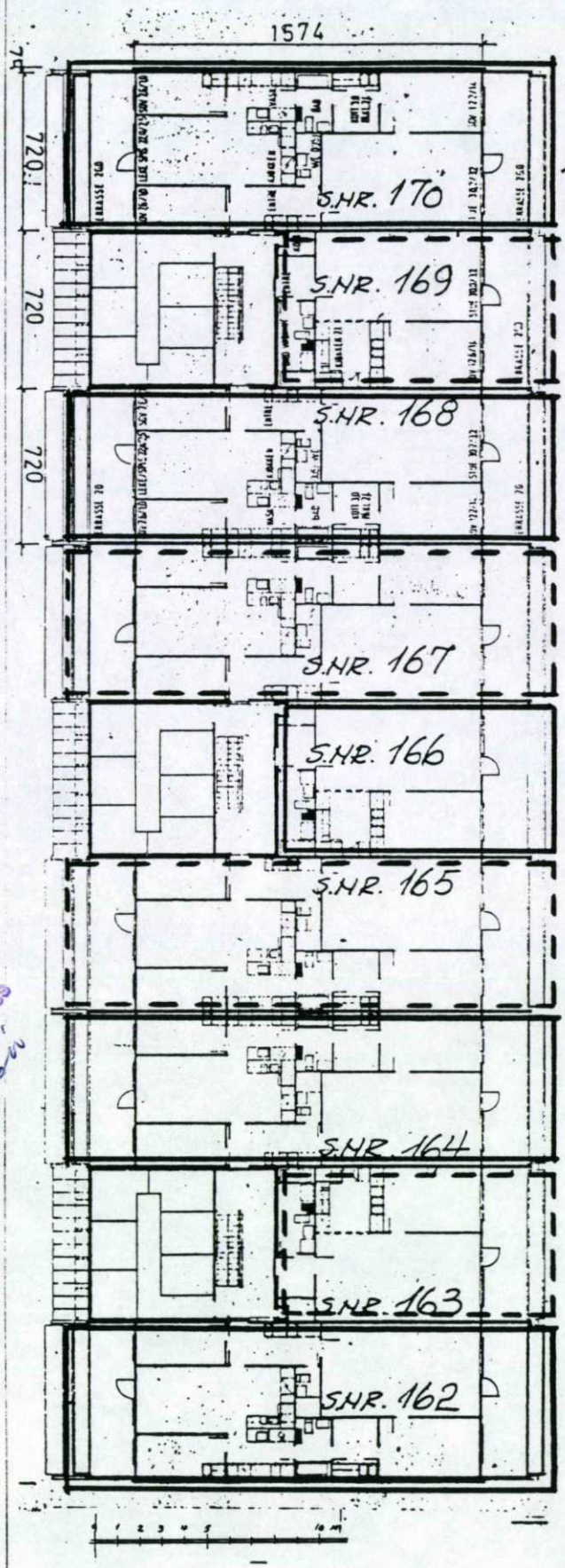


SEKSJONENE 153 - 161
BELIGGENDE I
1. Etasje
BORGENVEIEN 168 - 172

Kopiens riktighet bekreftes

Side 55

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



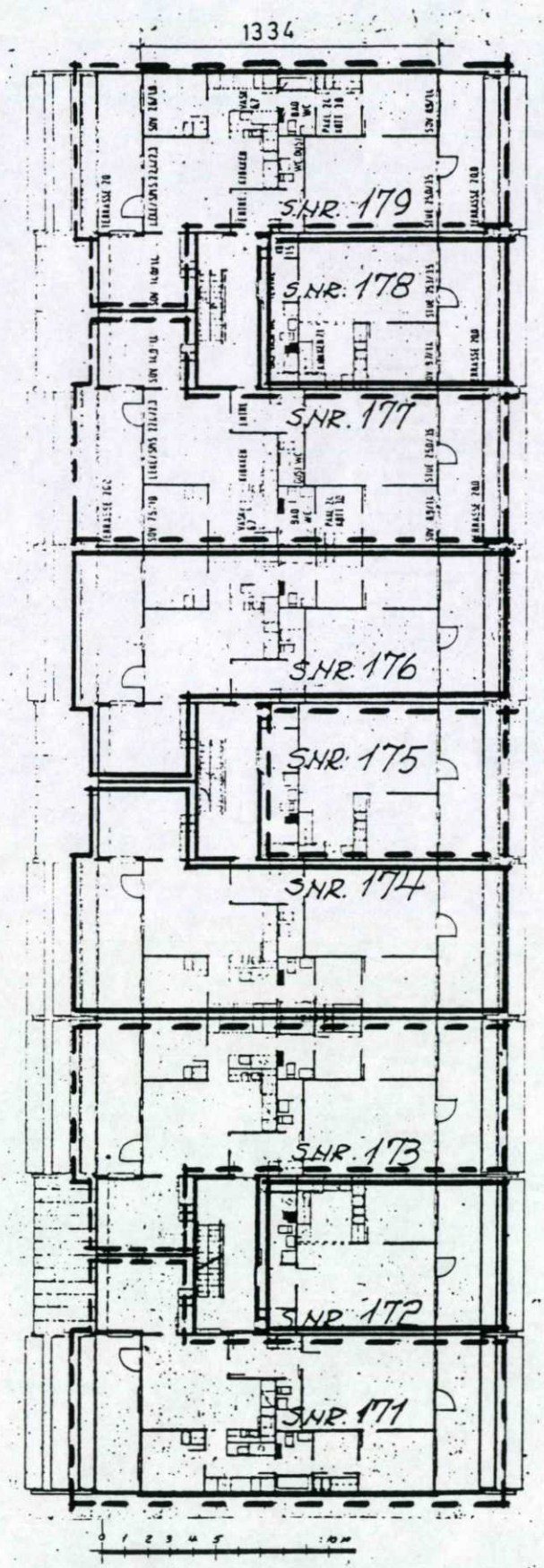
SEKSJONENE 162-170
BELIGGENDE I
2. Etasje
BORGENVEIEN 168 - 172

Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

Side 56

SEKSJONENE 171-179
BELIGGENDE I
3. Etasje
BORGENVEIEN 168-172

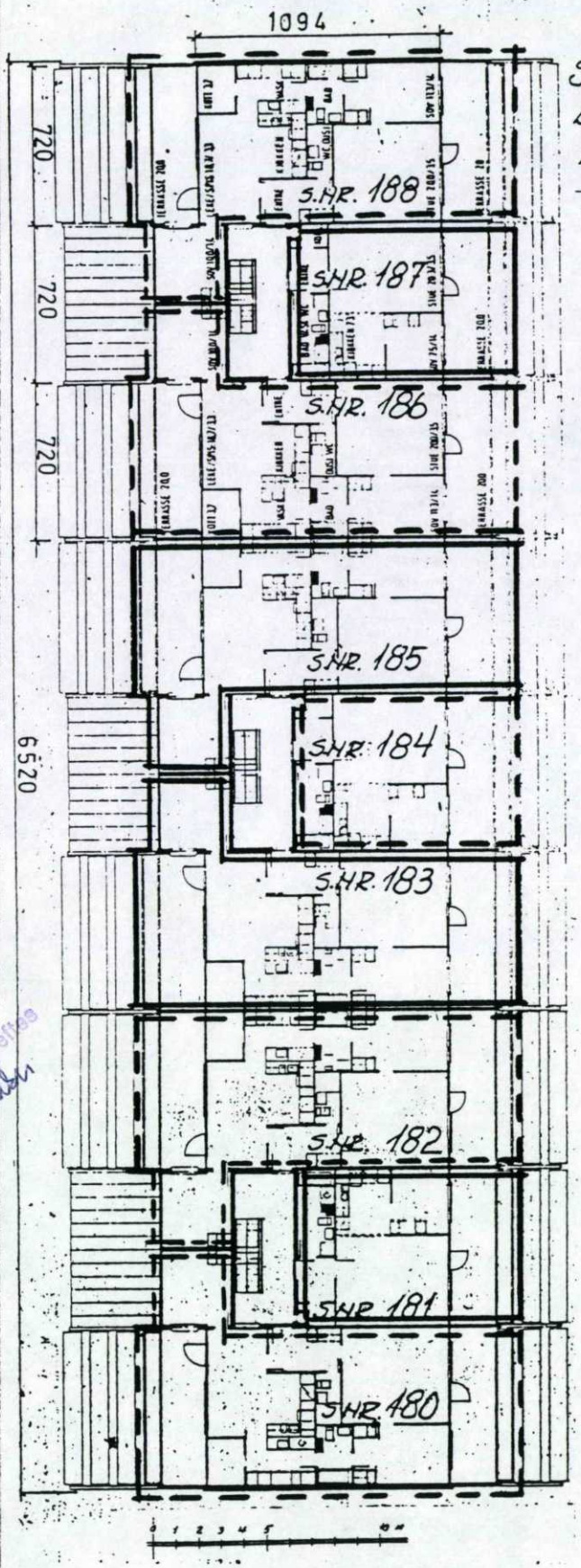


Kopiens riktighet bekreftes:

Side 57

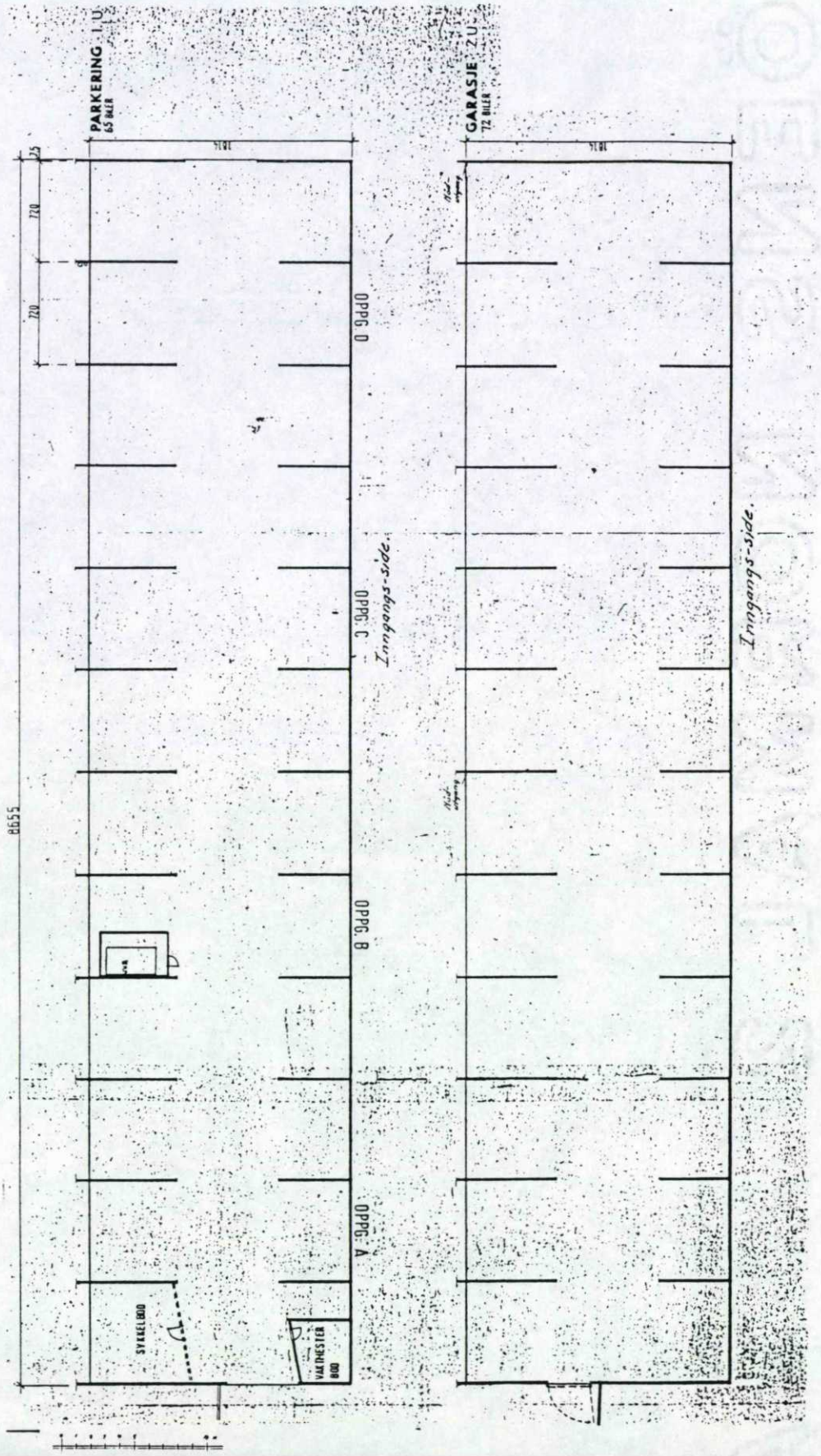
6/415 KÜLLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

SEKSJONENE 180-188
BELIGGENDE I
4. Etasje
BORGENVEIEN 168-172



Kopiens riktighet bekreftes

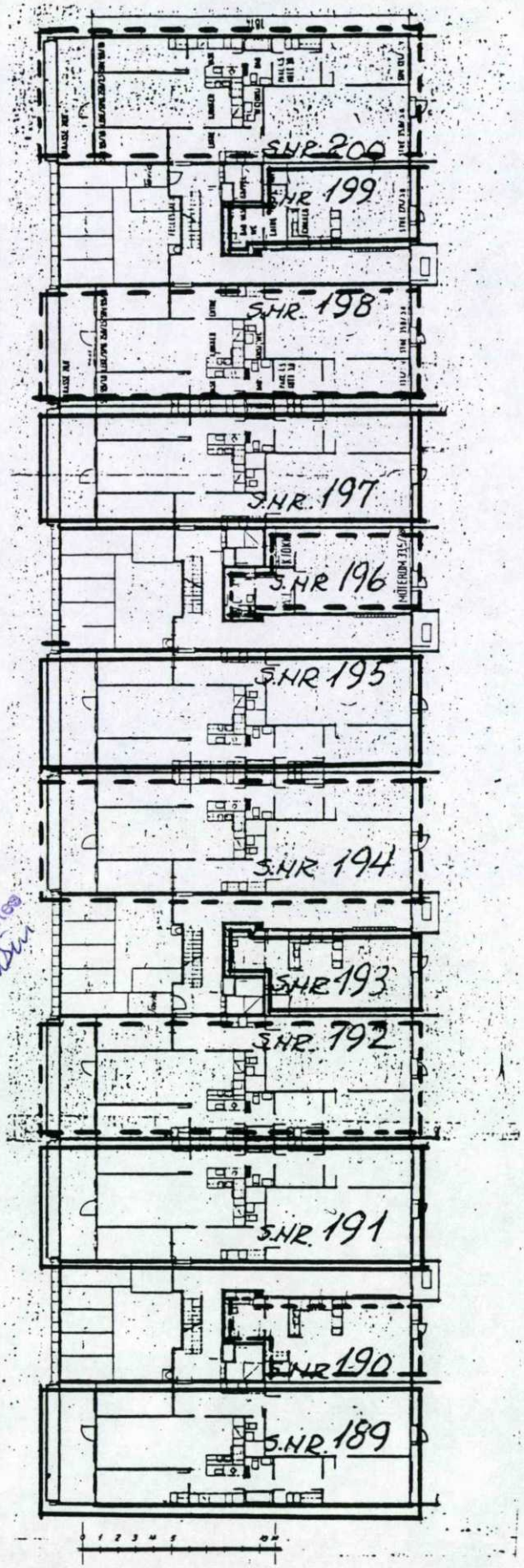
6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 58
1 OG 2. UNDERETASJE KULLEBUNNVEIEN 4-10
MED DIV. FELLESAREALER



Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

Side 59

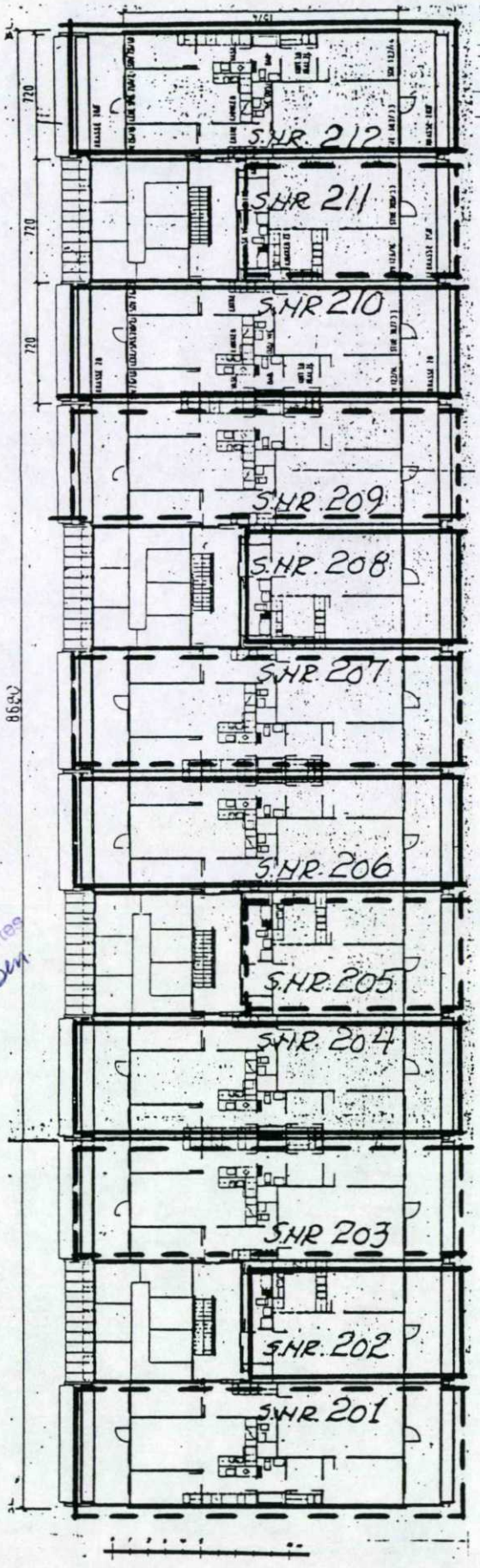


SEKSJONENE 189-200
BELIGGENDE I
1. Etasje
KULLEBUNNVEIEN 4-10

Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Tallhusen

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

Side 60



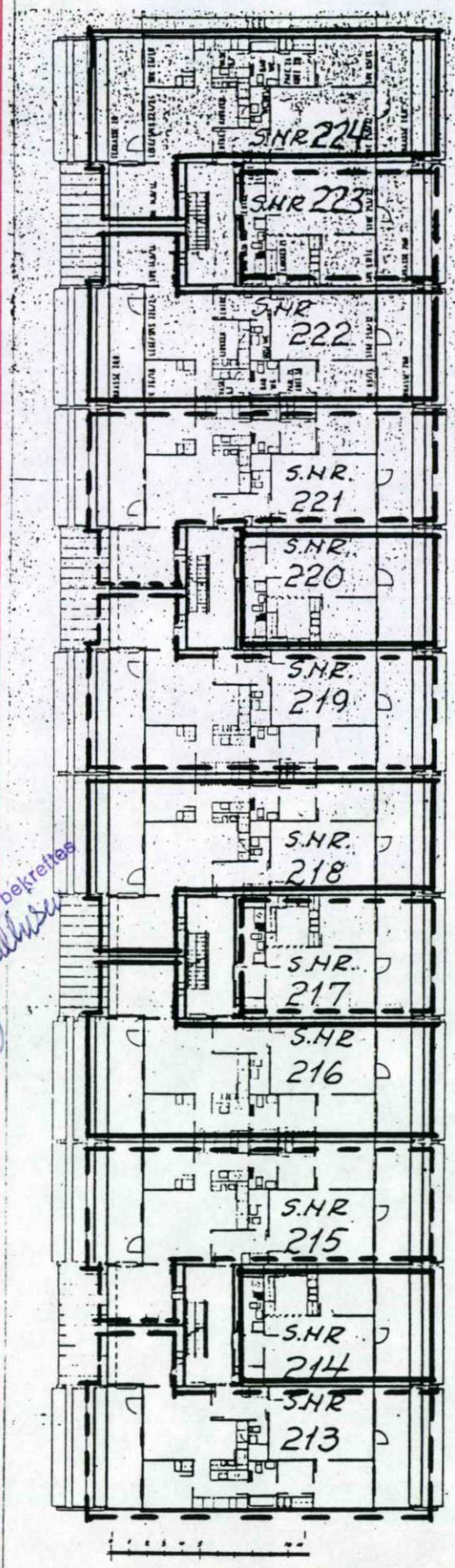
SEKSJONENE 201-212
BELIGGENDE I
2. Etasje
KULLEBUNNVN 4-10

Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

Side 61

SEKSJONENE 213-224
BELIGGENDE I
3. Etasje
KULLEBUNNVEIEN 4-10



Kopiens riktighet bekreftes

Kullebunnveien 10

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 0.6 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Hagaløkka skole (1-7 kl.) 313 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhellinga Linje 294	3 min 0.2 km
Bondivann stasjon Linje L1	6 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Østhellinga barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.7 km
Søndre Borgen barnehage (1-5 år) 120 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgen	8 min
Kiwi Bondi	15 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	8 min
Apotek 1 Hagaløkka	23 min
Asker Vinmonopol	8 min

SPORT

Kullebunn Boligsameie, Ballbinge	2 min
Rønningen skole	8 min
Actic Asker	20 min
EVO Asker Sentrum	7 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

—

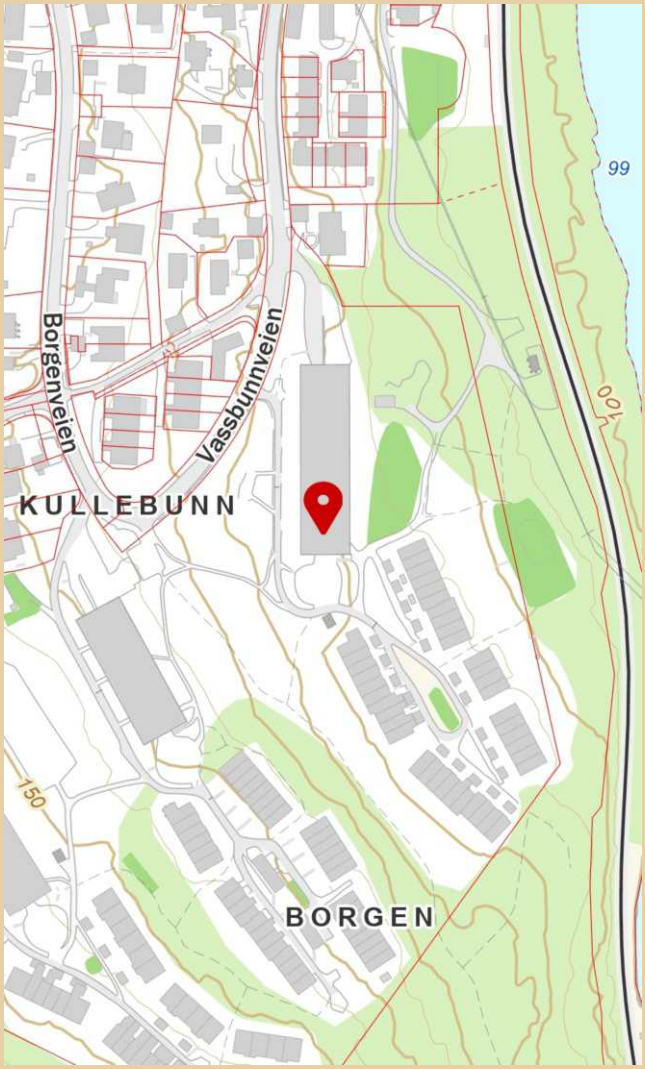
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

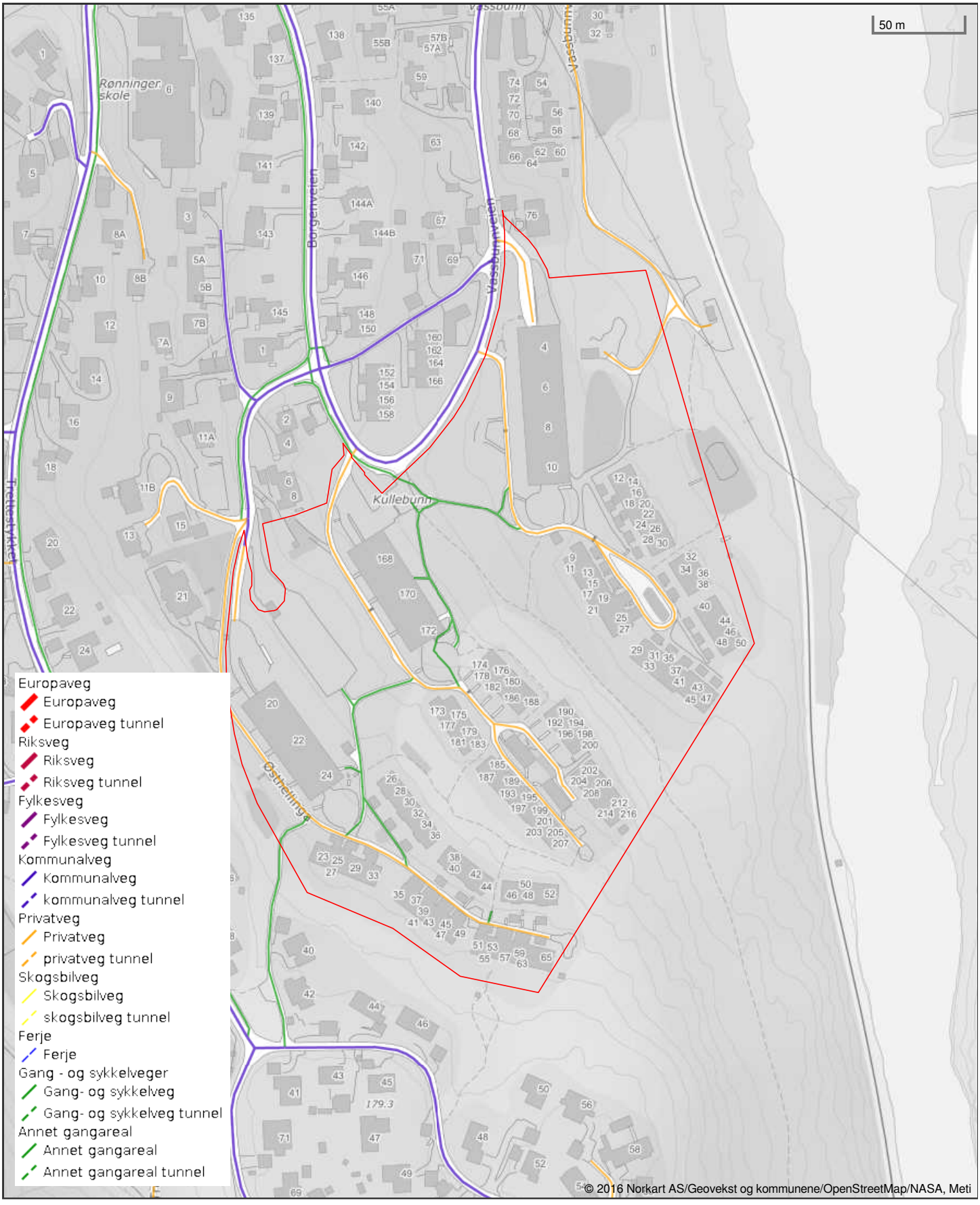
- Egen bil
- Tog



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

Utskriftsdato: 13.05.2026

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.

Asker kommune

Ledningskart

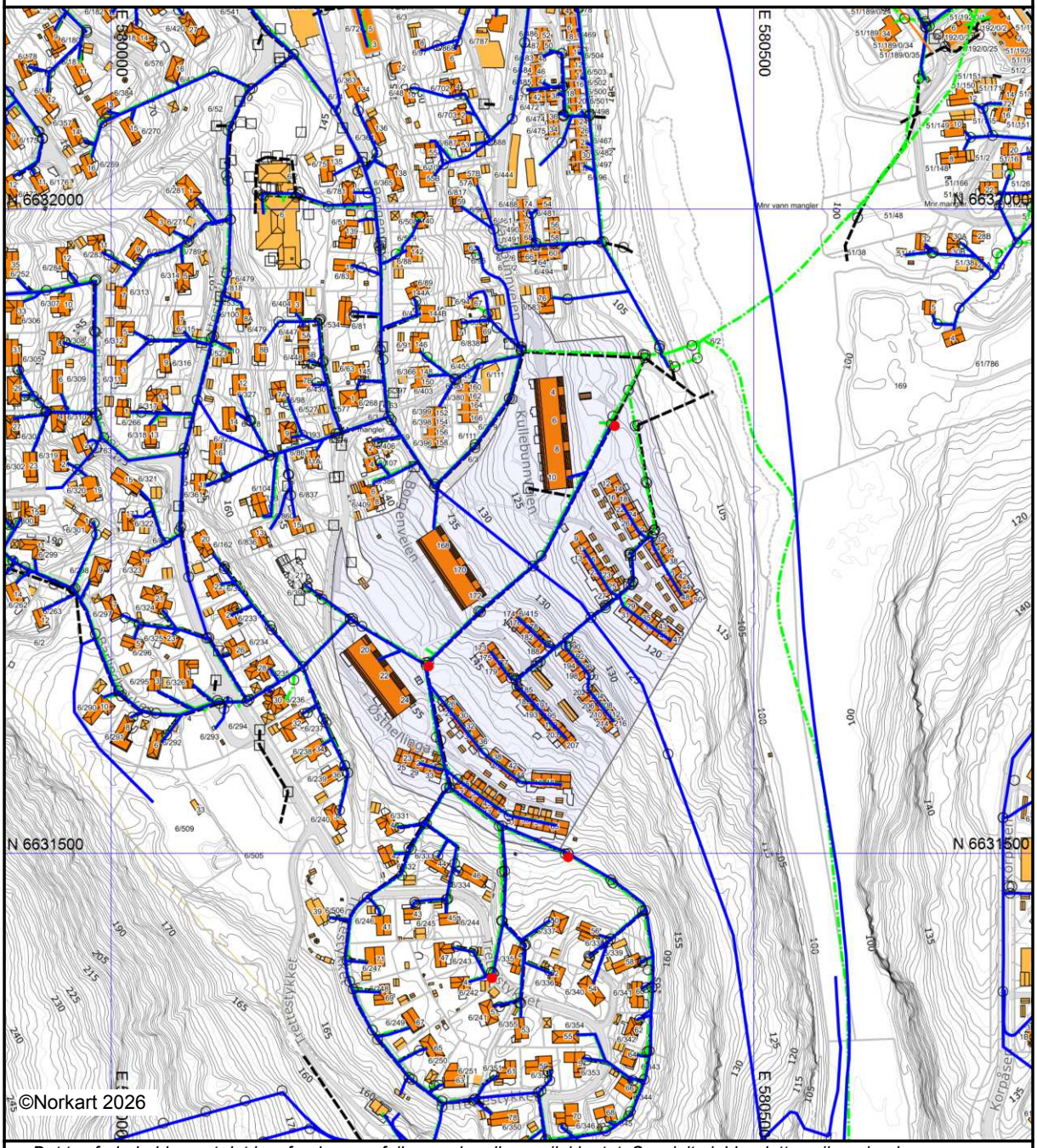
Eiendom: 6/415/0/223
Adresse: Kullebunnveien 10
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:5000

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	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**6**	Bnr:	**415**	Fnr:		Snr:	**223**
Adresse:	**Kullebunnveien 10, 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 415, Seksjonsnr 223	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kullebunnveien 10, gatenr 1044	**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 223, Andel 18/8764	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.10.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	18/8 764
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	3203/6/415/0/223	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kullebunnveien 10	H0302	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:	48
Bygningsnr:	149845801			Antall etasjer:	4

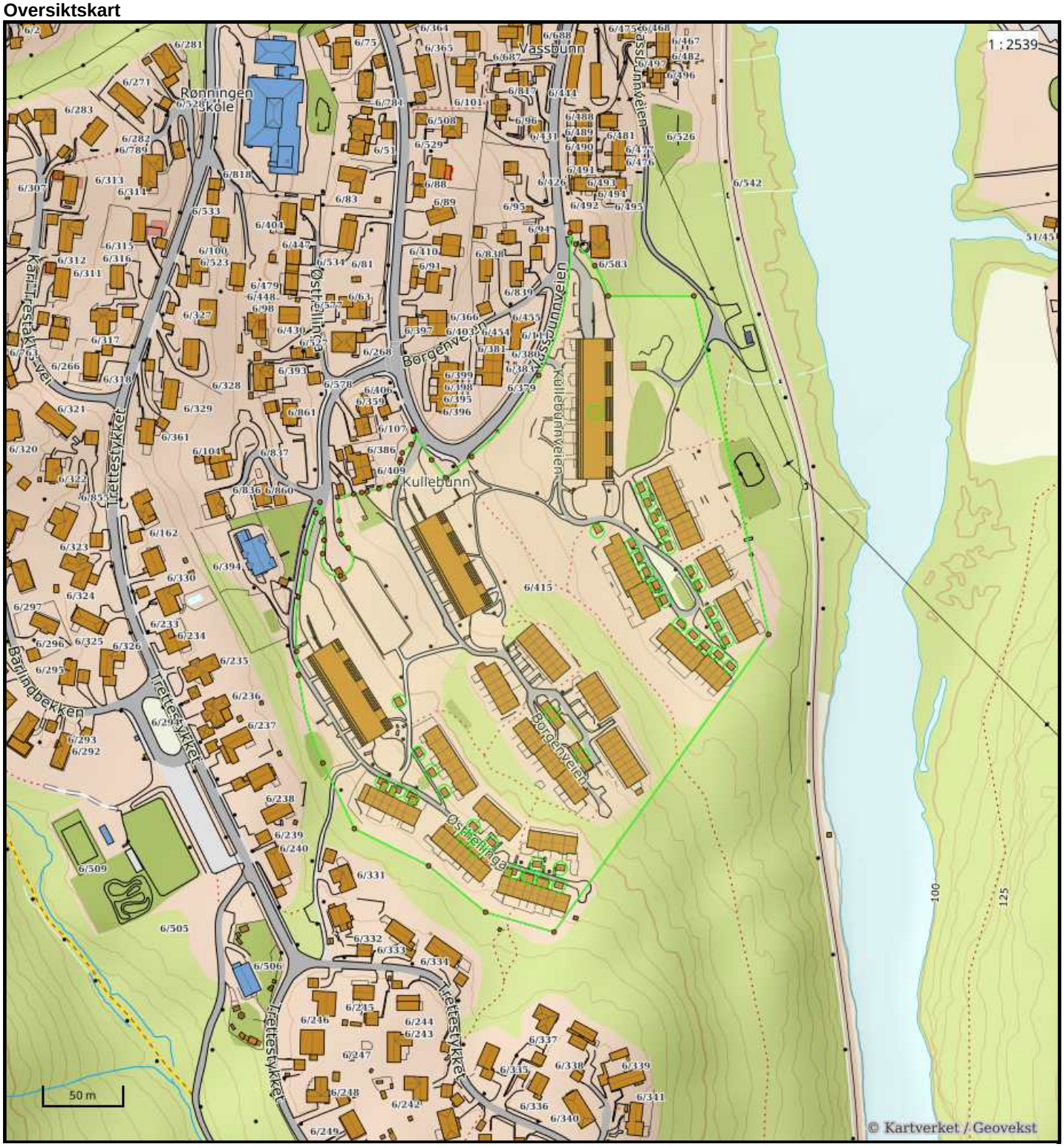
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12								
H02	12								
H03	12								
H04	12								

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

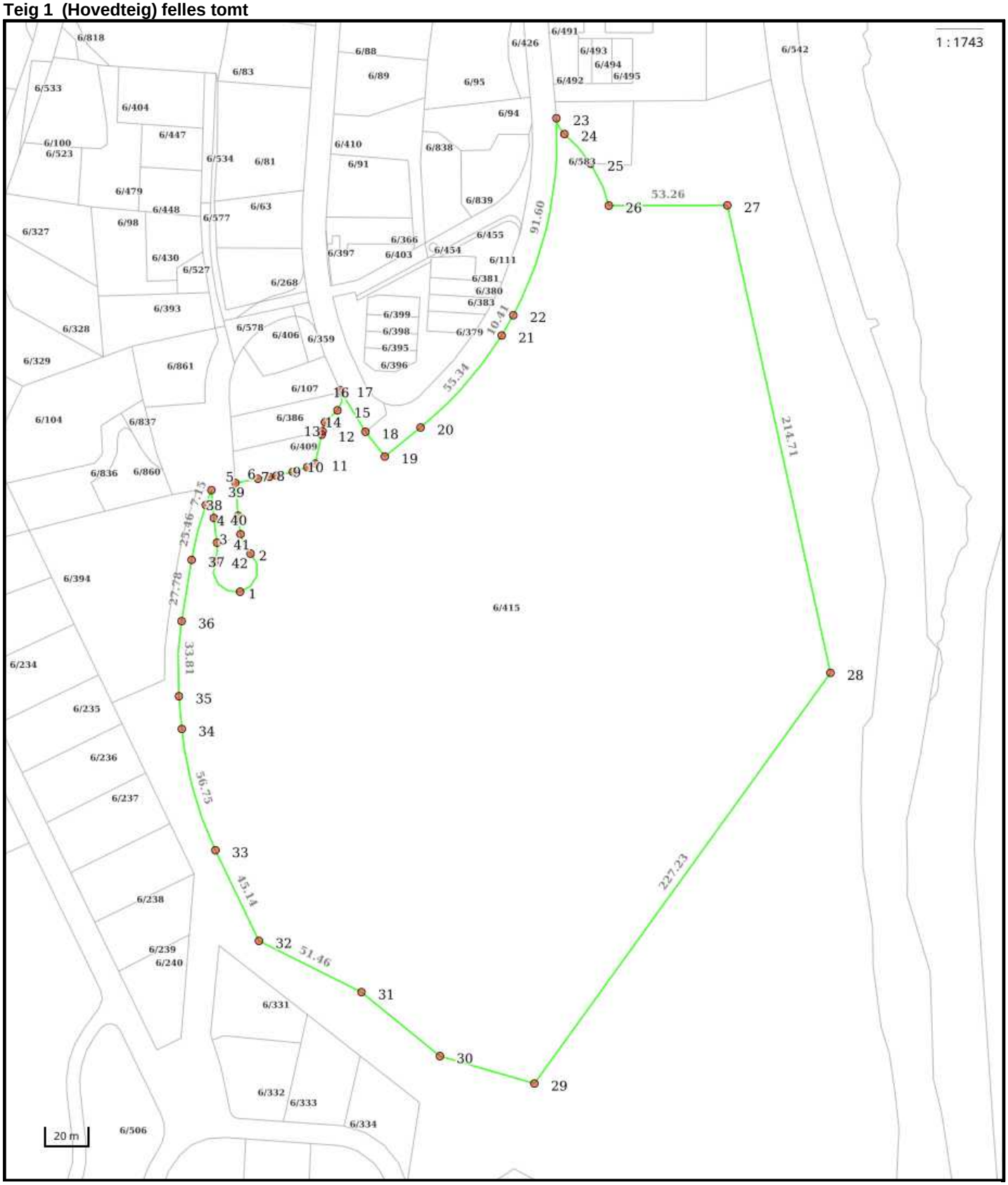
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

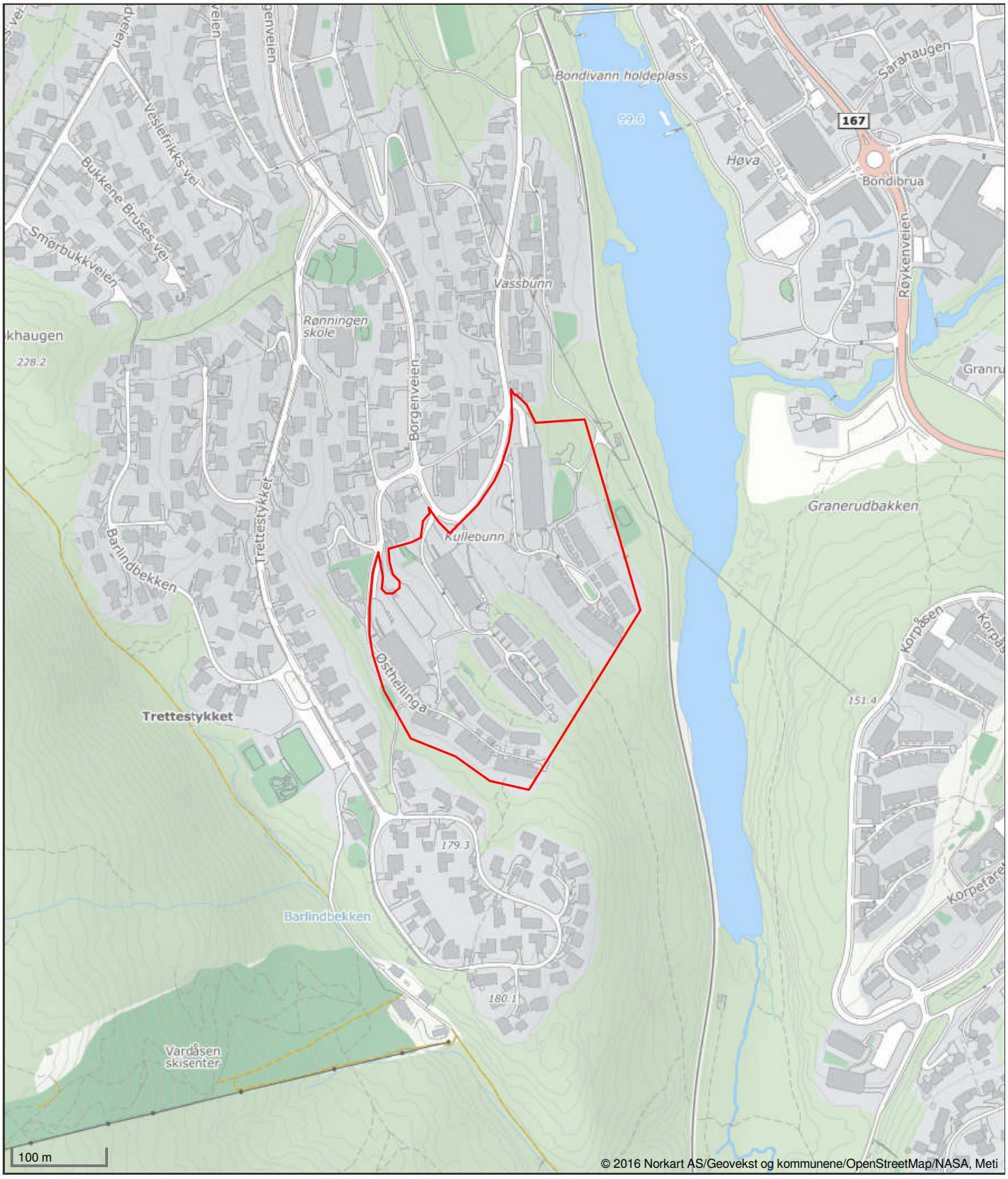
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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: 13.05.2026

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.

Asker kommune

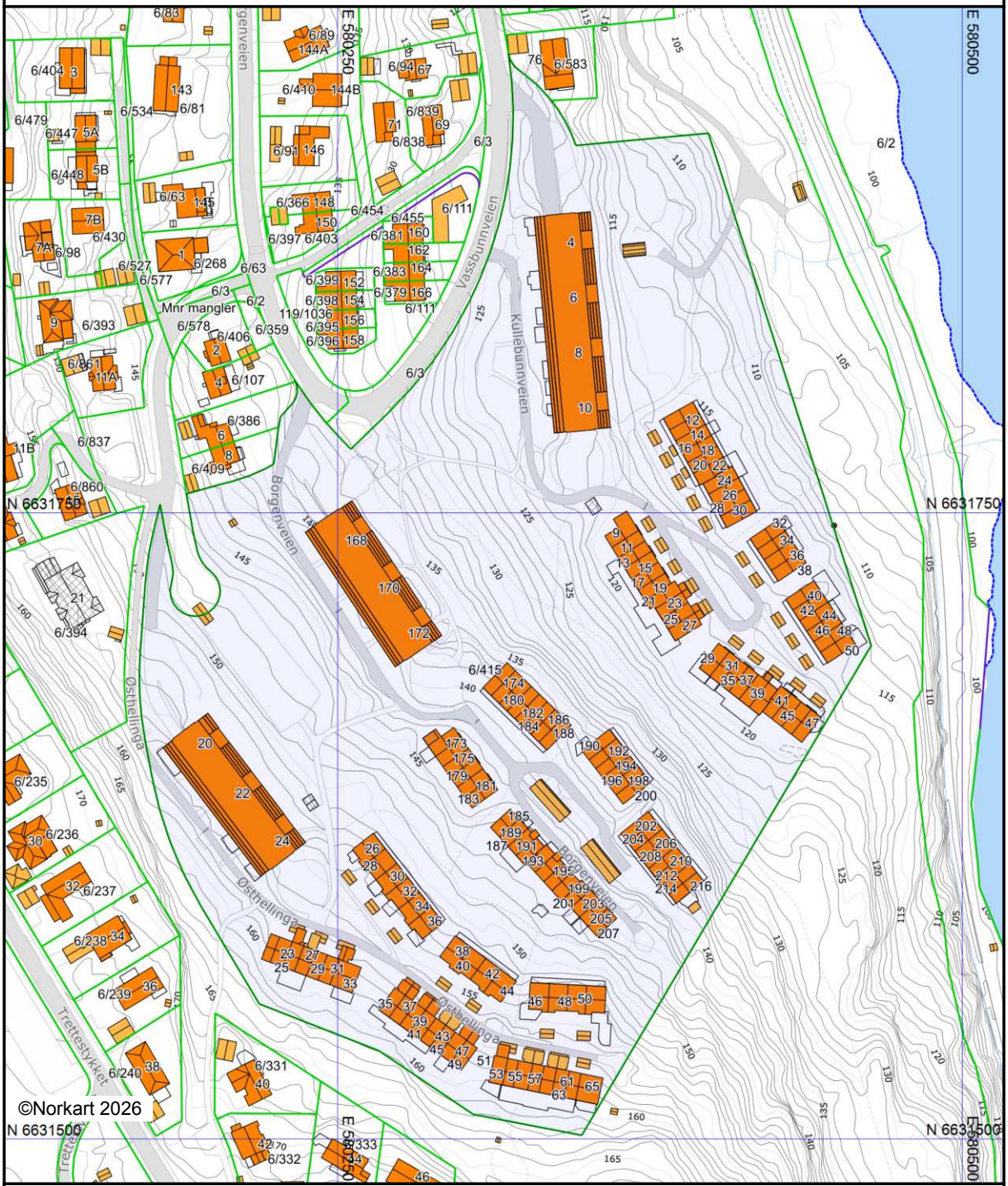
Grunnkart

Eiendom: 6/415/0/223
Adresse: Kullebunnveien 10
Dato: 13.05.2026
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.

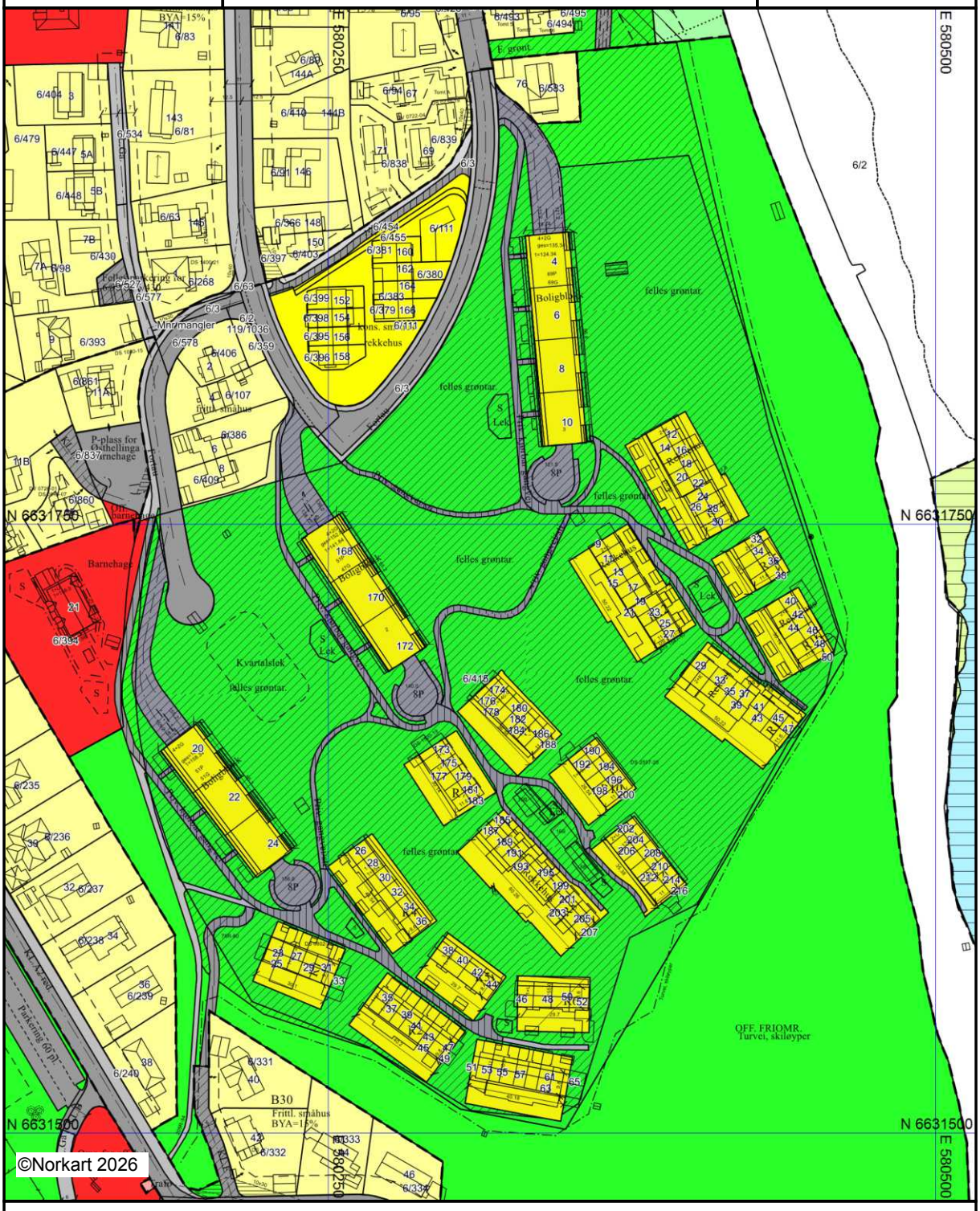
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/415/0/223
Adresse: Kullebunnveien 10
Dato: 13.05.2026
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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**415**	Fnr:		Snr:	**223**
Adresse:	**Kullebunnveien 10, 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.

Utskriftsdato: 13.05.2026

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.**	223
Adresse	Kullebunnveien 10, 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
Renovasjon	3 678,88 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.

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	415	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	223
Adresse	Kullebunnveien 10, 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** 73 977 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	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	112 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	279 m^2
	KPHensynsonenavn	H370_2
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

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**	664 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	R10
	Delareal	45 582 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	2 656 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	671 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	R5

Delareal 82 m^2
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 547 m^2
Formål Felles lekeareal

Delareal 3 975 m^2
Formål Blokkbebyggelse

Delareal 4 072 m^2
Formål Privat veie

Delareal 259 m^2
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 71 m^2
Formål Gangvei

Delareal 1 513 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R8

Delareal 808 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R1

Delareal 1 437 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R13

Delareal 772 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R7

Delareal 1 077 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R3

Delareal 1 437 m^2
Formål Offentlig friområde

Delareal 106 m^2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 719 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R11

Delareal 767 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R16

Delareal 514 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R15

Delareal 1 006 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R4

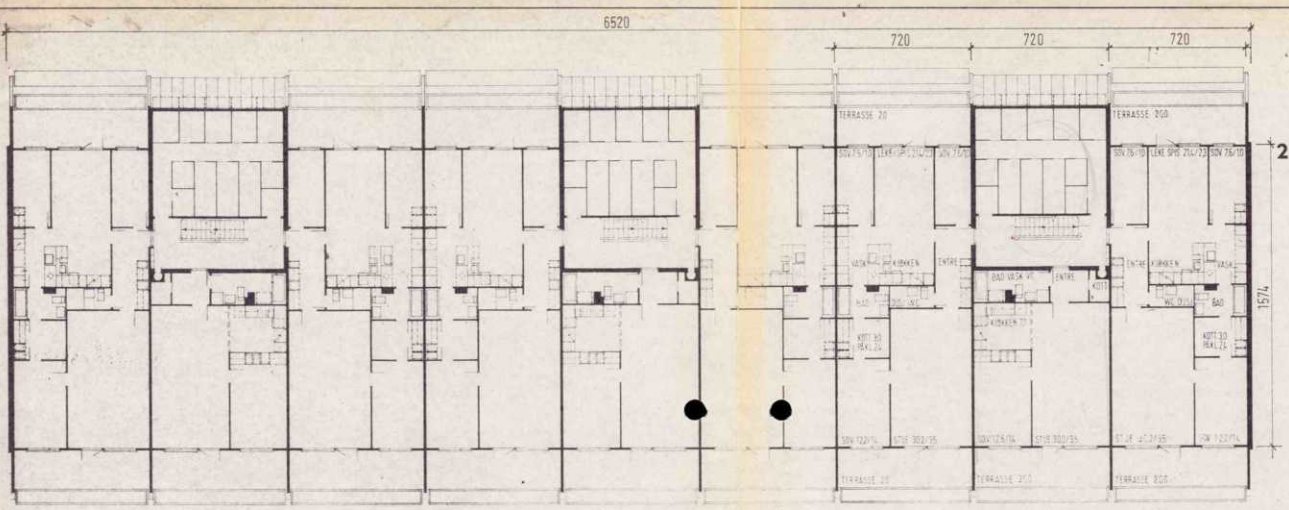
Delareal 1 436 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R14

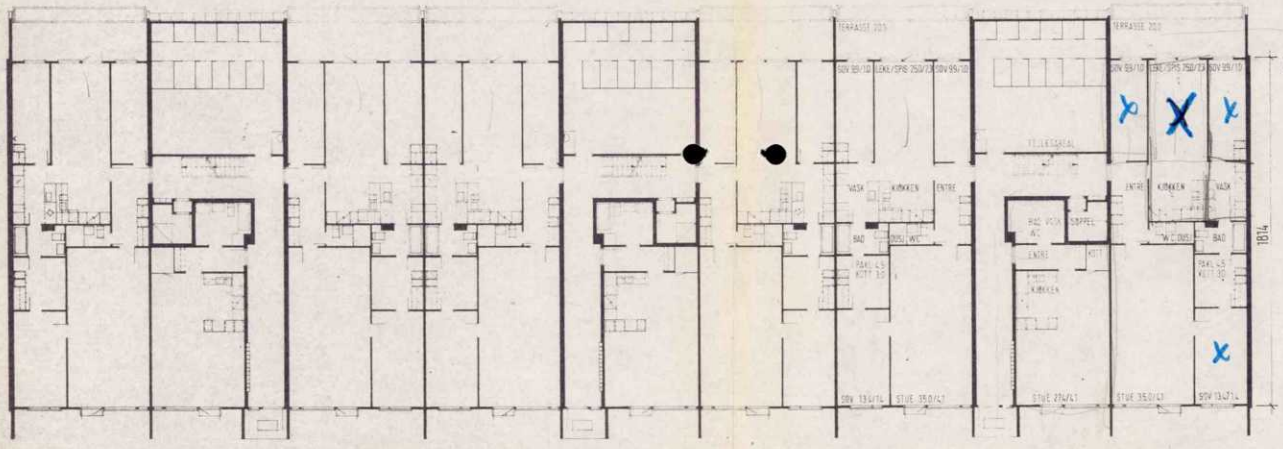
Delareal 910 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R9

Delareal 1 436 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R12

Delareal 671 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R6

Delareal 1 065 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn R2





ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKER
BYGNINGSVESEN
00572 14.12.71

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**

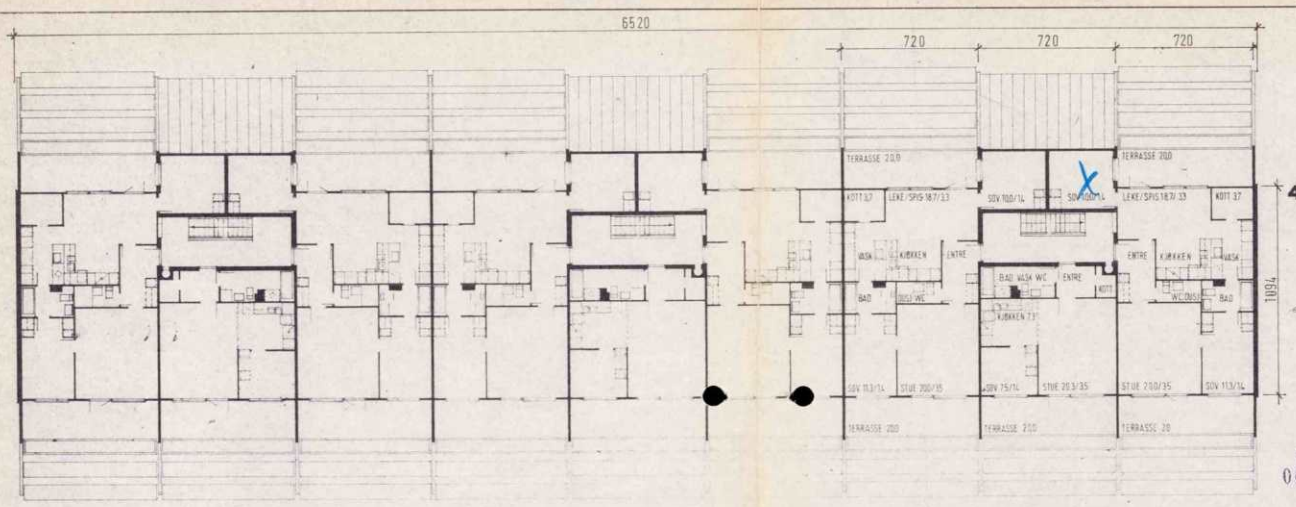
TEGN NR: **2** GRUPPE: **A**

TEGNET AV: Ø KONTR.AV:

Ola Selvaag

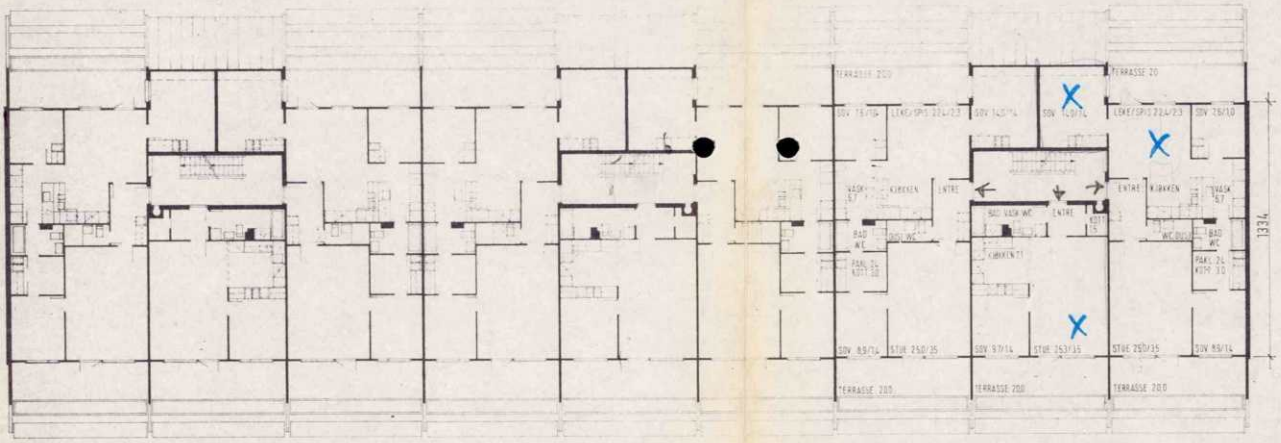
M/L: **1:200** DATO: **10.5.1971**

A/S SELVAAGBYGG



4. ETASJE

78,76



3. ETASJE

ASKER
BYGNINGSVESEN
00371 14.JUN71

ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1,2,3.

DATO/REV.	REV. OMFATTER	SIGN/SIGN.

HUS TYPE: PB 4+P+G

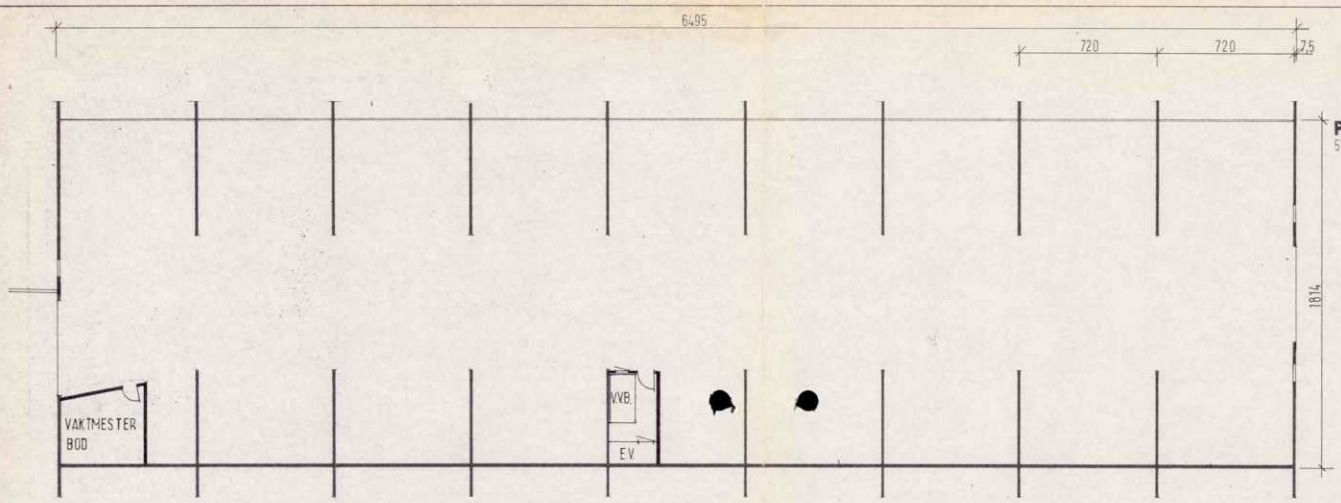
TEGN TYPE: PLAN AV 3., 4. ETASJE

TEGN NR	GRUPPE
3	A

TEGNET AV: Olav Selvaag | KONTR. AV:

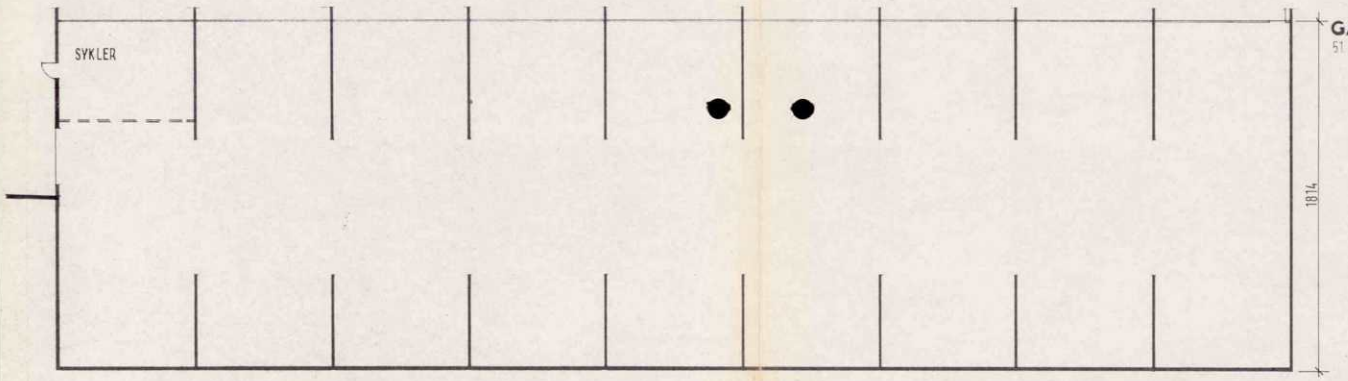
MÅL: 1:200 | DATO: 10.5.1971

A/S SELVAAGBYGG



ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.[illegible].71



ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1 & 3.

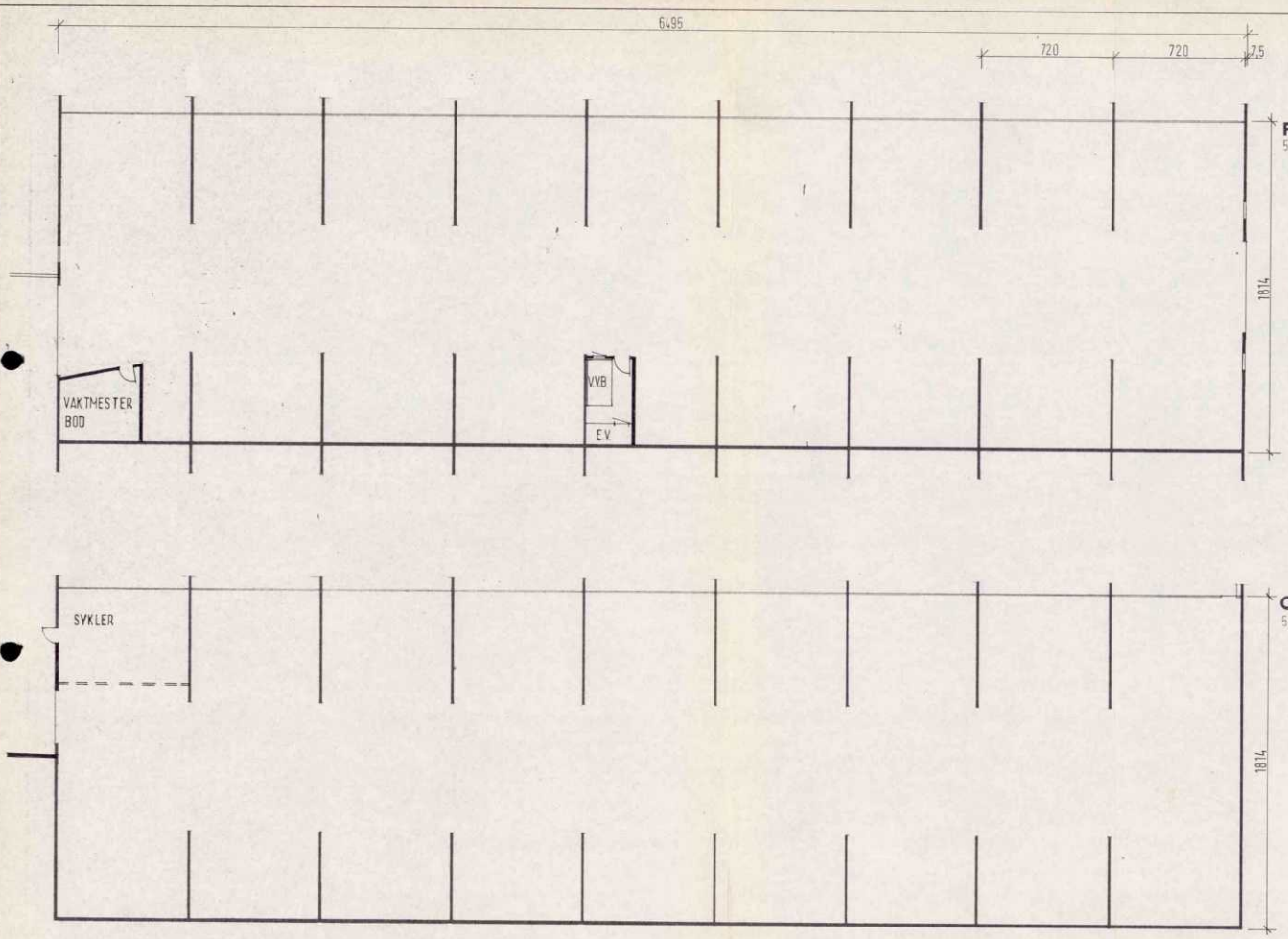
PB4+P+G

PLAN AV PARKERING, GAR.

1 A

1:200 10.5.1971

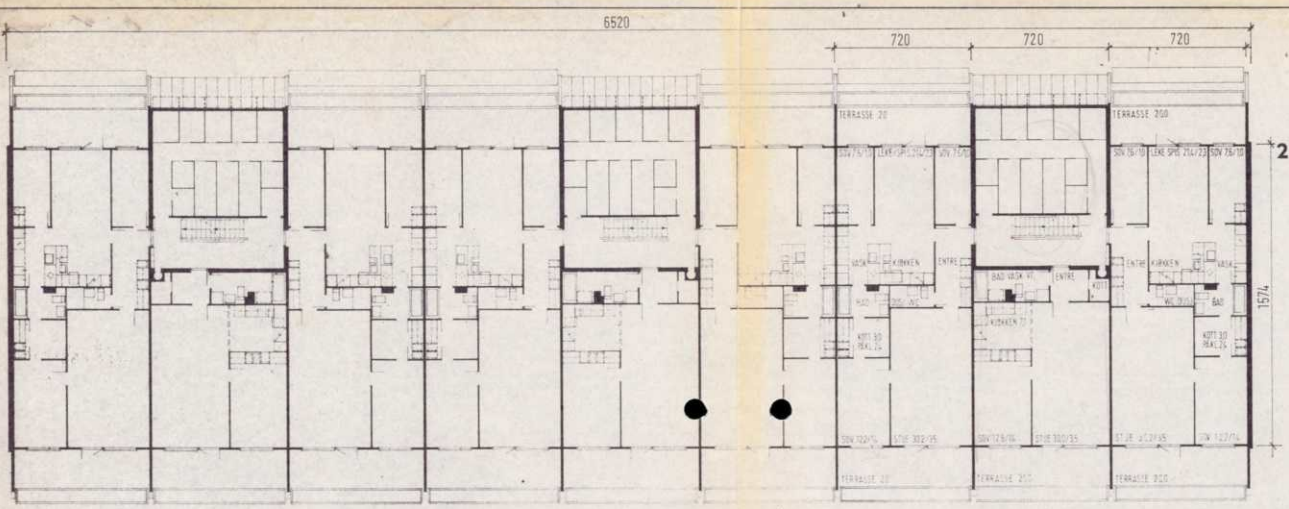
A/S SELVAAGBYGG



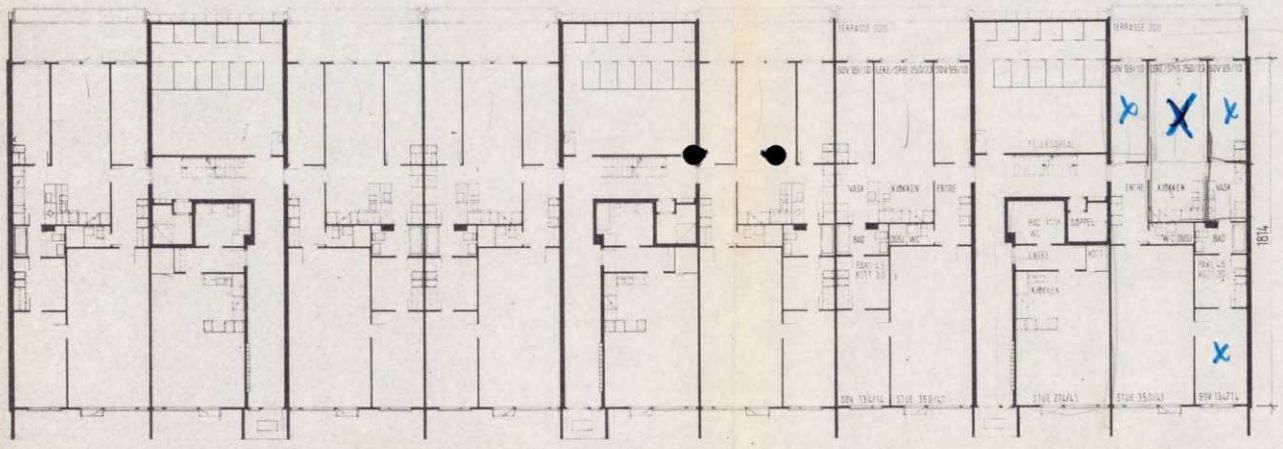
ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.[illegible]71

ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1 & 3.

TEGN.TYPE	PB4+P+G
TEGN.TYNN	PLAN AV PARKERING, GAR.
TEGN.NR.	1
GRUPPE	A
TEGNET	Ola Selvaag
KONTR.AV	
MÅL	1:200
	10.5.1971
	A/S SELVAAGBYGG



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**

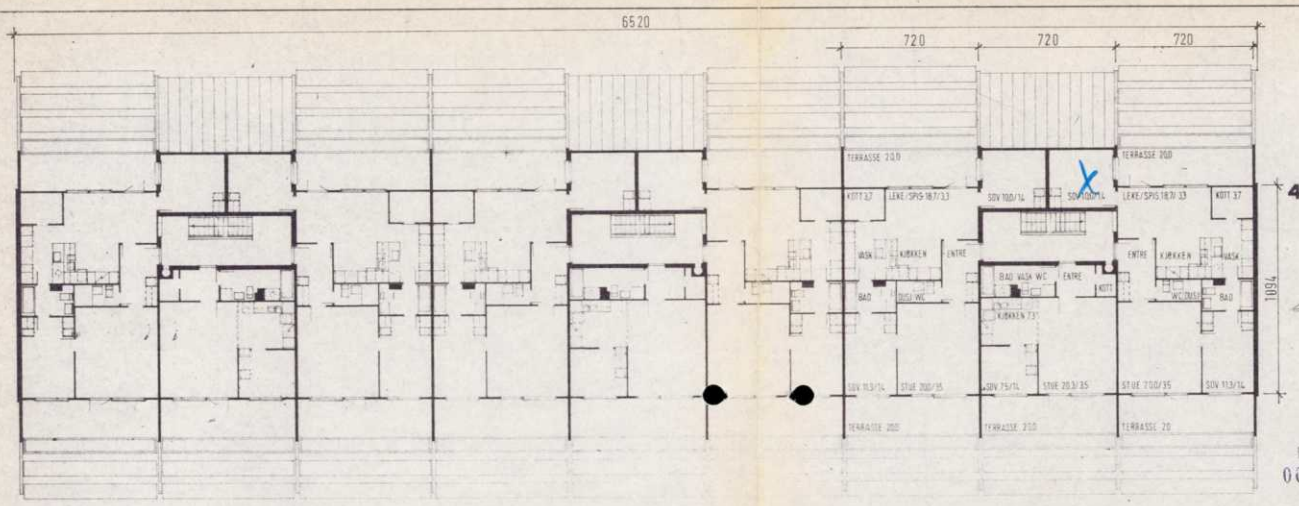
TEGN NR: **2** GRUPPE: **A**

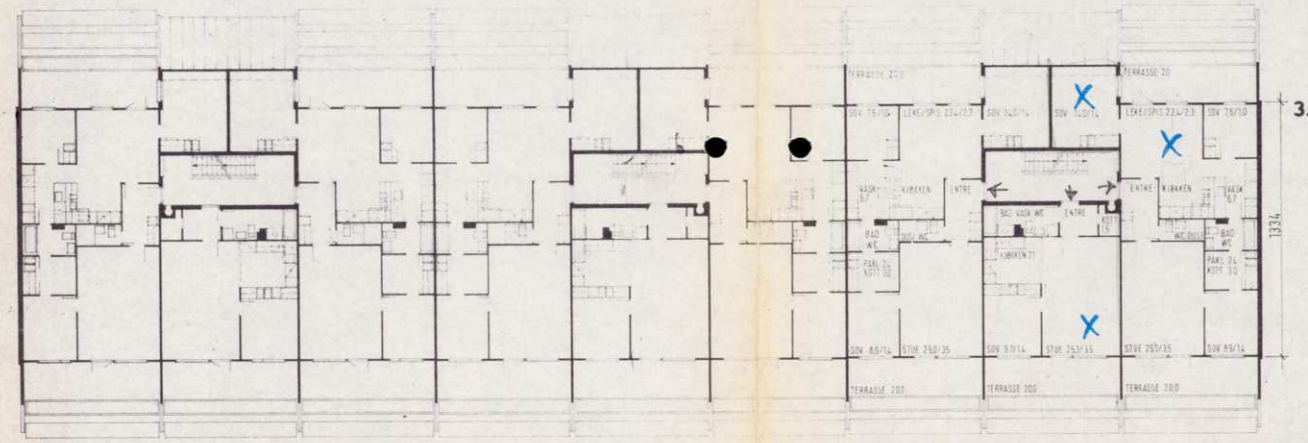
TEGNET AV: Ø KONTR.AV:

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**

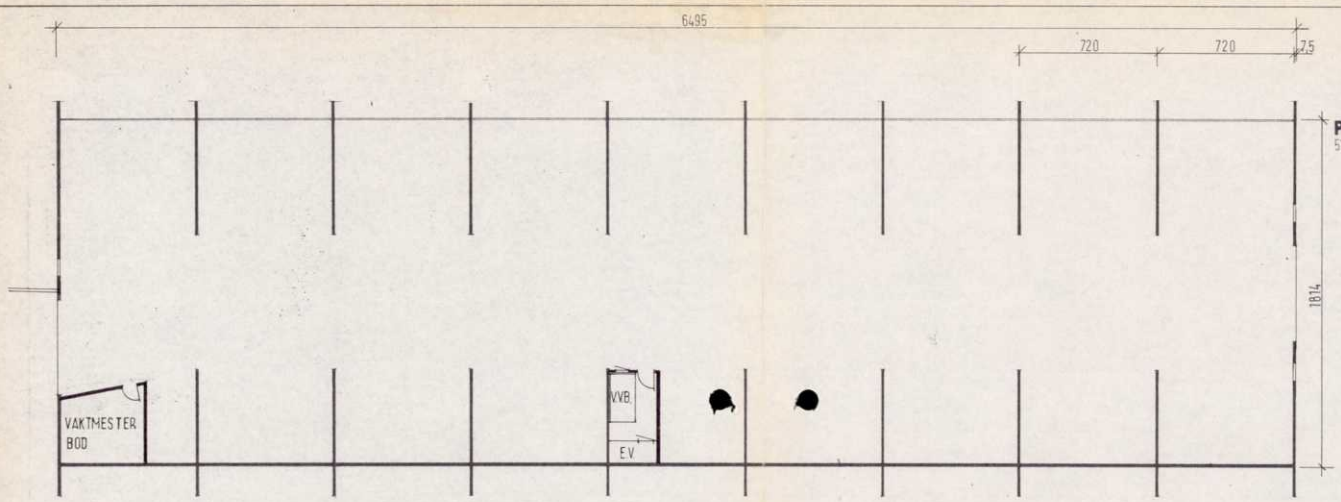
TEGN TYPE: **PLAN AV 3., 4. ETASJE**

TEGN NR	GRUPPE
3	A

TEGNET AV: Ø. Selvaag — KONTR. AV:

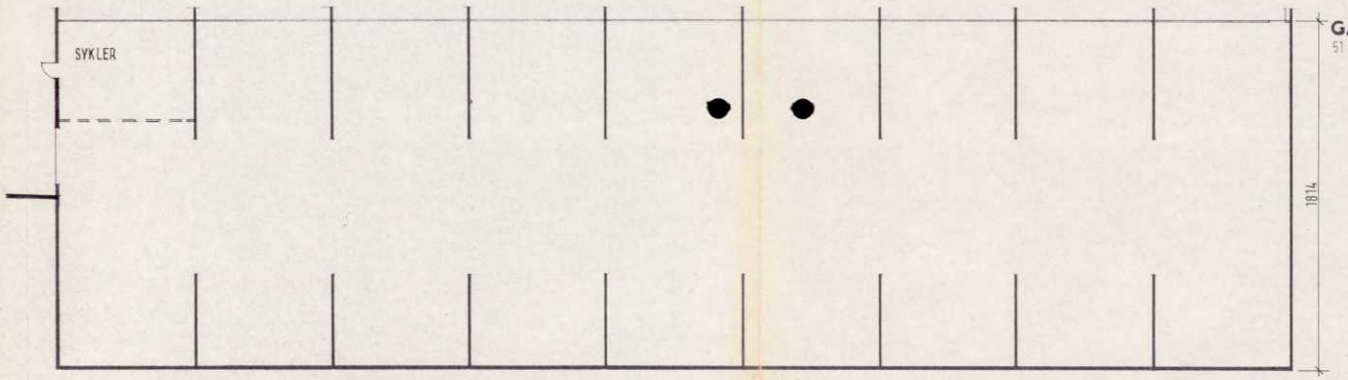
MÅL: **1:200** — DATO: **10.5.1971**

A/S SELVAAGBYGG



ASKER
REGULERINGSVESEN
01071 - 23.6.71

ASKER
BYGNINGSVESEN
00571 14.12.71



ASKERLIA III 157
BLOKK NR 1 & 3.

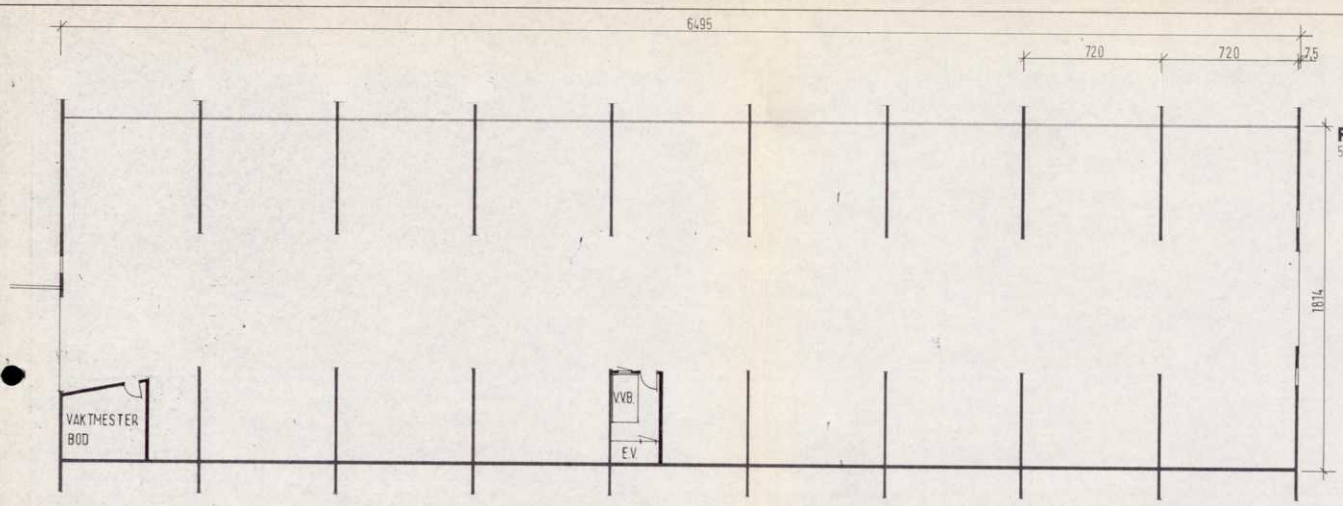
PB4+P+G

PLAN AV
PARKERING, GAR.

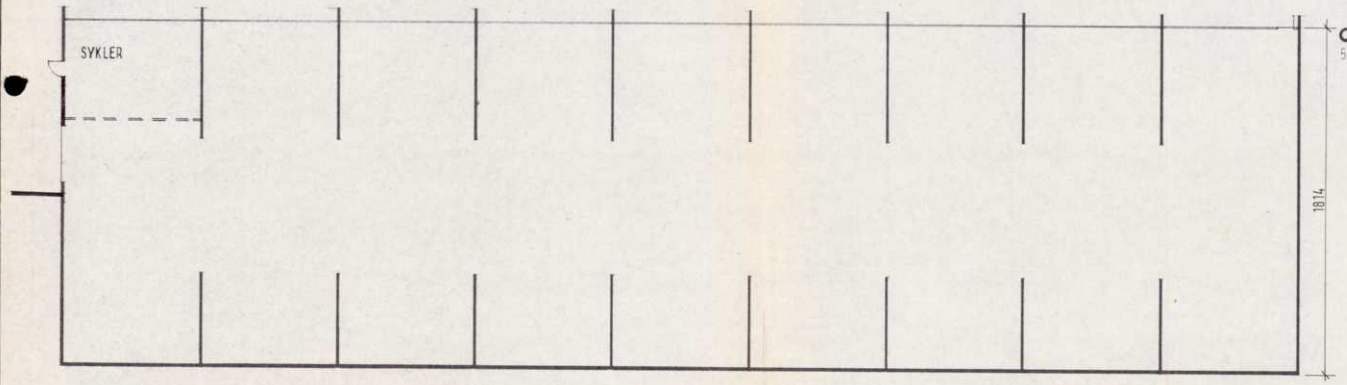
1 A

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

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:
Kullebunnveien 10, 1388 Borgen
Gnr. 6, Bnr. 415, Snr. 223, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260140

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.
