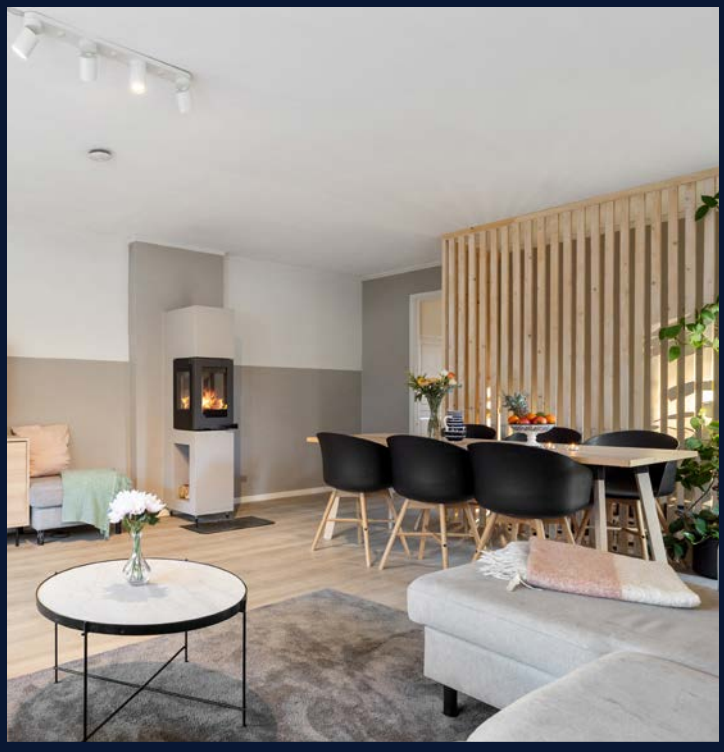






Velkommen til

Kullebunnveien 50, 1388 Borgen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kullebunnveien 50,
1388 Borgen

Enderekkehus o/tre plan m/solrike uteområder| Bad og vaskerom 2026 | Peisovn og varmepumpe 2022| Nær tog, skoler, bhg.

Velkommen til Kullebunnveien 50!





Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000
Andel fellesgjeld	kr	83 933
Pris ink fellesgjeld	kr	6 933 933
Omkostninger	kr	174 438
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	7 108 371
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 252

BRA Total/BRA-i	167/160 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1972
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Kullebunnveien 50, 1388 BORGEN

Registerbetegnelse
Gnr. 6, bnr. 415, snr. 116, ideell andel 1/1
i Kullebunn Boligsameie med orgnr.: 971262311 i Asker kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligstrøk på Borgen i Asker. Nabolaget preges av rolige, barnevennlige omgivelser og består for det meste av rekkehusbebyggelse, med grønne fellesarealer, lekeplass og egen ballbinge noen få skritt fra inngangsdøren. Her bor du med skogen tett innpå tomten og pent utsyn over nærområdet, med idylliske Bondivann liggende like nedenfor boligfeltet.

Beliggenheten gjør hverdagen enkel og forutsigbar for barnefamilier. Rønningen barneskole ligger en kort gåtur unna, og det er gangavstand til både Østhellinga barnehage og Lilleborgen barnehage. For de litt eldre barna ligger Borgen ungdomsskole og Risenga ungdomsskole en kort sykkeltur unna. Dagligvarene handler du raskt på Coop Extra Borgen i gangavstand, eller på Kiwi ved Bondi. Ønsker du et mer omfattende shopping- og servicetilbud, ligger Asker sentrum en kort kjøretur unna med Trekanten kjøpesenter, apotek, kaféer og Asker kulturhus.

For den tur- og friluftsglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Vardåsmarka åpner for et rikt stinettverk med blåmerkede turstier, populære badekulper ved Vardetjern og storslått utsikt fra toppen av Vardåsen. Vinterstid finner du preparerte skiløyper i skogen, samt Vardåsen skisenter med eget lokalt bakkeanlegg. Kollektivforbindelsene er gode, med bussholdeplass ved Østhellinga og kort gangavstand til Bondivann stasjon. Fra stasjonen tar lokaltoget deg inn til Oslo S på rundt tretti minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 160 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 167 m²
TBA: 67 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 50 m² Innredet rom (ikke godkjent som oppholdsrom), vaskerom (godkjent som bod), tre boder

1. etasje
BRA-i: 55 m² Entré, bad, gang, tre soverom

2. etasje
BRA-i: 55 m² Gang, kjøkken, stue, wc-rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
51 m² Terrasseplatting

2. etasje
16 m² Veranda

Utebod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Ekstern bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Rekkehus
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2026.

Bygning:
Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje, oppført i 1972. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende malt/beiset trepanel. Grunnmur i støpt betong. Bygningens fundamenter og grunnforhold er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert/tilstandsvurdert. Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt betonggulv på grunn. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut og kledd med panel/plater (organisk materiale).

Tak:
Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med stige i himling i gang. Yttertaket er tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløpsrør i metall, hvor nedløpsrør er ledet til drensrør på tomten.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass fra byggeår. I 1. etasje er det vinduer med to- og trelags isolerglass i to soverom, produsert i 2020/2021.

Dører:
I 2. etasje er det verandadør med tolags isolerglass fra byggeår. Terrassedør med trelags isolerglass produsert i 2021. Isolert ytterdør med glassfelt. Profilerte innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Rettløpstrapp i tre.

Balkong/terrasse:
Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med målt rekkverkshøyde på 1,0 m. Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra et soverom, ca. 35 m², med terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasseplatting i forbindelse med inngangspartiet på ca. 16 m² med

terrassebord på bjelkelag.

VVS-installasjoner:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann til kjeller og 1. etasje i rør-i-rør-system. Fordelerskap for rør-i-rør-anlegget er montert i vaskerom med dreneringsrør til våtrom. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Det er trukket vannrør til 2. etasje for fremtidig påkobling, ifølge eier. Ledningsnett for vann i kobber til 2. etasje. Varmtvannsbereder på 200 liter med produksjonsår 2025 er montert i vaskerom.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom, bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk over yttertak. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken samt friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i bad og vaskerom, og elektrisk varmefolie i entré. Luft-til-luft-varmepumpe er montert i gang i 1. etasje, med service utført i 2026 ifølge eier. Radonbrønn med radonsug er montert i bod i kjeller (nytt anlegg fra 2026). Røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Montert takstige til pipen på yttertaket.

Utebod:
Utebod i enkel betong- og trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
- Nei
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
- Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- Nei
Er det kursfortegnelse
- Ja
Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
- Nei
Løser sikringene ofte ut
- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking | Det er registrert fuktmerker på isolasjonen i området rundt ventilasjonsrøret, samt lokale utettheter i undertaket. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i undertaket, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 40 % på det meste i undertaket. Fuktinnhold i treverk over 20% er det stor risiko for utvikling av fuktproblematikk. Årsaken til lekkasjen er at taktekkingen har oppnådd forventet levetid. Dersom tekkingen ikke utbedres, medfører dette vesentlig risiko for at det kan oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Dette kan gi konsekvenser for bygningens konstruksjonssikkerhet. Ny taktekking må etableres, undertak må kontrolleres og muligens skiftes ut enkelte områder, videre bør det etableres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

- Vinduer | Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Vinduene har utgått sin levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Det anbefales at punkterte vinduer skiftes ut.

- Verandadør 2. etasje | Det er observert punktert glass i døren. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at døren kan få råteskader, da den ikke lenger er tett. Døren har utgått sin levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Det anbefales at punktert dør skiftes ut.

- Rom under terreng (hulltaking og fuktmålinger) | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/ plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 30 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke egnet i boliger fra denne tidsperioden. Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte. Det anbefales å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering | Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen. Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

- Utvendig kledning | Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje. Ved påbegynnende råte og sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

- Takkonstruksjon | Det er ikke luftespalter i gesimser eller ventiler i gavlvegger, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er observert områder med soppdannelser i undertaket krypeloftet. Årsaken kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Sammensatt årsak med lokale lekkasjer fra taktekking samt. svak lufting og sirkulasjon i loftet. Det bør ikke lagres gjenstander på loftet da dette hindrer lufting og sirkulasjon. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og

redusert levetid på konstruksjonen. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

- Takrenner og beslag på yttertaket | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Ingen annen årsak enn generell elde og slitasje. Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

- Gulv på grunn | Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Laminatgulv er ikke egnet materiale på eldre betonggulv da materialet ikke er motstandsdyktig mot fukt. Støpt betong har kapillært oppsug. Dersom det er eller i fremtiden blir fuktighet under boligen, kan dette trekke opp i betongen, og videre opp i de materialene gulvene innvendig er belagt med. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan derfor medføre fuktproblematikk og dårlig inneklima.

- Innvendige trapper | Det er registrert knirk i trappen ved normal gange. Det er benyttet restematerialer av en benkeplate som trinn til kjeller, disse har begrenset stivhet og er ikke egnet som trappetrinn. Elde og slitasje samt. materialvalg i trinn. Bevegelse i trapppetrinn ved bruk, begrenset levetid da materialet ikke er egnet som trappetrinn.

- Vann- og avløpsrør 2. etasje | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Ingen annen årsak enn generell aldring og slitasje. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

- Ventilasjon | Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

- Vaskerom - Gulv i våtrom | Det er registrert svakt fall mot sluket. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet. Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

- Vaskerom - Vegger i våtrom | Det er registrert uferdige arbeider som sokkelflis, overganger rundt el-rør og dører under befaring. Uferdig arbeid. Hovedsakelig konsekvens av estetisk art.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Grunnforhold | Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

- Fundamenter | Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

- Hulltaking bad | Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

- Hvitevarer kjøkken | Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er kun håndløper på en side i trappen, det er krav til håndløper på begge sider i innvendige trapper, risiko for skade ved fall/sammenstøt.
- Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.
- Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Denne boligen disponerer én garasjeplass i henhold til sameiets garasjevedtekter. Garasjeplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt styret for mer informasjon.

Garasjeleien er oppgitt til kr 200 pr. måned. Det er mulighet for å leie ekstra parkeringsplass ved ledig kapasitet for kr 400 pr. måned. Sameiet tilbyr plasser med elbillader til kr 400 pr. måned for bruk av ladeboks, der strømforbruk belastes den enkelte bruker. Det er også gjesteparkering forbeholdt gjester og håndverkere på oppdrag.

Standard

Rekkehus over tre plan med en gjennomtenkt planløsning og tre soverom samlet i 1. etasje. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i perioden 2022–2026, herunder oppussing

av bad og vaskerom i 2026 med fremlagt FDV-dokumentasjon, montering av radonbrønn med radonsug i 2026, ny peisovn i stue i 2022 og installasjon av luft-til-luft varmepumpe. Uteplassene omfatter to terrasseplattinger i 1. etasje samt veranda med utgang fra stuen i 2. etasje.

1.etasje:

Entré:
Entréen har innlagt elektrisk varmefolie fra 2024 under laminatgulvet og gir en praktisk adkomst til boligen. Her er det plass å henge fra seg yttertøy på knagger. Rommet leder videre inn i gangen, hvor det er montert skyvedørsgarderobe fra 2025 med god oppbevaringsplass og en luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Fra gangen er det trappeadkomst til både 2. etasje og kjellerplan.

Bad:
Lekkert bad som ble pusset opp i 2026 med fremlagt FDV-dokumentasjon. Rommet har store, pene fliser i naturfarger med elektriske varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av servant i skuffeseksjon med speilskap over, badekar med dusjnisje og fossefalldusj, samt svart vegghengt wc. Rommet ventileres via avtrekksventil for oppdriftsventilasjon.

Soverom:
I 1.etasje er det 3 gode soverom. Hovedsoverom med god plass for dobbeltseng og nattbord. Det er flere plassbygde garderobeskap langs den ene veggen.
Soverom 2 og 3 er litt mindre, og passer ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller liknende.
Soverom 3 har direkte utgang til en terrasseplatting i trekonstruksjon på 35 m².

Terrasse:
Koselig og usjenert uteplass på 35 m² med god plass for sittegruppe, spisegruppe og grill. Terrassen vender ut mot rolig fellesområde.
Her kan du nyte lune sommerkvelder.

2.etasje:

Kjøkken:
Separat kjøkken med god benk. og skapplass, samt mulighet for trivelig spiseplass ved kjøkkenvinduet. Hvit, profilert innredning fra 2015 med skuffer og takhøye skap, heltre benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Innredningen har enkelte overskap med glassfronter samt stålplater på vegg over deler av benkeskapene. Rommet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående hvitevarer. Ventilator med avtrekk over yttertak samt friskluftsventil på yttervegg sørger for ventilasjon.

Stue:
Stuen ligger i 2. etasje og er et koselig rom med en dekorativ peisovn fra 2022 og en moderne spilevegg mot trappeløpet. Her er det god plass for en stor sofagruppe, tv-møbler og spisegruppe.

Veranda:
Fra stuen er det utgang til en veranda i trekonstruksjon på 16 m² med plass for loungegruppe. Her kan du nyte morgenkaffen i fred og ro.

WC-rom:
Praktisk wc-rom i 2. etasje, som utstyrt med klosett og servant. Over servanten er det montert veggskap med speilfronter, samt vegghyller i laminat. Rommet har ventil for oppdriftsventilasjon.

Kjeller:

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren ble pusset opp i 2026 med fremlagt FDV-dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler på støpt betong, vegger med flislagt oppkant og sparklet og malte plater, samt sparklet og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med utslagskum nedfelt i benkeplate, opplegg for vaskemaskin, samt innredning bestående av benkeskap og veggskap. Her finnes også en 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2025 med fast strømtilkobling, fordelerskap for rør-i-rør-system, hovedstoppekran og ventil for oppdriftsventilasjon. I følge byggetegningene er rommet godkjent som bod. Frem til 2012 var etablering av våtrom et søknadspliktig tiltak.

Innredet rom i kjeller:
Rommet i kjelleren har en takhøyde på 2,03 meter, støpt betonggulv foret opp med treverk og laminat, samt utlektede og kledde vegger. Rommene i kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom.

Overflater:
Gulv: Laminat, samt fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Sparklet og malte plater, fliser på bad samt flislagt oppkant på vaskerom.
Himling: Sparklet og malte plater og malte panelplater.

Lagring:
Boligen har skyvedørsgarderobe i gang fra 2025 og garderobeskapsinnredning i to soverom. I kjelleren finnes tre boder, herunder bod med montert radonbrønn med radonsug fra 2026. Eiendommen har i tillegg en frittstående utebod på 7 m² oppført i bindingsverk med liggende malt trepanel og saltak tekket med takshingel, samt krypeloft med stige i himling i gang.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Rekkehuset går over tre etasjeplan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, bad, tre soverom
2. etasje: kjøkken, stue, wc-rom
Kjeller: innredet rom (ikke godkjent som oppholdsrom), vaskerom (godkjent som bod), tre boder

I 1. etasje er det en terrasseplatting på 51 m², bestående av terrasseplatting på 35 m² med adkomst fra et soverom og terrasseplatting på 16 m² i forbindelse med inngangspartiet. I 2. etasje er det en veranda på 16 m² med adkomst fra stue. Totalt åpent areal (TBA) utgjør 67 m². I tillegg er det oppført en utebod på 7 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1972

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Pusset opp bad i 1. etasje, utført av Nordlys VVS AS
- Pusset opp vaskerom i kjeller, utført av Nordlys VVS AS
- Montert radonbrønn med radonsug i kjeller
- Nye gulvoverflater i kjeller

2025:
- Utskifting og montering av 200 liters varmtvannsbereder i vaskerom
- Nytt garderobeskap i gang

2024:
- Nye terrassebord på veranda
- Lagt varmefolie i entré

2022:
- Nye gulvoverflater
- Ny peis i 2. etasje
- Skiftet vinduer og terrassedør i to soverom
- Nye terrassebord på plattinger i 1. etasje
- Ny luft-til-luft-varmepumpe

2015:
- Montering av kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrert oppvaskmaskin

Ukjent årstall:
- Innredning av kjeller utført etter byggeår

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Garasjeanlegg: Etablering av 7 nye elbilladere
- Vanntilførsel blokk Borgenveien: Fornyelse av vannrør mellom berederrom og tilførselsrør til alle oppganger
- Grøntanlegg: Løpende vedlikehold og etablering av blomstereng på flere arealer
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Fellesboder: Gjennomgang og fjerning av hensatte sykler og barnevogner

2024:
- 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 samt tilstandsvurdering
- Grøntanlegg: Revisjon av vedlikeholdsplan med tilhørende felling og beskjæring av trær
- Brannsikringstiltak i blokkene: Montering av brannvarslere samt gjennomføring av teknisk brannøvelse
- Utendørs strømforsyning: Utbedring av kabelstrekk
- Dugnad: Utvidet dugnad med maling av rekkverk og rensk av kratt mellom rekkehusene
- Radonmåling: Utplassering av radonmålere
- Fellesboder: Gjennomgang og fjerning av gjenstander av hensyn til brannsikkerhet

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2023:
- Enkel drenering under terrasser og takrenne under terrasse i 2. etasje
- Fjernet peis i kjeller

Ukjent årstall:
- Satt inn ekstra luke i loft og lagt enkelt gulv med lufting for oppbevaring

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 74249 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 74 248,9 m². Sameiets tomt består av tre grender (Østhellinga, Borgenveien og Kullebunnveien) beliggende i en østvendt skråning ved sydvestsiden av Bondivann. Fellesarealene er pent opparbeidet og tilrettelagt som bilfrie og barnevennlige med store grøntarealer, gressplener, blomsterenger, beplantning, lekeplasser og internt veinett. Seksjoner i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til hageareal på bakkeplan foran seksjonen fram til veikant/felles adkomstvei under gitte vilkår.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 850 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 83 933,-
Omkostninger	Kr 174 438,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 7 108 371,-

Kjøpsomkostninger
Kr 6 850 000 Prisantydning
Kr 83 933 Andel av fellesgjeld
Kr 6 933 933 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 173 348 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 174 438 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 186 938 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 3 252,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, garasjeleie og sparing til vedlikeholdsfond.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnad felles drift: kr 1 817
Sparing vedlikeholdsfond Kullebunnveien 40-50: kr 500
Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold: kr 486
Renter lån rehab garasje ny: kr 355
Avdrag rehab garasje ny: kr 94

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 83 933
Andel fellesgjeld pr. dato: 10.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: BoligBanken ASA
Lånenummer: 96660137227
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 10.09.2026: kr 14 049 271
Andel av saldo: kr 75 456
Første termin/avdrag: 31.01.2022
Rente: 6,69 %

Bank: BoligBanken ASA
Lånenummer: 96660137235
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 10.09.2026: kr 7 327 796
Andel av saldo: kr 0
Første termin/avdrag: 31.01.2022
Rente: 6,69 %

Bank: BoligBanken ASA
Lånenummer: 96660137243
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 10.09.2026: kr 1 578 398
Andel av saldo: kr 8 477
Første termin/avdrag: 31.01.2022
Rente: 6,69 %

Andel Fellesformue
Kr 26 858 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 16 393 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 6 327
- Feiing: kr 355
- Renovasjon: kr 3 679
- Vann: kr 6 032

Totalt: kr 16 393

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 425 365 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 701 461 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi.

Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
3441930

Forsikringsselskap
Protector Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, rekkehus 16 6-mannsbolig den 19.01.1977. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger tegninger for verandakonstruksjon og avdeling mellom leiligheter, stemplet mottatt av Asker bygningsvesen 15.05.1986. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

På eiendommen er det i tillegg oppført en frittliggende utebod på ca. 7 m² BRA-e.

De godkjente byggetegningene stemmer bortsett fra at kjeller er godkjent med 2 boder, kott og kjellerrom. Etasjen er i dag innredet med 3 boder, vaskerom og innredet rom. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent. I 2.etasje er det fjernet en vegg mellom gang og stue.

Tilleggsdel i kjeller er tatt i bruk som hoveddel (innredet rom) uten at det er meldt bruksendring til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å bruksendre eller få godkjent endringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er reguleringsplan Askerlia 3 (plan-ID 022023), ikrafttrådt 15.03.1972 (endelig vedtatt arealplan). Felles tomt for sameiet (gnr. 6, bnr. 415) har et samlet areal på 74 248,9 m² og er regulert til 45 582 m² felles grøntareal, 4 072 m² privat vei, 3 975 m² blokkbebyggelse, 2 656 m² felles avkjørsel, 1 437 m² offentlig friområde, 547 m² felles lekeareal, 259 m² felles parkeringsplass, 106 m² frittliggende småhusbebyggelse, samt til

sammen ca. 15 500 m² konsentrert småhusbebyggelse fordelt på feltene R1–R16. I tillegg inngår mindre delarealer regulert til gang-/sykkelvei (82 m²) og gangvei (71 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 (plan-ID 2020100), ikrafttrådt 13.06.2023. I kommuneplanen er 73 977 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 272 m² er avsatt til grønnstruktur (nåværende). Eiendommen berøres også av bestemmelsesområde #8 Nullvekst nord (74 249 m²) og #7 Prioriterte vekstområder (73 953 m²). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.2 gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser for hensynssoner overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Det pågår følgende planarbeid som berører eiendommen: Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 2024100, status: planforslag) og Kommunedelplan for sentrale Asker (plan-ID 202509, status: planlegging igangsatt).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanen:
- Hensynssone H370_1: Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), delareal 161 m². Innenfor sonen tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
- Hensynssone H370_2: Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), delareal 279 m². Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Bygninger skal plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter, og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 tillates ikke uten avklaring med berørte parter/myndigheter.
- Hensynssone H560_1: Bevaring naturmiljø - Vassdrag, delareal 112 m². Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Selger har opplyst at det er utført radonmåling på eiendommen med en måleverdi på 252 Bq/m³, men at dette er utbedret.

Det er montert radonbrønn med radonsug i bod i kjeller, og anlegget er nytt fra 2026.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1974/10090-1/100 09.07.1974 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 6 BNR: 415
Skjøte tinglyst 09.07.1974 hvor Asker Tomteselskap A/S overdrar eiendommen til Kullebunn Borettslag for kr 1 000 000. Dokumentet fastslår at refusjonsplikt for tekniske anlegg og fellesareal er oppfylt, og fastsetter blant annet følgende særlige bestemmelser:
- Asker kommune har rett til, uten erstatning, å føre elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger over tomten, samt gi andre tomteeiere tillatelse til å føre ledninger over tomten ved behov. Kommunen kan også tillate Televerket å føre ledninger over eiendommen.
- Eier forplikter seg til å holde tomten i ryddig og ordentlig stand.
- Pliktig medlemskap i stedlig velforening.
- Plikt til å overholde godkjente reguleringsbestemmelser for feltet.
- Tørkestativ og søppelkasser må plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboer etter bygningsrådets skjønn.
- Tomten må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller ferdsel. Eksisterende verdifulle trær skal søkes bevart, og hugging må skje i samråd med kommunen.
- Forbud mot deling eller omgjøring til selveierleiligheter uten Asker kommunes samtykke.
- Asker kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av leiligheter, og det er fastsatt regler om prisregulering.

1984/27897-300/100 11.10.1984 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/8764
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 236 SEKSJONER
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 11.10.1984 (Kullebunnen Boligsameie).
Eiendommen er oppdelt i 236 boligseksjoner. Seksjon 116 er en boligseksjon med sameiebrøk 47/8764, beliggende som ende-/rekkeenhet

1984/27897-301/100 11.10.1984 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1003232
Prior. etter 90% av lånetakst, uten opptrinnsrett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Pantsettelseserklæring inntatt i seksjoneringsbegjæringen som gir sameiet panterett i hver seksjon med kr 15 000 til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90 % av lånetakst.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 6, bnr. 2) før eiendommen ble utskilt:

1922/900455-1/100 13.01.1922 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer

bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1953/910464-1/100 30.06.1953 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Med flere bestemmelser

1972/400348-1/100 08.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om tilfluktsrom
Erklæring datert 12.01.1972 og tinglyst 08.02.1972 om felles tilfluktsrom anlagt i 2. underetasje i sydenden av blokk 2 på Askerlia III (gnr. 6, bnr. 2). Tilfluktsrommet er felles for beboerne i bebyggelsen (rekkehus 1–16 samt blokk 1, 2 og 3) og har en kapasitet på 687 personer. Erklæringen om felles bruksrett er tinglyst som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke fra Asker Bygningsvesen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servituttene med dagboknummer 910464 og 900455 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttenes innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servituttene og om disse får betydning for denne eiendommen.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sameiet
Sameie
Kullebunn Boligsameie

Om sameiet
Kullebunn Boligsameie (org.nr. 971 262 311) er et eierseksjonssameie bestående av 236 seksjoner (119 terrasseleiligheter, 116 rekkehus og 1 møterom) på gnr. 6, bnr. 415 i Asker kommune. Bebyggelsen ble oppført av Selvaag-Bygg i 1972 som Kullebunn Borettslag, og omgjort til et selvstendig boligsameie i 1984. Forretningsførsel utføres av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiet har egen hjemmeside: www.kullebunn.no.

Sameiet har egen vaktmester på fulltid som ivaretar snørydding, gressklipping og forefallende drift av sameiets fellesområder. Fellesfasilitetene omfatter fellesarealer, lekeplasser, gang- og

adkomstveier, parkeringsplasser, garasjeanlegg, møterom samt avsatt bodrom i første etasje til oppbevaring av barnevogner o.l.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 08.04.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Valg av Cedra Norge Rago AS som ny revisor for boligselskapet etter overdragelse av revisjonsvirksomhet fra KPMG.
- Styrets budsjett for 2026 ble tatt til orientering.
- Styret orienterte om gjennomført vedlikehold i 2025 og planlagte tiltak for 2026.

Planlagt vedlikehold og fremtidig fokus:
- For 2026 er det planlagt el-kontroll i fellesarealer og tavler i blokkene, rørinspeksjon og spyling av felles spillvannsledninger, utskifting av enkelte røykluker og ventilasjonsvifter, vedlikehold av gulvbelegg og malingsutbedring i garasjeanlegg, fasadevask av blokkgavler samt tømming av sandfangskummer.
- For den kommende 5-årsperioden (2026–2030) er det kartlagt vedlikeholdsbehov knyttet til vann- og avløpsnettet samt varmtvannsberedere i blokkene, nytt brannvarslingssystem i blokkene, samt utvendig vedlikehold av tak og vegger på rekkehusene. Forretningsfører og styret anbefaler at tiltakene finansieres gjennom oppbygging av de respektive vedlikeholdsfondene via felleskostnadene fremfor økt lånegjeld.

Viktige ordens- og bruksbestemmelser:
- Styrets godkjenning må innhentes på forhånd for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende (som maling, antenner, varmepumper, flaggstenger og skilt).
- Det er ikke tillatt med bruk av kull og tennvæske ved grilling i terrassehusene.
- Banking og risting av tøy/sengetøy/tepper ut gjennom vinduer eller fra balkonger er ikke tillatt.
- All unødig støy mellom kl. 22:00 og 07:00 (10:00) må unngås.
- Musikk- og sangundervisning krever skriftlig avtale med styret.
- Trampoliner er forbudt på sameiets fellesareal (kun tillatt på areal med eksklusiv bruksrett).
- Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst.

Styret arrangerer årlig barnefest med nissebesøk, korpsmusikk, utdeling av godteposer og servering av gløgg 1. søndag i advent.

Organisasjonsnummer
971262311

Eierbrøk
47/8764

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Salg skal meddeles forretningsfører til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytning/overtakelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 og 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.

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres felles dugnad hver vår før 17. mai over tre kvelder for henholdsvis Østhellinga, Borgenveien og Kullebunnveien. Beboere i leiligheter i 1. etasje i blokkene plikter å klippe hekker og plener (standard hekkhøyde maks 180 cm) og vedlikeholde gjerdet rundt egen hageflekk. Beboerne må for øvrig holde bodene rene og bidra til rene fellesarealer.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett finner du i salgsoppgaven. Nøkkeltall for sameiets økonomi:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 1 118 210 (driftsinntekter kr 12 126 820, driftskostnader kr 9 506 953 og netto finanskostnader kr -1 501 658)
- Årsresultat for 2024: overskudd kr 1 724 626
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 2 108 841 (budsjetterte inntekter kr 12 560 200, driftskostnader kr 8 971 359 og finanskostnader kr -1 480 000)
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 4 983 456 (kr 5 088 753 per 31.12.2024)
- Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -18 789 768

Bokført negativ egenkapital skyldes at større rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider er kostnadsført løpende i regnskapet uten å bli balanseført, og er finansiert via felles låneopptak som nedbetales over felleskostnadene. Det foreligger ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, samt luft-til-luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje. Det er varmekabler på bad og vaskerom, og varmefolie i entré. I stuen er det peisovn med glassdør.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter
Ikke angitt .

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående

samtykke fra styret. Søknad om godkjenning må innhentes minst 14 dager før leietaker skal flytte inn i seksjonen. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen
hms@tyder.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Nordlys vvs as
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad og vaskerom
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Bygd opp fra bunn i henhold til våtromsnorm

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer, en balkongdør og en ytterdør med vinduer

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Enkelt drenering under terrasser og takrenne under terrasse i andre etasje.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Under terrasser

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Coop obs

Beskrivelse av arbeidet: Peis i andre etasje
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis i kjeller

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Nordlys vvs
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom og bad

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Terrasse
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Satt inn ekstra luke i loft og enkelt gulv med lufting for oppbevaring
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
252, men utbedret

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Caroline Haadem Braathen

Sebastian Borge Johansen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter

du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,80 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 18 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 200
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 22 075
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 136 337, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
sara.gasper@em1ostlandet.no
Tlf: 970 82 593

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

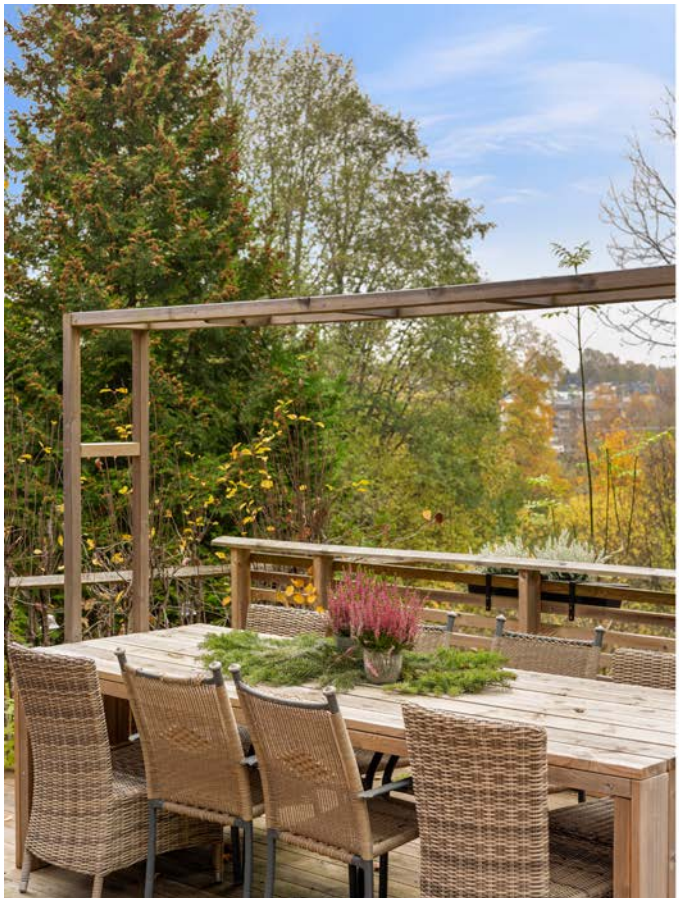
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

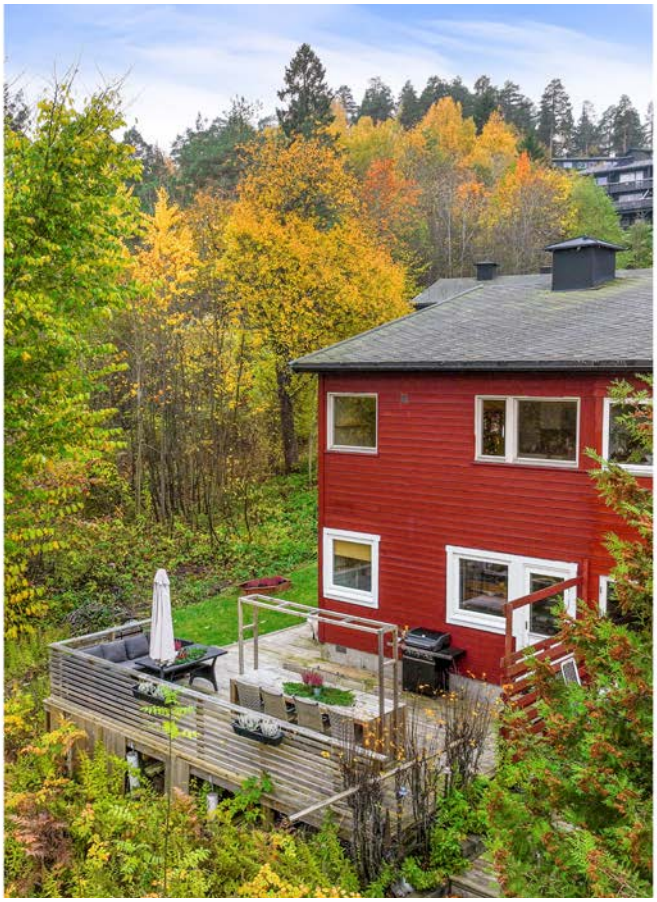
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

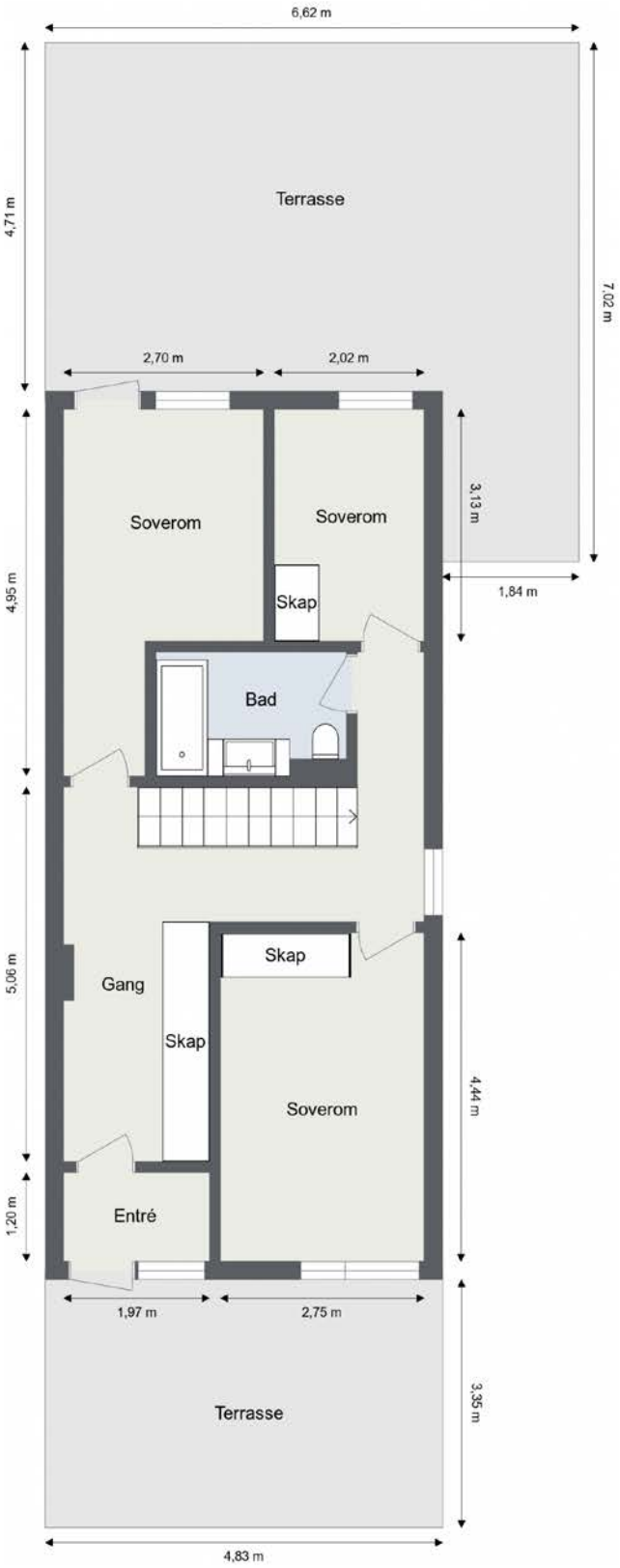








Tyder


6,62 m
Terrasse
4,71 m
7,02 m
2,70 m
2,02 m
Soverom
Soverom
3,13 m
Skap
1,84 m
4,95 m
Bad
Skap
Gang
Skap
Soverom
4,44 m
5,06 m
1,20 m
Entré
1,97 m
2,75 m
Terrasse
3,35 m
4,83 m











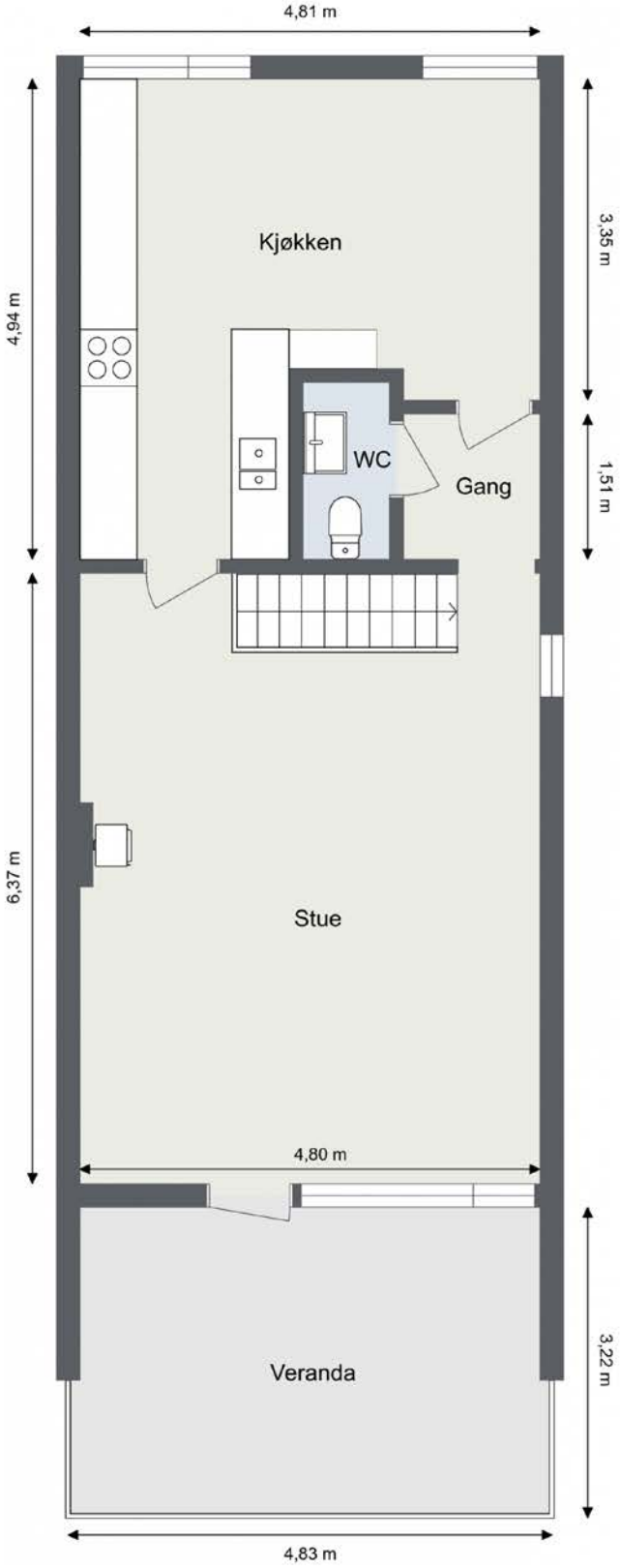








Tyder


4,81 m
Kjøkken
3,35 m
4,94 m
WC
Gang
1,51 m
6,37 m
Stue
4,80 m
Veranda
3,22 m
4,83 m















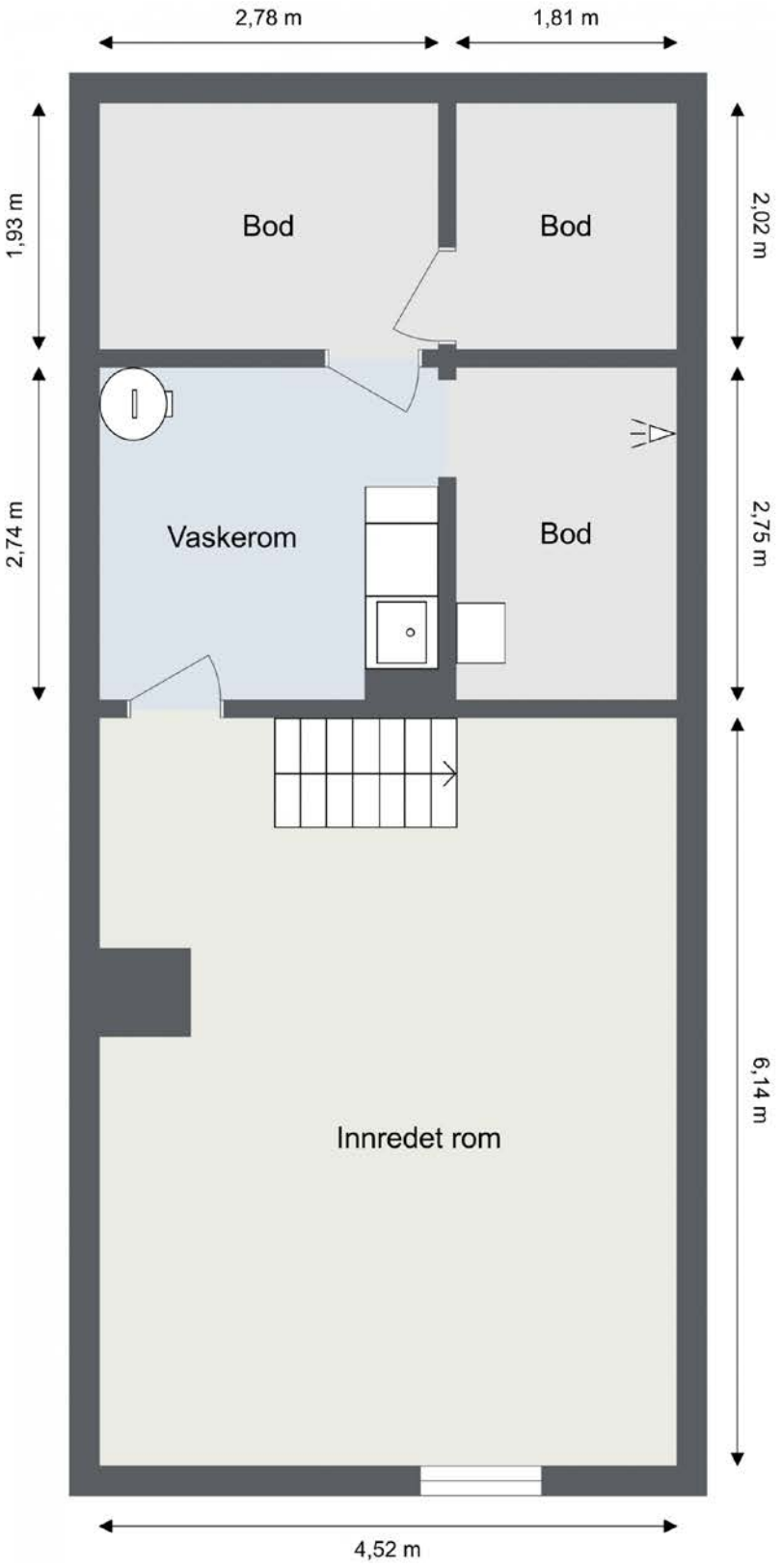








Tyder


2,78 m
1,81 m
1,93 m
2,02 m
Bod
Bod
Vaskerom
Bod
2,74 m
2,75 m
Innredet rom
6,14 m
4,52 m

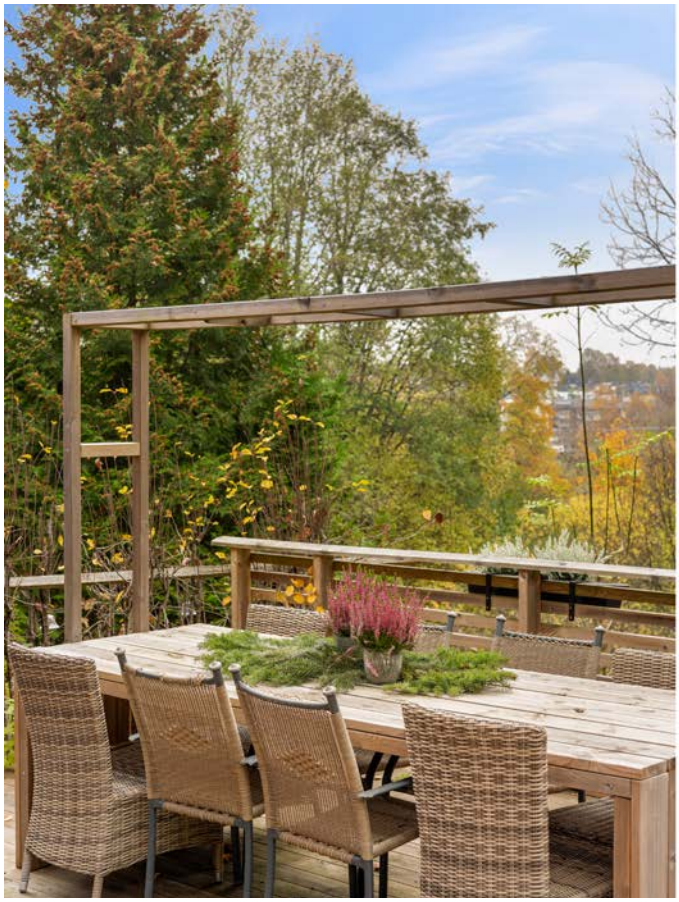


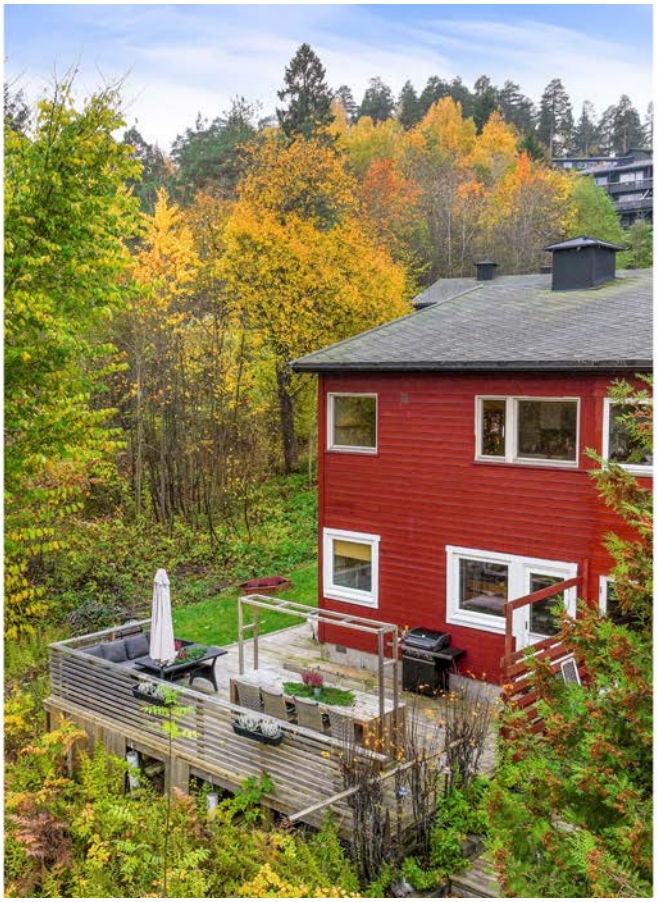




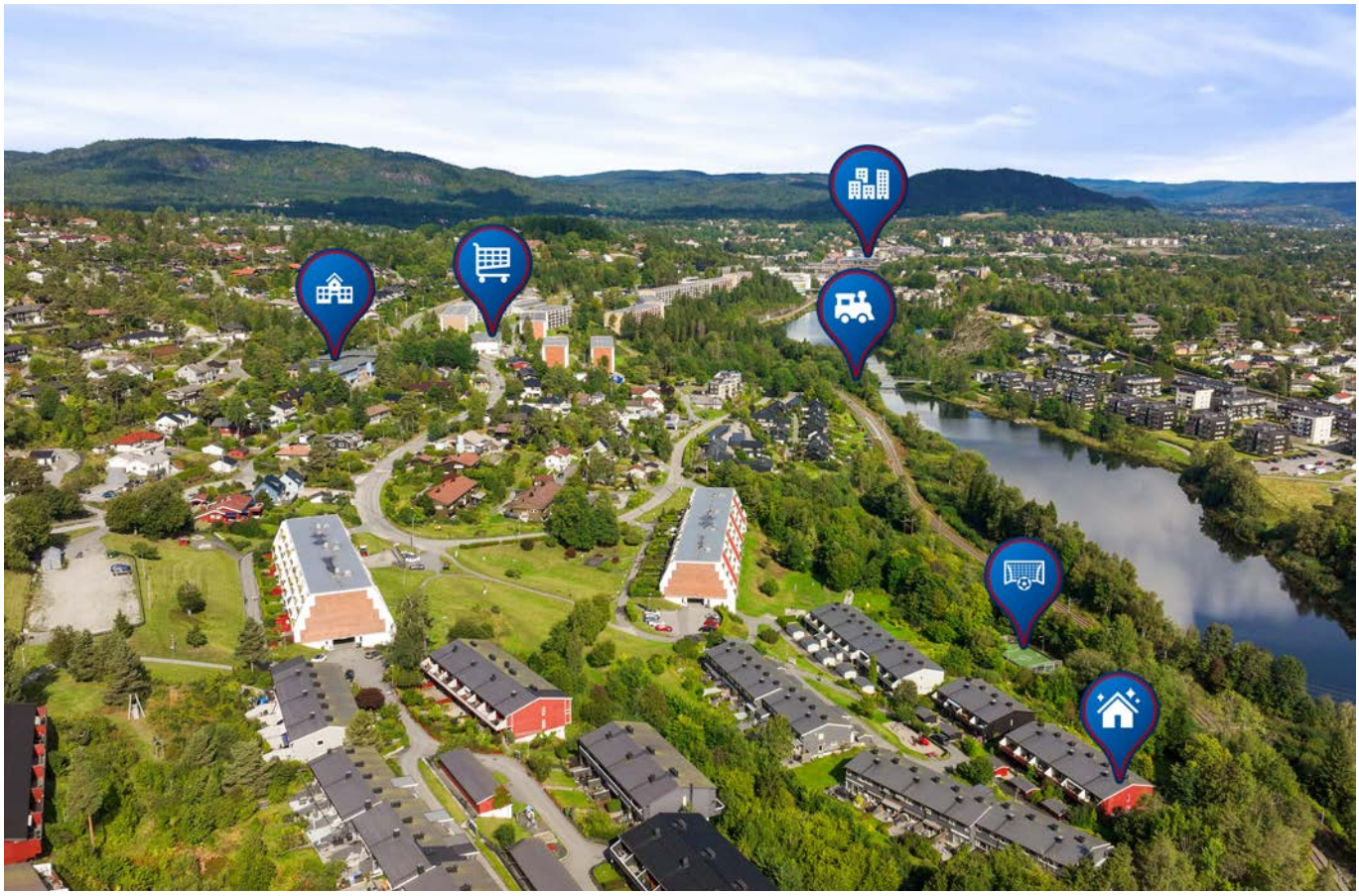


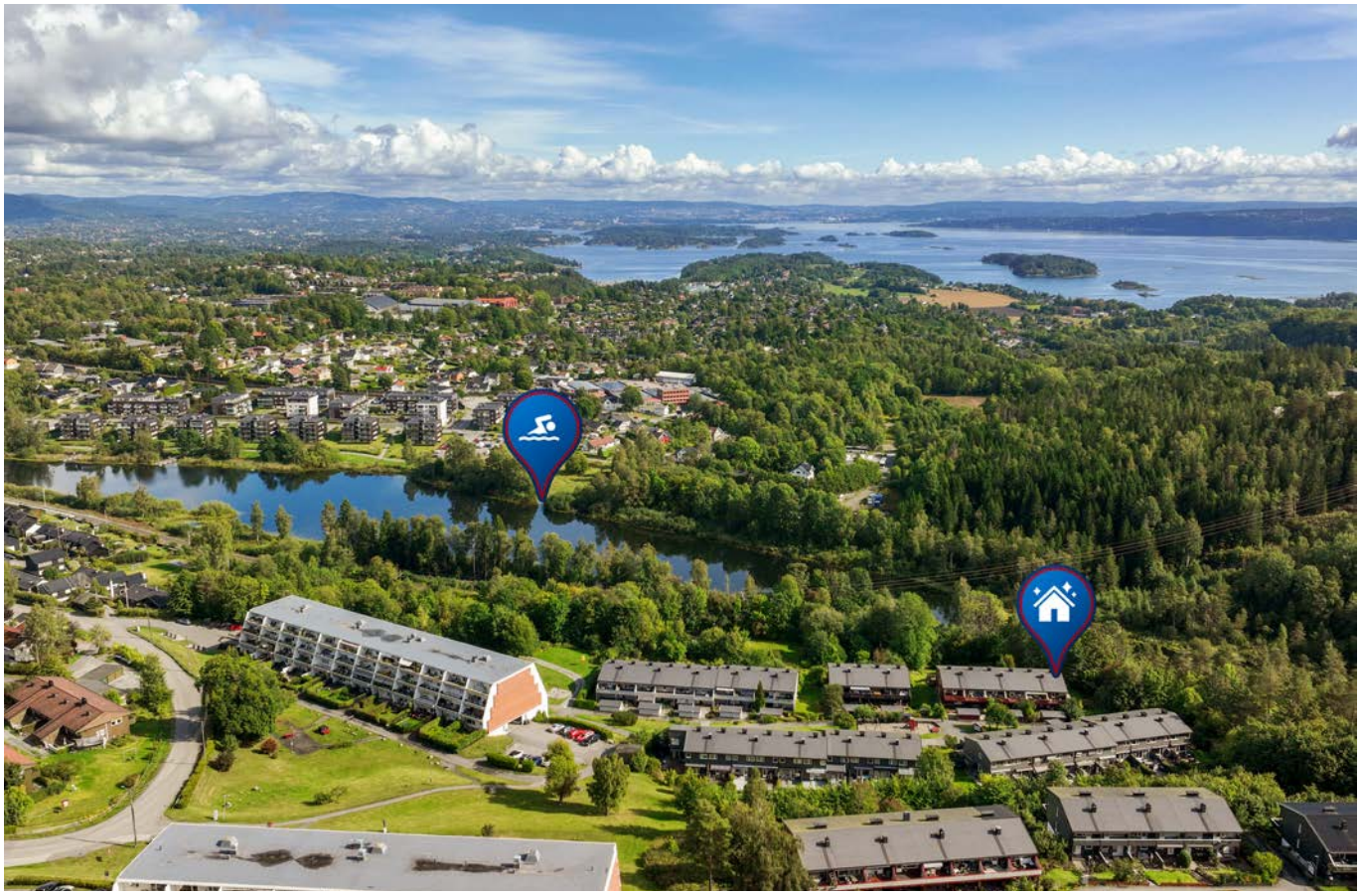







50











Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

KULLEBUNNVEIEN 50

Nabolaget Kullebunn - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhellinga Linje 294	**5 min** 0.3 km
Bondivann stasjon Linje L1	**8 min** 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**30 min** 27.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t**

SKOLER

Rønningen skole (1-7 kl.) 165 elever, 9 klasser	**10 min** 0.7 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	**17 min** 1.4 km
Asker International School (1-10 kl.) 626 elever, 30 klasser	**5 min** 2.1 km
Borgen ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 21 klasser	**20 min** 1.7 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	**23 min** 1.9 km
Asker videregående skole 486 elever	**10 min** 3.8 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	**12 min** 4.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Foliefabrikken	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

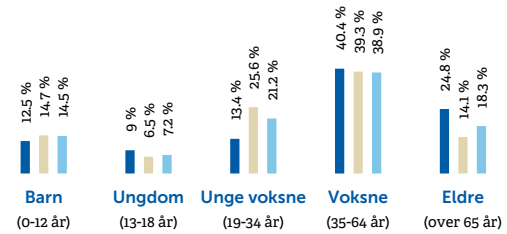
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kullebunn	592	274
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Østhellinga barnehage (1-6 år) 36 barn	**7 min** 0.5 km
Lilleborgen barnehage (1-5 år) 46 barn	**11 min** 0.8 km
Åpen barnehage Borgen	**14 min**

DAGLIGVARE

Coop Extra Borgen PostNord	**9 min** 0.7 km
Kiwi Bondi PostNord	**17 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

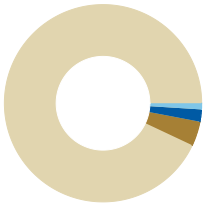
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Kullebunn Boligsameie, Ballbinge Ballspill	**3 min** 0.2 km
Rønningen skole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.7 km
Actic Asker	**23 min**
EVO Asker Sentrum	**9 min**

BOLIGMASSE



- 2% enebolig
- 93% rekkehus
- 1% blokk
- 4% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

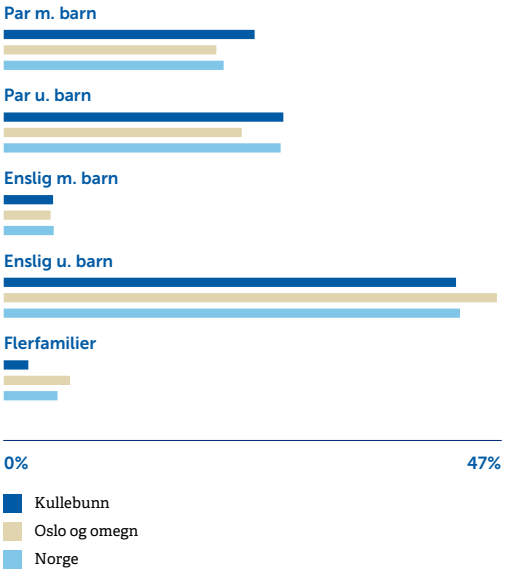
Trekanten Asker	**10 min**
Apotek 1 Hagaløkka	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 20% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 20% 16-18 år

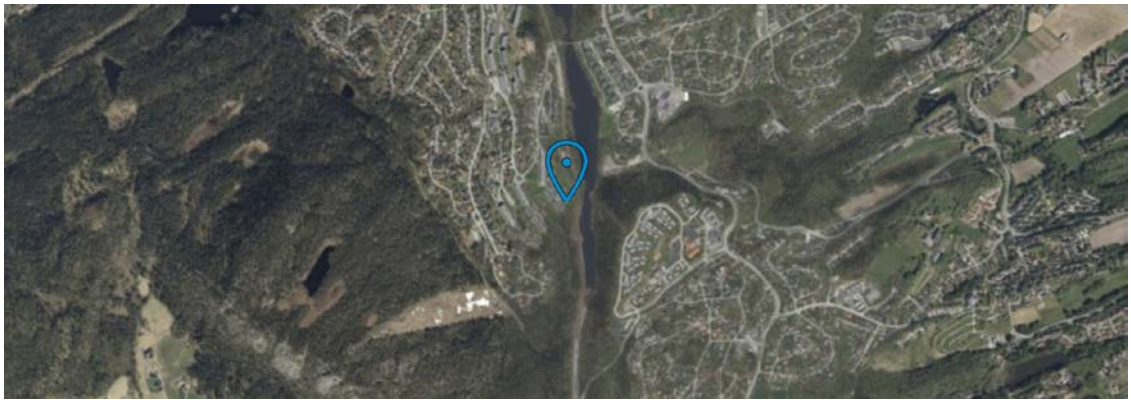
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tyder



Tilstandsrapport

Kullebunnveien 50, 1388 Borgen

Befaringsdato:	Torsdag 29. oktober 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 4. november 2026
Referanse:	14289

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Benjamin Stjernstedt

Oppsummering avvik

Rekkehus

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Det er registrert fuktmerker på isolasjonen i området rundt ventilasjonsrøret, samt lokale utettheter i undertaket. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i undertaket, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble m...	FRA kr. 100 000,- TIL kr. 150 000,-	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	FRA kr. 40 000,- TIL kr. 75 000,-	Side 17
Verandadør i 2. etasje Utvendige bygningsdeler	Det er observert punktert glass i døren. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	FRA kr. 15 000,- TIL kr. 30 000,-	Side 18
Rom under terreng (Hulltaking og fuktmålinger) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 80 000,-	Side 20

Totalt kostnadsestimat: 205 000kr - 335 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Fuktindikator er anvendt på gulv- og ve...	Side 13
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.	Side 14
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er ikke luftespalter i gesimser eller ventiler i gavlvegger, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er observert områder med soppdannelser i undertaket krypeloftet. Årsaken kan være kondens og begrenset lufting. Prøv...	Side 15
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 16

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet in...	Side 19
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er registrert knirk i trappen ved normal gange. Det er benyttet restematerialer av en benkeplate som trinn til kjeller, disse har begrenset stivhet og er ikke egnet som trappetrinn.	Side 21
Vann- og avløpsrør i 2. etasje Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 23
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbinde...	Side 24
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert svakt fall mot sluket. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.	Side 27
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert uferdige arbeider som sokkelflis, overganger rundt el-rør og dører under befaring.	Side 27

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2022	Nye gulvoverflater. Ny peis i 2. etasje. Skiftet vinduer og terrassedør i to soverom. Nye terrassebord på plattinger i 1. etasje. Ny luft-til luft varmepumpe.
2024	Nye terrassebord i veranda. Lagt varmefolie i entre.
2025	Nytt garderobeskap i gang.
2026	Pusset opp bad i 1. etasje og vaskerom i kjeller. Montert radonbrønn med radonsug i kjeller. Nye gulvoverflater i kjeller.

Konklusjon

Bebyggelse:
Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Utebod i enkel betong- og trekonstruksjon.

Standard: Boligen bærer preg av normal og noe eldre standard, kostnader vedrørende oppussing bør påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Sebastian Borge Johansen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Rekkehus

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	50				
1. etasje	55			51	
2. etasje	55			16	
Sum	**160**	**0**	**0**	**67**	**0**
Sum BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, Vaskerom, Tre boder		
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Tre soverom		
2. etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Utebod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		7			
Sum	**0**	**7**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Caroline Haadem Braathen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen , Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Benjamin Stjernstedt Sebastian Borge Johansen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 6 Bnr: 415 Snr: 116
Eier/Hjemmelshaver:	Caroline Haadem Braathen & Sebastian Borge Johansen
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	47 / 8764

Rekkehus

Utvendige bygningsdeler — Rekkehus

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Vurdering:	Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Årsak:	Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ved påbegynnende råte og sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Delvis, men ikke tilstrekkelig

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med stige i himling i gang.
Vurdering:	Det er ikke luftespalter i gesimser eller ventiler i gavlvegger, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er observert områder med soppdannelser i undertaket krypeloftet. Årsaken kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen.
Årsak:	Sammensatt årsak med lokale lekkasjer fra taktekking samt. svak lufting og sirkulasjon i loftet. Det bør ikke lagres gjenstander på loftet da dette hindrer lufting og sirkulasjon.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gavlvegger

Takkonstruksjon - *Taktekking* TG 3

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltshingel.
Vurdering:	Det er registrert fuktmerker på isolasjonen i området rundt ventilasjonsrøret, samt lokale utettheter i undertaket. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i undertaket, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 40 % på det meste i undertaket. Fuktinnhold i treverk over 20% er det stor risiko for utvikling av fuktproblematikk.
Årsak:	Årsaken til lekkasjen er at taktekkingen har oppnådd forventet levetid.
Konsekvens:	Dersom tekkingen ikke utbedres, medfører dette vesentlig risiko for at det kan oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Dette kan gi konsekvenser for bygningens konstruksjonssikkerhet.
Utbedring/Tiltak:	Ny taktekking må etableres, undertak må kontrolleres og muligens skiftes ut enkelte områder, videre bør det etableres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.
Kostnadsestimat:	kr. 100 000,- til kr. 150 000,-

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket* TG 1

Beskrivelse: Det er montert takstige til pipen på yttertaket.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Nei, det er ikke montert

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør ledet til drensrør på tomten.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell elde og slitasje.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 3

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Vinduene har utgått sin levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales at punkterte vinduer skiftes ut.
Kostnadsestimat:	kr. 40 000,- til kr. 75 000,-

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Ja, flere vinduer

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*
1. etasje

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med to- og trelags isolerglass i to soverom, produsert i 2020/2021.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder og type vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Verandadør*

2. etasje

TG 3

Beskrivelse:	2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Vurdering:	Det er observert punktert glass i døren. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at døren kan få råteskader, da den ikke lenger er tett. Døren har utgått sin levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales at punktert dør skiftes ut.
Kostnadsestimat:	kr. 15 000,- til kr. 30 000,-

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2021. Isolert ytterdør med glassfelt.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon, Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m. Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 35 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasseplatting i forbindelse med inngangspartiet ca. 16 m². Terrassebord på bjelkelag.
Vurdering:	To rekkverksstolper i terrasse på baksiden av boligen er montert skjevt, rekkverket er tilstrekkelig innfestet og forholdet er av visuell betydning.

Innvendige hovedkonstruksjoner — Rekkehus

Gulv på grunn — TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i: Innredet rom.
Vurdering:	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.
Årsak:	Laminatgulv er ikke egnet materiale på eldre betonggulv da materialet ikke er motstandsdyktig mot fukt.
Konsekvens:	Støpt betong har kapillært oppsug. Dersom det er eller i fremtiden blir fuktighet under boligen, kan dette trekke opp i betongen, og videre opp i de materialene gulvene innvendig er belagt med. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan derfor medføre fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?
Ja, på grunn av oppforet gulv

Er konstruksjonsoppbyggingen kjent?
Ja

Rom under terreng (Hulltaking og fuktmålinger) TG 3

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i innredet rom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 30 %, noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima.
Årsak:	Konstruksjonsoppbyggingen er ikke egnet i boliger fra denne tidsperioden.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 80 000,-

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, gang og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Innvendige trapper

TG 2

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Rettløps i tre.
Vurdering:	Det er registrert knirk i trappen ved normal gange. Det er benyttet restematerialer av en benkeplate som trinn til kjeller, disse har begrenset stivhet og er ikke egnet som trappetrinn.
Årsak:	Elde og slitasje samt. materialvalg i trinn.
Konsekvens:	Bevegelse i trapppetrinn ved bruk, begrenset levetid da materialet ikke er egnet som trappetrinn.

Tekniske anlegg — Rekkehus

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Bad og vaskerom. Ifølge eier er det lagt elektrisk varmefolie i følgende rom: Entre. Luft til luft varmepumpe er montert i gang i 1. etasje. Service er utført på varmepumpe i 2026, ifølge eier.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 0

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann til kjeller og 1. etasje i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerom, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Det er trukket vannrør til 2. etasje for fremtidig påkobling, ifølge eier.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber til 2. etasje.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell aldring og slitasje.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i vaskerom, bad og wc. Ventilator i kjøkken med avtrekk over yttertak. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.
Årsak:	Svakt avtrekk ved funksjonstest under befaring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i vaskerom.

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Hvor mange liter rommer berederen?
200

Produksjonsår
2025

Våtrom (bad og vaskerom) Rekkehus

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2026.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Vaskerom er pusset opp i 2026.

Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist.

Vaskerom - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluket. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet.
Konsekvens:	Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Vaskerom - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt oppkant og sparklet og malte plater.
Vurdering:	Det er registrert uferdige arbeider som sokkelflis, overganger rundt el-rør og dører under befaring.
Årsak:	Uferdig arbeid.
Konsekvens:	Hovedsakelig konsekvens av estetisk art.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom*	TG 1
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom*	TG 1
Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom*	TG 1
Beskrivelse:	Utslagskum nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG 0

Beskrivelse:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra åpen vegg i bod bak vaskemaskin/fordelerskap.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen?
Nei, under 15 %

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Ja

Bygningsdeler generelt — Rekkehus

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vurdering:	Stedvis noe knirk ved normal gange forekommer.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater
Vurdering:	Overflatebehandling bærer noe preg av egeninnsats.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og malte panelplater. Himlingshøyder: 2,03 i innredet rom i kjeller. 2,40 m i gang i 1. etasje. 2,40 m i stue i 2. etasje.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stålplater på vegg over enkelte benkeskap. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2015

Hvilken produsent er kjøkkenet?

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i gang. Eldre garderobeskapsinnredning i to soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Dør til bad har behov for justering. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Skadedyr — TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.
Vurdering:	Det er observert flere vepsebol i krypeloftet, veps er dog ikke kategorisert som skadedyr og utgjør ingen skader i konstruksjonen.
Årsak:	Åpninger i yttervegg/luftespalter.

Andre rom — Rekkehus

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* — TG 1

Beskrivelse:	Servant og klosett.

WC-rom - *Fast inventar WC* — TG 1

Beskrivelse:	Veggskap med speilfronter over servant og vegghyller i laminat.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Rekkehus

HMS

Beskrivelse:	- Det er kun håndløper på en side i trappen, det er krav til håndløper på begge sider i innvendige trapper, risiko for skade ved fall/sammenstøt. - Det er observert eternittplater som utvendig kledning på grunnmur, disse kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. - Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Lovlighet

Beskrivelse:	Kjeller: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Rommene i kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom. Dersom rommene skal godkjennes til oppholdsrom, må det rettes søknad til Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonbrønn med radonsug er montert i bod i kjeller, anlegget er nytt fra 2026.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det er registrert utettheter mellom brannskille mot naboseksjonen på loftet. Konstruksjonen bør utføres med to lag gips fra begge seksjoner. Forholdet må påregnes utbedret.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger ikke innenfor en støysone iht. kommuneplanens temakart. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Utebod

Utebod

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod i enkel betong- og trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	29-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	04-11-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Godkjente plantegninger	25-05-1971	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Braathen, Caroline Haadem
04.11.2026 Signed bankID

Johansen, Sebastian Borge
04.11.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sebastian Borge Johansen

Caroline Haadem Braathen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kullebunnveien 50
1388 Borgen

3203-6/415/0/116

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Nordlys vvs as

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad og vaskerom

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bygd opp fra bunn i henhold til våtromsnorm

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer, en balkongdør og en ytterdør med vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Enkelt drenering under terrasser og takrenne under terrasse i andre etasje.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Under terrasser

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Coop obs
   Beskrivelse av arbeidet: Peis i andre etasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis i kjeller

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Nordlys vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til vaskerom og bad

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Satt inn ekstra luke i loft og enkelt gulv med lufting for oppbevaring

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

252, men utbedret

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie
Kullebunnveien 50
1388 BORGEN

Vår ref.: 534/116
Type: Sameie
Eiere: Caroline Haadem Braathen, Sebastian Borge Johansen

Organisasjonsnr: 971 262 311 **Seksjonsnr:** 116

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 452**

Felleskostnader:	Avdrag rehab garasje ny	94
	Felles basiskostnad forsikring/vedlikehold	486
	Felleskostnad felles drift	1 817
	Renter lån rehab garasje ny	355
Tilleggsytelser:	Sparing vedlikeholdsfond Kullebunnveien 40-50	500
Objekt:	Kullebunnvn øvre plan 76, ekstra plass (124 - 313)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	83 933	Gjeld siste årsoppg.:	85 868
Klient ajourf. lån:	22 955 464,46	Klient gj. s. årsoppg.:	23 857 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137227, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 6.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 258
Saldo per 10.09.2026: 14 049 271
Andel av saldo: 75 456
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2048)

Lånenummer: 96660137235, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 6.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 10.09.2026: 7 327 796
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 96660137243, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 6.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 10.09.2026: 1 578 398
Andel av saldo: 8 477
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:	85 868	Andre inntekter:	922
Annen formue:	26 858	Utgifter:	5 952		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/415 - seksjon:116
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Kullebunn Boligsameie	**Vår ref.:**	534/116
Kullebunnveien 50	**Type:**	Sameie
1388 BORGEN	**Eiere:**	Caroline Haadem Braathen, Sebastian Borge Johansen

Organisasjonsnr: 971 262 311

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441930

Kullebunn Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

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	Arbeidsmaskiner	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.

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

© 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

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

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-0VX1M

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."

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

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.

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

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 garasjeplasser 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

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.

KULLEBUNN
BOLIGSAMEIE

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret
Kullebunn Boligsameie

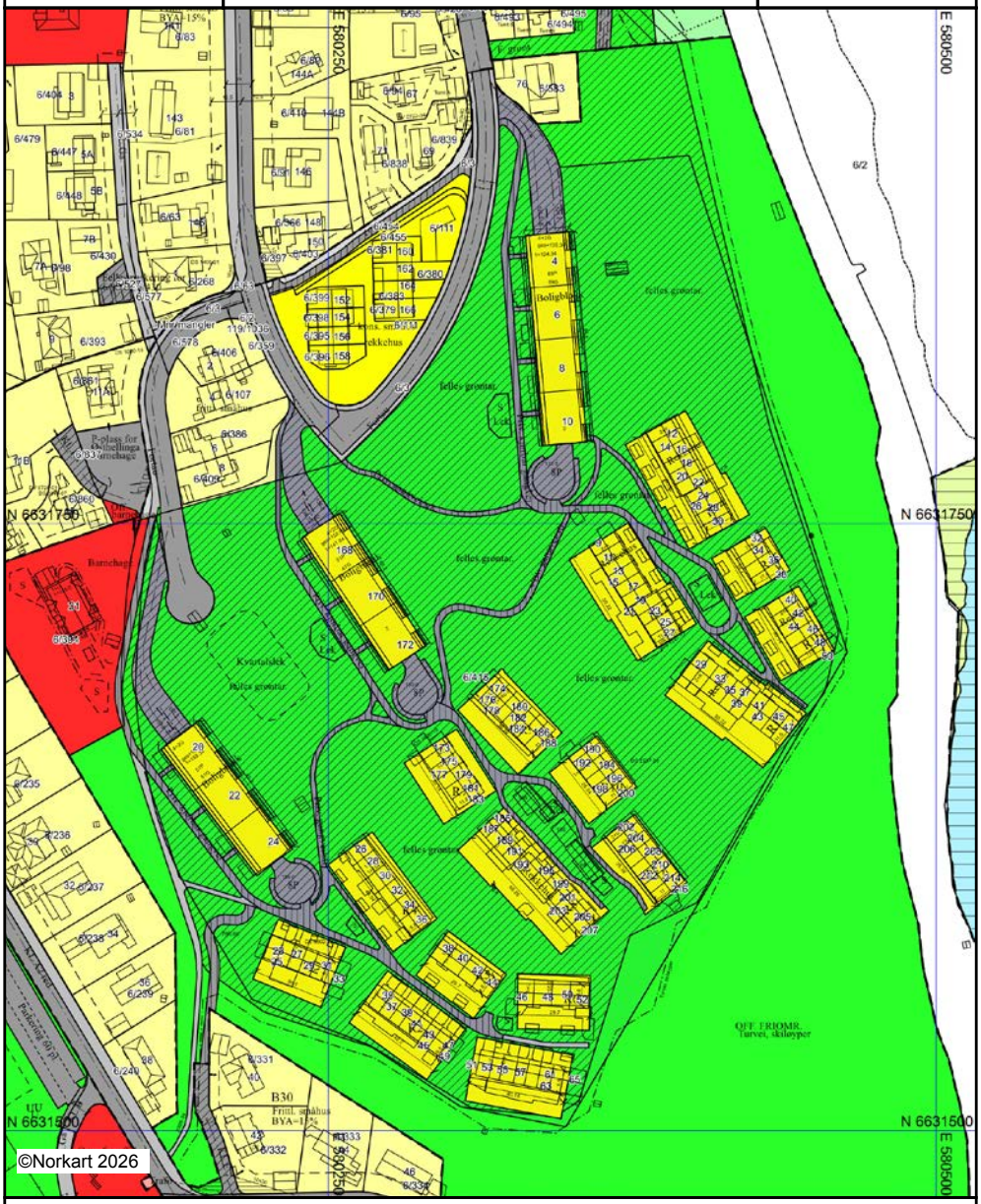
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/415/0/116
Adresse: Kullebunnveien 50
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2500

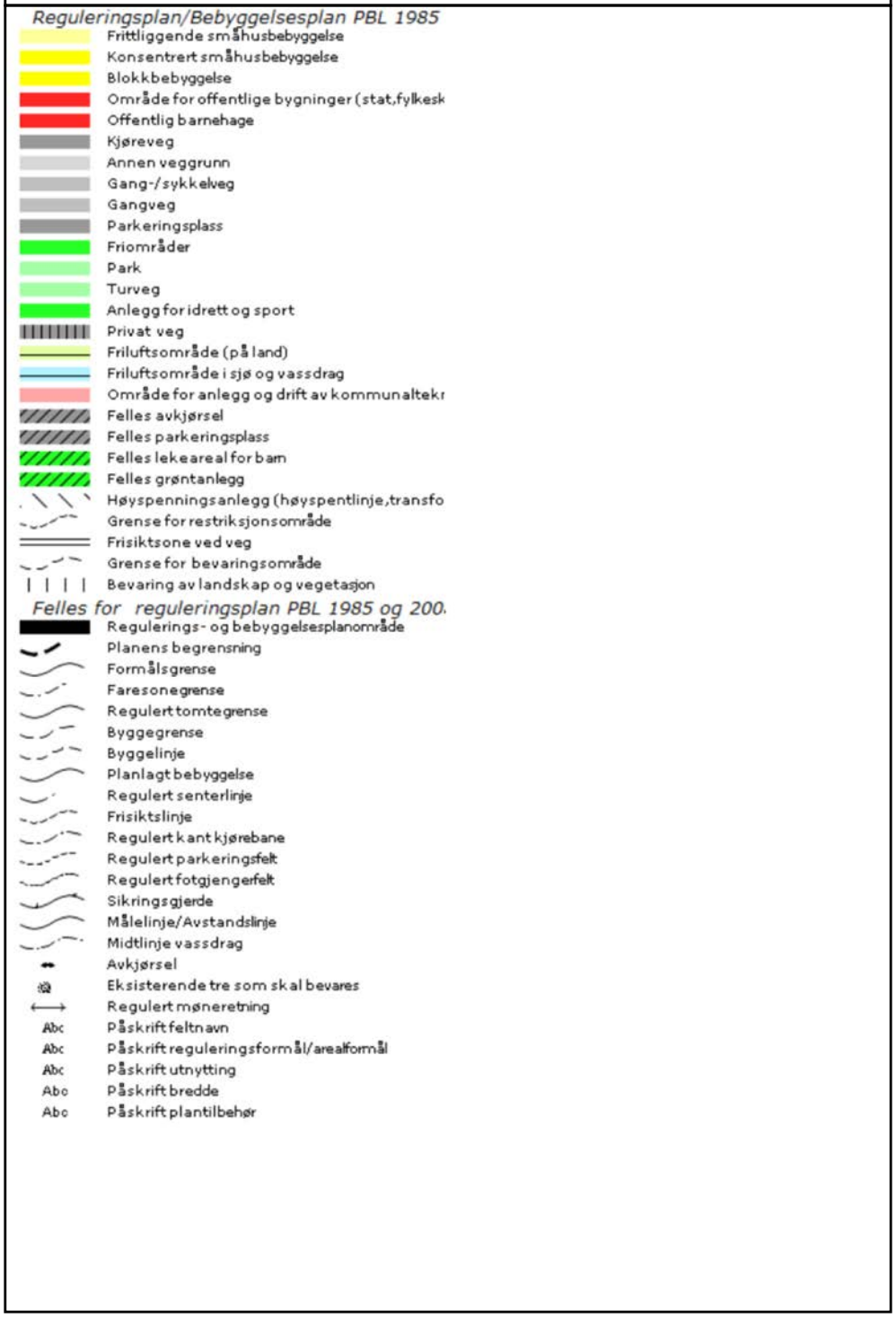
N

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



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-6/415/0/116, Kullebunnveien 50, 1388 BORGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

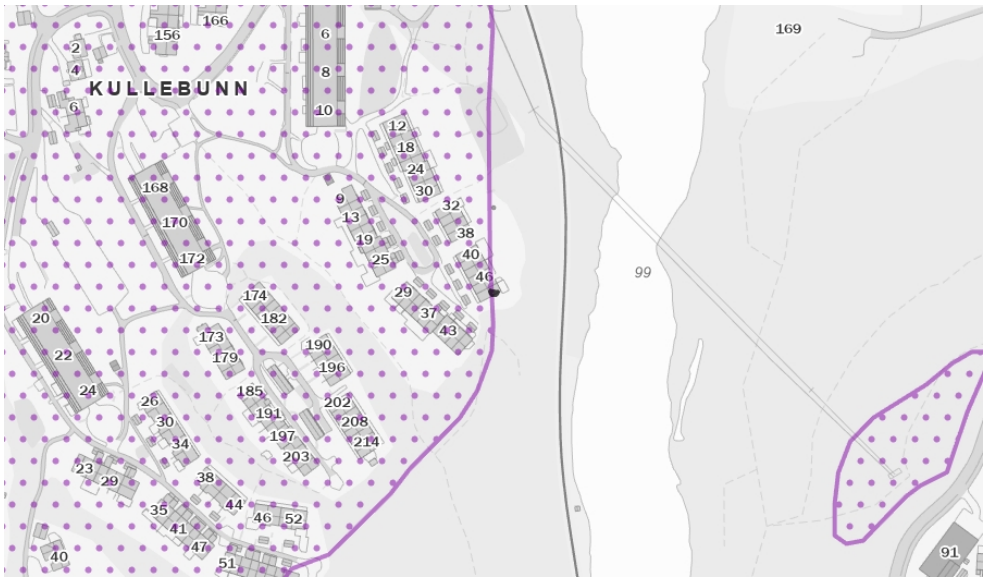
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.25 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	13.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	2.1 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

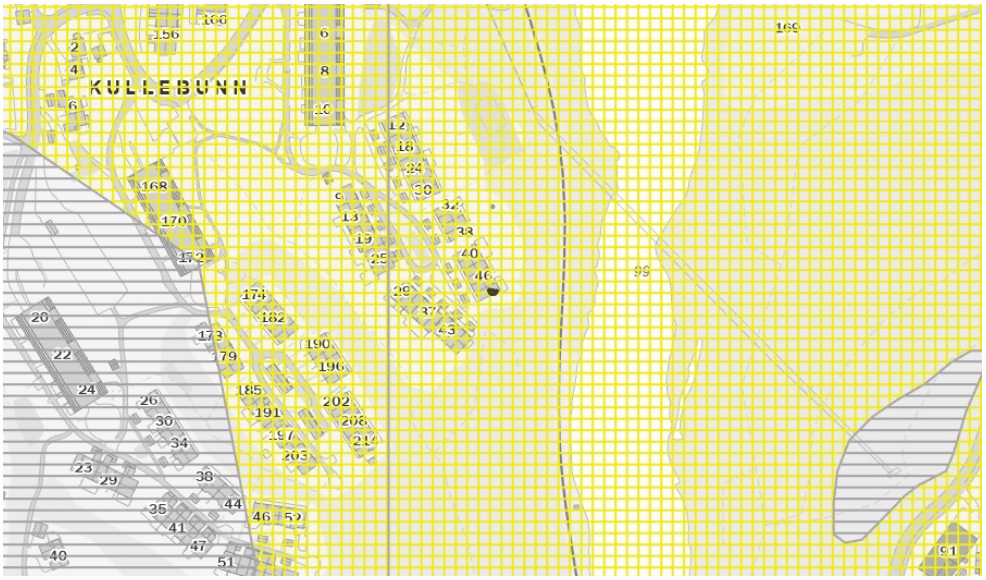
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 10.09.2026

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.**	116
Adresse	Kullebunnveien 50, 1388 BORGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 327,46 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 678,88 kr
Vann	6 031,78 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.

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.
Gnr. 6, Askerlia, Borgenåsen, Asker.		6	-	-

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus 16 6-mannsbolig	1/10-71	dato 24/11-71 sak 620-71-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 A/S Helvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.	-

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 19. januar 1977.

Jan Erik Istad.
bygningssjefen

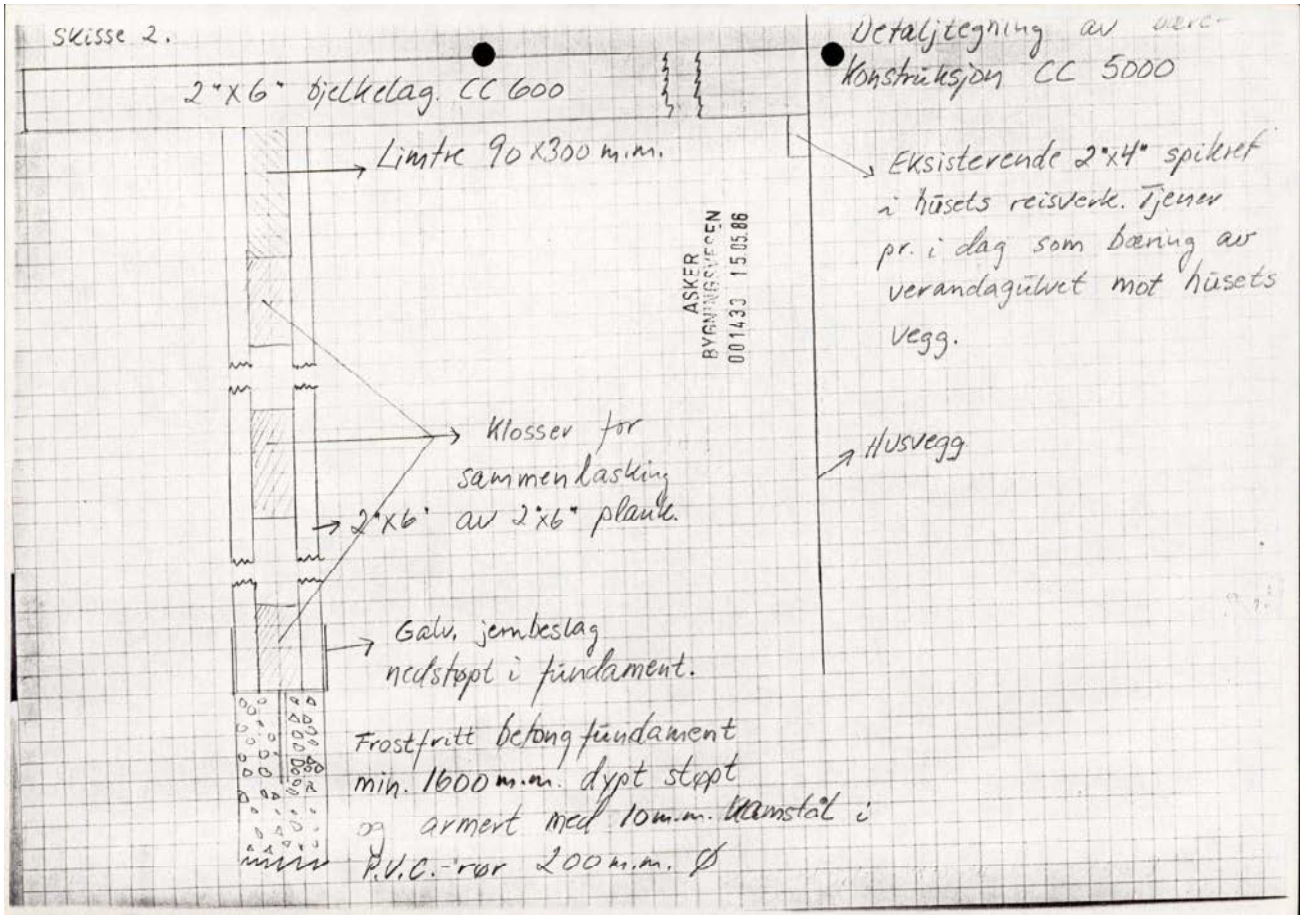
Bj. Nummedal.

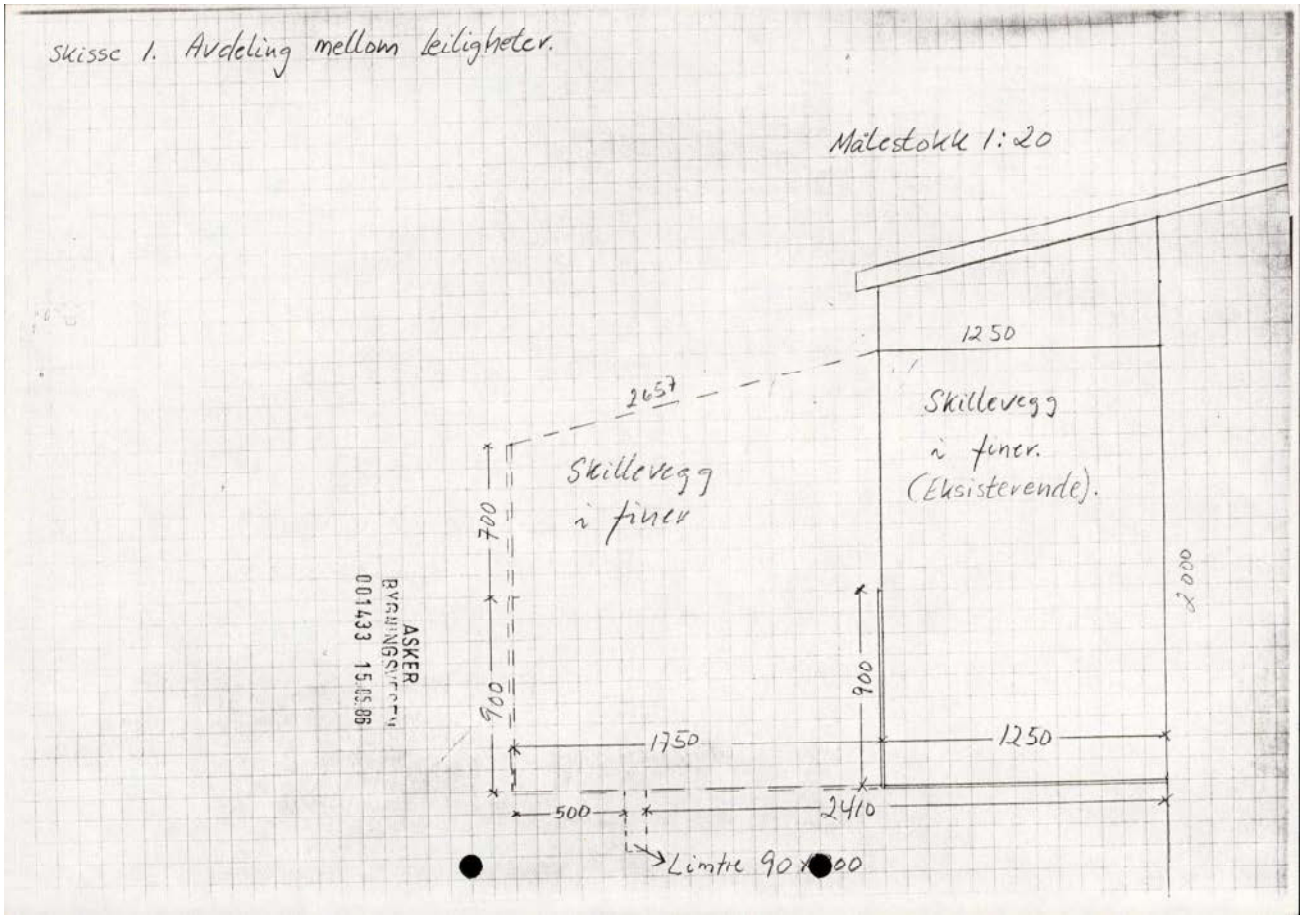
Sendes:

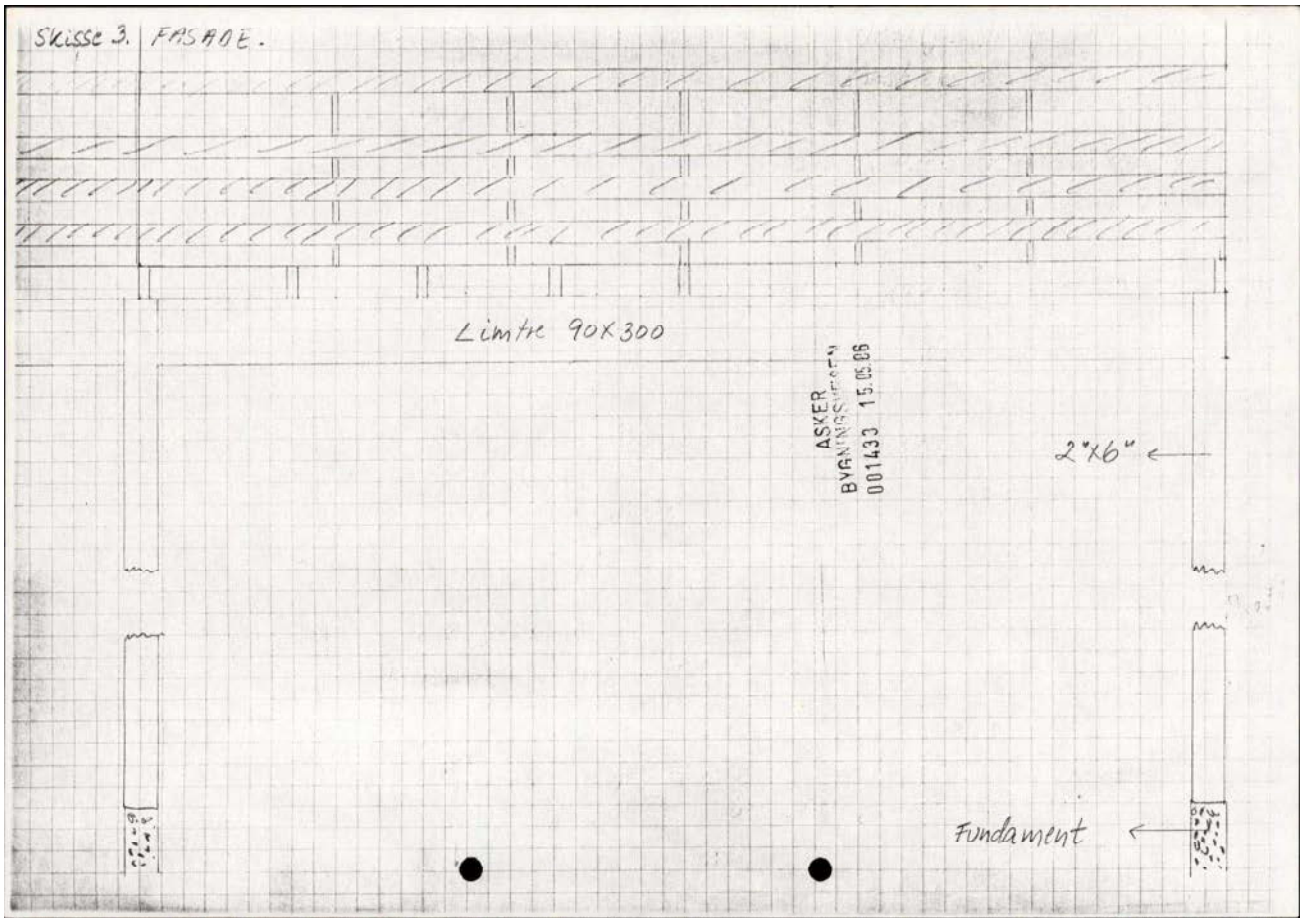
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

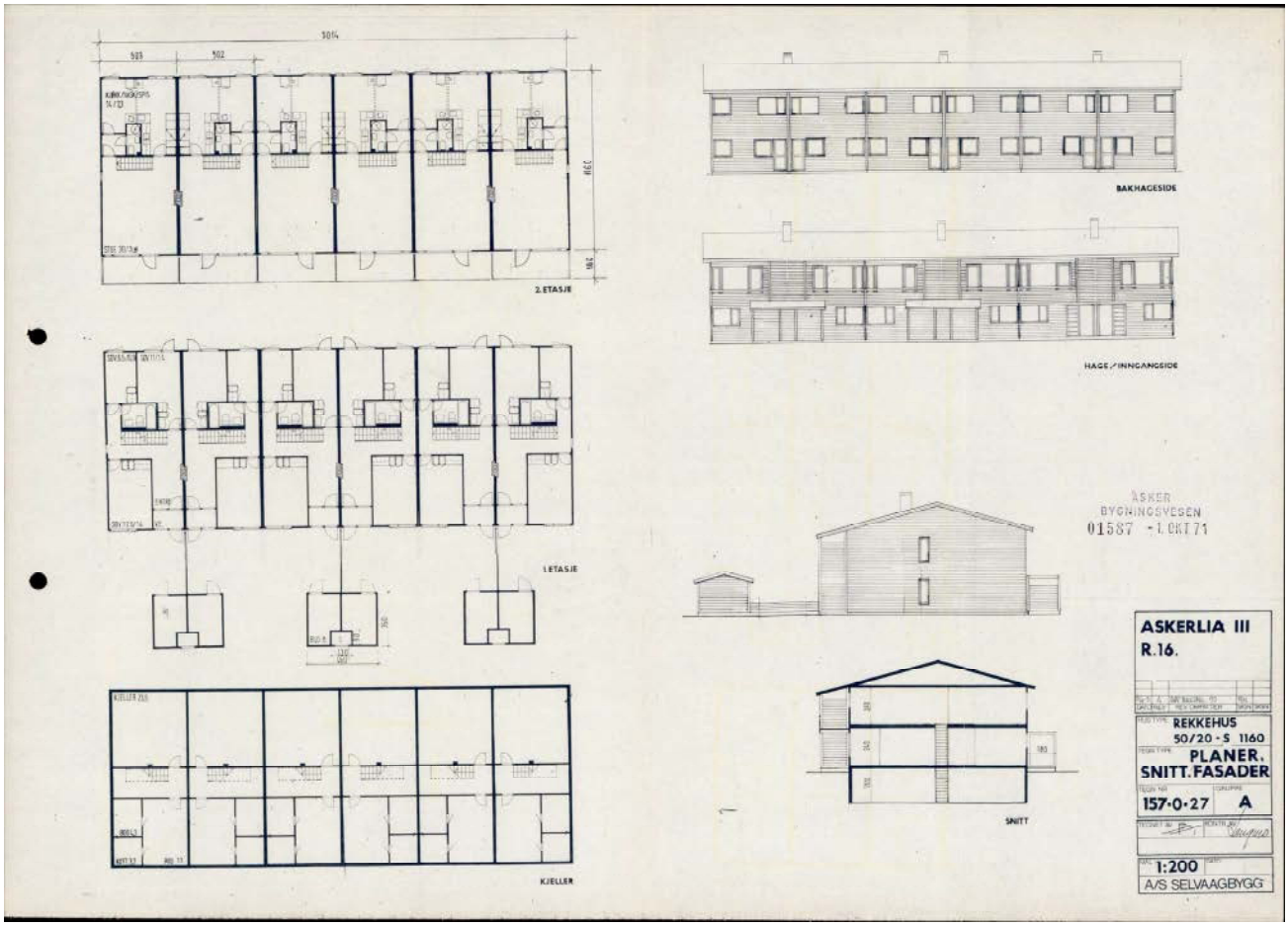
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

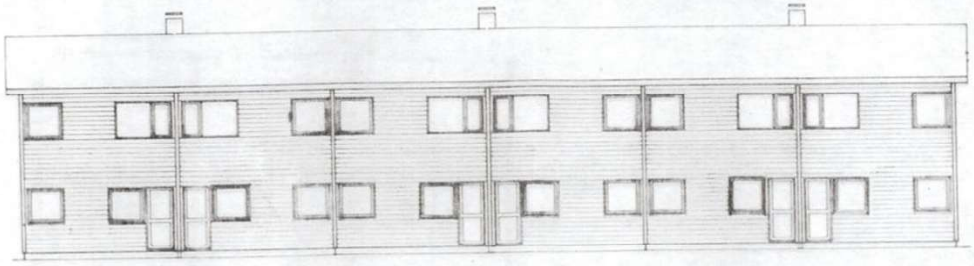
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo


Skisse 2.
Detaljtegning av dekk-konstruksjon CC 5000
2"x6" dekkelag. CC 600
Limtre 90x300 m.m.
Eksisterende 2"x4" spikret i husets reisverk. Tjener pr. i dag som bæring av verandagulvet mot husets vegg.
ASKER BYGNINGSVESEN 001433 15.05.86
Klosser for sammenlasking av 2"x6" planke.
Husvegg
2"x6"
Galv. jernbeslag nedstøpt i fundament.
Frostfritt betong fundament min. 1600 m.m. dypt støpt og armert med 10 m.m. armstål i P.V.C.-rør 200 m.m. Ø

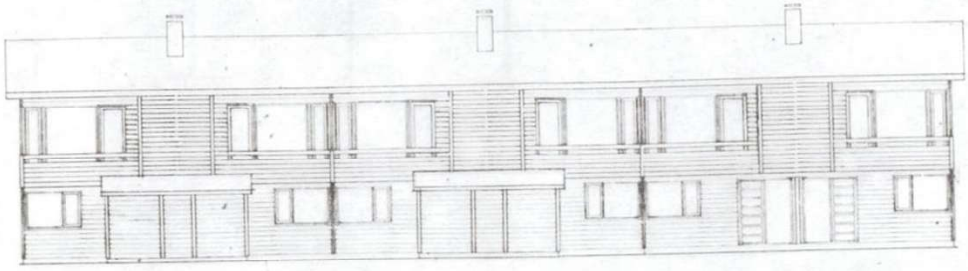

Skisse 1. Avdeling mellom leiligheter.
Målestokk 1:20
1250
2657
Skillevegg
i finer.
(Eksisterende).
Skillevegg
i finer
700
900
1750
1250
500
2410
Limtre 90x
ASKER
001433 15.05.06


Skisse 3. FASADE.
Limtre 90X300
ASKER
BYGNINGSMYNDIGHET
001433 15.06.06
2"X6"
Fundament


2.ETASJE
BAKHAGESIDE
HAGE-/INNGANGSIDE
1.ETASJE
ÅSKER
BYGNINGSVESEN
01587 - 1 OKT 71
SNITT
KJELLER
ASKERLIA III
R.16.
REKKEHUS
50/20 - S 1160
PLANER.
SNITT. FASADER
157-0-27
A
1:200
A/S SELVAAGBYGG



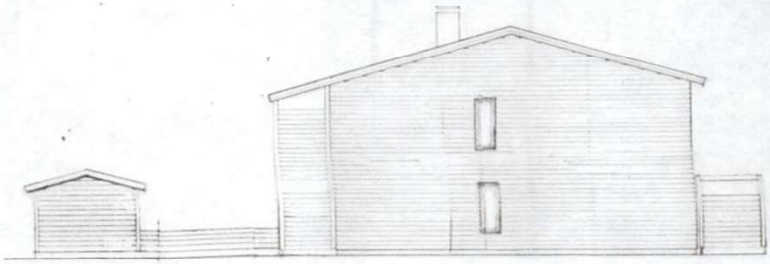
BAKHAGESIDE

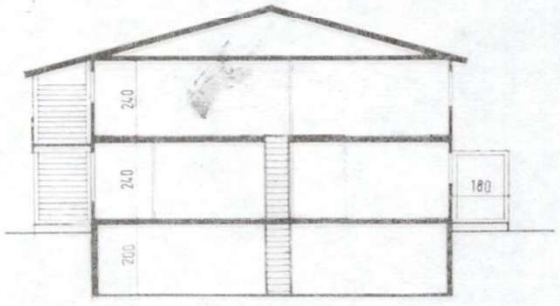


HAGE / INNGANGSIDE

ASKER
BYGNINGSVESEN
001433 15.05.86

ASKER
BYGNINGSVESEN
01587 -1. OKT. 71





SNITT

ASKERLIA I
R.16.

DATO	REV	REV OMFATTER
19-11	A	DØR BALKONG, VG

HUSTYPE REKKEHUS
50/20 - S

TEGN TYPE PLAN
SNITT. FASA

TEGN NR 157-0-27

GRUPP

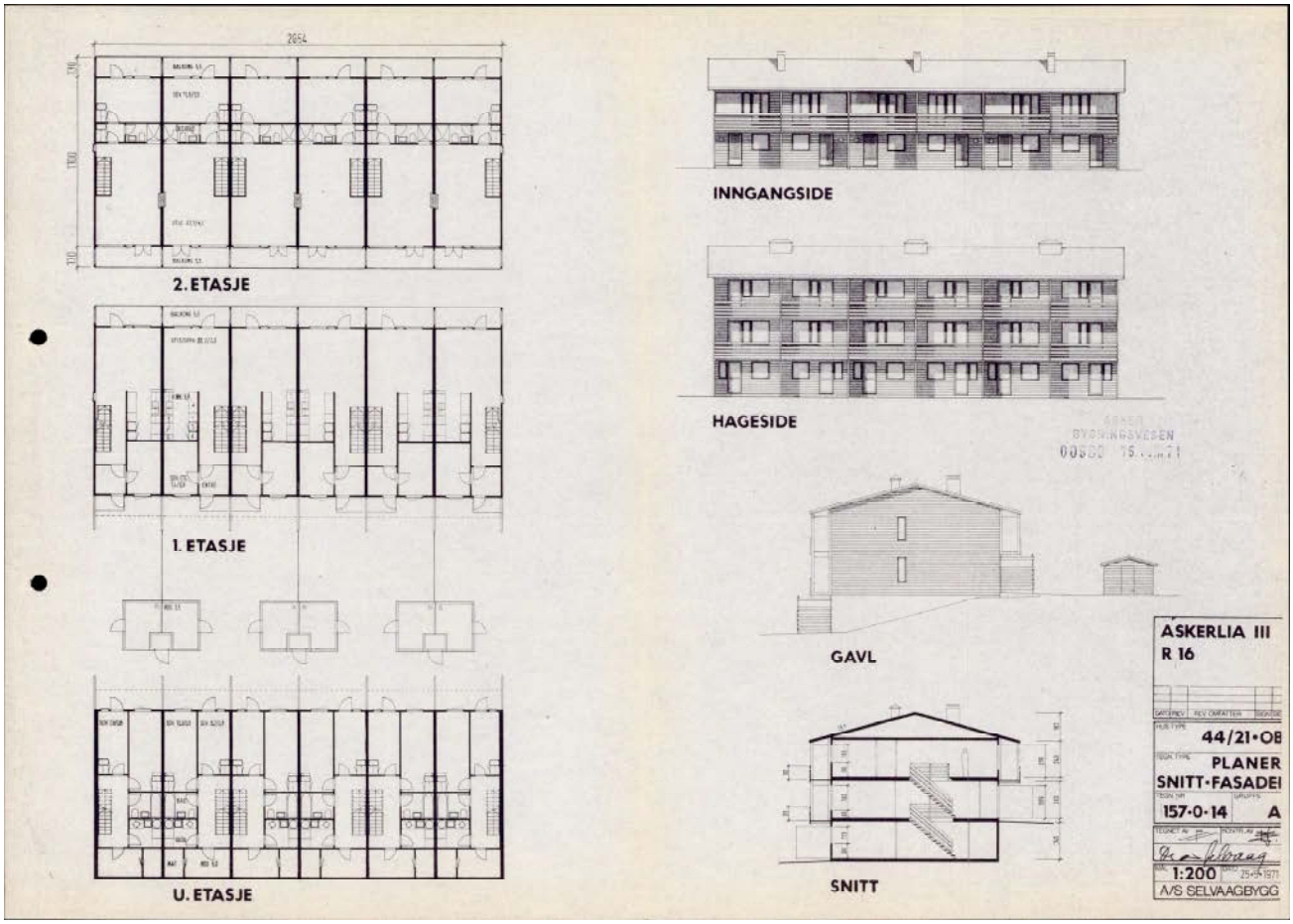
TEGNET AV

KONTR. AV

MÅL 1:200

DATO

A/S SELVAAGB


2. ETASJE
1. ETASJE
U. ETASJE
INNGANGSIDE
HAGESIDE
GAVL
SNITT
ASKERLIA III
R 16
44/21-08
PLANER
SNITT-FASADE
157-0-14
A
1:200
A/S SELVAAGBYGG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/10090/100
Uthentet 2024-05-08 10:13

Stempelmerker kr 10000,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 21.6 — 1974 Herredsskr.
av

SKJØTE

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
10090 09.7.74

Undertegnede Asker Tomteselskap A/S skjøter og overdrar herved til Kullebunn Borettslag vår eiendom gnr. 6, bnr. 415, ~~bnr. 418~~ i Asker, for en kjøpesum stor kr 1.000.000,-, som er avgjort på omforenet måte. Pålagt refusjonsplikt i anledning tekniske anlegg og fellesareal er oppfylt.

Særlige bestemmelser:

1. Asker kommune skal ha rett til uten erstatning:
   a. Å føre elektriske ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel over tomten.
   b. Å gi tillatelse til at Televerket fører ledninger langs veier og luftstrekk eller jordkabel over tomten.
   c. Å føre vann- og kloakkledninger over tomten og hvis forholdene gjør det nødvendig, å gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.

2. Kjøperen må til enhver tid holde tomten i ryddig og ordentlig stand.

3. Kjøperen forplikter seg til å være medlem av den stedlige velforening.

4. Kjøperen er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter godkjente bestemmelser for feltet, herunder reguleringsbestemmelsene.

5. Plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. må anordnes slik at disse innretninger etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboene.

6. Ingen del av eiendommen må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31. Eksisterende verdifulle trær på området skal i

- 2 -

størst mulig utstrekning søkes bevart. Hugst må skje i samråd med kommunen.

7. I det borettslag som etableres på eiendommen kan deling av borettslaget eller omgjøring til selveierleiligheter ikke finne sted uten Asker kommunes samtykke.

8. Ved overdragelse av leiligheter har Asker kommune forkjøpsrett for seg selv eller på vegne av andre. Denne forkjøpsrett går foran enhver annen forkjøpsrett.

Overdragelse av leiligheter skjer i henhold til pristakst. Hvis reglene om pristakst på det aktuelle tidspunkt er endret slik at visse boliger er unntatt fra pristakstplikten, fastsettes prisen for boligen med endelig virkning av prisnemndas medlemmer som privattakst. Lar dette seg ikke gjøre, fastsettes prisen av en skjønnsnemnd på 3 medlemmer der Asker kommune, herredsskriveren og styret i borettslaget oppnevner hvert sitt medlem.

Asker, 14. juni 1974

Asker Tomteselskap A/S

Vi bekrefter herved at ovenstående har undertegnet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Adr.: Rådhuset Asker
Alder: 43 år

Adr.: Rådhuset Asker
Alder: 27 år

Tinglysingsstempel

Påtegning fra Den Norske Stats Husbank

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses.

Oslo 18. september 1984

Per Nisja
Etter fullmakt

DAGBOKFØRT
11.OKT84 27897
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

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 ikrafttredelse (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: 24. sept. 1984
Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Kullebunn Borettslag under avvikling
for 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/27897/100
Uthentet 2024-05-08 10:12

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

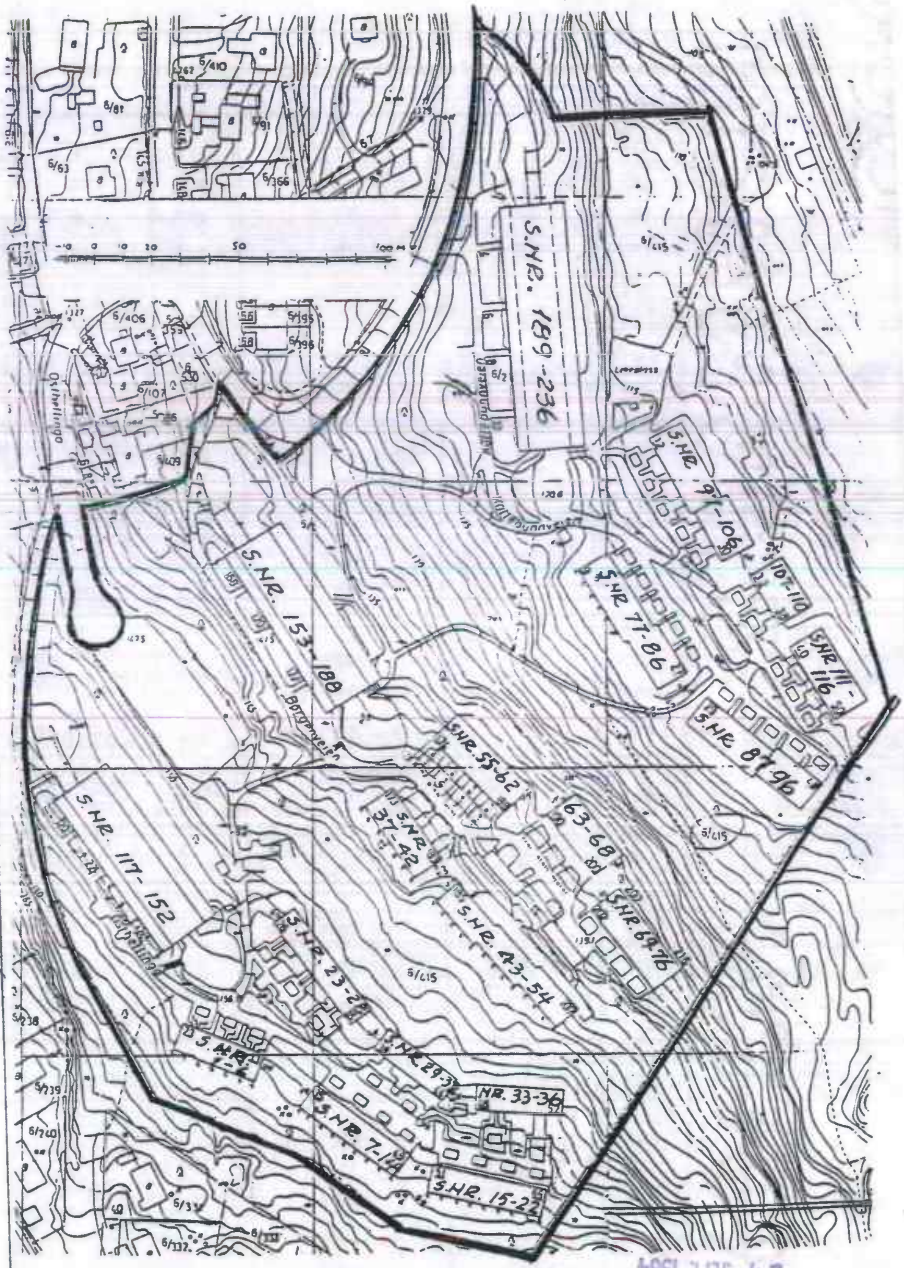
Kullebunn Borettslag
under avvikling

Helmuth Rabl

Kopiens riktighet bekreftes

Side 6

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE



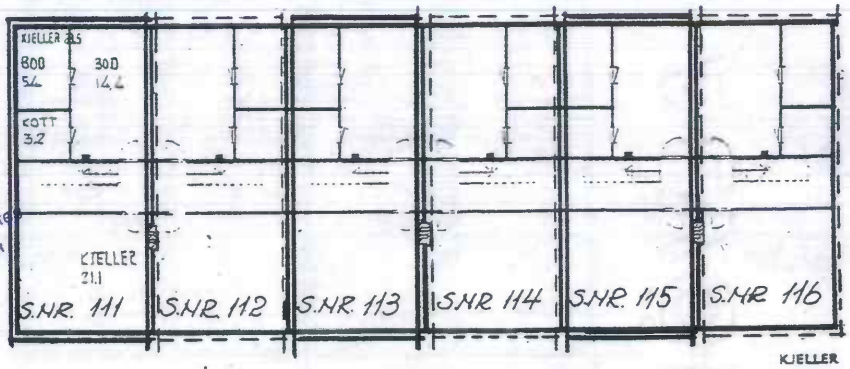
Kullebunn Borettslag under avvikling

24 SEPT. 1984

For likhet
Helmut Rath

Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 45

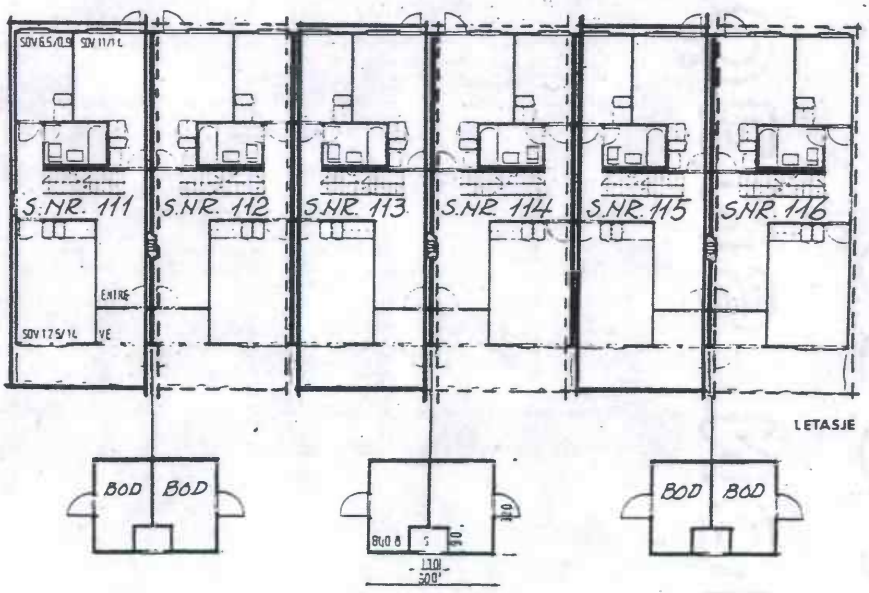


Kopiens riktighet bekreftes

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

Side 46

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

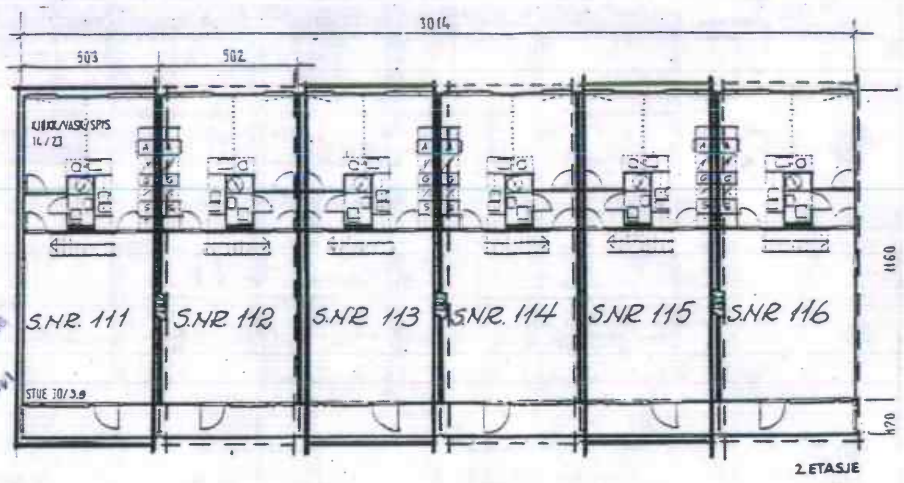


Kopiens riktighet bekreftes

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/27897/100
Uthentet 2024-05-08 10:12

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE Side 47



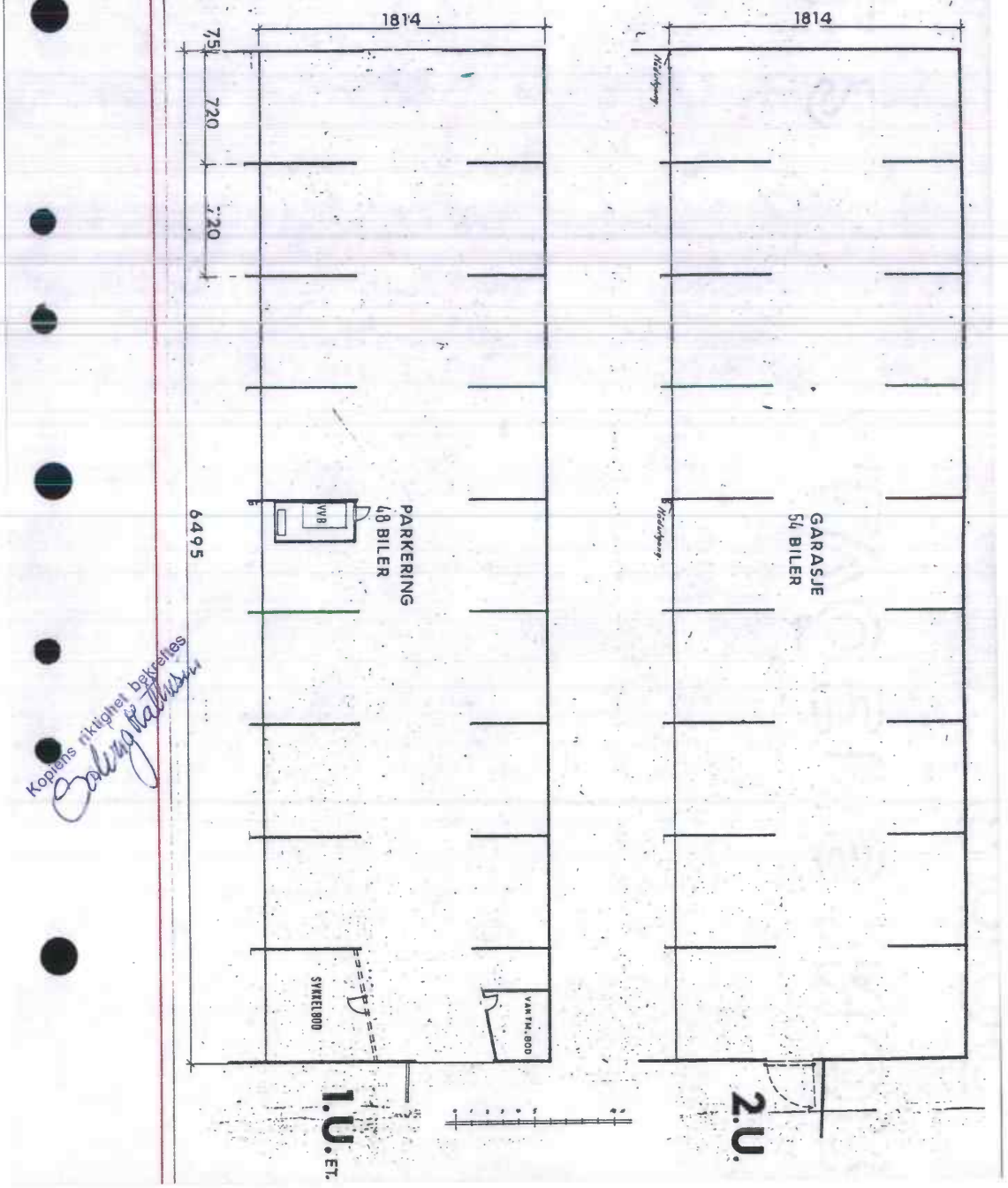
Kopiens riktighet bekreftes

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

Side 48

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

1. OG 2. UNDERETASJE ØSTHELLINGA 20-24
MED DIV. FELLESAREALER



Kopiens riktighet bekreftes

6/415 KULLEBUNNEN BOLIGSAMEIE

Side 5

1. OG 2. UNDERETASJE, BORGENVEIEN 168 - 172
MED DIV. FELLESAREALER



Kopiens riktighet bekreftes
Solveig Tallaksen

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Kullebunnveien 50, 1388 BORGEN
Gnr 6, bnr 415, snr 116, , i Kullebunn Boligsameie med orgnr.: 971262311 i Asker kommune.
Oppdragsnr. 6010260330

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260330
Sist oppdatert 05.11.2026

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet