Storengveien 92, 1368 STABEKK



PROPR.NO

Selger
Per Elling Sørum
97595373

Prisantydning
9 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 15 Bnr. 9 Andelsnr. 6

Herskapelig utsiktsleilighet på Stabekk, med sjel, supersentralt

PRISANTYDNING
kr 9 950 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 268 929 kr

TOTALPRIS
kr 10 218 929 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 385 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
120kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
9kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1886



Stabækhøi Borettslag, leiligheten øverst til venstre for midten.



Inngangen

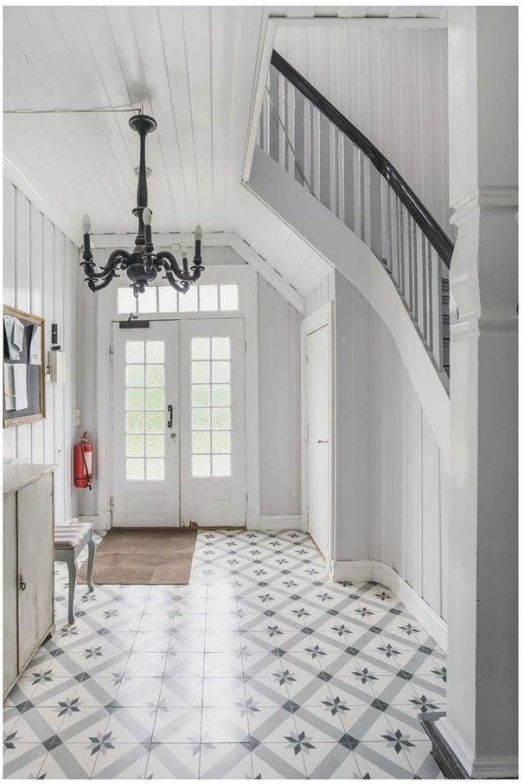


Julestemning



Stabækhøi Hotell 1886





Oppgangen



Fra flaggstanghøyden i hagen, leiligheten øverst til høyre.



Flaggstanghøyden og grillplass



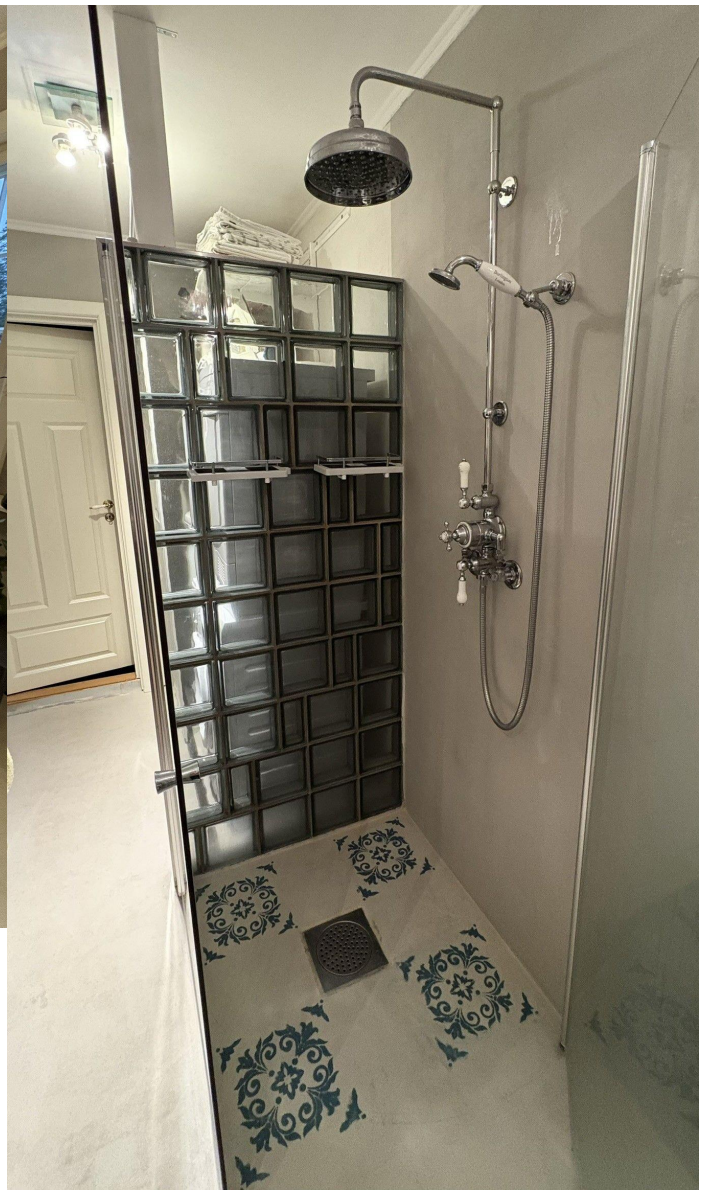
Hagen



Bad-1 oversikt



Bad-1 Romslig bad



Bad-1 detaljer





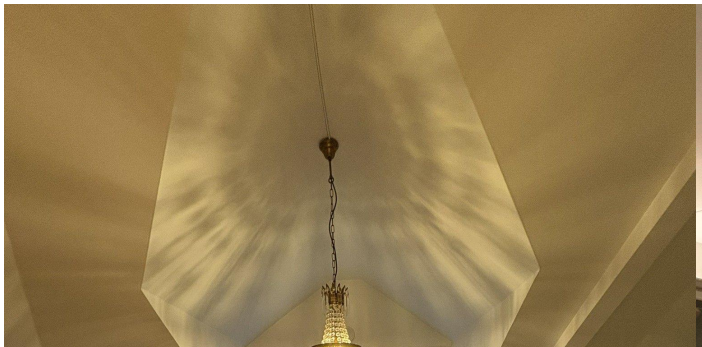
Bad-2

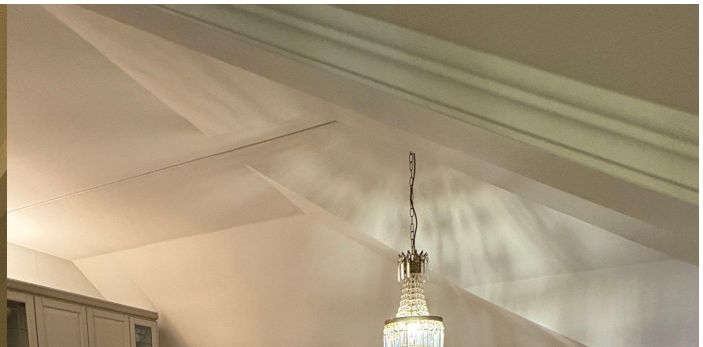


Entre-Gang med garderobe



Entre-Inngang







Kjøkken- romslig



Kjøkken og Stue



Stue-TV



Plassbygget bokhylle



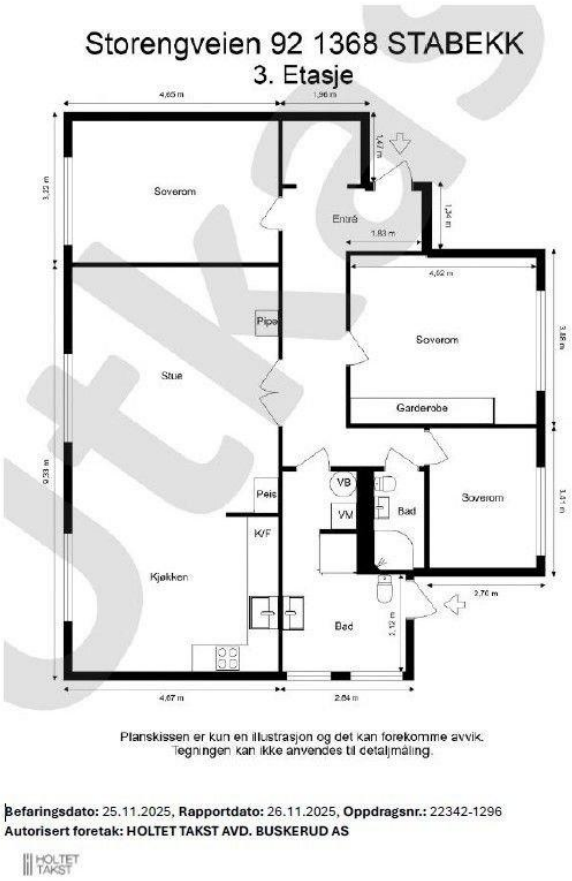
Sov-1 hovedsoverom



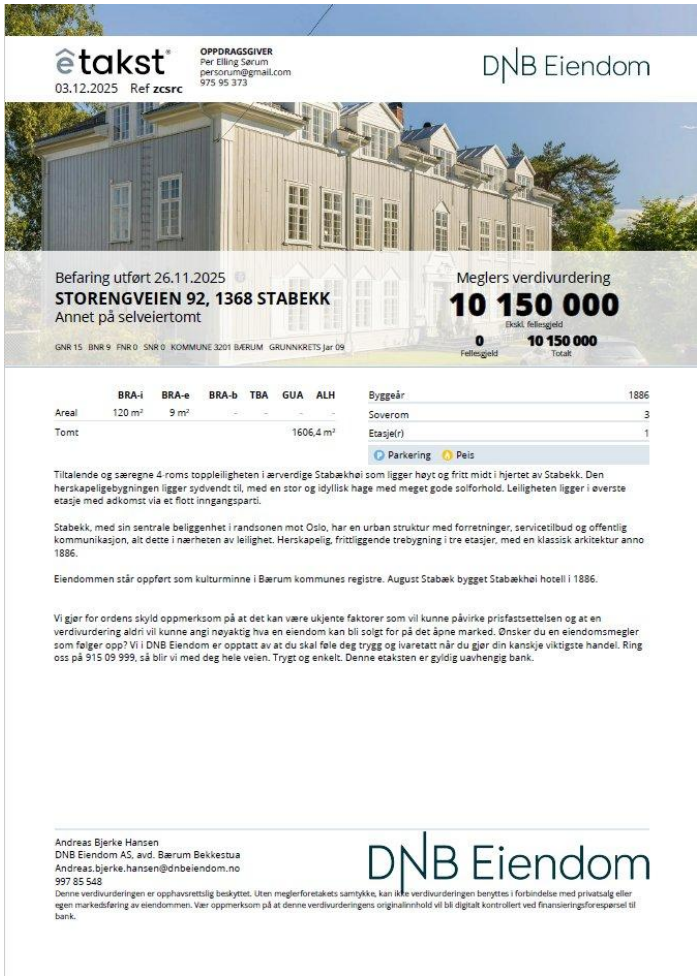
Sov-2



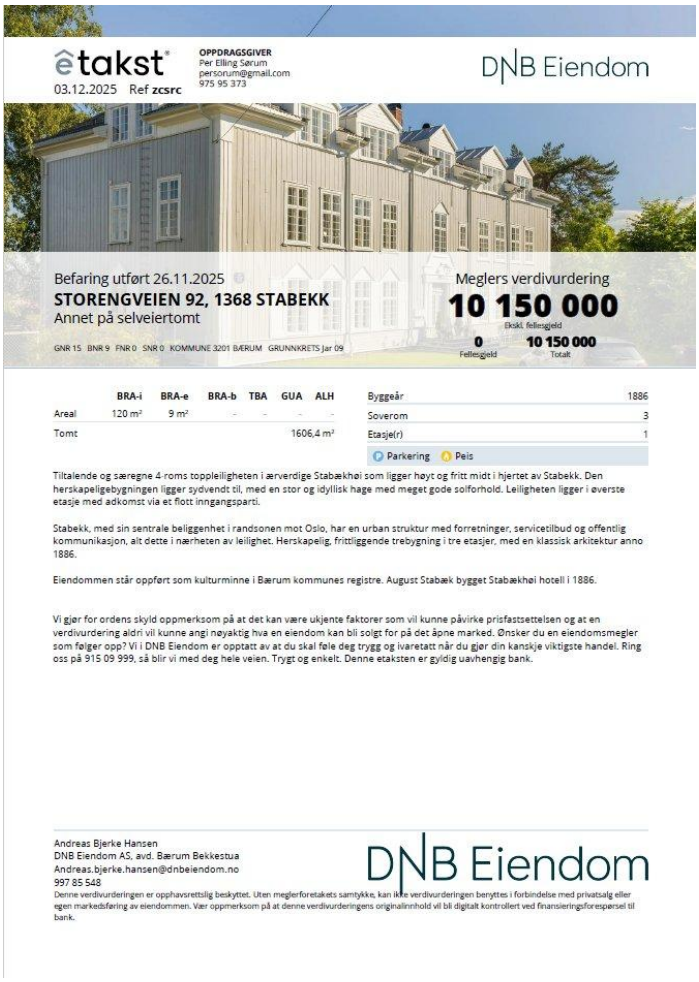
Sov-3



Plantegning



E-Takst 3/12-2025



E-Takst 3/12-2025

Om boligen

Opplev en herlig, solrik utsiktsleilighet på øvre Stabekk - 120 kvm i 3dje etasje.

Denne leiligheten har det meste man kan ønske seg; (Må sees og oppleves)

Peis/ildsted, 3 romslige soverom med karnapper, 2 bad, parkett, kjøkken (nytt i 2018 med induksjon), nymalte vegger og tak i 2018, god takhøyde, stor hage rundt hele huset, bredbåndstilknytning, kabel-tv, barnevennlig, nyrestaurerte vinduer, nydelig utsikt mot Oslo, Fornebu, Nesodden og mot Drøbaksundet, vaktmester-/vektertjeneste, lademuligheter (offentlig) rett ved parkeringen.

Leiligheten har generell høy standard og ingen gjenboere. Her vil du nyte et komfortabelt og fredelig hjem på toppen.

Beliggenhet

Litt historie:
En vakker leilighet i et vakkert bygg fra 1920/1886, med mye sjel, klassiske detaljer og historie i et veletablert og attraktivt boligområde på øvre Stabekk. Leiligheten ligger i det herskapelige og ærverdige Stabækhøi Hotell, oppført på et høydedrag på Østre Stabekk Gård av August Stabekk i 1886. I 1918 ble Stabækhøi omgjort til pensjonatskole av arkitekt Arnstein Arneberg, før det etter hvert ble bygget om til leilighetsbygg slik det er nå. (Les hele historien i vedlegget)

Oppgradert:
Bygget har i de senere år blitt betydelig oppgradert og fremstår i dag som godt vedlikeholdt; Nytt tak, ny drenering rundt hele bygget, alle vinduene er restaurert (+55 stk) av fagmann/ godt håndtverk de siste årene, nye avløpsrør fra kjeller og ut og

oppdatert elektrisk sikringsskap med automatsikringer (før mitt eie). Rør-i-rør anlegg i leiligheten. (se forøvrig tilstandsrapport med beskrivelser).

Kort beskrivelse:
* Klassisk leilighet med fine arkitektoniske detaljer og sjarmerende karnapper
* God takhøyde
* Store nyrestaurerte vinduer i gammel stil
* Verneverdige bygg (gul liste)
* Pent opparbeidet felles hage med flere sittegrupper, blomster og urtebed og mye solgang, fra morgen til kveld.
* Peis/Ildsted som luner godt i leiligheten
* 3 romslige soverom med mye skapplass - medfølger
* P-plass rett utenfor og ladestasjon på kommunens p-plass 1 minutt unna
* Godt skjermet fra Storengveien og trafikk forøvrig
* Ingen dok. avgift
* Godt fungerende styre

Annet

Boligen er en andelsleilighet og ABBL er forretningsfører for beboerne og vi samarbeider godt med vårt styre. Det betales ingen dokumentavgift for andelsleiligheter.

Borettslaget inneholder 8 leiligheter hvor 7 av dem er i hovedbygget og en er i sidebygget (Nr. 94). Godt naboskap.

Visninger avtales separat direkte med eier på e-post eller mobil/SMS.

Propr ordner med prospekt, visningsliste og annet nødvendig materiell/ dokumentasjon samt lovpålagt gjennomføring.
Budrunden er digital og foregår på en sikker måte med SMS-varsler, budjournal og verifisering via BankID.

Øvre og nedre Stabekk er under regulering fortiden og det vil bli bygget flere nye leiligheter på nedre Stabekk, samt i svingen mot nedre Stabekk. Informasjon om dette finnes offentlige tilgjengelig.

Omkostninger

9 950 000 kr (Prisantydning)
268 929 kr (Andel av fellesgjeld)
---
10 218 929 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

10 228 219 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

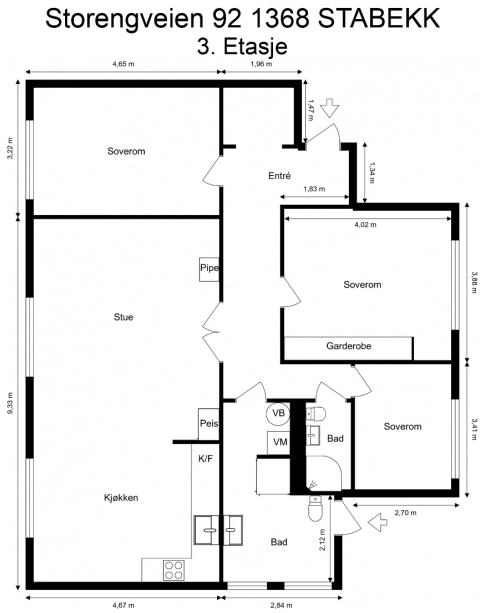
Storengveien 92, 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 15, bnr. 9

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 120 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1296 **Referansenummer:** PT1850

Autorisert foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Vår ref:** Torstein

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Storengveien 92, 1368 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 9
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storengveien 92, 1368 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 9
3201 BÆRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 120kvm + kjellerbod på 9kvm og loftsbod på 7kvm, med beliggenhet i 3 etasje. Bygningen ble oppført i 1886. Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2018, og har profilerte malte fronter og en benkeplate i heltre, Kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er ventilator over platetopp. Bad/vaskerom med flislagte overflater med microsement over seg på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass, som er blitt rehabilitert i 2024 i følge eier.
Leiligheten har malt hovedytterdør B-30 db 35, og malt ytterdør ut til bakgang i B-30

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furu, parkett og fliser.

Vegger: Malte plater og fliser.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har elementpipe og vedovn. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra gang til stue/kjøkken

VÅTROM Gå til side

Bad
Overflatene på vegger og gulv er flislagt med microsement lagt over, mens taket er malte plater. Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil og belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det er naturlig ventilering via en oppdriftsventil i taket over dusjsone.

Bad 2
Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen har håndholdt dusjarmatur og dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det er naturlig ventilering via en oppdriftsventil i taket over dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkenet er fra 2018 av merket Epoq. Benkeplaten er av heltre. Det er integrerte hvitevarer herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Anlegget er fra 2004 når bygget ble bygget om til leiligheter. Rørskapet er plassert på bad med stoppekran. Det er avløpsrør av plast. Anlegget er fra 2004 når bygget ble bygget om til leiligheter.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger. Leiligheten har vedovn og panelovner som oppvarming.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 i følge eier.

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk måler er plassert i felles oppgang. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Alle leiligheter i bygget har sammenkoblet brannvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

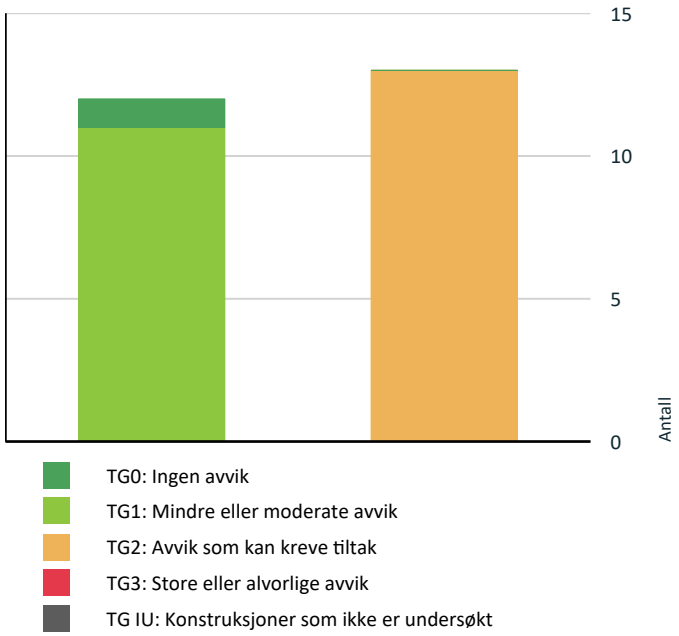
- Det foreligger ikke tegninger

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Storengveien 92, 1368 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 9
3201 BÆRUM

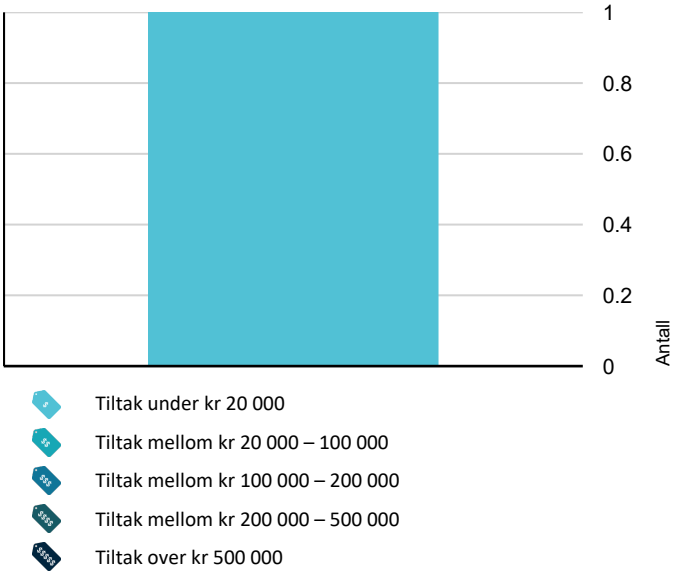
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1886

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass, som er blitt rehabilitert i 2024 i følge eier.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

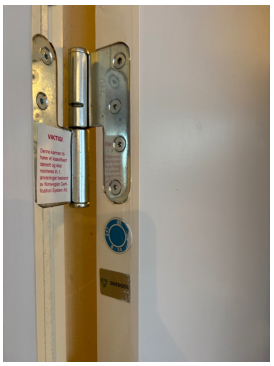
Vinduer fra har passert forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør B-30 db 35, og malt ytterdør ut til bakgang i B-30





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furu, parkett og fliser.

Vegger: Malte plater og fliser.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Soverom
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
15mm fra hjørne til hjørne.
12mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

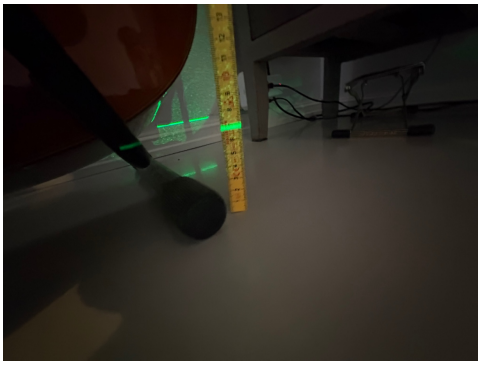
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.









TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe og vedovn. Pipeløp ble rehabilitert i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ildfast stein inne i ovnen må skiftes.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører. Det er glassfelt i døren fra gang til stue/kjøkken

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

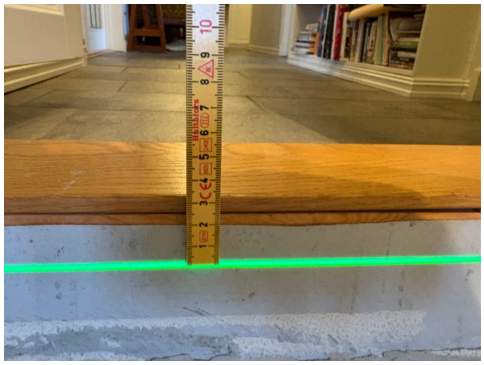
Badet er fra 2005 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt med microsement lagt over, mens taket er malte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen har håndholdt og veggholdt dusjarmatur og dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

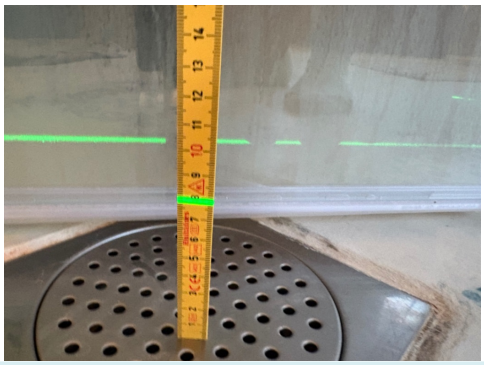
ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser med microsement over, mens taket har malte plater.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

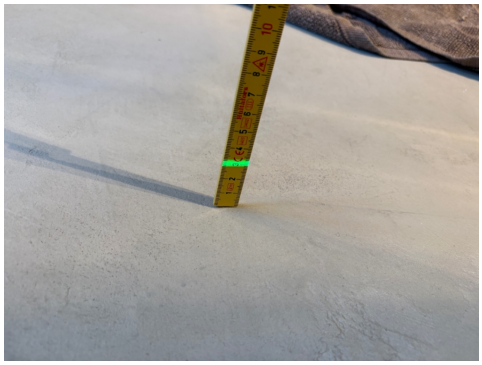
Gulvet er flislagt med microsement over. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100mm.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på nærmest 0 mm på store deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og banemembran med ukjent utførelse fra 2005.

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

Det er ikke tilstrekkelig løsning på tetting rundt vannrør i vegg på badet.

Betong i gulv på bad er eksponert for fukt i sluk da membranen ligger under betongstøpen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe sprekker og hakk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via en oppdriftsventil i taket over dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er fra 2005 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen har håndholdt og veggholdt dusjarmatur og dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, mens taket har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Flis bak speil ved rørskap er knekt.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

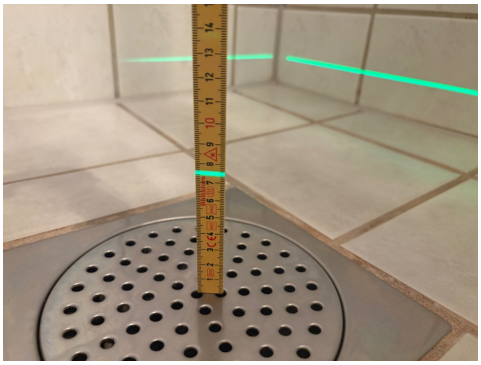


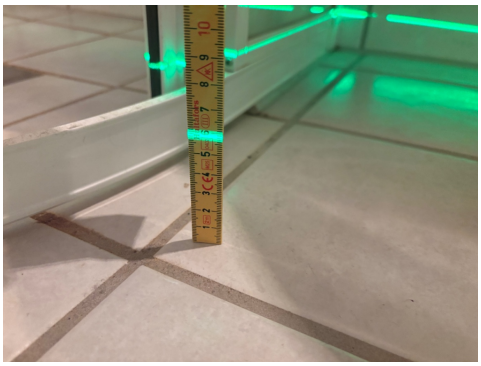
ETASJE > BAD 2

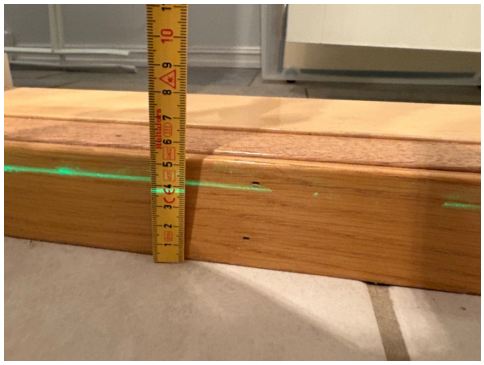
TG 1 Overflater Gulv

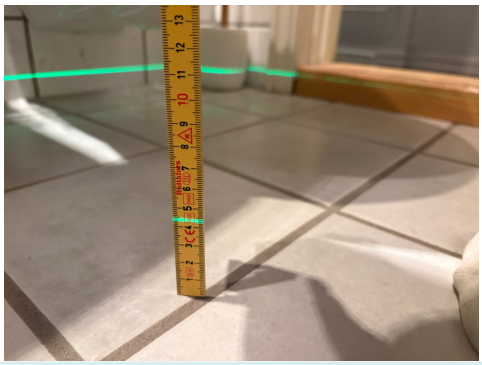
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og banemembran med ukjent utførelse fra 2005.

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

Betong i gulv på bad er eksponert for fukt i sluk da membranen ligger under betongstøpen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membranløsningen i/ved sluket på badet er eksponert for fukt og er ikke tett. Dette må utbedres av fagfolk for å sikre riktig utførelse av utbedring av tettesjiktet.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via en oppdriftsventil i taket over dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Kjøkkenet er fra 2018 av merket Epoq. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Anlegget er fra 2004 når bygget ble bygget om til leiligheter. Stoppekran er plassert i rørskap. Rørskapet er plassert på bad.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Anlegget er fra 2004 når bygget ble bygget om til leiligheter. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten har vedovn og panelovner som oppvarming.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk måler er plassert i felles oppgang.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Hafslund installert det elektriske, men ukjent når dette ble utført. Sikringsskap og el.opplegg er hvertfall fra 2004.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja G4 elektriker.v/ Henrik for egne el.installasjoner, termostater og brytere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.
Alle leiligheter i bygget har sammenkoblet brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

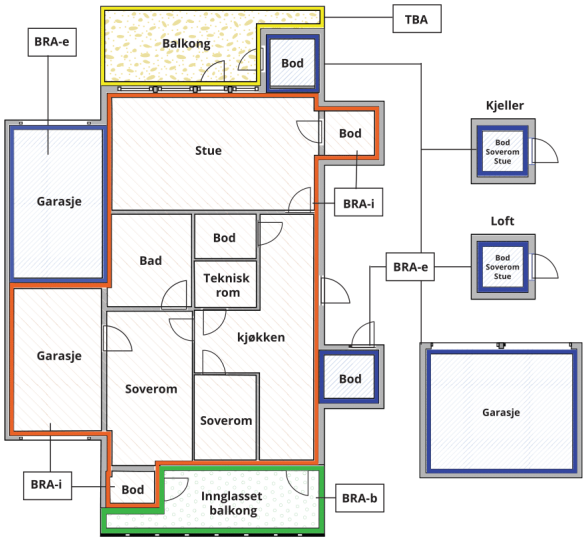
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	120			120			120
Kjeller		9		9			9
Loft						7	7
SUM	**120**	**9**				**7**	**136**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bad, entré, kjøkken, stue, spisestue, bad 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	
Loft	Bod		

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	120	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Boden på loftet har lav takhøyde, ikke mulig å sjekke areal på lav takhøyde på grunn av innredning/ting.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	15	9		0	1606.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storengveien 92

Hjemmelshaver
Borettslaget Stabækhøi

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET STABÆKHØI	986131108			Per Sørum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet beliggende fra Storengveien i et veletablert og meget attraktivt boligområde mellom Stabekk og Jar. Det er kort avstand til flere barnehager, trygg gangvei til Jar barneskole, Ringstabekk ungdomsskole, og en rekke fritidstilbud. Det går 2 busser og tog i umiddelbar nærhet til byen, Sandvika og Bekkestua (1-5min gange.)

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Om tomten

Felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen, planter, busker og trær rundt bebyggelsen i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Storengveien 92, 1368 STABEKK

28 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storengveien 92	Storengveien 92	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i hele eierperioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sørum, Per Elling

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny Varmtvannsbereder satt inn. Proffesjonelt. Hovedbadet har også gjennomgått overflateoppussing og ny dusjarmatur er installert av. proffesjonell rørlegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lommedalen rørservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele taket på bygget er skiftet og rehabilitert, yttervegger er malt, vinduene er restaurert, drenering er gjennomført.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flere navn her i arkivet og i styreportalen ABBL.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rehabilitert kjeller pga fukt og råteskader gjennomført 2017. Avløpsrør fornyet.og drenering rundt hele huset.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er gravet opp og drenert rundt hele bygget

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke navnet. Dette står i styrerapporter

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Induksjonsovn installert med egen kabel direkte til sikringsskapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
G4

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Nye soilrør fra kjeller og ut er installert.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør fra kjellerbod ut til kom installert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Navn finnes i styredokumentasjon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Stokkmaur i 2016-17. ikke sett noe siden og alt er utbedret.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

kjeller råteskader er utbedret 217-2018

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Større utbygginger er under arbeid på nedre Stabekk og i svingen opp mot øvre Stabekk er det planlagt utbygginger.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95651610

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sørum, Per Elling	**2025-11-28**

Identification

bankID Sørum, Per Elling

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sørum, Per Elling	28/11-2025 20:55:31	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - ved flaggstangen ute.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 7 andelseiere. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 7 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Mats Devold ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk hovedtrekkene av årsmeldingen fra styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2023 med noter.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det er ikke foreslått styrehonorar.

Vedtak:
Godkjent.

5. Budsjettforslag for 2024

Hovedtrekkene i budsjettet ble gjennomgått.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

Vedtak:
Til orientering

6.2 Valg av styremedlemmer

Det er 2 styremedlemmer i borettslaget. Begge er på valg i 2025, men det er gitt signaler på at det vil bli en endring av sammensetningen i styret på generalforsamlingen.

Vedtak:
Gry Kleven ble valgt som styremedlem for 1 år. På valg i 2025. Gry erstattet Stine Baust Røgeberg som i utgangspunktet ikke var på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Stine Baust Røgeberg ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt.

Protokollen ble lest og generalforsamlingen avsluttet kl 18:25.

Protokoll for Borettslaget Stabækhøi

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Mats Devold (sign.)	30.04.2024

Boligopplysninger:

Borettslaget Stabækhøi
STORENGVEIEN 92
1368 STABEKK

Vår ref.: 199/6
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Per Elling Sørum

Organisasjonsnr: 986 131 108 **Andelsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **7 384**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	399
	Avdrag lån 1	522
	Felleskostnader	3 052
	Veldikeholdsfond	2 028
	Renter og omkostninger Lån	1 383

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	268 929	Gjeld siste årsoppg.:	274 465
Klient ajourf. lån:	1 876 688,14	Klient gj. s. årsoppg.:	1 915 322

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141089, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 259
Saldo per 28.11.2025: 1 876 688
Andel av saldo: 268 929
Første termin/første avdrag: 01.05.2022 (siste termin 01.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mats Devold
Adresse:	Storengveien 92
Postnr/-sted:	1368 STABEKK
E-post:	mats.devold@favn.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	274 465	Andre inntekter:	121
Annen formue:	18 691	Utgifter:	16 803		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 15/9
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Borettslaget Stabækhøi
STORENGVEIEN 92
1368 STABEKK

Vår ref.: 199/6
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Per Elling Sørum

Organisasjonsnr: 986 131 108

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	Sp4663173.1.5

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - På Stabækhøy.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere som registrerte seg. Det var ingen fullmakter, totalt 6 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gry Kleven ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:
Det var oppgitt feil forsikringsselskap i årsmeldingen. Det korrekte er : if med polisenr SP4663173.1.5

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for borettslaget.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret har ikke avsatt styrehonorar i budsjettet for 2025

Vedtak:
Godkjent.

6. Budsjettforslag for 2025

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedpunkter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

Vedtak:
Mats Devold ble valgt for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Vedtak:
Julie B. Jensen ble valgt for 2 år. På valg i 2027.

Per Elling Sørum ble valgt for ett - 1 år. På valg i 2026

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Ingrid Shank ble valgt for ett - 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Borettslaget Stabækhøi

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Gry Kleven (sign.)	28.04.2025

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET STABÆKHØI

Vedtekter vedtatt på generalforsamling 8. mai 2018
Revidert 31.01.20191
Sist vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.2021
Revidert 14.12.2021

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Stabækhøy Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andeleierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Forretningskontoret er i Bærum kommune. Lagets organisasjonsnummer er 986 131 108.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på hundre kroner. Borettslaget har 8 andeler.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Ingen kan eie mer enn en andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

§ 4. Boretten og bruk av fellesareal

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.
Andelsleilighet nr. 3 har eksklusiv bruksrett til terrassen

Hver andelseier disponerer en anvist parkeringsplass. Hvis andelseier skal leie ut plassen, skal de andre beboerne i borettslaget ha fortrinnsrett til å leie den.
Borettslaget disponerer fire gjesteparkeringsplasser. Det er ikke tillatt med langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene.

Annet bruk at gjesteplassene skal kun skje etter avtale med styret.

Hver andel disponerer hver sin bod i kjeller, med unntak av Lillehuset.

Lillehuset har eksklusiv bruksrett til areal vist på vedlagt kart utenfor huset.

§ 5 Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst &I av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. 1 tilfellene som er nevnt i punktene **1** til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ **6**
Spesielle hensyn vedrørende vedlikehold og byggetiltak i hus og hage

Stabækhøy er både et registrert kulturminne, en del av et vernet kulturmiljø, og definert som spesialområde for bevaring i Bærum kommune. «Kommuneplan for kulturminner og kulturvern i Bærum kommune er retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling. Det gjelder derfor spesielle bestemmelser for vedlikehold, restaurering og nybygg i hus og hage, slik at alt arbeid skjer i tråd med gjeldende kommuneplan. Ny plan går ved eventuell motstrid foran eldre plan for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

Alle utvendige vedlikeholdstiltak og endringer skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen, i samråd med kommunale myndigheter og i tråd med deres anbefalinger og retningslinjer for arbeid på kulturhistorisk og arkitektonisk verdifulle bygg.

§7
Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Bestemmelsene i § 6 gjelder tilsvarende for alt arbeid som skal utføres av andelseier.

Andel nr. **1** (eneboligen/Lillehuset) skal ikke ha noe ansvar eller være delaktig i på noen noe som helst vis, økonomisk eller praktisk, for oppussing/ vedlikehold vedrørende hovedbygget, verken utvendig bebyggelse eller innvendig. Lillehuset er ansvarlig for sin del av vedlikehold av fellesareal

Andelseierne i hovedbygget (andelsbrev 2-7) har tilsvarende ikke noe ansvar for oppussing/vedlikehold av eneboligen (andelseier nr.1), eller Lillehusets uteareal. Kravene til vedlikehold er like for alle andeler i borettslaget.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som innside av dører mot fellesareal, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskiftning av ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle andre areal som andelseieren har enerett til

å bruke. Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§8
Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av Hovedbyggets ytterdører mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Vinduene må vedlikeholdes og restaureres i tråd med Kommuneplan for kulturminner og kulturvern i Bærum kommune. Borettslaget har ansvaret for å skifte ut Hovedbyggets vinduer

d) Administrere avtale om borettslagets bruksrett til biloppstillingplasser på borettslagets nabotomt, gnr. 15 bnr. 372.

e) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§9
Forandringer av bygning eller bolig

Med henvisning til § 6 i vedtektene må andelseiere ikke gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 10
Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§11
Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 12
Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13
Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av en leder og to styremedlemmer, og ett varamedlemme.

Styret velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Lederen velges ved særskilt valg. Styremedlemmene behøver ikke å være andelseier.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmet velges for ett år.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

§ 14
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 15
Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Informasjon fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18
Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier 6n stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha 6n stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn 6n andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19
Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra følgende brøk:
Andel 1: 847
Andel 2: 1207

Andel 3: 1513
Andel 4: 1501
Andel 5: 1546
Andel 6: 1433
Andel 7: 1490
Andel 8: 463
Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene..

Kostnader for Canal Digital e.l kommer i tillegg som en fast sum pr. seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 20
Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21
Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22
Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant **(1.** prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20. Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23
Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

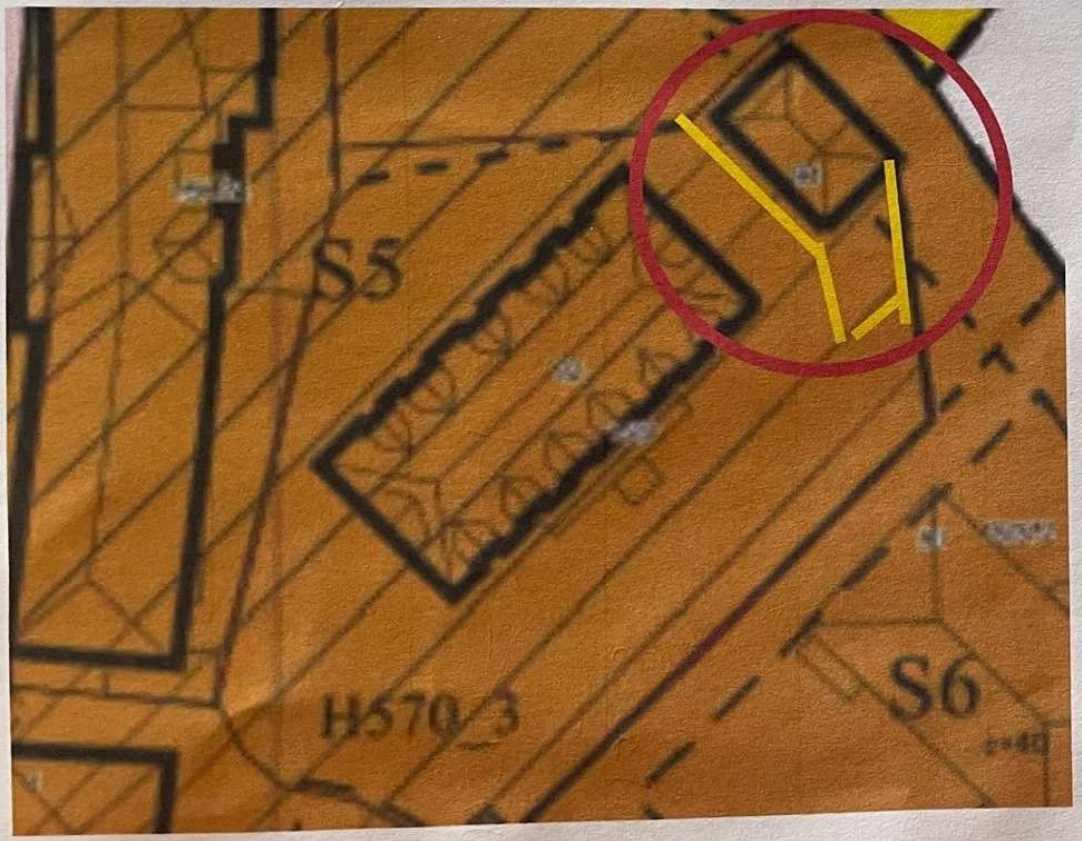
1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25
Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Vedlegg-01 til vedtekter for Lillehuset, Borettslaget Stabækhøi, Storengveien 94, 1368 Stabekk,



- Lillehuset:
  - Ekslusiv bruksrett ihht vedtekterendring datert 14/12-21.
  - Området med eksklusiv bruksrett for Lillehuset er området foran boligens inngang samt langs husveggen markert med en mur på husets vestside. Vider på skrå fra enden på muren og mot mur i skråningen på sydsiden
  - Området er markert med gul grensestripe inne i rød sirkel.

14/12-21
Per Strøm
Ine Strøm

Borettslaget Stabækhøi



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget Stabækhøi

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: Stabækhøy

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret har ikke avsatt styrehonorar i budsjettet for 2025

Forslag til vedtak: Styret får kr 0 til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Elling Sørum
Styremedlem, Gry Kleven
Styremedlem, Mats Devold
Varamedlem, Stine Baust Røgeberg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

7.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Borettslaget Stabækhøi
Styret

Borettslaget Stabækhøi

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Per Elling Sørum, Storengveien 92
Styremedlem, Gry Kleven, Storengveien 92
Styremedlem, Mats Devold, Storengveien 92
Varamedlem, Stine Baust Røgeberg, Storengveien 92

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 8 andeler. Selskapets navn er Borettslaget Stabækhøi med org.nr.: 986131108 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 89137160

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

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

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

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.

Internkontrollhåndbok ble opprettet i 2023 og følges opp fortløpende. Tilgjengelig for alle beboere gjennom portalen.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 144.146.-.

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

Styret har gjennomført 3 styremøter og 2 dugnader gjennom året, i tillegg til GF hvor alle beboere var invitert. Alle har her muligheter til å fremme saker i åpen diskusjon.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ferdigstilling av vindusprosjektet med Reidar Meyer.

Installering av brannvarslings anlegget. Firesafe.

Kontroll og merking av brannslukkere

Ryddet i sideganger mm i henhold til brannrapport

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Under vurdering, (Utbedring av brannteknisk oppgradeing kjeller samt planlegging av ladeplasser. Laget må ha mer kapasitet på strøm. under utredning)

Brannmale / branntette mot kjeller, skifte dører til kjeller i henhold til brannrapport

Male vannbrett - Dugnad

Skaffe nøkler til sikringsskap i hovedtrapp

Kommende 5-års periode

Bytte dører til trapperom i henhold til brannrapport, øvrige resterende tiltak i henhold til brannrapport.

Oppfølging av vinduer i henhold til FDV

Parkeringsplasser - fordeling og re-organisering (avventer)

Callinganlegg,

Terrasser,

Uteområde, Hekk og gjerder...

Utebod / sykkelskur

Styret i Borettslaget Stabækhøi

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Borettslaget Stabækhøi, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	822 289	642 964	701 652	596 756
Annen driftsinntekt	2	0	121 000	0	0
Sum inntekter		822 289	763 964	701 652	596 756
Kostnader					
Kostnad lokaler	3	126 662	173 437	160 500	180 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	0	2 199	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	261 401	355 444	160 000	29 000
Periodisk vedlikehold	6	0	0	0	305 000
Annen driftskostnad	7	173 647	159 322	176 100	186 700
Sum kostnader		561 709	690 402	496 600	700 700
Resultat før finansielle poster		260 580	73 562	205 052	-103 944
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	843	1	0	0
Finanskostnad	9	117 277	97 752	106 000	115 000
Sum finansielle poster		-116 434	-97 751	-106 000	-115 000
Årsresultat		144 146	-24 189	99 052	-218 944

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		13 575 000	13 575 000
Sum varige driftsmidler		13 575 000	13 575 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		13 575 300	13 575 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	111
Andre fordringer	10	20 064	19 760
Sum fordringer		20 064	19 871
Bankinnskudd, kasse o.l	11	166 287	74 772
Sum omløpsmidler		186 351	94 643
Sum eiendeler		13 761 651	13 669 943

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 210 999	2 066 853
Sum egenkapital		2 211 799	2 067 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 922 050	1 961 998
Øvrig langsiktig gjeld	15	9 574 200	9 574 200
Sum langsiktig gjeld		11 496 250	11 536 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 090	25 816
Forskudd innbetalinger		7 662	30 451
Annen kortsiktig gjeld	16	9 850	9 826
Sum kortsiktig gjeld		53 601	66 092
Sum gjeld		11 549 852	11 602 290
Sum egenkapital og gjeld		13 761 651	13 669 943

Borettslaget Stabækhøi

Sted:_____, dato:_____

Per Elling Sørum	Mats Devold	Gry Kleven
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	252 823	292 272	255 609	255 609
Tv/internett	38 304	38 304	43 200	38 304
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	229 999	100 000	100 000	0
Innbetaling vedlikeholdsfond	153 734	135 144	155 422	155 422
Vedlikeholdsinnbetalinger Lillehuset	1 401	1 236	1 421	1 421
Avdrag ordinære lån	40 020	0	40 000	40 000
Renter ordinære lån	106 008	76 008	106 000	106 000
Sum	**822 289**	**642 964**	**701 652**	**596 756**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	121 000	0	0
Sum	**0**	**121 000**	**0**	**0**

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	115 603	101 049	115 500	130 000
Lys, varme, energi	11 059	18 113	20 000	15 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	22 500	0	10 000
Sommer- og vinterkostnader	0	31 775	25 000	25 000
Sum	**126 662**	**173 437**	**160 500**	**180 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	2 199	0	0
Sum	**0**	**2 199**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	261 401	355 444	110 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Sum	**261 401**	**355 444**	**160 000**	**29 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	0	305 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	66 701	63 658	68 000	70 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	3 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	550	296	0	0
Elektroniske fellesavtaler	39 824	38 305	43 000	45 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	500	300	600	500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	0	0
Forsikringspremie	63 354	54 863	60 000	70 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 400	1 500	1 200
Kostnader for bomiljøtiltak	1 018	0	0	0
Sum	**173 647**	**159 322**	**176 100**	**186 700**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	664	1	0	0
Renter plasseringskonto	180	0	0	0

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**843**	**1**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	117 277	97 752	106 000	115 000
Sum	**117 277**	**97 752**	**106 000**	**115 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	20 064	19 760
Sum	**20 064**	**19 760**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	166 287	74 772
Sum	**166 287**	**74 772**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**800**	**800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 066 853	2 091 042
Fra årets resultat	144 146	-24 189
Sum annen egenkapital	2 210 999	2 066 853
Sum egenkapital	2 211 799	2 067 653

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 922 050	1 961 998
Sum	**1 922 050**	**1 961 998**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660141089**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	01.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 955 271
Avdrag i perioden:	39 948
Lånesaldo 31.12:	**1 915 323**
Saldo 5 år frem i tid:	1 681 132

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141089	1	296 109	296 109
	1	289 788	289 788
	1	287 490	287 490
	1	285 383	285 383
	1	274 466	274 466
	1	231 179	231 179
	1	162 228	162 228
	1	88 679	88 679

Note 15 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	9 574 200	9 574 200
Sum	**9 574 200**	**9 574 200**

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	9 850	9 826
Sum	**9 850**	**9 826**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	28 551	52 740
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	144 146	-24 189
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-39 948	-6 767
Årets endring disponible midler	104 198	-30 956
Disponible midler UB	132 749	28 551

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabækhøi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabækhøi

Styreleder	Per Elling Sørum (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Gry Kleven (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Mats Devold (sign.)	19.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabækhøi

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JX5C2-EPNZX-IRKFX-UJB8T-OSY2I-OGBJ9

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JX5C2-EPNZX-IRKFX-UJB8T-OSY2I-OGBJ9

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-28 09:40:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JX5C2-EPNZX-IRKFX-UJB8T-OSY2I-OGBJ9

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

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

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

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

Borettslaget Stabækhøi



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget Stabækhøi

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Tid: mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Sted: Ved flaggstangen ute eller hos styreleder Per (Været avgjør)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det er ikke foreslått styrehonorar.

5. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Elling Sørum
Styremedlem, Mats Devold

Styremedlem, Stine Baust Røgeberg
Varamedlem, Gry Kleven

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

Forslag til vedtak: Til orientering

6.2 Valg av styremedlemmer

Det er 2 styremedlemmer i borettslaget. Begge er på valg i 2025, men det er gitt signaler på at det vil bli en endring av sammensetningen i styret på generalforsamlingen

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Borettslaget Stabækhøi
Styret

	2024		Pr	Avvik	Estimat	
Vinuder - Reidar Meyer	april	Arbeid med vinduer			50 000	
	mars	Fjerne gassbeholdere i kjeller	1	7	-	
	mars	Bytte utgåtte slukkere	2	3	10 000	
	november	Brannalarmanlegg	4	10	187 500	
	mars	Rydde sidetrapprt	6	5	-	**Sum 2024**
	mars	Skaffe nøkler til sikringsskap	10	4	2 000	249 500
		Utrede el- billading				
		Låsing av hoveddør / calling				
	2025					
		Etablere brannskille tak/kjeller	3	6	400 000	
		Etablere brannskille trapp/kjeller	3	6	200 000	
		Bytte dører til kjeller	5	2	40 000	
		Ledelys	7	9	50 000	**Sum 2025**
		Tette gjennomføring	8	8	20 000	710 000
		Terrasse og trapp i hage				
		Hekk / ggjerde mot parkeringplass				
		Utebod/sykkelskur				
	2026					
		Bytte dører til trapperom	9	1	150 000	
	2027					
	2028					

Kontrollavtaler	
Årlig kontroll brannalarm	6 015
Årlig kontroll ledelys	2 375
Årskontroll slokkeapparater	550
	8 940

Stabækhøy - Utført vedlikehold **Rev: 15.04.2024**

Firma	dato	Arbeid utført
	2017	
ABS Skadedyrkontroll	juni/august	Det ble inngått avtale med ABS skadedyrkontroll for tiltak for utrydding av stokkmaur. De har vært å behandlet i kjeller, utendørs rundt huset og leiligheter i 1. etasje 3 ganger i juni og en gang i august.Det vil være nødvendig å inngå avtale med ABS for oppfølging også for kommende år for å sikre oss om at vi blir kvitt problemet og at maur ikke kommer tilbake.
Dogpoint	juni	Befaring med hund for kartlegging av maurbol.
LBR AS	sept/okt	Det ble avdekket lekkasje i ett gammelt rør i kjeller og videre påvist skader oppover i røret. Vegger ble åpnet og rør byttet fra kjeller t.o.m 3. etg. gjelder rør i forbindelse med bad i seksjon 7, 5 og 3. Det forutsettes at øvrige rørstammer er av tilsvarende kvalitet og bør skiftes.
Akershus Bygningsvernsenter	september	Befaring og planlegging av søknader om støtte
Høstdugnad	september	I år ble det bli prioritert å rydde langs fasade, i fellesområder og ellers på tomten for å forebygge stokkmaur. Det ble bestilt container for å kaste/rydde i boder og fellesarealer for planlagte arebeier i kjeller sommer/høst 2018
	2018	
Jensen Elektriske	januar	Elekriker har gjennomgått og komplettert branalarmanlegget slik at dette nå fungerer i alle seksjoner.
Feier	februar	Piper alle pipeløp ble feid og luker i kjeller sjekket. Det ble avdekket "blanksot" i pipeløpene. Blanksot kan medføre pipebrann og feier anbefaler at pipene holdes unde roppsikt. Dersom omfanget øker må det monteres vifter for å bedre trekken.
LBR AS	februar	Skifte av takvindu grunnet råte og fare for skade på tak og veggkonstruksjoner. Gjelder vindu i seksjon 7.
LBR AS	mars	Arbeider i kjeller for å unnga fuktskader: Ny stoppekran grunnet lekkasje Skifte av isolasjon til Armaflex på kaldtvannsstrekk i kjeller og fram til nærmeste oppstikk i kjeller anslått til ca 100 m.Terse to avløp mm.
LBR AS	Høst /vinter	Bytte bunnstokk langs alle fasader med unntak av sydsiden. Bytte kunstruksjoner i kjeller, rundt trapper til kjeller. Bytte gulv i inngangsparti. Bytte deler av panel utvendig
Asker og Bærum Graveservice	Høst/vinter	Drenere rundt huset
	2019	
LBR AS	Vår	Bytte vanninntak fra kum og inn, utbedre avløp
Icopal	Høst/vinter	Skifte tak - ferdigstilt februar 2020
	2020	
Reidar Meyer	Oppstart februar	Vinduer - fasade mot hage er prioritert
Dugnad	Vår/høst	Lemmer og detaljer i førsteetasje, skraping,fuging og maling
Edmund Purens	oktober	Ny "luke" i kjeller / vegg mot nord. Netting på kjellervinduer
	2021	
Vinuder - Reidar Meyer	2021	Arbeid med vinduer Bytte rør i kjeller Bytte lysarmaturer i kjeller
	2022	
	juni/august	Maling av fasade
Vinuder - Reidar Meyer		Arbeid med vinduer
	2023	
Vinuder - Reidar Meyer		Arbeid med vinduer
	2024	
Nors Brannvern	januar	Brannrapport utarbeidet
Vinuder - Reidar Meyer	mars/april	Arbeid med vinduer sluttføres

Stabækhøi 2023:

1) Vindusprosjektet er ferdigstilt av Reidar (snekker) og støtte fra Kulturminnefondet mottatt. Det gjenstår å reparere en dør og vindu hos Anne. Mottatt tilbud fra Reidar og dette er planlagt gjort våren 2024.

2) 2 dugnader avholdt gjennom året

3) Styret har jobbet med nytt røykvarslingsanlegg og har innhentet tilbud. Anlegget vil bli bestilt våren sommeren 2024 og ekstra penger hentes inn fra beboerne for å finansiere dette. (Total kostnad fra Firesafe kr. 180.000,-)

4) **PLANER FOR 2024 (2025):** Legges inn i fremtidige planer:…(ikke prioritert rekkefølge)
   Som dere er kjent med ble det ved årsskiftet gjennomført en kontroll av den branntekniske tilstanden på bygget. Rapporten fra kontrollen er tidligere sendt ut til alle beboere og er lagt ut på ABBL portalen. Rapporten inneholder flere vesentlige avvik fra gjeldende krav. Brakksikkerheten er svært viktig i en flott trebygning som vår, det er derfor viktig at vi kvitterer ut avvikene så snart som mulig. Avvikene som er registrert gjelder konkrete krav og ikke «frivillige» tiltak. Dersom vi ikke har en plan for utbedring og følger denne kan vi bl.a. få reduksjon i forsikringspremien og noe skulle skje. Styret har innhentet tilbud og har laget en tentativ plan, se vedlagt liste over planlagt vedlikehold. Punktet vil bli diskutert med generalforsamlingen.
   i. Naboen må sette opp igjen portstolpen ved utkjøring
   ii. Utrede ladestasjoner El. biler, tilbud mottat, men kanskje vente til 2025/26. Mulig behov for mer kraft fra trafoen.
   iv. Automatisk låsing av hoveddøren og calling anlegg/ ringeknapp ute.
   iv. Reparere dørene på hver ende av bygget (kjøkkeninngangene)
   vii. Terrassen på solsiden – repareres
   viii. Hekk og Sykkelskur/søppelskur på inngangssiden

Resultatregnskap Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	603 424	488 772	603 419	657 031
Annen driftsinntekt	2	160 540	101 232	203 540	44 621
Sum driftsinntekter		763 964	590 004	806 959	701 652
Utgifter					
Annen driftskostnad	3	332 758	370 858	306 600	336 600
Vedlikehold, innkjøp	4	357 643	1 170 856	320 000	160 000
Sum driftskostnader		690 402	1 541 714	626 600	496 600
Driftsresultat før finansposter		73 562	-951 710	180 359	205 052
Finansielle poster					
Finansinntekt	5	1	13 383	0	0
Finanskostnad	6	97 752	52 435	76 000	106 000
Sum finansposter		-97 751	-39 052	-76 000	-106 000
Årsresultat		-24 189	-990 762	104 359	99 052

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		13 575 000	13 575 000
Sum varige driftsmidler		13 575 000	13 575 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		13 575 300	13 575 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		111	111
Andre fordringer	7	19 760	19 152
Sum fordringer		19 871	19 263
Bankinnskudd, kasse o.l	8	74 772	91 278
Sum omløpsmidler		94 643	110 542
Sum eiendeler		13 669 943	13 685 842

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	9	800	800
Opptjent egenkapital			
Andre fond	9	2 066 853	2 091 042
Sum egenkapital		2 067 653	2 091 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 13	1 961 998	1 961 998
Øvrig langsiktig gjeld	11	9 574 200	9 574 200
Sum langsiktig gjeld		11 536 198	11 536 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 816	37 150
Forskudd felleskostnader		30 451	13 885
Annen kortsiktig gjeld	12	9 826	6 767
Sum kortsiktig gjeld		66 092	57 802
Sum gjeld		11 602 290	11 594 000
Sum egenkapital og gjeld		13 669 943	13 685 842

Borettslaget Stabækhøi

Sted:_____, dato:_____

Per Elling Sørum	Mats Devold	Stine Baust Røgeberg
Styreleder	Styremedlem	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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	292 272	283 764	292 269	255 609
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	100 000	0	100 000	100 000
Vedlikeholdsfond	135 144	134 508	135 150	155 422
Avdrag ordinære lån	0	42 492	0	40 000
Renter ordinære lån	76 008	28 008	76 000	106 000
Sum	**603 424**	**488 772**	**603 419**	**657 031**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	121 000	54 000	164 000	0
Kabel-tv	38 304	46 032	38 304	43 200
Vedlikeholdsinnbetalinger Lillehuset	1 236	1 200	1 236	1 421
Sum	**160 540**	**101 232**	**203 540**	**44 621**

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	18 113	28 407	20 000	20 000
Vann- og avløpsavgift	73 378	62 083	73 000	88 000
Feieavgift	1 634	931	1 500	1 500
Renovasjon	26 037	25 254	26 000	26 000
Containerleie	0	2 623	5 000	5 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	38 305	42 205	40 000	43 000
Forsikring	54 863	132 275	60 000	60 000
Forvaltning og revisjon	63 658	61 768	64 000	68 000
Innbetalingsservice	296	296	0	0
Brannsikring	22 500	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	0	0
Kontingent Vellet	300	480	600	600
Grøntanlegg	0	0	2 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	31 775	11 362	10 000	15 000
Rekvisita, porto, mm	0	247	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	1 156	0	0
Gebyr	1 400	1 272	1 500	1 500
Diverse	0	0	3 000	3 000
Sum	332 758	370 858	306 600	336 600

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	540	0	0
Materialer, redskap, verktøy	2 199	999	0	0
Maling, beis, olje	943	325 000	0	0
Vinduer, glassarbeider	347 939	462 088	280 000	50 000
Rørleggerarbeid, materialer	0	45 000	0	0
Rørleggersjekk	6 563	0	0	0
Elektriker, materialer	0	31 125	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	2 849	0	0
Brannsikringstiltak	0	0	0	60 000
Vasking	0	21 000	0	0
Diverse vedlikehold	0	282 256	40 000	50 000
Sum	357 643	1 170 856	320 000	160 000

Note 5 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1	83	0	0
Finansinntekt	0	13 300	0	0
Sum	**1**	**13 383**	**0**	**0**

Note 6 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	97 752	52 435	76 000	106 000
Sum	**97 752**	**52 435**	**76 000**	**106 000**

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	19 760	19 152
Sum	**19 760**	**19 152**

Kortsiktige fordringer

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	74 772	91 278
Sum	**74 772**	**91 278**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	**800**	**800**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	2 091 042	3 081 804
Fra årets resultat	-24 189	-990 762
Sum andre fond/udekket tap	2 066 853	2 091 042
Sum egenkapital	2 067 653	2 091 842

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		1 961 998	1 961 998
Sum	**13**	**1 961 998**	**1 961 998**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 11 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	9 574 200	9 574 200
Sum	**9 574 200**	**9 574 200**

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	9 826	6 767
Sum	**9 826**	**6 767**

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660141089**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	01.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 962 038
Avdrag i perioden:	6 767
Lånesaldo 31.12:	**1 955 271**
Saldo 5 år frem i tid:	1 724 705

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141089	1	302 285	302 285
	1	295 832	295 832
	1	293 486	293 486
	1	291 335	291 335
	1	280 190	280 190
	1	236 001	236 001
	1	165 611	165 611
	1	90 529	90 529

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	52 740	451 088
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-24 189	-990 762
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-6 767	-53 010
Årets endring disponible midler	-30 956	-1 043 773
Disponible midler UB	28 551	52 740

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabækhøi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabækhøi

Styreleder	Per Elling Sørum (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Stine Baust Røgeberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Mats Devold (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabækhøi

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Stabækhøi årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

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
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 126.113.xxx.xxx
2024-02-29 22:56:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 6 i BORETTSLAGET STABÆKHØI, Organisasjonsnummer 986131108

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.12.2025 kl. 09.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.12.2025 kl. 09.29

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2943455-1/200 31.08.2020 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 000 000
OMSETNINGSTYPE: Annet
SØRUM PER ELLING
FØDT: 10.09.1958 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2017/830902-1/200 02.08.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 7 300 000
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/99331-2/201 22.11.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Borettslaget Stabækhøi



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Borettslaget Stabækhøi

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stabækhøi

Tid: mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Sted: Ved flaggstangen ute eller hos styreleder Per (Været avgjør)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Det er ikke foreslått styrehonorar.

5. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Elling Sørum
Styremedlem, Mats Devold

Styremedlem, Stine Baust Røgeberg
Varamedlem, Gry Kleven

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2025

Forslag til vedtak: Til orientering

6.2 Valg av styremedlemmer

Det er 2 styremedlemmer i borettslaget. Begge er på valg i 2025, men det er gitt signaler på at det vil bli en endring av sammensetningen i styret på generalforsamlingen

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Borettslaget Stabækhøi
Styret

	2024		Pr	Avvik	Estimat	
Vinuder - Reidar Meyer	april	Arbeid med vinduer			50 000	
	mars	Fjerne gassbeholdere i kjeller	1	7	-	
	mars	Bytte utgåtte slukkere	2	3	10 000	
	november	Brannalarmanlegg	4	10	187 500	
	mars	Rydde sidetrapprt	6	5	-	**Sum 2024**
	mars	Skaffe nøkler til sikringsskap	10	4	2 000	249 500
		Utrede el- billading				
		Låsing av hoveddør / calling				
	2025					
		Etablere brannskille tak/kjeller	3	6	400 000	
		Etablere brannskille trapp/kjeller	3	6	200 000	
		Bytte dører til kjeller	5	2	40 000	
		Ledelys	7	9	50 000	**Sum 2025**
		Tette gjennomføring	8	8	20 000	710 000
		Terrasse og trapp i hage				
		Hekk / ggjerde mot parkeringplass				
		Utebod/sykkelskur				
	2026					
		Bytte dører til trapperom	9	1	150 000	
	2027					
	2028					

Kontrollavtaler	
Årlig kontroll brannalarm	6 015
Årlig kontroll ledelys	2 375
Årskontroll slokkeapparater	550
	8 940

Stabækhøy - Utført vedlikehold **Rev: 15.04.2024**

Firma	dato	Arbeid utført
	2017	
ABS Skadedyrkontroll	juni/august	Det ble inngått avtale med ABS skadedyrkontroll for tiltak for utrydding av stokkmaur. De har vært å behandlet i kjeller, utendørs rundt huset og leiligheter i 1. etasje 3 ganger i juni og en gang i august.Det vil være nødvendig å inngå avtale med ABS for oppfølging også for kommende år for å sikre oss om at vi blir kvitt problemet og at maur ikke kommer tilbake.
Dogpoint	juni	Befaring med hund for kartlegging av maurbol.
LBR AS	sept/okt	Det ble avdekket lekkasje i ett gammelt rør i kjeller og videre påvist skader oppover i røret. Vegger ble åpnet og rør byttet fra kjeller t.o.m 3. etg. gjelder rør i forbindelse med bad i seksjon 7, 5 og 3. Det forutsettes at øvrige rørstammer er av tilsvarende kvalitet og bør skiftes.
Akershus Bygningsvernsenter	september	Befaring og planlegging av søknader om støtte
Høstdugnad	september	I år ble det bli prioritert å rydde langs fasade, i fellesområder og ellers på tomten for å forebygge stokkmaur. Det ble bestilt container for å kaste/rydde i boder og fellesarealer for planlagte arebeier i kjeller sommer/høst 2018
	2018	
Jensen Elektriske	januar	Elekriker har gjennomgått og komplettert branalarmanlegget slik at dette nå fungerer i alle seksjoner.
Feier	februar	Piper alle pipeløp ble feid og luker i kjeller sjekket. Det ble avdekket "blanksot" i pipeløpene. Blanksot kan medføre pipebrann og feier anbefaler at pipene holdes unde roppsikt. Dersom omfanget øker må det monteres vifter for å bedre trekken.
LBR AS	februar	Skifte av takvindu grunnet råte og fare for skade på tak og veggkonstruksjoner. Gjelder vindu i seksjon 7.
LBR AS	mars	Arbeider i kjeller for å unnga fuktskader: Ny stoppekran grunnet lekkasje Skifte av isolasjon til Armaflex på kaldtvannsstrekk i kjeller og fram til nærmeste oppstikk i kjeller anslått til ca 100 m.Terse to avløp mm.
LBR AS	Høst /vinter	Bytte bunnstokk langs alle fasader med unntak av sydsiden. Bytte kunstruksjoner i kjeller, rundt trapper til kjeller. Bytte gulv i inngangsparti. Bytte deler av panel utvendig
Asker og Bærum Graveservice	Høst/vinter	Drenere rundt huset
	2019	
LBR AS	Vår	Bytte vanninntak fra kum og inn, utbedre avløp
Icopal	Høst/vinter	Skifte tak - ferdigstilt februar 2020
	2020	
Reidar Meyer	Oppstart februar	Vinduer - fasade mot hage er prioritert
Dugnad	Vår/høst	Lemmer og detaljer i førsteetasje, skraping,fuging og maling
Edmund Purens	oktober	Ny "luke" i kjeller / vegg mot nord. Netting på kjellervinduer
	2021	
Vinuder - Reidar Meyer	2021	Arbeid med vinduer Bytte rør i kjeller Bytte lysarmaturer i kjeller
	2022	
	juni/august	Maling av fasade
Vinuder - Reidar Meyer		Arbeid med vinduer
	2023	
Vinuder - Reidar Meyer		Arbeid med vinduer
	2024	
Nors Brannvern	januar	Brannrapport utarbeidet
Vinuder - Reidar Meyer	mars/april	Arbeid med vinduer sluttføres

Stabækhøi 2023:

1) Vindusprosjektet er ferdigstilt av Reidar (snekker) og støtte fra Kulturminnefondet mottatt. Det gjenstår å reparere en dør og vindu hos Anne. Mottatt tilbud fra Reidar og dette er planlagt gjort våren 2024.

2) 2 dugnader avholdt gjennom året

3) Styret har jobbet med nytt røykvarslingsanlegg og har innhentet tilbud. Anlegget vil bli bestilt våren sommeren 2024 og ekstra penger hentes inn fra beboerne for å finansiere dette. (Total kostnad fra Firesafe kr. 180.000,-)

4) **PLANER FOR 2024 (2025):** Legges inn i fremtidige planer:…(ikke prioritert rekkefølge)
   Som dere er kjent med ble det ved årsskiftet gjennomført en kontroll av den branntekniske tilstanden på bygget. Rapporten fra kontrollen er tidligere sendt ut til alle beboere og er lagt ut på ABBL portalen. Rapporten inneholder flere vesentlige avvik fra gjeldende krav. Brakksikkerheten er svært viktig i en flott trebygning som vår, det er derfor viktig at vi kvitterer ut avvikene så snart som mulig. Avvikene som er registrert gjelder konkrete krav og ikke «frivillige» tiltak. Dersom vi ikke har en plan for utbedring og følger denne kan vi bl.a. få reduksjon i forsikringspremien og noe skulle skje. Styret har innhentet tilbud og har laget en tentativ plan, se vedlagt liste over planlagt vedlikehold. Punktet vil bli diskutert med generalforsamlingen.
   i. Naboen må sette opp igjen portstolpen ved utkjøring
   ii. Utrede ladestasjoner El. biler, tilbud mottat, men kanskje vente til 2025/26. Mulig behov for mer kraft fra trafoen.
   iv. Automatisk låsing av hoveddøren og calling anlegg/ ringeknapp ute.
   iv. Reparere dørene på hver ende av bygget (kjøkkeninngangene)
   vii. Terrassen på solsiden – repareres
   viii. Hekk og Sykkelskur/søppelskur på inngangssiden

Resultatregnskap Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	603 424	488 772	603 419	657 031
Annen driftsinntekt	2	160 540	101 232	203 540	44 621
Sum driftsinntekter		763 964	590 004	806 959	701 652
Utgifter					
Annen driftskostnad	3	332 758	370 858	306 600	336 600
Vedlikehold, innkjøp	4	357 643	1 170 856	320 000	160 000
Sum driftskostnader		690 402	1 541 714	626 600	496 600
Driftsresultat før finansposter		73 562	-951 710	180 359	205 052
Finansielle poster					
Finansinntekt	5	1	13 383	0	0
Finanskostnad	6	97 752	52 435	76 000	106 000
Sum finansposter		-97 751	-39 052	-76 000	-106 000
Årsresultat		-24 189	-990 762	104 359	99 052

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		13 575 000	13 575 000
Sum varige driftsmidler		13 575 000	13 575 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		13 575 300	13 575 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		111	111
Andre fordringer	7	19 760	19 152
Sum fordringer		19 871	19 263
Bankinnskudd, kasse o.l	8	74 772	91 278
Sum omløpsmidler		94 643	110 542
Sum eiendeler		13 669 943	13 685 842

Balanse Borettslaget Stabækhøi, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	9	800	800
Opptjent egenkapital			
Andre fond	9	2 066 853	2 091 042
Sum egenkapital		2 067 653	2 091 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 13	1 961 998	1 961 998
Øvrig langsiktig gjeld	11	9 574 200	9 574 200
Sum langsiktig gjeld		11 536 198	11 536 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 816	37 150
Forskudd felleskostnader		30 451	13 885
Annen kortsiktig gjeld	12	9 826	6 767
Sum kortsiktig gjeld		66 092	57 802
Sum gjeld		11 602 290	11 594 000
Sum egenkapital og gjeld		13 669 943	13 685 842

Borettslaget Stabækhøi

Sted:_____, dato:_____

Per Elling Sørum	Mats Devold	Stine Baust Røgeberg
Styreleder	Styremedlem	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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	292 272	283 764	292 269	255 609
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	100 000	0	100 000	100 000
Vedlikeholdsfond	135 144	134 508	135 150	155 422
Avdrag ordinære lån	0	42 492	0	40 000
Renter ordinære lån	76 008	28 008	76 000	106 000
Sum	**603 424**	**488 772**	**603 419**	**657 031**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	121 000	54 000	164 000	0
Kabel-tv	38 304	46 032	38 304	43 200
Vedlikeholdsinnbetalinger Lillehuset	1 236	1 200	1 236	1 421
Sum	**160 540**	**101 232**	**203 540**	**44 621**

Note 3 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	18 113	28 407	20 000	20 000
Vann- og avløpsavgift	73 378	62 083	73 000	88 000
Feieavgift	1 634	931	1 500	1 500
Renovasjon	26 037	25 254	26 000	26 000
Containerleie	0	2 623	5 000	5 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	38 305	42 205	40 000	43 000
Forsikring	54 863	132 275	60 000	60 000
Forvaltning og revisjon	63 658	61 768	64 000	68 000
Innbetalingsservice	296	296	0	0
Brannsikring	22 500	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	0	0
Kontingent Vellet	300	480	600	600
Grøntanlegg	0	0	2 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	31 775	11 362	10 000	15 000
Rekvisita, porto, mm	0	247	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	1 156	0	0
Gebyr	1 400	1 272	1 500	1 500
Diverse	0	0	3 000	3 000
Sum	332 758	370 858	306 600	336 600

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	540	0	0
Materialer, redskap, verktøy	2 199	999	0	0
Maling, beis, olje	943	325 000	0	0
Vinduer, glassarbeider	347 939	462 088	280 000	50 000
Rørleggerarbeid, materialer	0	45 000	0	0
Rørleggersjekk	6 563	0	0	0
Elektriker, materialer	0	31 125	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	2 849	0	0
Brannsikringstiltak	0	0	0	60 000
Vasking	0	21 000	0	0
Diverse vedlikehold	0	282 256	40 000	50 000
Sum	357 643	1 170 856	320 000	160 000

Note 5 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1	83	0	0
Finansinntekt	0	13 300	0	0
Sum	**1**	**13 383**	**0**	**0**

Note 6 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	97 752	52 435	76 000	106 000
Sum	**97 752**	**52 435**	**76 000**	**106 000**

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	19 760	19 152
Sum	**19 760**	**19 152**

Kortsiktige fordringer

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	74 772	91 278
Sum	**74 772**	**91 278**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	**800**	**800**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	2 091 042	3 081 804
Fra årets resultat	-24 189	-990 762
Sum andre fond/udekket tap	2 066 853	2 091 042
Sum egenkapital	2 067 653	2 091 842

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		1 961 998	1 961 998
Sum	**13**	**1 961 998**	**1 961 998**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 11 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	9 574 200	9 574 200
Sum	**9 574 200**	**9 574 200**

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	9 826	6 767
Sum	**9 826**	**6 767**

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660141089**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	01.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 962 038
Avdrag i perioden:	6 767
Lånesaldo 31.12:	**1 955 271**
Saldo 5 år frem i tid:	1 724 705

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141089	1	302 285	302 285
	1	295 832	295 832
	1	293 486	293 486
	1	291 335	291 335
	1	280 190	280 190
	1	236 001	236 001
	1	165 611	165 611
	1	90 529	90 529

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	52 740	451 088
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-24 189	-990 762
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-6 767	-53 010
Årets endring disponible midler	-30 956	-1 043 773
Disponible midler UB	28 551	52 740

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stabækhøi.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stabækhøi

Styreleder	Per Elling Sørum (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Stine Baust Røgeberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Mats Devold (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stabækhøi

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Stabækhøi årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

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
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 126.113.xxx.xxx
2024-02-29 22:56:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EVQJ8-7AFQ3-QVH5S-KDM4Y-UKUOB-MFE1U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 9 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.12.2025 kl. 09.32
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.12.2025 kl. 09.29

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/1779-1/100 21.01.2004 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 9 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BORETTSLAGET STABÆKHØI
ORG.NR: 986 131 108
Hjemmelshavers fullstendige navn er:
BORETTSLAGET GAMLE RINGERIKSVEI 3

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1923/900658-1/100 06.07.1923 **ERKLÆRING/AVTALE**
Best. vedr. vindfang til gymnastikksal

1923/900488-1/100 30.11.1923 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: BÆRUMS KOMMUNE
LØPENR: 1037007
LEIEAVTALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 600
TIDLIGERE GYMNASTIKKSAL

1924/900449-1/100 07.03.1924 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 121

1925/900531-1/100 13.03.1925 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser

1964/301083-1/100 29.02.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

1973/2863-1/100 26.02.1973 **ERKLÆRING/AVTALE**

Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/15091-1/100 10.10.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur

2022/364679-1/200 04.04.2022 08:20 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA
ORG.NR: 914 827 841
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1886/900044-1/100 17.12.1886 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0219 GNR: 15 BNR: 2

1918/900333-1/100 20.12.1918 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 116

1924/900043-1/100 08.02.1924 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 121

1927/900034-1/100 11.02.1927 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 126

1990/7072-2/100 26.02.1990 **GRENSEJUSTERING**
Erstatter målebrev dnr 11226/85 som utgår
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/25952-1/100 11.10.1999 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/25953-1/100 11.10.1999 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/16490-1/100 23.06.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 373

2003/16491-1/100 23.06.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 15 BNR: 372

2020/716089-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 15 BNR: 9

2024/24933-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 15 BNR: 9

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 9	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Storengveien 92, gatenr 1277 1368 Stabekk	**Grunnkrets:**	609	Jar 09
		Valgkrets:	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Storengveien 94, gatenr 1277 1368 Stabekk			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stabekkhøi	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.12.1886	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 606,4 kvm	**Skyld:**	0,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2011	Berørt	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:	26.04.2011	Berørt	3201/15/116	0,0
			Berørt	3201/15/121	0,0
			Berørt	3201/15/126	0,0
Arealmåling	Forretning:	08.06.2005	Mottaker	3201/15/9	1 606,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.04.2003	Avgiver	3201/15/9	-1 572,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/372	1 572,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.04.2003	Avgiver	3201/15/9	-771,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/373	771,0
Arealmåling	Forretning:	08.09.1999	Mottaker	3201/15/9	3 952,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	08.06.1999	Avgiver	3201/15/9	-129,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/116	129,0
Grensejustering	Forretning:	08.06.1999	Avgiver	3201/15/116	-21,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/9	21,0
Grensejustering	Forretning:	08.06.1999	Avgiver	3201/15/9	-515,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/126	515,0
Arealmåling	Forretning:	27.02.1990	Mottaker	3201/15/9	4 577,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	26.02.1990	Avgiver	3201/15/9	-24,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/311	24,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.11.1986	Avgiver	3201/15/9	-140,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/14/1014	140,0

Annen forretningstype	Forretning:	11.09.1985	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.12.2023	Berørt	3201/14/100	0,0
			Berørt	3201/14/101	0,0
			Berørt	3201/14/105	0,0
			Berørt	3201/14/336	0,0
			Berørt	3201/14/622	0,0
			Berørt	3201/14/1014	0,0
			Berørt	3201/14/1071	0,0
			Berørt	3201/15/9	0,0
			Berørt	3201/15/18	0,0
			Berørt	3201/15/19	0,0
			Berørt	3201/15/20	0,0
			Berørt	3201/15/21	0,0
			Berørt	3201/15/23	0,0
			Berørt	3201/15/116	0,0
			Berørt	3201/15/120	0,0
			Berørt	3201/15/121	0,0
			Berørt	3201/15/126	0,0
			Berørt	3201/15/176	0,0
			Berørt	3201/15/215	0,0
			Berørt	3201/15/216	0,0
			Berørt	3201/15/217	0,0
			Berørt	3201/15/218	0,0
			Berørt	3201/15/220	0,0
			Berørt	3201/15/225	0,0
			Berørt	3201/15/236	0,0
			Berørt	3201/15/302	0,0
			Berørt	3201/15/303	0,0
			Berørt	3201/15/304	0,0
			Berørt	3201/15/311	0,0
			Berørt	3201/15/312	0,0
			Berørt	3201/15/315	0,0
			Berørt	3201/15/316	0,0
			Berørt	3201/15/317	0,0
			Berørt	3201/15/318	0,0
			Berørt	3201/15/372	0,0
			Berørt	3201/15/373	0,0
			Berørt	3201/244/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.02.1927	Avgiver	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/126	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.02.1924	Avgiver	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/121	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.02.1924	Avgiver	3201/15/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/15/122	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1918	Avgiver	3201/15/9	-760,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/116	760,0
Skylddeling	Forretning:	17.12.1886	Avgiver	0219/15/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/15/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 94	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	83,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	83,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1890
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17279106			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	55,0		55,0			
H02		28,0		28,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 36 144	Uthus/Hønsehus, Stabekkhøi/Gamle Ringeriksv. 3, Stabekk Skog, Stabekk	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 92	H0101	Bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0102	Bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0103	Ikke godkjent bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0201	Bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0202	Bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0301	Bolig		Kjøkken			
Storengveien 92	H0302	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	959,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	959,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1886
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	17278436			Antall etasjer:	4

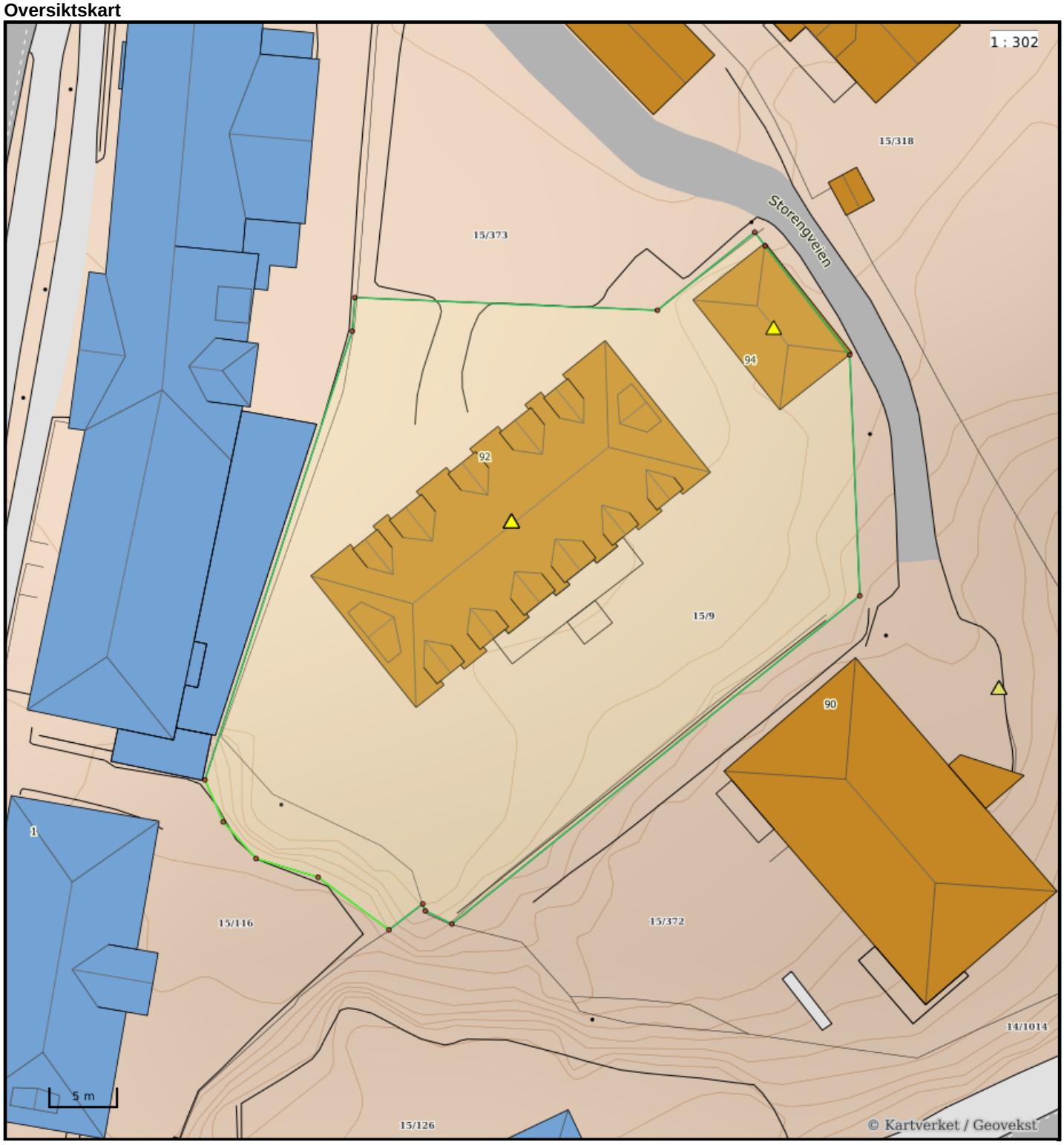
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		125,0		125,0			
H01	3	283,0		283,0			
H02	2	283,0		283,0			
H03	2	268,0		268,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 36 3	Bolighus, Stabekkhøi/Gamle Ringeriksvn. 3, Stabekk Skog, Stabekk	1875-1899
Nåværende funksjon:		Pensjonatskole fra 1919	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1919: ombygd til pensjonatskole	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

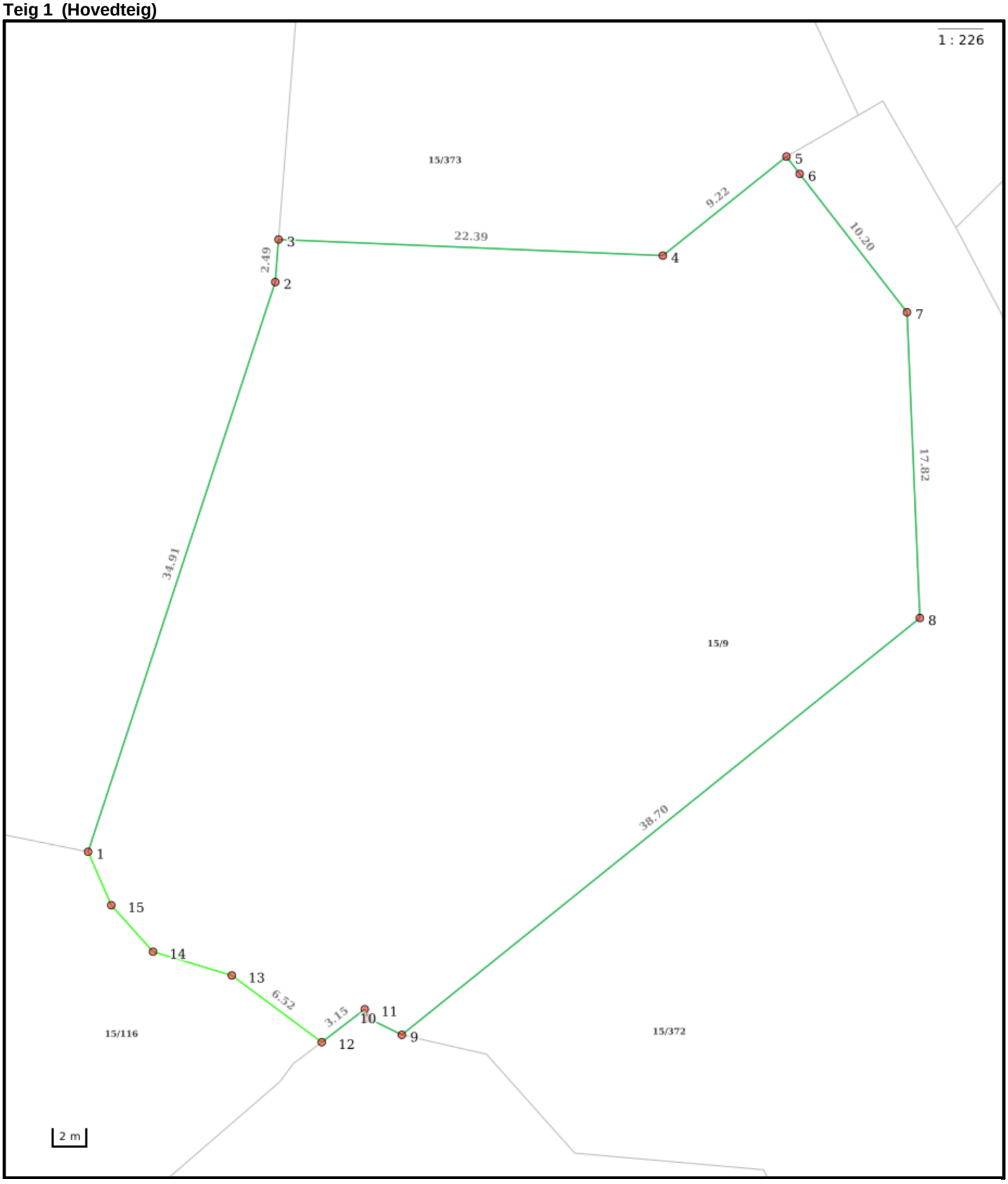
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 606,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 331,72	589 596,18	34,91m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 642 365,74	589 604,02	2,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 368,23	589 603,99	22,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 369,32	589 626,35	9,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 375,71	589 632,99	1,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 374,78	589 633,85	10,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 367,32	589 640,80	17,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 349,66	589 643,15	38,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 322,77	589 615,32	2,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 323,55	589 613,28	0,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 324,05	589 613,04	3,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 321,92	589 610,72	6,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
13	6 642 325,32	589 605,16	4,79m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 642 326,27	589 600,47	3,64m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 642 328,75	589 597,80	3,38m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

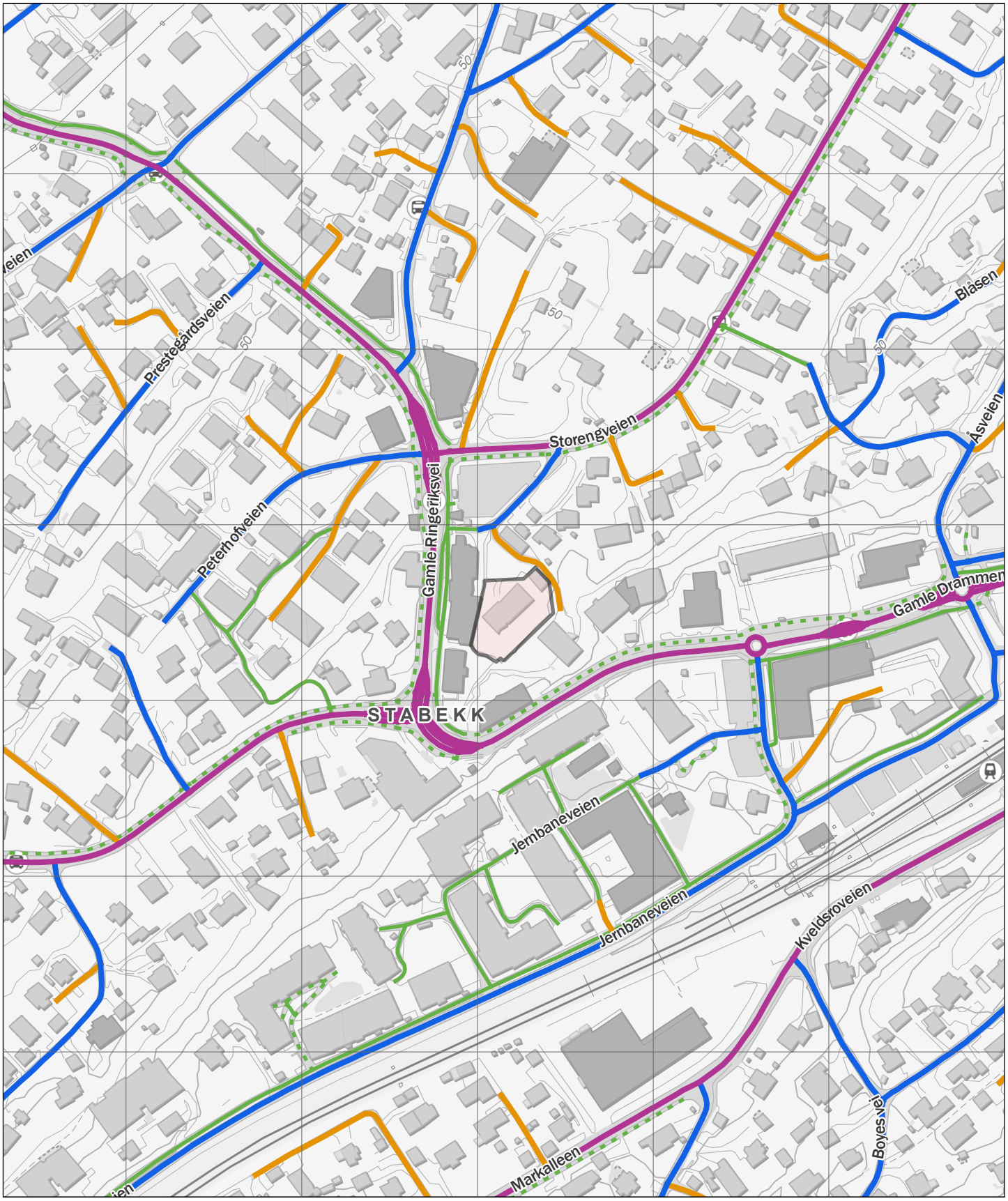
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/9/0/0
Adresse: Storengveien 92, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/11/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Utskriftsdato: 28.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 92, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.11.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storengveien 92, 1368 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Borettslaget Stabækhøi	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 92, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 606 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 606 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 745 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014007)
Navn	STABEKK SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20255/4864684.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 606 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S5
	Delareal 1 606 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_3 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 31 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 13 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**15**	Bnr:	**9**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Storengveien 92, 1368 STABEKK**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
1916/150	Våningshus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1965/836	Innredning	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2000/2486	Ombygging fra 2 til 4 leiligheter pr. etg.	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2002/1061	Bruksendring av leilighet til familiebarnehage	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2024/20200	Bygningstekniske installasjoner	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Utskriftsdato: 28.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 92, 1368 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	48 652,53 kr
Feiing	1 617,00 kr
Renovasjon	26 036,84 kr
Vann	39 296,27 kr
Sum	**115 602,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	8 stk	4038.96	1/1	0 %	32 311,70 kr
Vann etter areal	15%	998 m2	41.64	1/1	0 %	41 558,22 kr
Avløp etter areal	15%	998 m2	48.67	1/1	0 %	48 570,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	5 stk	129.00	1/1	0 %	645,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	7 stk	263.00	1/1	0 %	1 841,00 kr
					Sum	**124 926,58 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Firesafe As
Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/20200 - 24/253804/KIS	23.12.2024

Adresse - Tiltak:	Storengveien 92 og 94 - bygningstekniske installasjoner
Gnr/Bnr:	15/9
Tiltakshaver:	Borettslaget Stabækhøi
Ansvarlig søker:	Firesafe As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan jpID 24/252462 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 28.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 92, 1368 STABEKK								

Avtale 90009076 (Avgiftsadresse: Storengveien 92)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 5 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	A	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1 etasje	B	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	C	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	D	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	1	-	08.05.2025		Utført
1	A	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	B	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1 etasje	C	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	D	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
3 etasje stue	A	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
3 etasje	B	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
1	C	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
1	D	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
2 etasje stue	A	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført

2 etasje kjøkken	B	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
1	C	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
1	D	24.09.2018	08.05.2025	Utført	Utført
1	A	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	B	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	C	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
3 etasje	D	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført
1	B	23.01.2019	08.05.2025	Ikke utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	23. Godkjent plate mangler foran ildsted.		09.12.2014
Røykløp	14. Teglskorstein er ikke satt opp i henhold til gjeldene oppstillingsvilkår.	H0102	09.12.2014
Ildsted	23. Godkjent plate mangler foran ildsted.	92 H0202	16.12.2014
Ildsted	20. Ildstedet mangler deler.	92 H0302	16.12.2014
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	92 H0302	16.12.2014

Anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kilde
Ildsted	92 H0302 - Ildsted ikkei bruk	Tilsyn

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.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

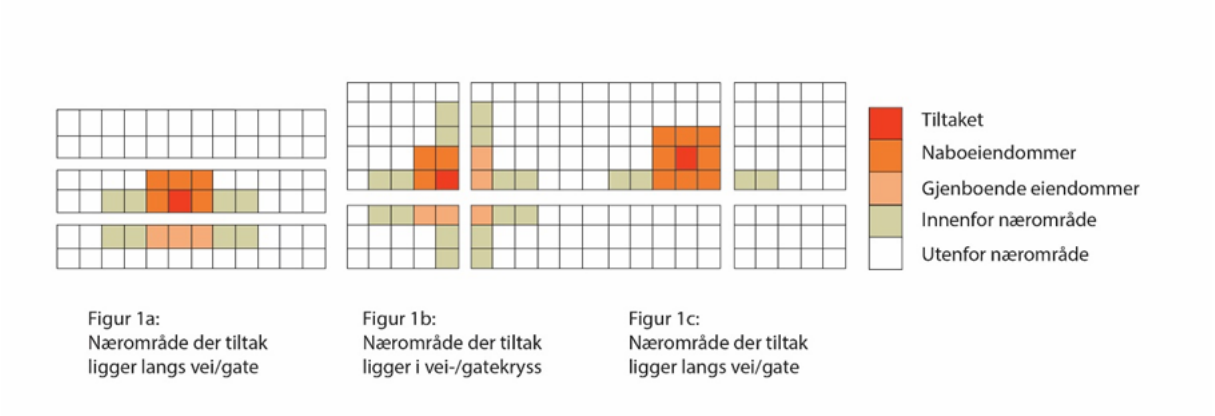
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

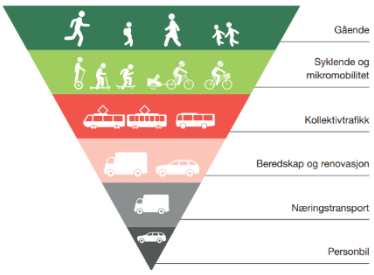
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 15/9		
Utskriftsdato	28.11.2025	**Antall datasett**	6

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.

3 Berørte datasett

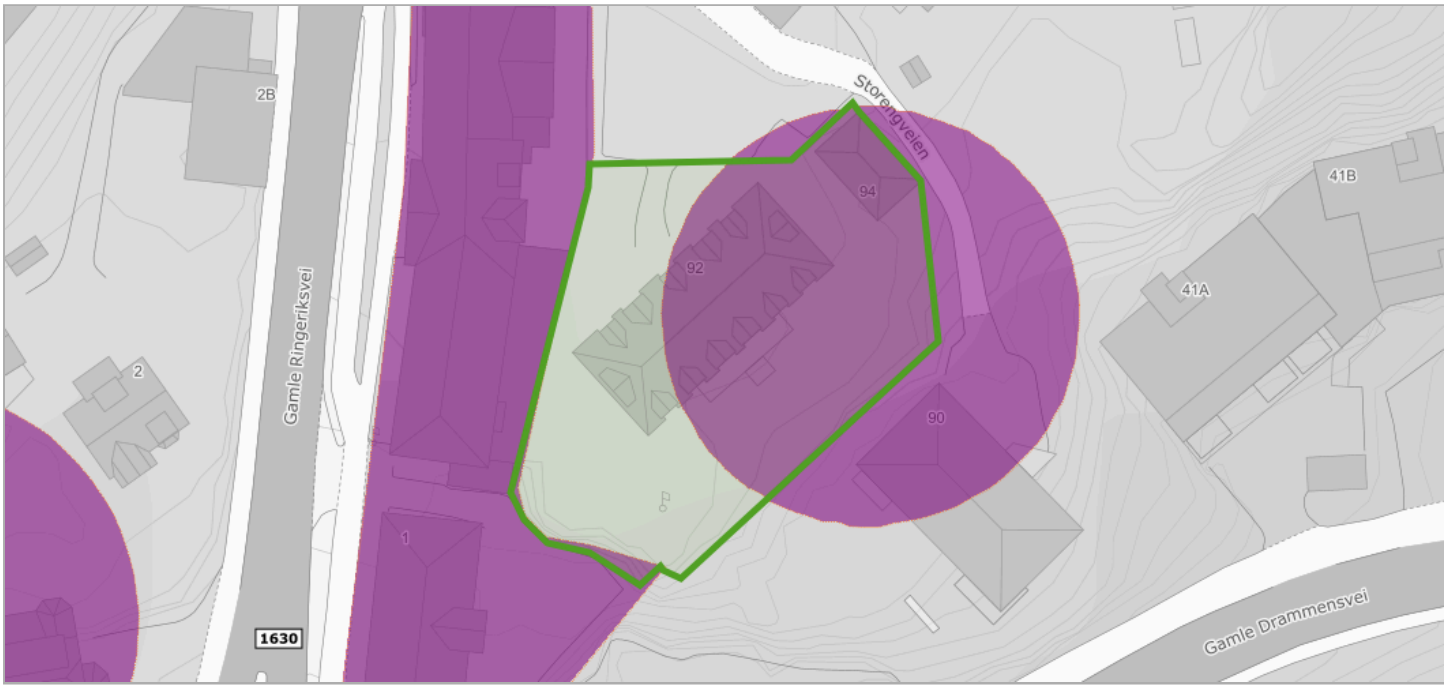
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.11.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

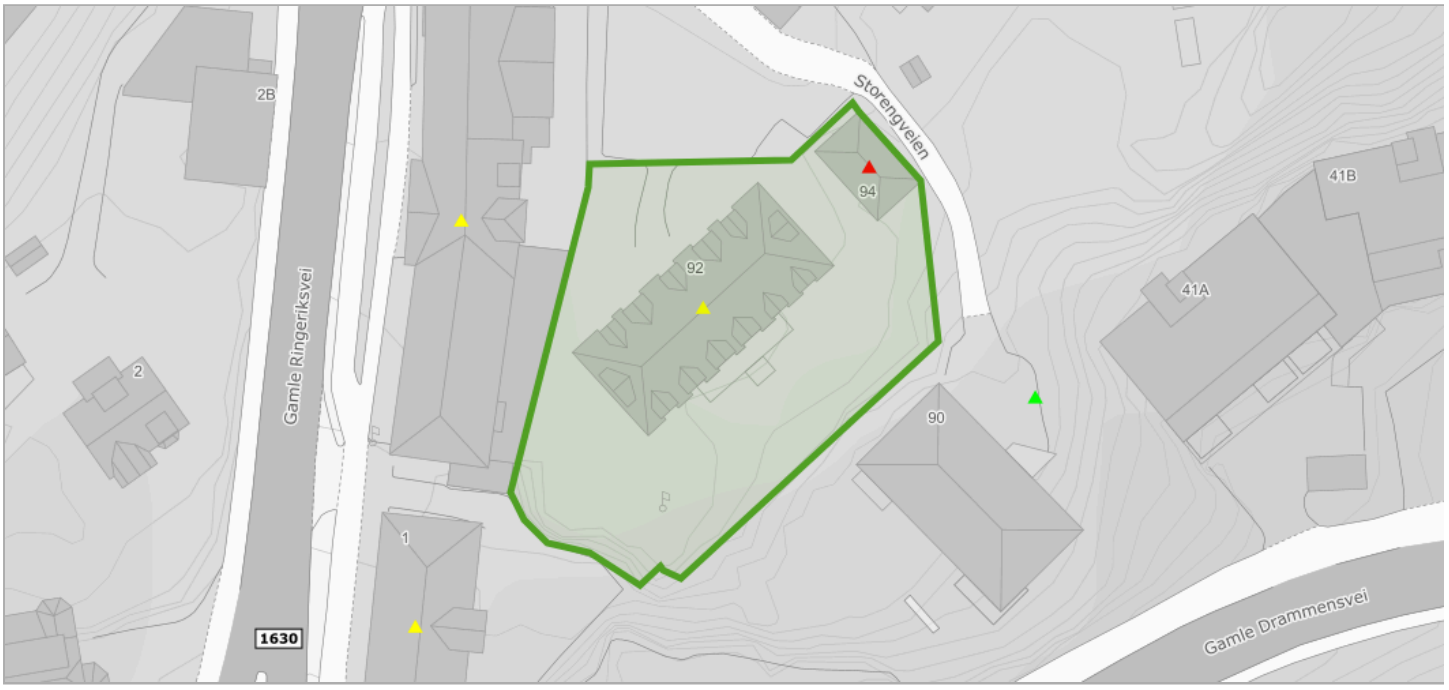


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
KINOGÅRDEN M.M	-	KINOGÅRDEN M.M	KINOGÅRDEN
STABÆKHØI, GAMLE RINGERIKSV. 3	HOTELLET BLE OPPFØRT 1886.	STABÆKHØI, GAMLE RINGERIKSV. 3	STABÆKHØI

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.11.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

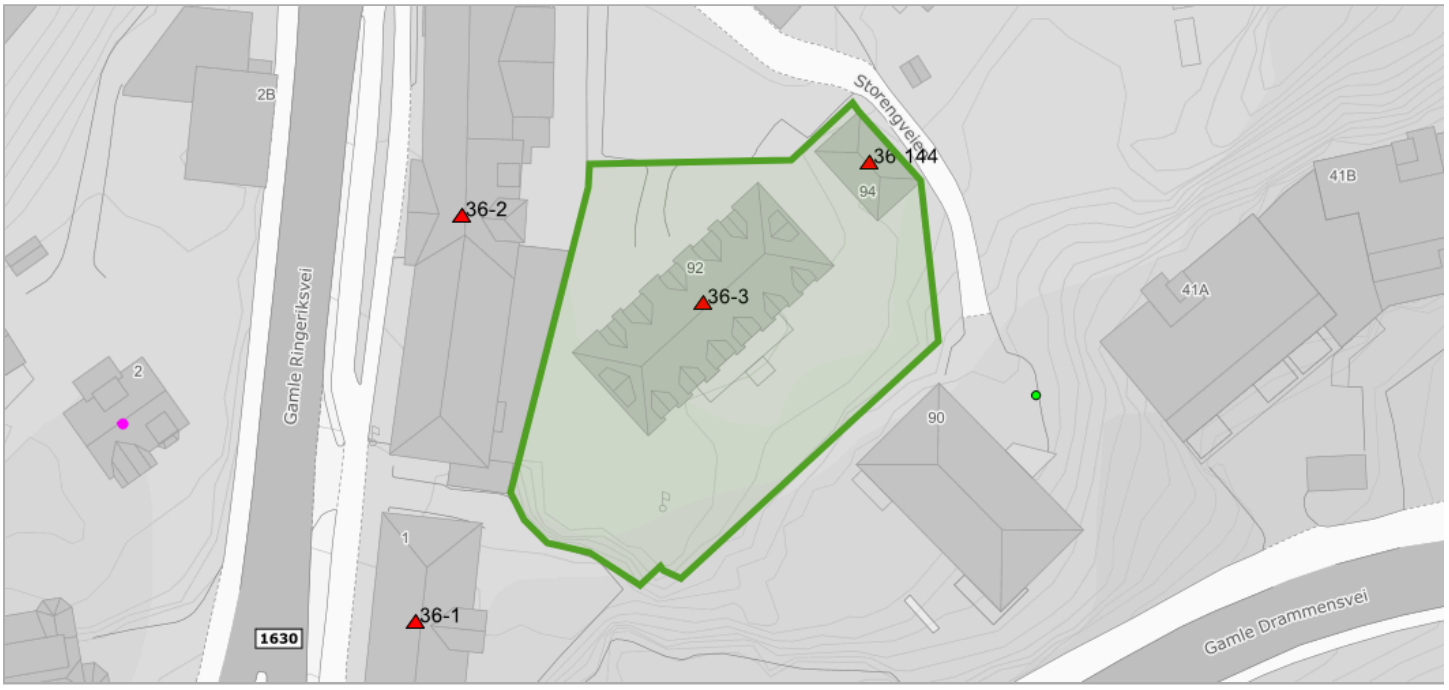
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0036-144	UTHUS/HØNSEHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSV. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0219-0036-003	BOLIGHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSVN. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.09.2025



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210916	17278436	BOLIGHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSVN. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Høy	Ombygging av hotell fra 1886
20210916	17279106	UTHUS/HØNSEHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSV. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Høy	-

Bærum kommune

VAledninger

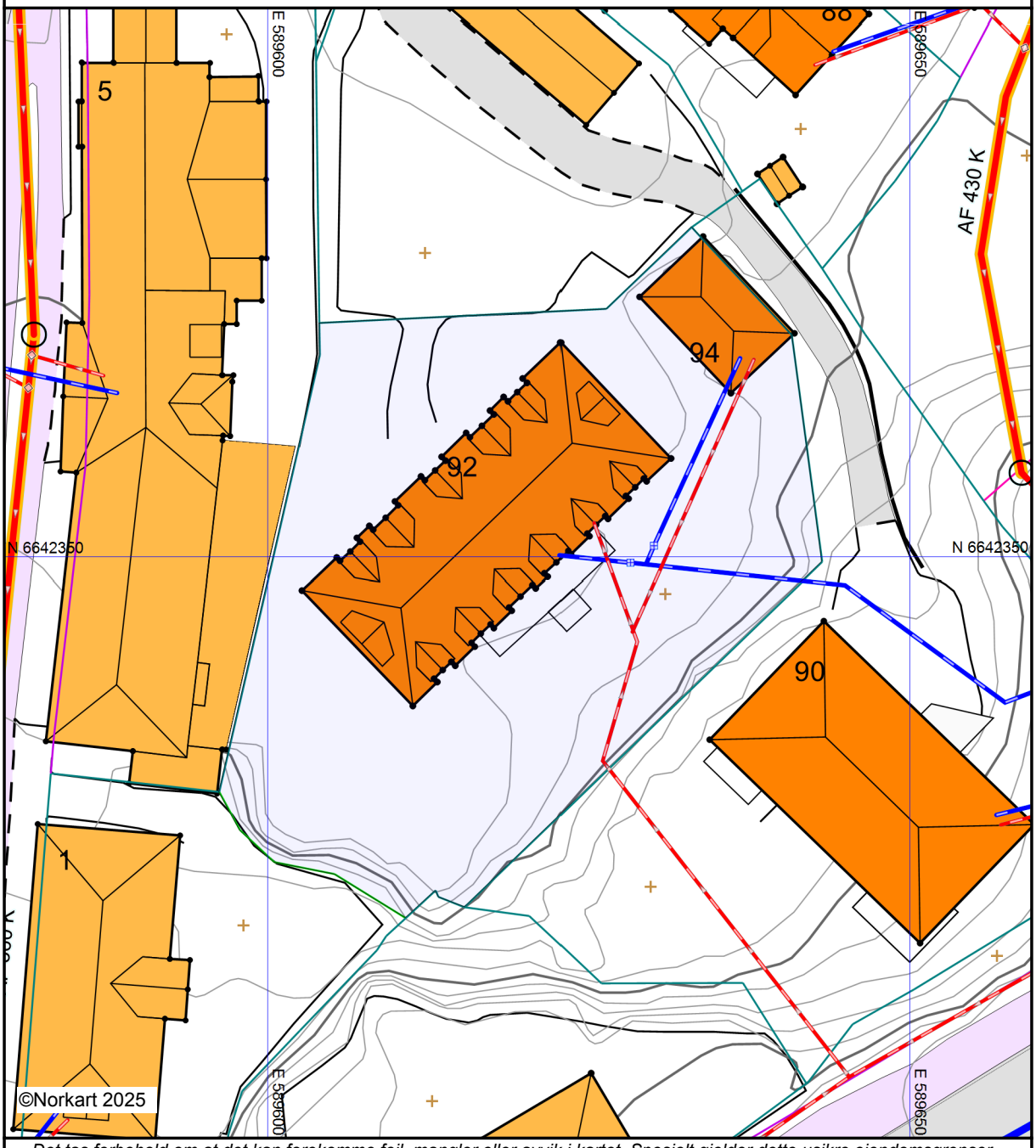
Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Reguleringsplan for Stabekk sentrum

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
PlanID: 2014007
Saksnummer: 15/89884

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert med forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger. Områdereguleringen fastsetter ytre rammer for senere detaljreguleringer.

§ 1.2 Planen skal sikre:

- Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan.
- Helhetlig gateutforming.
- Ny bebyggelse med høy tetthet og høy arkitektonisk kvalitet.
- Allment tilgjengelige møteplasser og steder for rekreasjon.
- At områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer blir tatt vare på.
- Gode gang- og sykkelforbindelser med særlig vekt på forbindelser til togstasjonen.
- Styrket blågrønn struktur.
- Godt handels- og servicetilbud.
- Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting, herunder minst 12 kommunale boliger/ omsorgsboliger.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger og til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram for Stabekk sentrum, dokument 3020245.

§ 2.2 Byrom og gangforbindelser skal utformes i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

§ 2.3 Det etableres ikke kantstopp for buss. Busslommer beholdes.

§ 2.4 Sentrumskvartalene skal være åpne for gjennomgang.

§ 2.5 Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.6 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller ved nedgravde avfallscontainere.

§ 2.7 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

Krav om detaljregulering

§ 3.1 Det skal utarbeides detaljreguleringer for feltene B, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S10, S11, S13, S14 og S15 som blant annet skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.
- Lommeparker.
- Grad av utnytting.
- Bebyggelsens høyder og utforming, utforming av taklandskap, farge og materialbruk, belysning og skilting.
- Utearealer, lekearealer og forhager.
- Behov for og lokalisering av nettstasjoner.

§ 3.2 Det skal utarbeides detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom, feltene oV1, oF1 – oF9, oT og tverrakser #4 og #5, med utgangspunkt i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.
Detaljreguleringene skal blant annet konkretisere:

- Utforming av gater, fortau og torg.
- Utforming av bekkeåpning/ overvannshåndtering.
- Plassering og utforming av sykkelarealer.
- Plassering og utforming av møbleringssoner og oppholdsarealer, sykkelparkering, kantparkering for bil og varelevering.
- Hovedtrekk i grøntstruktur langs gate og på torg, som trerekker og tregrupper.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, feltene B, S1-S15

Publikumsrettede funksjoner på gateplan

§ 4.1 Det skal være publikumsrettede funksjoner (forretninger, bevertning, kultur) på gateplan i feltene S1-S15 og i bygningene innenfor felt oT.

§ 4.2 Hver virksomhet med fasade mot gate skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

Boligfunksjoner

§ 4.3 Fra og med 3 etasje skal det være boliger innenfor feltene S1-S15.

§ 4.4 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor feltene B, S1-S15, med hovedvekt på 2- og 3-romsleiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være på inntil 50 m^2.

Lommeparker

§ 4.5 Innenfor feltene S2, S3, S6, S7, S8, S11 og S14 skal det avsettes små parker/ torg med størrelse minimum 13 % av tomtearealet. For feltene S7, S8 og S11 kan hele eller deler av lommeparkene ligge innenfor tilliggende bestemmelsesområde #4 og #5.

§ 4.6 Lommeparkene skal fungere som møteplasser og være tilgjengelige for allmenheten. Størrelse, funksjon og plassering skal avklares i detaljregulering.

§ 4.7 Lommeparkene skal opparbeides for å bli en god sosial møteplass og oppholdsareal for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, 3842874.

Kvalitetskrav til lommeparker:
- Beliggenhet i umiddelbar tilknytning til Gamle Drammensvei/ Gamle Ringeriksvei.
- Gunstig beliggenhet mht sol.

- Ha vegetasjon i flere sjikt vertikalt.
- Inngå i overvannshåndteringen for området.

Minste uteoppholdsareal for boliger

§ 4.8 Det skal avsettes 20 m^2 MUA (minste uteoppholdsareal) per 100 m^2 boligareal. Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Inntil 30 % av fellesarealet kan dekkes av takterrasser, resterende skal være på terreng eller på bakkeplan i gårdsrom.

Felles lekeareal skal opparbeides innenfor hvert felt, og skal være på bakkeplan.

Kvalitetskrav til MUA:

- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Lekeareal skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
- Uteoppholdsarealer over garasjeanlegg skal ha tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Felles uteoppholdsarealer på tak skal ha tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Utomhusplan

§ 4.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltene, og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise: Utforming og bruk av oppholdsarealer, lekearealer, nytt og eksisterende terreng, eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares, ny vegetasjon, løsning for håndtering av overvann og flomveier, utforming av tilliggende fortausareal, parkering for sykkel og bil, renovasjonsløsning.

Plassering og utforming

§ 4.10 Der ny bebyggelse ligger mot gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrense mot fortau.

§ 4.11 Ny bebyggelse skal deles opp i volum, visuelt og fysisk, for å tilpasses målestokken i uttrykket til den verneverdige bebyggelsen og skalaen på Stabekk.

§ 4.12 Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Utkragede balkonger kan tillates fra og med 3 etasje, med utkraging inntil 1 meter fra fasadeliv/ formålsgrense. Utenpåhengte balkonger tillates ikke mot gater og torg. Balkonger tillates ikke innglasset.

§ 4.13 Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

§ 4.14 Leiligheter skal som hovedregel være gjennomgående.

§ 4.15 Fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Hovedmateriale skal være murverk, fortrinnsvis pussede overflater.

§ 4.16 Fargebruk skal være tilsvarende fargene på eksisterende, verneverdige bygninger, med varme jordfarger.

Vannbåren varme

§ 4.17 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

Støy og luft

§ 4.18 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.

Krav til avbøtende tiltak skal avklares i detaljregulering, jf. § 3.1, og for støyfølsomt bruksformål kreves at:

- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Parkering for sykkel og bil

§ 4.19 Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

Bilparkering pr 100 m^2 BRA	*Beboere/ansatte*	*Besøk **	*Totalt*
Bolig	1,0**	0,2	1,2
Forretning			maks 2,0
Kontor	maks 0,3	0,4	maks 0,7
Sykkelparkering pr 100 m^2 BRA			
Bolig			min 2 plasser
Forretning/ kontor			min 1 plass

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.
*Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk.
**De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

- For andre bruksformål skal parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering.
- All boligparkering skal ha eget ladepunkt for el-bil.
- Minst 85% av parkeringsplassene for bolig og kontor skal ligge under terreng. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene.
- Sykkelparkering for forretning kan være i møbleringssonen i gaten. Sykkelparkering for bolig skal være i tilknytning til boligen, lett tilgjengelig og under tak.
- Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B

§ 5.1 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+54 (3 etg) for nordre del av feltet og c+52 (3 etg) for søndre del. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S1

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_1, jf. § 28.

§ 6.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 6.2 Det kan tillates nybygg innenfor viste byggegrenser.

§ 6.3 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+55 (3 etg) og c+49 (1 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 6.4 Nybygg skal utformes slik at eksisterende landhandel bevarer sin posisjon som landemerke på øvre Stabekk.

Sentrumsformål, felt S2

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_3, jf. § 30.

§ 7.1 Kiosken er regulert til bevaring. Bygningen tillates flyttet til felt S5, jf § 32.1.

§ 7.2 Retningsgivende maksimale gesimshøyder for feltet er c+50 (2 etg) for søndre del og c+53 (3 etg) for nordre del. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 7.3 Detaljregulering for feltet skal ta med felt oV2.

§ 7.4 Parkering for Kulturhuset Stabekk kino skal opparbeides innenfor feltet. Antall parkeringsplasser fastsettes ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S3

§ 8.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+51 (3 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S4

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2 og 4, jf. §§ 29 og 31.

§ 9.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

Sentrumsformål, felt S5

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_2-3, jf. § 29 og 30.

§ 10.1 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Interiør i Stabekk kino (kinosalen, festsalen og trapperommet) inngår i bevaringen.

§ 10.2 Det kan tillates nybygg innenfor viste byggegrenser. Bebyggelsen skal ha flate tak og volumoppdeling skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokument 3892961. Takflatene trappes ned mot gaten, slik at gesims på nybygget ikke blir høyere enn gesims på Nedre Reberg. Nybyggets totale høyde skal ikke overstige mønet på Nedre Reberg, dvs kote +44. Rekkverk skal trekkes tilbake fra gesims i henhold til prinsipper i illustrasjoner dokument 3892961.

§ 10.3 Det kan tillates boliger i første etasje i eksisterende boligbygg på gnr 15/ bnr 9.

§ 10.4 Kiosken kan flyttes til feltet, jf. §32.1.

Sentrumsformål, felt S6

§ 11.1 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.

§ 11.2 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+40 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S7

§ 12.1 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+39 (5 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 12.2 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.

§ 12.3 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en tverrakse med grøntområde/ gatetun og bekken skal åpnes. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S8

§ 13.1 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+39 (5 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 13.2 Fasadene skal utformes med en vertikal oppdeling for å gi variasjon mot gaten.

§ 13.3 Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det være en tverrakse med grøntområde/ gatetun og bekken skal åpnes. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S9

§ 14.1 Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.

Sentrumsformål, felt S10

§ 15.1 De to nederste etasjene kan settes av til barnehage.
§ 15.2 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
§ 15.3 MUA (minste uteoppholdsareal) og kvalitetskrav til barnehagens uteområde avklares i detaljregulering.
§ 15.4 Utearealene skal være tilgjengelige for lek utenom åpningstid.
§ 15.5 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S11

§ 16.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
§ 16.2 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
§ 16.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være offentlig tilgjengelig tverrforbindelse. Avgrensning, bruk og utforming avklares i detaljregulering.

Sentrumsformål, felt S12

Deler av feltet er regulert til hensynssone landskap H 550, jf. § 27 og hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6, jf. § 31.
§ 17.1 Feltet er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
§ 17.2 Østre Stabekk gård er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
§ 17.3 Stabekkhuset er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.
§ 17.4 Det skal være minst en gangpassasje gjennom kvartalet, fra Gamle Drammensvei, gjennom bakgården til stasjonsområdet. Passasjene skal være åpne for allmenhetens ferdsel.

Sentrumsformål, felt S13

§ 18.1 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
§ 18.2 Det kan tillates boliger på gateplan for deler av feltet som ikke vender mot torget felt oT, dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
§ 18.3 Ved detaljregulering av feltet skal muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14 vurderes.

Sentrumsformål, felt S14

§ 19.1 Det etableres konsentrerte småhus mot Nyveien.
§ 19.2 Maksimal gesimshøyde for feltet er c+33 (3 etg) mot Nyveien og c+36 (4 etasjer) mot jernbanen. Endelige høyder justeres ved detaljregulering.
§ 19.3 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.
§ 19.4 Ved detaljregulering av feltet skal muligheten for å etablere en gang- og sykkelforbindelse under Gamle Drammensvei mot jernbanen mellom feltene S13 og S14 vurderes.

Sentrumsformål, felt S15

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_5, jf. § 31.

§ 20.1 De to villaene er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 20.2 De to verneverdige bygningene kan tillates flyttet innenfor feltet.

§ 20.3 Det skal avsettes minimum 800 m2 til offentlig park innenfor feltet.

§ 20.4 Bekken skal åpnes og det skal etableres åpen overvannshåndtering som skal fungere som fordrøyningsløsning og håndtere flomvei.

§ 20.5 Det skal tilrettelegges for gangforbindelse gjennom feltet, koblet til gangveien opp til øvre Stabekk og til stasjonsområdet.

§ 20.6 Retningsgivende maksimal gesimshøyde for feltet er c+36 (4 etg). Endelige høyder justeres ved detaljregulering.

§ 20.7 Det kan tillates boliger på gateplan dersom det opparbeides forhager mot gate. Bygningslivet skal da trekkes fire meter tilbake fra formålsgrensen. Forhagene skal utformes med høy kvalitet og være visuelt berikende for sentrumsområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg, felt oV1 og oV2

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

§ 21.1 Det skal utarbeides byggeplan og gjennomføringsplan.

Fortau, felt oF1-oF9

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2, jf. § 29.

§ 22.1 Sykkelfelt langs Gamle Drammensvei inngår i formålet.

§ 22.2 I møbleringssonen skal det etableres vegetasjon, sykkelparkering, sittebenker/ søppelstativ o.l., samt kantparkering/ vareleveringslommer. Møbleringssonen kan inneholde bilparkering og busslommer. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes.

§ 22.3 Det skal utarbeides byggeplan og gjennomføringsplan.

§ 22.4 Langs felt S3 skal fortau opparbeides etter detaljregulering av felt S3.

Torg, felt oT, Stasjonsplassen

Hele feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570_7, jf. § 31.

§ 23.1 Torget skal opparbeides slik at det blir en god sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider, i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

§ 23.2 Eksisterende bygg er regulert til bevaring. Byggenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 23.3 Bygningenes bruk skal være forenlig med torgformålet og nærheten til stasjonen, og ha en publikumsrettet funksjon.

§ 23.4 Telefonkiosken er regulert til bevaring. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. Bygningen tillates flyttet innenfor feltet.

§ 23.5 Det kan opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

§ 23.6 Eksisterende store trær skal bevares.

§ 23.7 Det tillates kjøring over torget for drift og vedlikehold av Stabekk stasjonsområde.

§ 23.8 Det kan tillates parkeringsplasser for forretningene innenfor bestemmelsesområde #7. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes. Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.

§ 23.9 Utomhusplan skal utarbeides for feltet og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan for byrom.

Jernbane, felt oJ1

§ 24.1 Stasjonsområdet skal opparbeides slik at det blir en godt egnet sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at den kan brukes til alle årstider, i tråd prinsippene i illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874.

§ 24.2 Det kan tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er tilknyttet bruk og drift av jernbanen, inkludert sykkelhotell. Tiltak skal tilpasses stedets målestokk og skala.

§ 24.3 Det kan opparbeides parkeringsplasser for sykkel og bil innenfor feltet.

Jernbane, felt oJ2

§ 25.1 Det kan tillates innfartsparkering for sykkel og bil med innkjøring fra Kveldsroveien.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turvei, felt oTu

§ 26.1 Det skal etableres snarvei innenfor feltet.

§ 26.2 Det tillates trapper der terrenget er bratt.

§ 26.3 Motorisert ferdsel på turvei tillates ikke, utenom til drift.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Hensyn landskap, felt H550

§ 27.1 Høydedraget med vegetasjon skal bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_1

§ 28.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

§ 28.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

§ 28.3 Ved tiltak innenfor feltet skal første etasjes fasade på den verneverdige landhandelen tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie, jf. § 36.1. Dette gjelder dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger. Tilbakeføring skal gjennomføres i samarbeid med rette kulturminnemyndighet.

§ 28.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_2, del av Gamle Drammensvei

§ 29.1 Utbedring og eventuelle nyanlegg skal utføres slik at det tilpasser seg terreng og omgivelser.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_3

§ 30.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

§ 30.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
§ 30.3 Kiosken kan flyttes innenfor bestemmelsesområde #1.
§ 30.4 Ved flytting, vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bevaring kulturmiljø, felt H570_4-7

§ 31.1 Eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring og tillates ikke revet.
§ 31.2 Telefonkiosken kan tillates flyttet til felt oT, i nærheten av stasjonsbygningen.
§ 31.3 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
§ 31.4 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Eldre bygningsdeler skal i størst mulig grad bevares.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 32.1 #1: Kiosken kan tillates flyttet til felt S5, innenfor bestemmelsesområde #1.
§ 32.2 #2: Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal benyttes til atkomst og parkering for gnr 15/ bnr 9 og gnr 15/ bnr 372.
§ 32.3 #3: Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides passasje og torg som skal være tilgjengelig for allmenheten.
§ 32.4 #4: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides gangforbindelse som skal være tilgjengelig for allmenheten.
§ 32.5 #5: Området skal inngå i detaljregulering, jf. § 3.2. Bekken skal åpnes og det skal etableres åpen overvannshåndtering som skal fungere som fordrøyningsløsning og håndtere flomvei. Området skal være tilgjengelig for allmenheten
§ 32.6 #6: Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres tiltak for å tydeliggjøre tverraksene.
§ 32.7 #7: Innenfor bestemmelsesområdet kan det tillates parkeringsplasser for forretningene.

Rekkefølgebestemmelser

Før detaljregulering

§ 33.1 Senest ved vedtak av første detaljregulering innenfor planområdet skal detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom vedtas, jf. § 3.2.

Før rammetillatelse gis innenfor planområdet

§ 34.1 Opparbeidelse av offentlige arealer skal være sikret eller igangsatt i henhold til detaljregulering for samferdselsanlegg og byrom.

Før rammetillatelse gis for boligbebyggelse innenfor planområdet

§ 35.1 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret.
§ 35.2 Byggeplan og gjennomføringsplan for veg og fortau gjennom Stabekk skal være godkjent av Statens Vegvesen.
§ 35.3 Før rammetillatelse gis skal opparbeiding av samferdselsanlegg være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor felt S1

§ 36.1 Første etasjes fasade på den verneverdige bygningen skal tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie, jf. § 28.3.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart, dokument 4557804
Illustrasjonsplan for byrom, dokument 3842874
Illustrasjoner felt S5, dokument 3892961

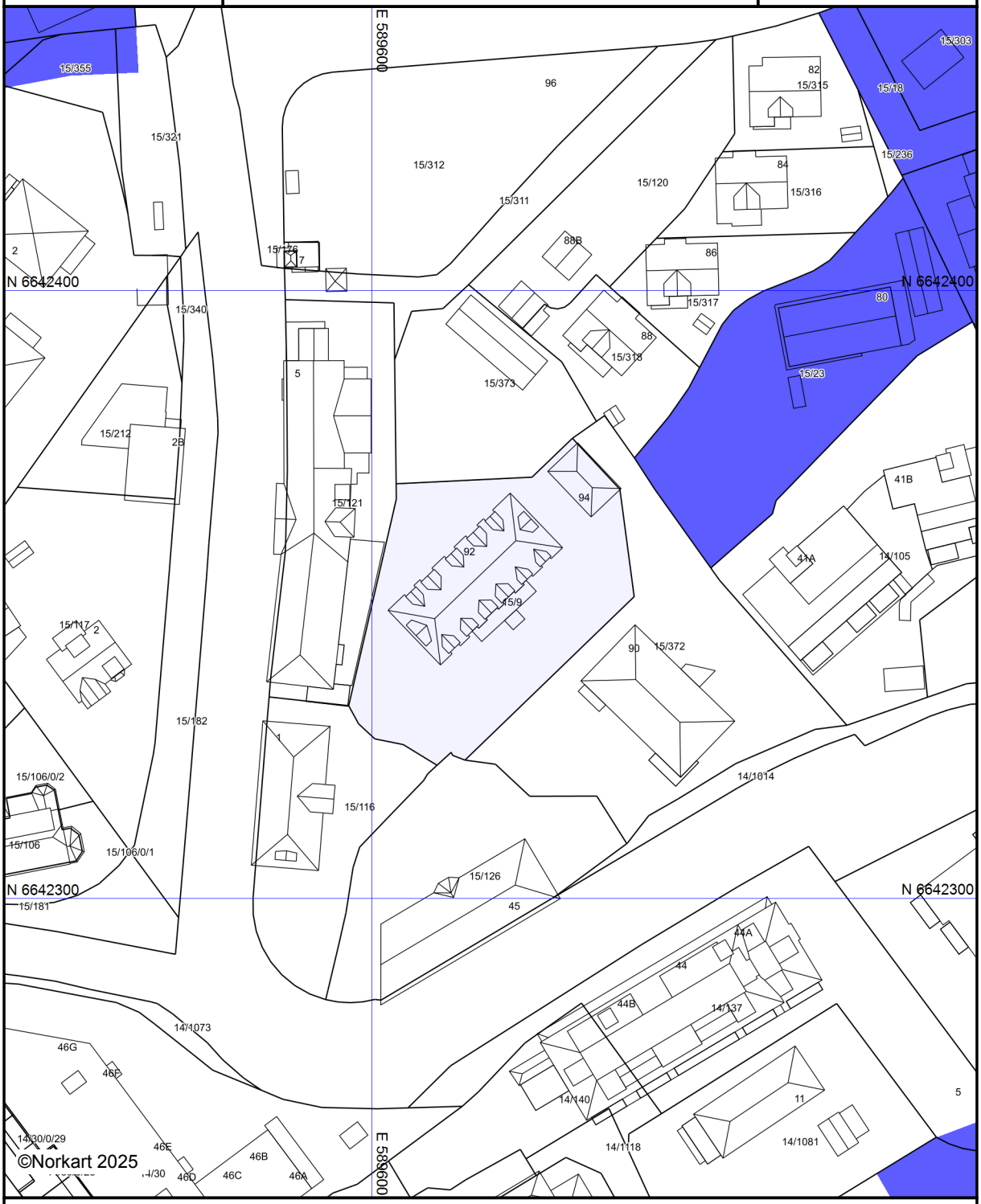
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

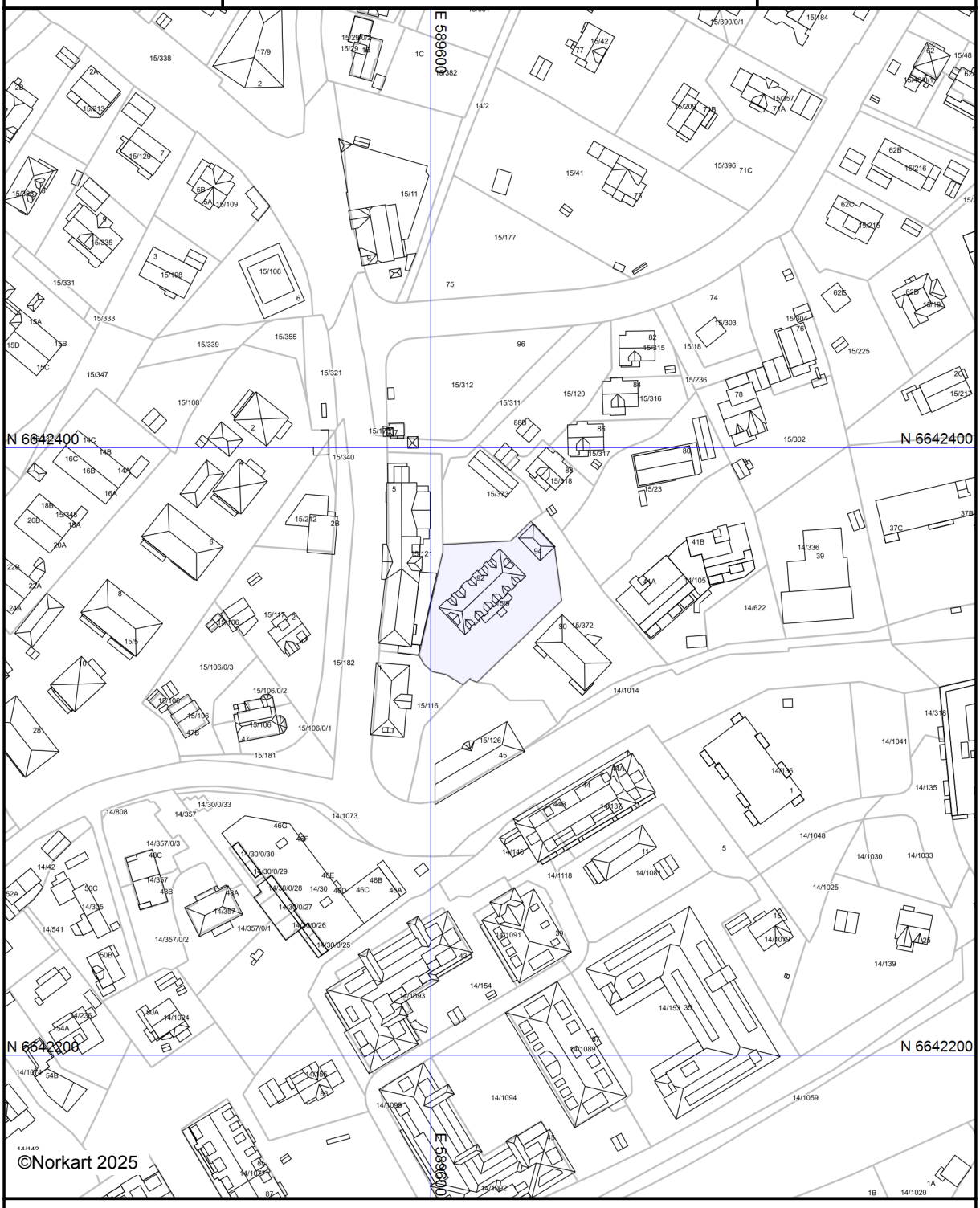
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning

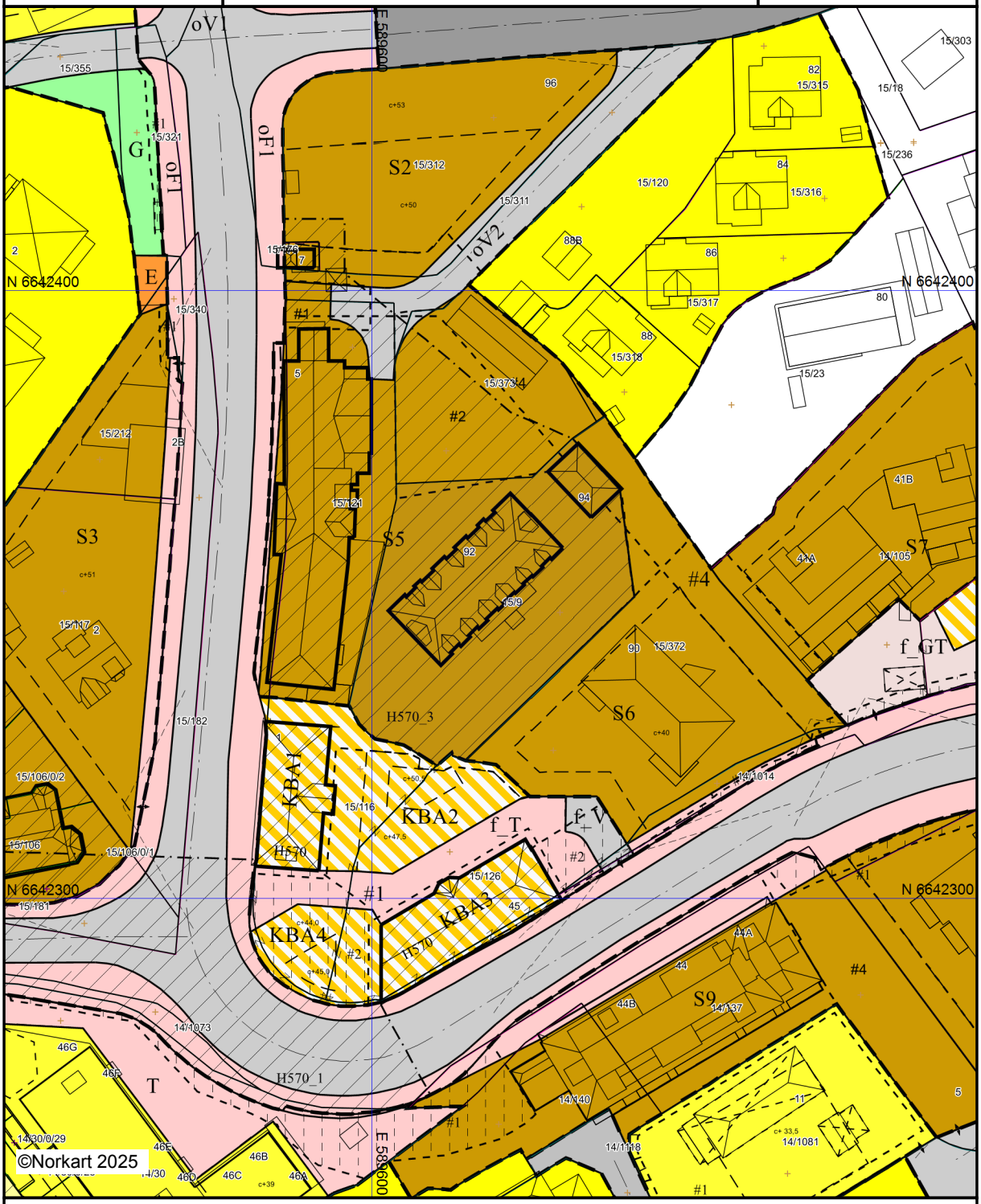
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Annen veggrunn, grøntarea
- Bane
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

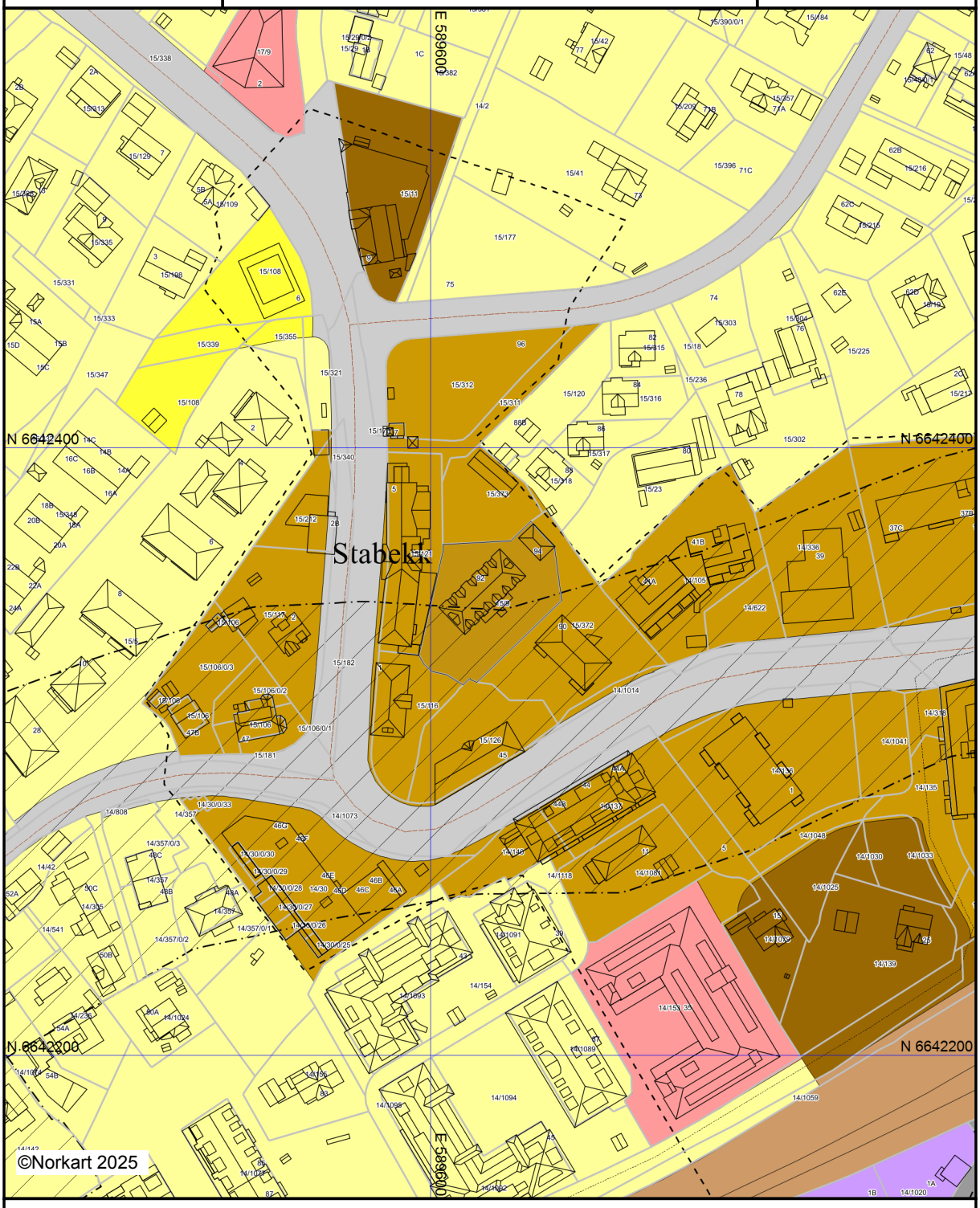
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring







Stabækhøi hotell anno 1915 (Kilde: *Bærum bibliotek*) og ombygget i 1920 *(Foto: Knut Erik Skarning)*. Slik det så ut fra hagesiden i 2018.

Stabækhøi hotell

Hotellet åpnet i 1886 av Østre Stabæks eier, August Pedersen Stabæk, i bakken opp fra Stabekk stasjon.

Hotellet holdt til i en 2 ½-etasjes tømmerbygning med midtark og stor åpen veranda gjennom tre etasjer. Hotellet tiltrakk seg dags- og helgegjester fra Kristiania, men ble også mye benyttet av bygdas egne innbyggere, blant annet til møtevirksomhet. **Vestre Stabekk vel ble grunnlagt her i 1898.**

I 1917 ble hotelldriften avviklet og eiendommen solgt til cand.philol. Ole Johan Reberg (1877–1943), som grunnla skole og lot arkitekt Arnstein Arneberg bygge om hotellbygningen til skoleinternat for Stabæk pensionatskole for gutter.

Mens den tidligere hotellbygningen ble internat, flyttet selve pensjonatskolen inn i nabobygget Gamle Ringeriksvei 1 i 1919, nybygd som skole. Også dette bygget ble kjent som Stabækhøi, hvilket står på fasaden. Skolen ble nedlagt i 1923.

Næringslokaler

Reberg-familien fortsatte å eie bygningen etter at den ikke lenger var i bruk som skoleinternat. Bygningen ble ofte kalt Reberg-gården i denne perioden, men i aviser og andre kilder er det en del sammenblanding med Gamle Drammensvei 45, reist i 1927, som også kalles Reberg-gården. Øvre og Nedre Reberg-gård er mer presise betegnelser.

I handelsregisteret hadde blant annet Rolf og Ellen Reberg adresse Gamle Ringeriksvei 3 i ei rekke oppføringer. Det ble også holdt Høyre-møter her, hvor Rolf Reberg var medlem.

Gamle Ringeriksvei 3 er i tillegg kjent fra krigshistorien som åstedet for drapet på motstandsmann Joar Ervin Olsen.

Leiligheter

I 2000 ble bygningen solgt av Ellen Reberg til *Niels Juels gate 33 ans* for 15,5 millioner. I 2003 reklamerte en eiendomsmegler for 7 andelsleiligheter; «Solfylt, fritt og fredelig beliggende i 'klassisk bygg' sentralt på Stabekk». I januar 2004 ble bygningen overtatt av *Borettslaget Gamle Ringeriksvei 3* for 9,5 millioner.

Adressen Storengveien 92 ble tatt i bruk noe etter, noe som overensstemmer med atkomsten til bygget. Adressen Gamle Ringeriksvei 3 eksisterer dermed ikke mer. På samme bruksnummer (gnr. 15/9) som Storengveien 92 ligger for øvrig også en enebolig, Storengveien 94.



Portnerboligen, som ligger rett øst for hotellet, er fra 1931 og ble brukt til kyllingoppdrett før den ble portnerbolig. Huset ble omgjort til bolig i 1937.
Arkitekt er U. Haslev.

Kilder

- «Stabækhøi hotell» i *Budstikkas store Asker og Bærum-leksikon*.
- https://barumhistorie.no/Stabekk%20web/Stabekkhoi%20hotell.html

litt mer…:

Hotellet ble åpnet i 1886 av Østre Stabekks eier, August Pedersen Stabæk. *Østre Stabekk* hadde tradisjon med gjestgivervirksomhet, men nå hadde August fått avslag på søknad om skjenkerett for vin og øl. På hotellet kunne gjestgivertradisjonene videreføres. Her var det salg av vin og brennevin, det eneste lovlige stedet i Bærum utenom Sandvika.

Etableringen av et hotell var også et uttrykk for at miljøet på Stabekk var i ferd med å endre seg.
Hotellet tiltrakk seg dags- og helgegjester som kom fra Christiania med tog. Men hotellet ble også mye benyttet av bygdas egne innbyggere, blant annet til møtevirksomhet.
I 1918 ble hotelldriften avviklet og eiendommen solgt til cand. philol. Ole Johan Reberg, som lot arkitekt Arnstein Arneberg bygge om hotellbygningen til skoleinternat. Samtidig ble det oppført en ny bygning med undervisningslokaler. Det er huset som har navnet "Stabekkhøi" og "Anno 1918" på fasaden. Det ligger fortsatt rett nedenfor *kinobygningen*, ut mot *Gamle Ringeriksvei*.
Reberg, som tidligere hadde vært lærer ved Hartmanns pensjonatskole i

Asker, drev sin *Stabæk Pensionatskole* med middelskole- og gymnasklasser for gutter frem til 1929. Skolen hadde egen kino med ukentlige forestillinger for elevene i gymnastikksalen. Se *Festsalen*. (ved Kinoen)

Da *Stabæk kommunale høiere almenskole* ble åpnet i 1923, (nå Stabekk videregående) måtte *Pensionatskolen*, som ikke hadde egen eksamensrett, etter noen år gi tapt i konkurransen. Bygningene ble tatt i bruk til utleieboliger og forretningsformål.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.