PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

STORENGVEIEN 92

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

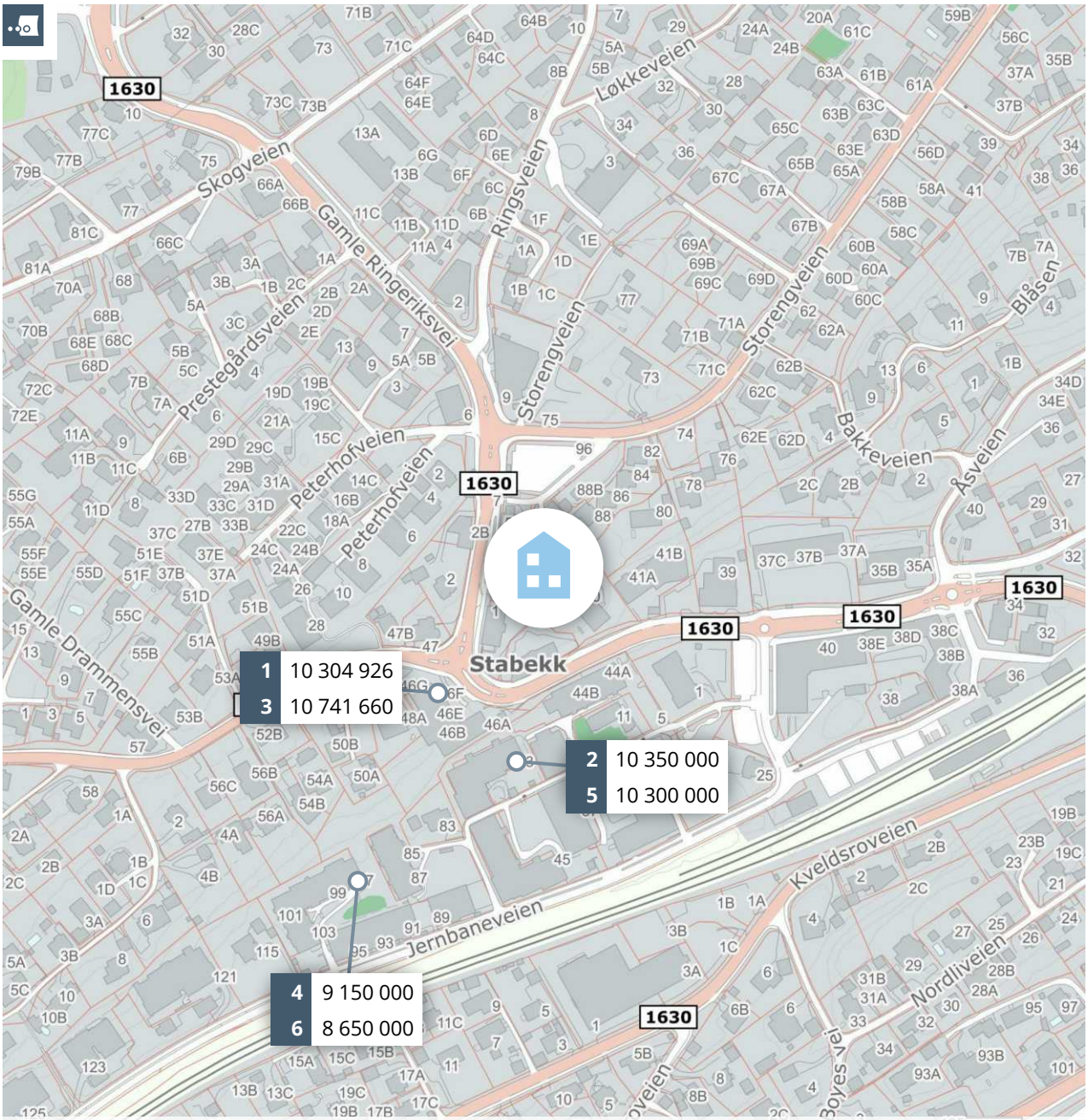
Informasjon om Borettslaget

Planinformasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORENGVEIEN 92

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 21.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storengveien 92, 1368 STABEKK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1886

GNR 15 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 09

Verdivurdert til

10 000 000

281 020	10 281 020	82 911
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1886

Fellesutgifter	7 716
Formue	30 436
Soverom	3
Etasje	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Drammensvei 46 F 113 m² 1972 3. etg 3 sov	28.06.2024	10 450 000	**10 300 000**	4 926	10 304 926	**91 194**
2	Jernbaneveien 43 170 m² 1996 4. etg 3 sov	25.03.2025	10 750 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**60 882**
3	Gamle Drammensvei 46 F 112 m² 2020 2. etg 3 sov	09.09.2025	10 900 000	**10 700 000**	41 660	10 741 660	**95 908**
4	Jernbaneveien 97 127 m² 1994 5. etg 3 sov	15.05.2024	9 200 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**72 047**
5	Jernbaneveien 43 164 m² 1996 3. etg 3 sov	14.03.2023	10 950 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**62 805**
6	Jernbaneveien 97 125 m² 1995 5. etg 3 sov	14.03.2023	8 900 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**69 200**

Sjelden 5-roms herskapelig leilighet på Stabækhøi med fantastisk utsikt, originale detaljer, vakker felles hage og parkering. Boligen ligger skjermet og fredelig til i en historisk og ærverdig villa, samtidig som du bor sentralt på Stabekk med kort vei til sentrum, tog og et bredt servicetilbud. Her kombineres klassisk arkitektur og gjennomførte kvaliteter med en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et av Bærums mest ettertraktede områder.

Leiligheten fremstår som herskapelig og innbydende, med originale tregulv, synlige tømmervegger og generøs takhøyde på hele 3,1 meter som skaper en lun og representativ atmosfære. De to stuene har ildsteder og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og fra den lyse stuen er det flott utsikt mot Oslofjorden. Den romslige spisestuen gir god plass til sosiale sammenkomster, og kjøkkenet har plassbygget innredning samt utgang til baktrapp. Boligen inneholder tre gode soverom og et romslig bad utstyrt med både badekar og dusjhjørne. I tillegg disponeres en stor og pent opparbeidet felles hage som gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige stunder utendørs.

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde mellom Stabekk og Jar, med gode solforhold og et rolig, familievennlig preg. Her bor du tilbaketrukket fra trafikk, men med gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, barnehager og skoler. Stabekk

sentrum er i positiv utvikling, blant annet med prosjektet «Fryd» på Nedre Stabekk som vil tilføre området nye butikker, park, torg og dagligvareforretning. Kollektivtilbudet er svært godt med kort vei til tog, T-bane, buss og hovedfartsårer, noe som gir enkel adkomst til Oslo og omkringliggende områder. Nærområdet byr også på et rikt fritidstilbud med idrettsanlegg, treningssentre, turstier, skiløyper, badeplasser og strandliv langs fjorden – en ideell kombinasjon av bynær beliggenhet og naturskjønne omgivelser.

Leiligheten inneholder: 2.etasje: entré, gang, stue, spisestue, tre soverom, bad/vaskerom og kjøkken. I tilegg disponerer leiligheten en bod på 10kvm og engen parkeringsplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2021	13.07.2021	20.09.2021	8 750 000	8 600 000	231 178	8 831 178	
04.03.2021		04.03.2021	-	8 300 000	-	8 300 000	1
10.09.2016	20.09.2016	17.11.2016	6 490 000	6 700 000	0	6 700 000	
06.02.2007	12.02.2007	02.04.2007	3 490 000	3 880 000	602 350	4 482 350	

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

Leiligheter til salgs i 1368 STABEKK nå

17
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 128 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i 1368 STABEKK siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

5.8M
5.7M
5 611 000 Prisantydning i snitt
5 541 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

97 419 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

86 009 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

82 911 Storengveien 92 Totalpris 10 281 020

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Storengveien 92, 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 15, bnr. 9

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2342 **Referansenummer:** QZ5631

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Park

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Leiligheten er lokalisert i 2. etasje i en leilighetsbygning med 3 etasjer i tillegg til kjeller.
Bygningen er oppført i trekonstruksjoner (tømmer og bindingsverk), utvendig forblendet med stående kledning.
Utvendige fasader med historisk preg utført med flotte detaljer.
Grunnmur av naturstein.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein fra 2016.
Bygningen er tilkoplet sentralt varslingssystem for brann.
Stor hage på eiendommen med gress og beplantning som er delt opp i soner.

Leiligheten har takhøyde på: 291 og 305 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Gang
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- Bad/vaskerom
- 3 soverom
- Bod på ca. 10 kvm i fellesareal (kjeller).

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på badet, og med ildsted i stue og i spisestue.

Parkering:
Parkeringsplass medfølger leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG Gå til side

Boligen har trevinduer med koblet glass. Eldre vinduer som er godt vedlikeholdt.
Eier opplyser om at vinduene er kittet om og malt i 2024/25.
Malt hovedytterdør med glassfelt, det er installert elektrisk dørlås.
Malt dør mot baktrapp. Begge dører er utført uten brann- og lydklassifisering, men er godt vedlikeholdt og har kun normal bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flotte overflater med særpreg. Alder på overflatene varierer.
Overflatene er utført med eldre komponenter som synlig tømmer på vegger i stue/spisestue.
Gulvflater av malt tregulv, det er sprekker i mellom bordene og knirk i gulvet.
Slette, malte og panelte veggflater. Det er sprekker i gipsplatene enkelte plasser.
Overflatene vurderes samlet og vurderes med tilstandsgrad 1 til tross for at det er litt slitasje, og enkelte mindre skader.
Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Boligen er tilkoplet to teglsteinspiper. Peisovn er installert i stuen og kakkelovn i spisestuen. Ildstedene er utført med brannsikker plate under.
Feieluken er lokalisert utenfor boligen og er ikke inspisert. Det er utført tilsyn på fyringsanlegget i 2025 av Asker og Bærum brann og redning med kommentar "under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget"
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal bruksslitasje.
Det er en kombinasjon av eldre tredører og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagt gulv og en kobinasjon av flislagte og panelte veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk med elektrisk vifte, og luftespalte i dørene for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Slukene har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt bildedokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet har tykke vegger. Det er utført fuktmåling på overflatene rundt blandebatteri på dusjen, og ved rørgjennomføringer til vannrør uten å påvise høye fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr.
Vannstoppesystem er ikke montert, men dette er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Gassdetektor er installert.
Det er ingen forsert avtrekksløsning fra kjøkkenet.
Kjøkkenet har vinduer som kan åpnes/lukkes, og man kan lukke døren inn mot kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Rørene er utført uten rørfordelerskap.
Stoppekran er lokalisert før rørfordelerstokken i skapet.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som åpnes/lukkes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i skap på kjøkken.
Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Tanken er lekkasjesikret med mangetventil og sensor.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

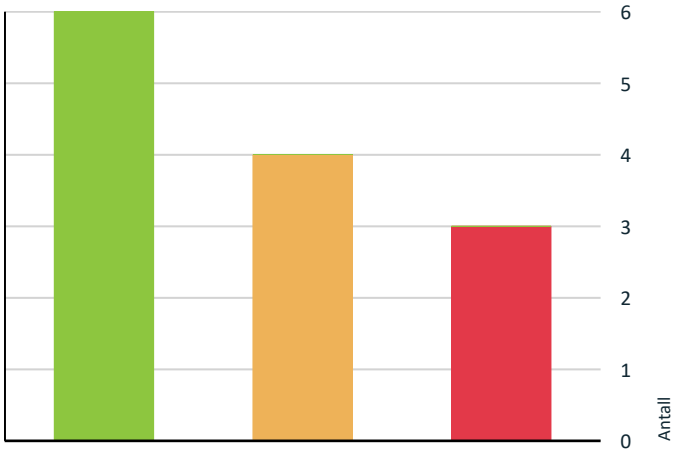
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt flere tegninger av leiligheten, ingen av tegningene samsvarer med dagens planløsning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen på planløsningen er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

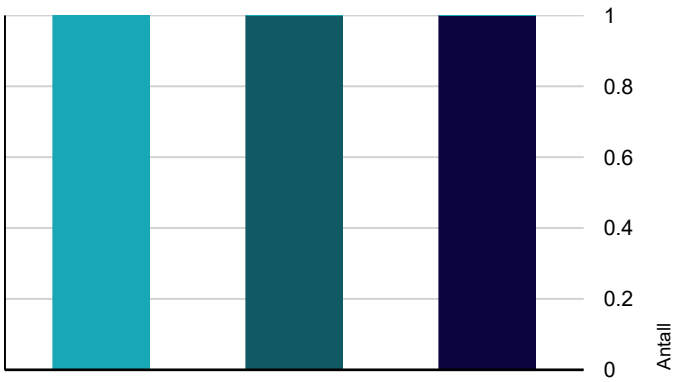
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1886

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi. Bygningen er modernisert i 2005.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet i flermannsbolig. Bygningen er oppført i 1886. Leiligheten holder høy standard. Boligen har overflater som er godt vedlikeholdt med særegne detaljer.

Vedlikehold
Det fremkommer i tidligere salgsoppgaver at leiligheten er modernisert i 2005.

Eier oppløyser om at følgende vedlikeholdsarbeid er utført:
- Gulvene i leiligheten er malt i 2024/25
- Vinduer er fuget og malt i 2024/25
- Det er installert sentralt varslingsanlegg for brann
- Utvendige fasader er malt i 2023
- Bunnledningen er byttet
- Taket er tekket om i 2016
- Det er installert nye blandebatterier på bad og kjøkken.

Utvendige bygningsdeler er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med koblet glass. Eldre vinduer som er godt vedlikeholdt.
Eier opplyser om at vinduene er kittet om og malt i 2024/25.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har eldre vinduer med lav isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av eldre vinduer er at boligen generelt sett får lave isolasjonsevne som igjen øker strømbruket.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt, det er installert elektrisk dørlås.
Malt dør mot baktrapp. Begge dører er utført uten brann- og lydklassifisering, men er godt vedlikeholdt og har kun normal bruksslitasje.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har flotte overflater med særpreg. Alder på overflatene varierer.
Overflatene er utført med eldre komponenter som synlig tømmer på vegger i stue/spisestue.
Gulvflater av malt tregulv, det er sprekker i mellom bordene og knirk i gulvet.
Slette, malte og panelte veggflater. Det er sprekker i gipsplatene enkelte plasser.
Overflatene vurderes samlet og vurderes med tilstandsgrad 1 til tross for at det er litt slitasje, og enkelte mindre skader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Det er målt en høydeforskjell på cirka 50 mm fra entrè, langs gangen og inn mot badet. Det er målt en høydeforskjell på tvers av spisestuen på 20 mm.
Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

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

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er tilkoplet to teglsteinspiper. Peisovn er installert i stuen og kakkelovn i spisestuen. Ildstedene er utført med brannsikker plate under.
Feieluken er lokalisert utenfor boligen og er ikke inspisert. Det er utført tilsyn på fyringsanlegget i 2025 av Asker og Bærum brann og redning med kommentar "under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget"





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal bruksslitasje.
Det er en kombinasjon av eldre tredører og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har flislagt gulv og en kobinasjon av flislagte og panelte veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk med elektrisk vifte, og luftespalte i dørene for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Slukene har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremlagt bildedokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er brukt panel i våtsonen over dusjen, ved servanten og ved toalettet.
- Sprekker i flisfuger.
- Deler av listverk er lagt helt ned til gulvet, det er sprekker i maling og treverket.
- Sokkelflisen er limt direkte på veggpanel. Flisene i dusjnisjen er limt direkte på panel.
- Det er påvist 2 sprukne gulvfliser.
- Det er påvist motfall fra dør mot badekar på 44 mm.
- Det er ikke dokumentert at det er brukt membran bak flis i dusjsonen, og bak sokkelflis ved overgang gulv/vegg.
- Rørgjennomføring under vask er utført uten synlig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen med å bruke materialer som ikke egner seg på våtrom er at levetiden for overflatene blir lavere. Det er synlige tegn til at deler av overflatene har vedlikeholdsbehov som misfarging og sprekker i treverket. Konsekvensen med sprekker i flisfuger er at flislimet trekker til seg vann kapillært, som gjør at flisene kan løsne over tid.
Konsekvensen med avviket der sokkelflisen og flisene i dusjen er limt direkte på panel, er at vann kan kondensere på veggen og renne ned i mellom sokkelflis og veggpanel og lage fuktskader.
Rommet har også et høyest usikkert tettesjikt grunnet nevnte sprekker i fuger, det er brukt panel i våtsonen, rommet har utette rørgjennomføringer i gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



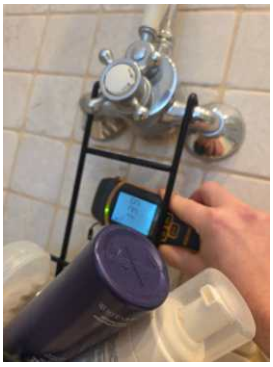
Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet har tykke vegger. Det er utført fuktmåling på overflatene rundt blandebatteri på dusjen, og ved rørgjennomføringer til vannrør uten å påvise høye fuktverdier.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr. Vannstoppesystem er ikke montert, men dette er heller ikke et krav ut ifra kjøkkenets alder. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Gassdetektor er installert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen forsert avtrekksløsning fra kjøkkenet.
Kjøkkenet har vinduer som kan åpnes/lukkes, og man kan lukke døren inn mot kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det burde monteres kjøkkenventilator for å opprettholde god hygiene og luftkvalitet i leiligheten.
Om det ikke kan installeres forsert avtrekk ut av bygningen ettersom bygningen er vernet, så vil en kullfilterventiator være et godt alternativ. Kostnadsestimatet avhenger av om man skal installere ventilator med utkast eller med kulfilter. Løsningen med utkast blir vesentlig dyrere.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Rørene er utført uten rørfordelerskap.
Stoppekran er lokalisert før rørfordelerstokken i skapet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rørfordelerstokk er plassert i skap på kjøkken uten sluk, og uten avrenning til gulv med sluk.
Altså feil utførelse av rør-i-rør. Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tiltaket er å etablere et rørfordelerskap på innsiden av tilstøtende vegg som går mot bad, med avrenning til sluket.

TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som åpnes/lukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjonsventiler i stue, spisestue eller soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge om det kan etableres ventiler i oppholdsrom. Bygningen er fredet, så det er en mulighet at dette ikke kan utføres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i skap på kjøkken.
Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Tanken er lekkasjesikret med mangetventil og sensor.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

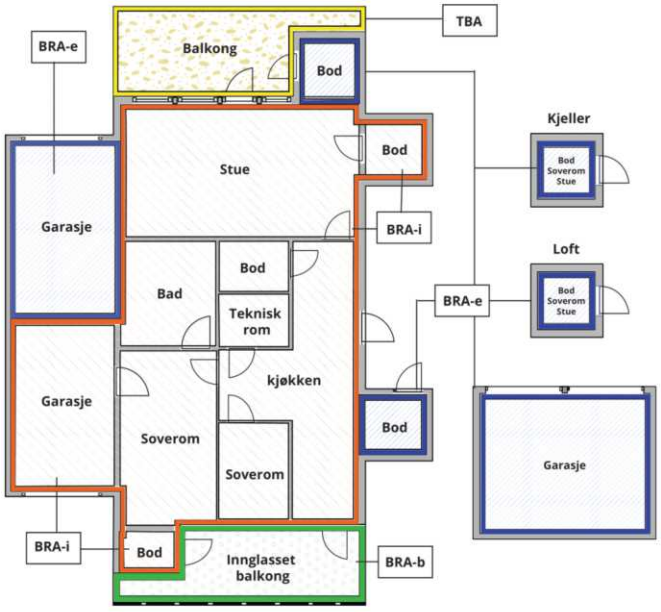
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	124	10		134	
SUM	**124**	**10**			
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken	Bod i fellesareal (kjeller)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt flere tegninger av leiligheten, ingen av tegningene samsvarer med dagens planløsning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen på planløsningen er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Gulvene i leiligheten er malt i 2024/25
- Vinduer er fuget og malt i 2024/25
- Det er installert sentralt varslingsanlegg for brann
- Utvendige fasader er malt i 2023
- Bunnledningen er byttet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Mats Devold	Kunde

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			Devold Mats, Røgeberg Stine Baust

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stabekk sentrum har en urban struktur med forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon rett utenfor døren. Her finnes flere dagligvareforretninger, apotek, renseri, blomsterforretning, bakeri, interiørbutikker, kafeer og spisesteder. Det er få minutters gange til buss i retning Oslo/Bekkestua, lokaltog og flytog fra Stabekk stasjon (reisetid til Oslo sentrum er ca. 10 min) Kort gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn. Ellers kort vei til større handlesentre på Bekkestua, Fornebu og CC-vest.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Følg Vollsveien til Storengveien i Stabekk

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med stor gårdsplass, gress og beplantning.
Eiendommen har en stor felles hage med flere soner, i følge eier så er det mulig å sette opp egne hagemøbler.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Devold	Stine Baust Røgeberg

Gateadresse
Storengveien 92

Poststed	Postnr
STABEKK	1368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260065

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bunnledning for avløp er byttet ut i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Usikker

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er over 140 år gammelt, og har originale tregulv så ja det er skjevheter i bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Takket er komplett utskiftet

Arbeid utført av: Protan AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260065

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal bygges mye rundt Stabekk sentrum i årene som kommer, man kan lese om dette i reguleringsplanen Stabekk sentrum.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260065

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Devold	59f6c18692f6eb40bcc35 bc0df9584a76b9810e6	13.02.2026 12:59:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Baust Røgebe	f733c5bf815547b462d2b d3c49bc8f9a54ce353f	13.02.2026 19:42:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260065

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

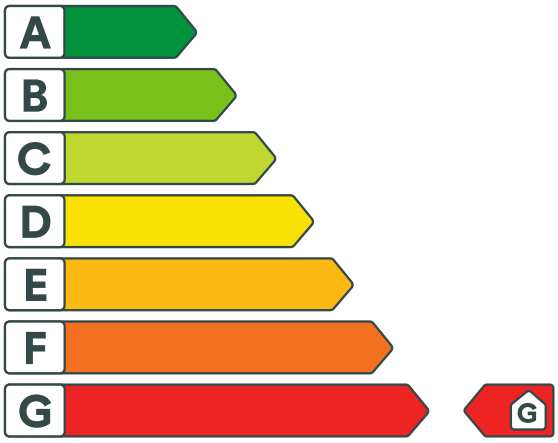
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Storengveien 92, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261898**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17278436**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1886**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 305 kWh**

Storengveien 92, 1368 STABEKK

Detaljering

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

Storengveien 92, 1368 STABEKK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Stabækhøi		Vår ref.:	199/4
STORENGVEIEN 92		Type:	Frittstående borettslag
1368 STABEKK		Eiere:	Stine Baust Røgeberg, Mats Devold
Organisasjonsnr:	986 131 108	Andelsnr:	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 716

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	399
	Avdrag lån 1	547
	Felleskostnader	3 197
	Veldikeholdsfond	2 124
	Renter og omkostninger Lån	1 449

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	281 020	Gjeld siste årsoppg.:	282 136
Klient ajourf. lån:	1 872 219,92	Klient gj. s. årsoppg.:	1 879 654

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660141089, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 256

Saldo per 11.02.2026: 1 872 220

Andel av saldo: 281 020

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 - 2025

		Gjeld:	282 136	Andre inntekter:	26
Annen formue:	30 436	Utgifter:	16 907		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 15/9

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Borettslaget Stabækhøi	Vår ref.:	199/4
STORENGVEIEN 92	Type:	Frittstående borettslag
1368 STABEKK	Eiere:	Stine Baust Røgeberg, Mats Devold
Organisasjonsnr: 986 131 108		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	Sp4663173.1.5

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 og 04.05.2023

§ 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 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:

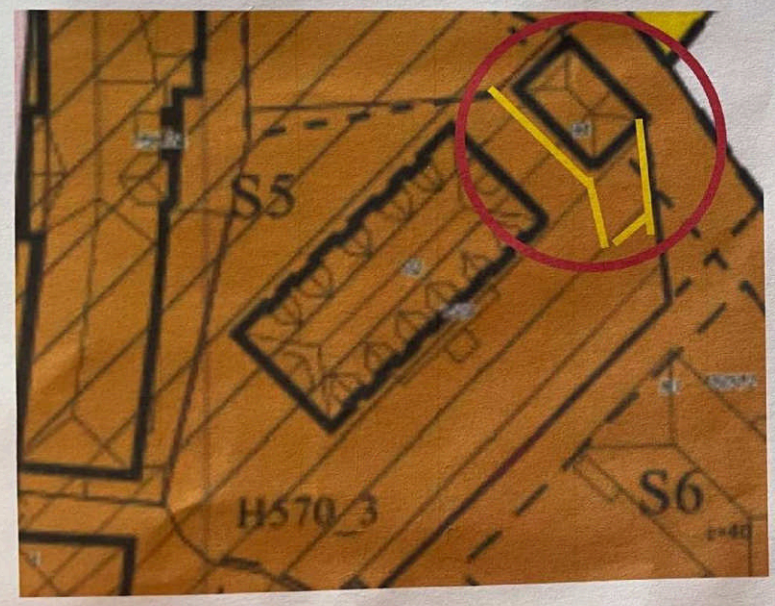
1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

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

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

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

Note 8 - Finansinntekt

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

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

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

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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.

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

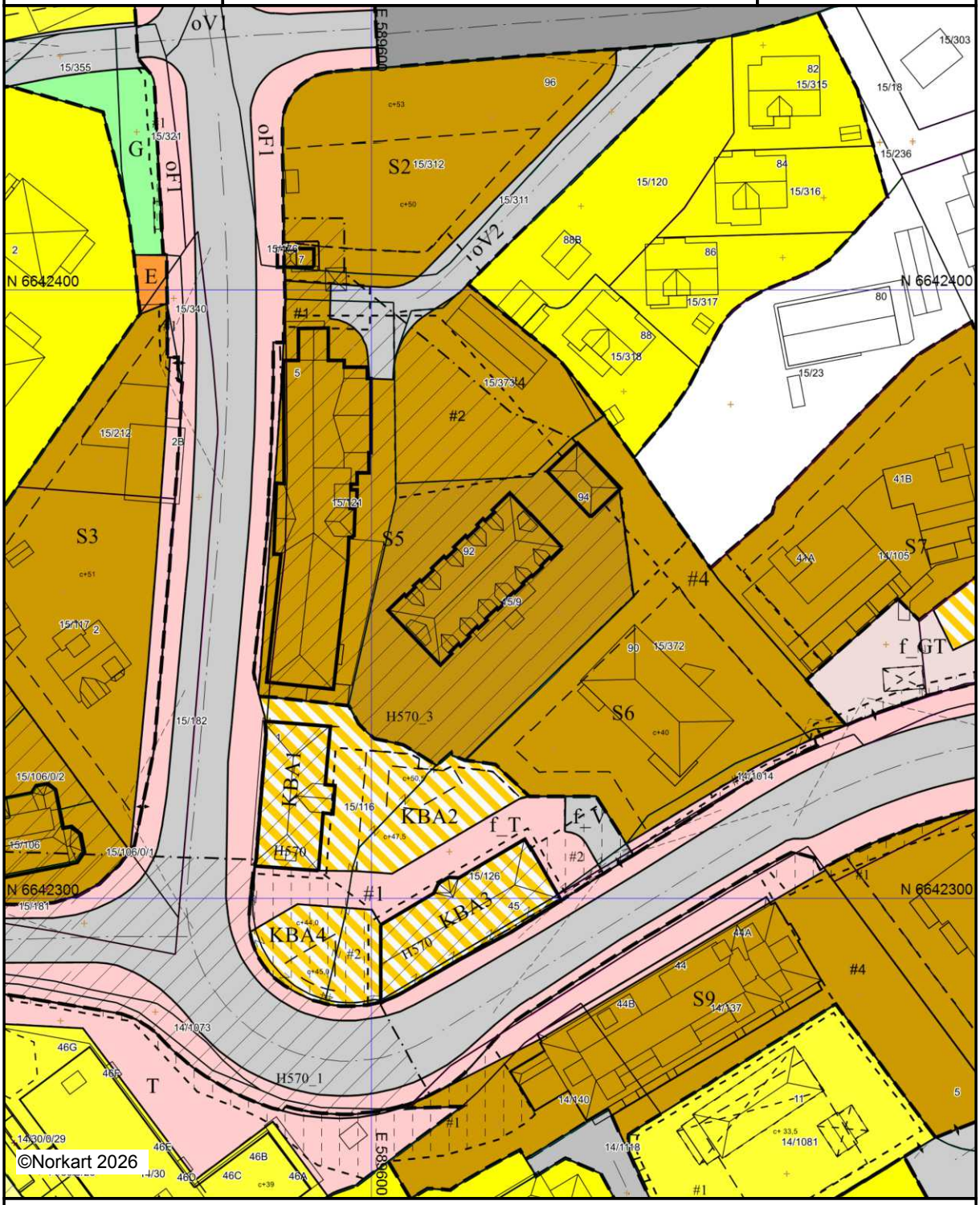
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Dato: 11.02.2026
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

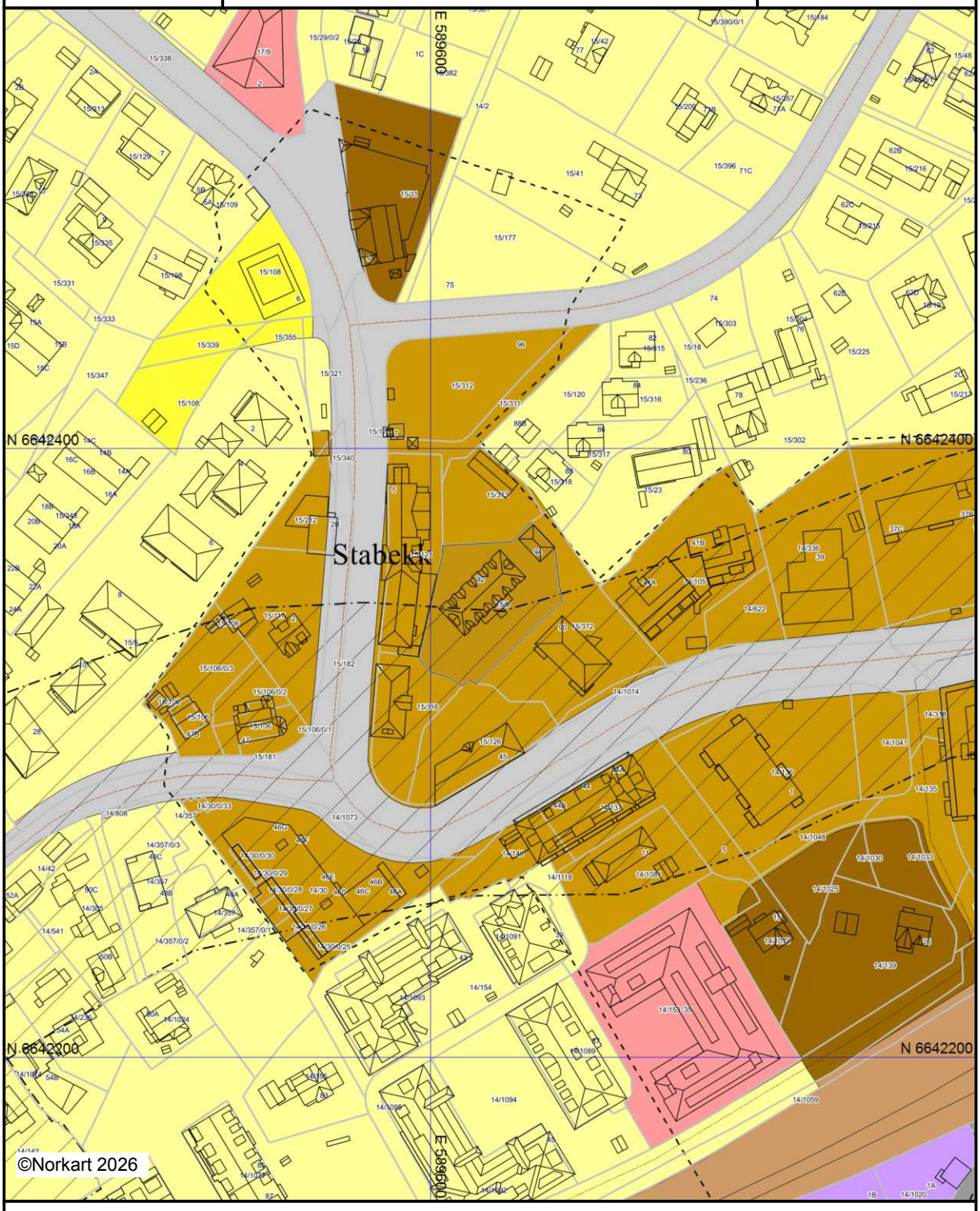
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Utskriftsdato: 11.02.2026
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



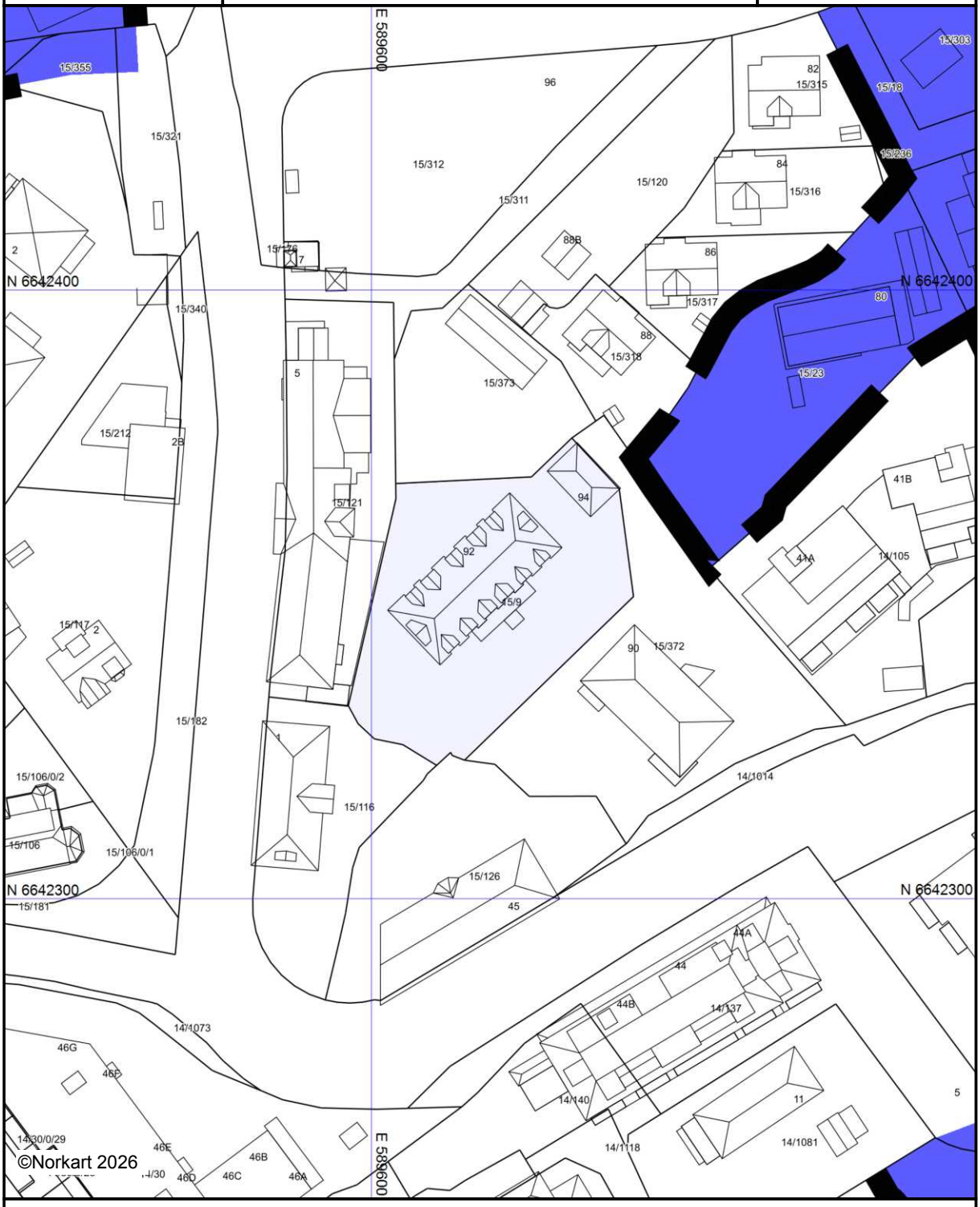
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Utskriftsdato: 11.02.2026
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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 11.02.2026

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** 745 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 606 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 606 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

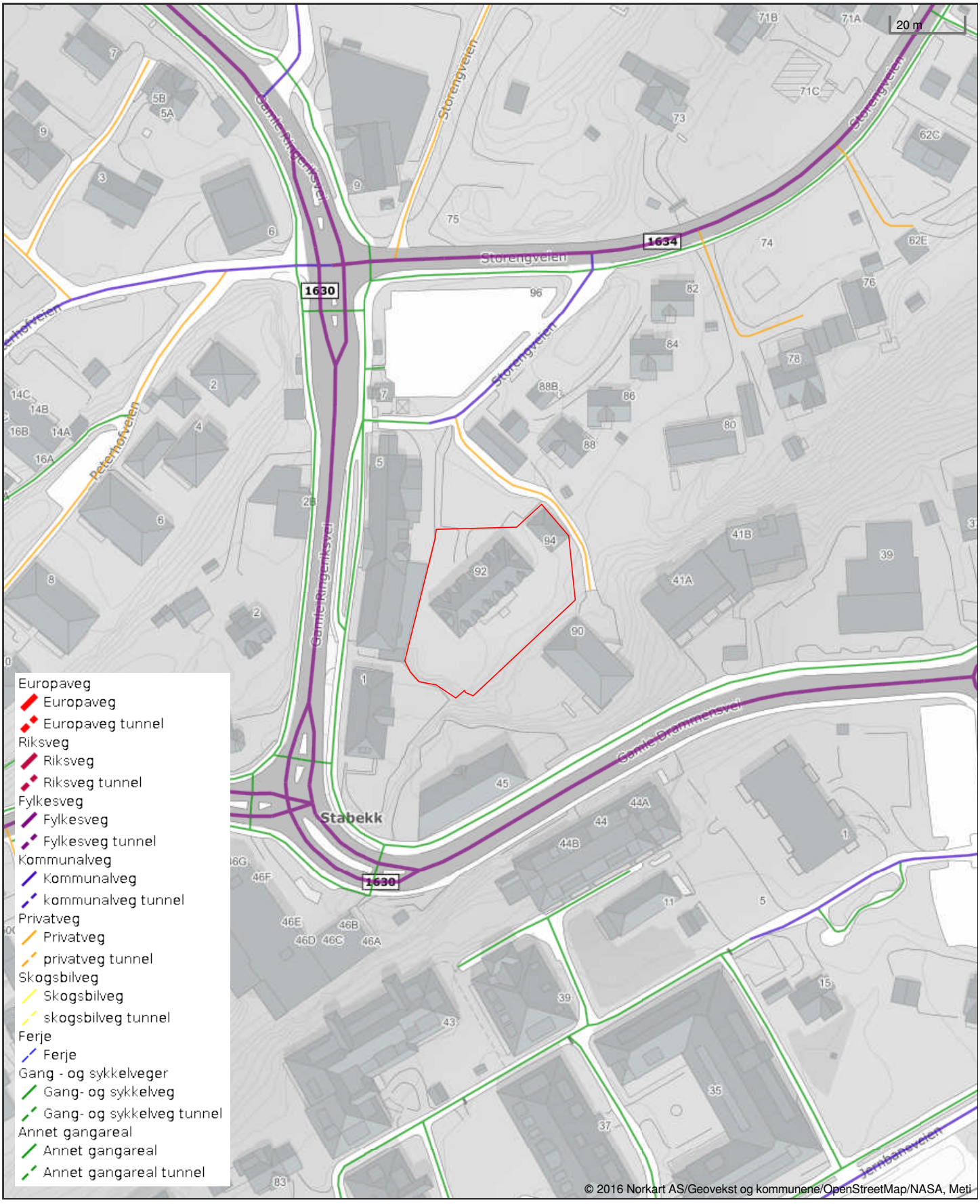
Reguleringsplaner

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** 13 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	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 1 606 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S5

Utskriftsdato: 11.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 15/9//



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

VAledninger

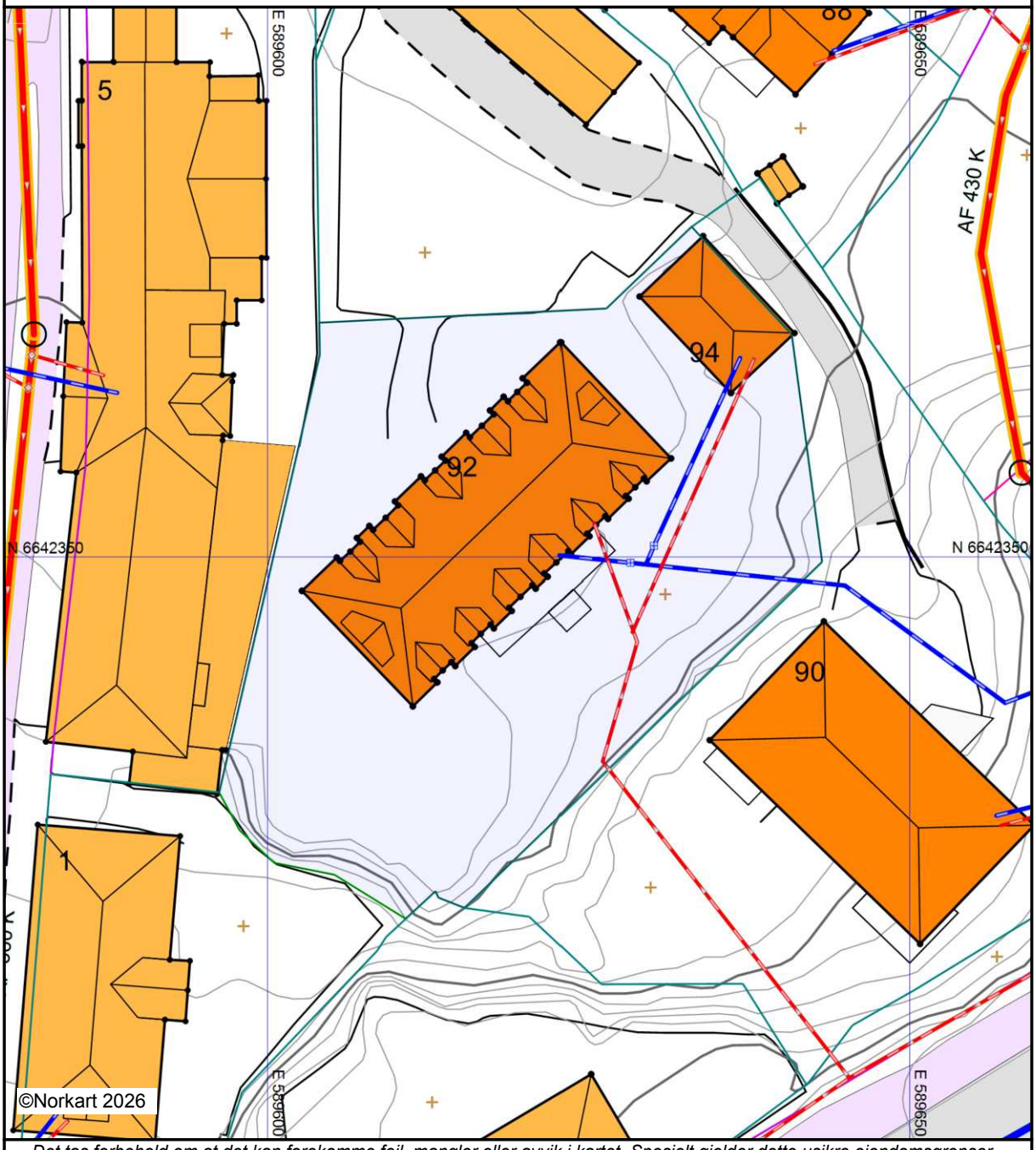
Eiendom: 15/9
Adresse: Storengveien 92
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:500

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.

Utskriftsdato: 11.02.2026

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 15/9		
Utskriftsdato	11.02.2026	**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

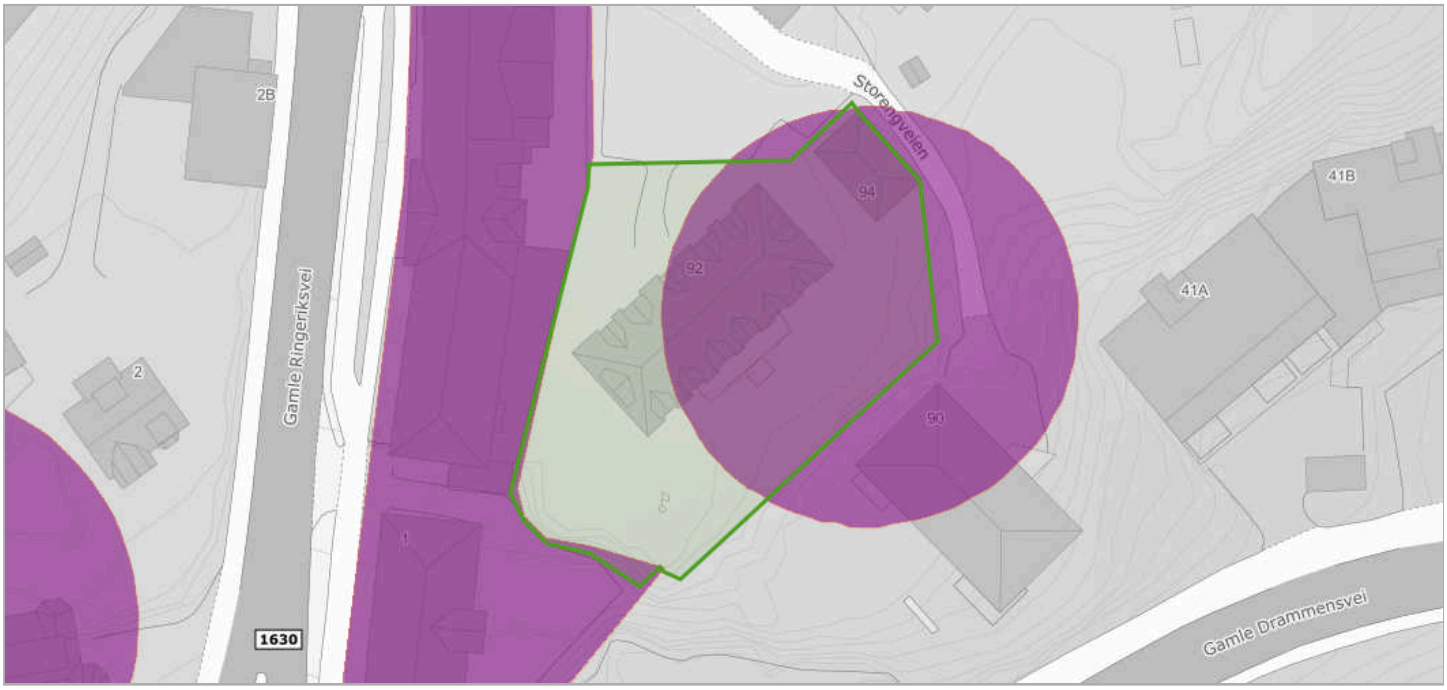
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

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	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

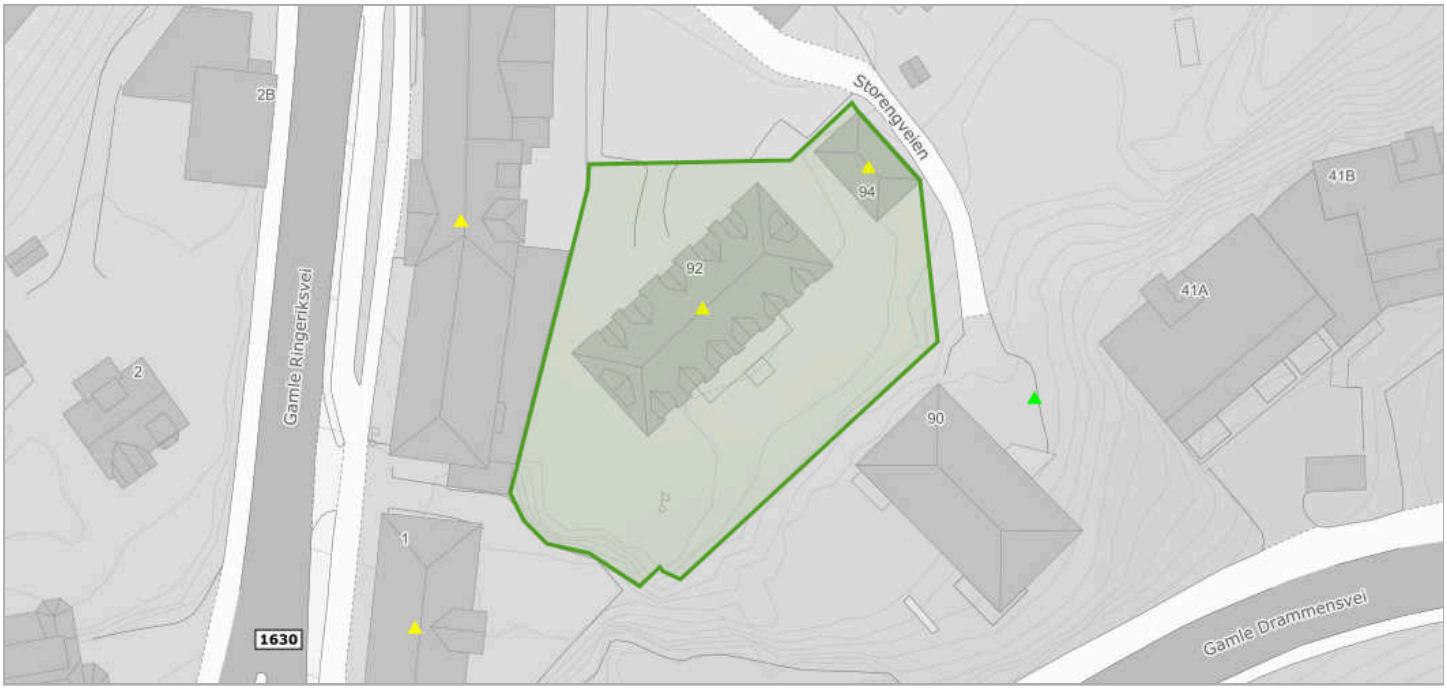


Kulturmiljø

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	10.02.2026



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

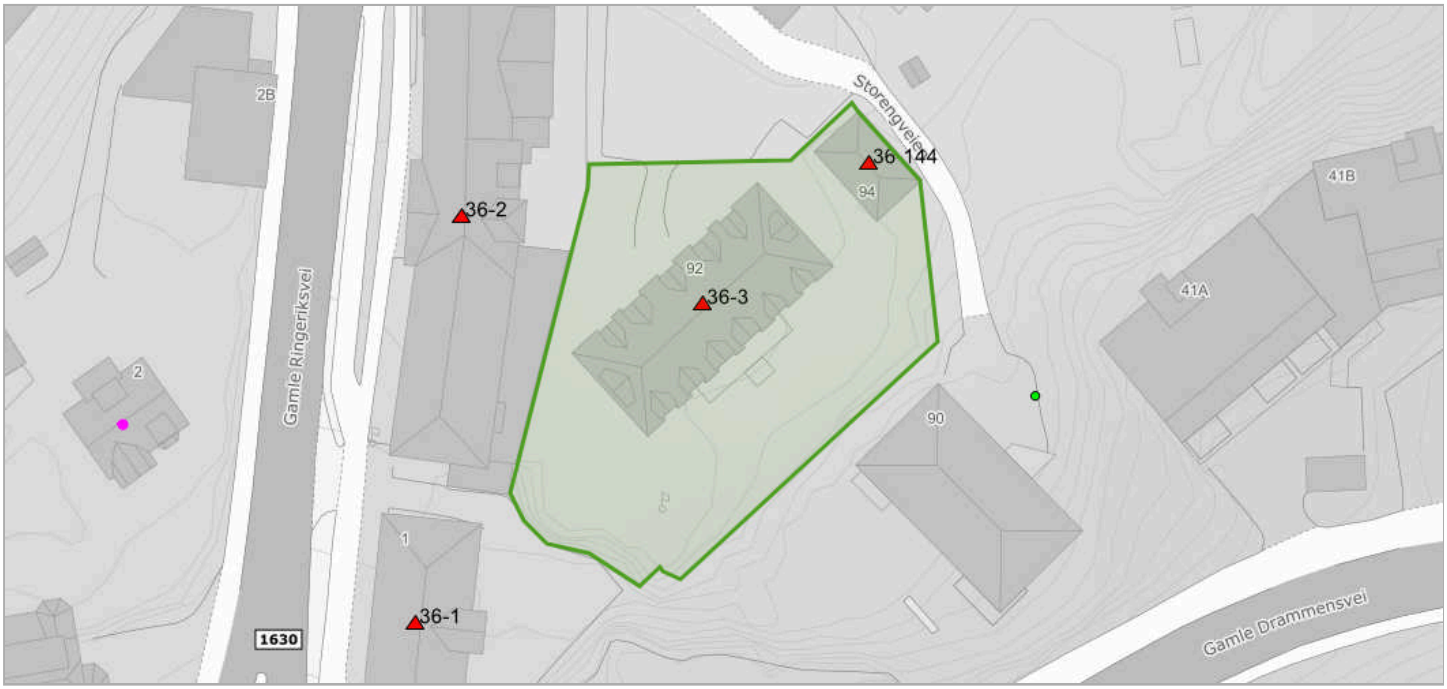
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0036-003	BOLIGHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSVN. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Annet SEFRAK-bygg
0219-0036-144	UTHUS/HØNSEHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSV. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210916	-	BOLIGHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSVN. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Høy	Ombygging av hotell fra 1886
20210916	-	UTHUS/HØNSEHUS, STABEKKHØI/GAMLE RINGERIKSV. 3, STABEKK SKOG, STABEKK	Høy	-

Skatteetaten

Dato
12.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 986 131 108 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Storengveien 92, 1368 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 961 943
Som sekundærbolig:	kr 7 847 770

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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**						

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	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1918/22	Skole	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1918/251	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1922/36	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1922/98	Konstruksjon	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1923/478	Forandring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1925/196	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1928/301	Innredning av værelse på loft	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1930/290	Forandring av vinduer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1965/836	Innredning	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2000/2486	Endring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2002/1061	Bruksendring av leilighet til fam. barnehage	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2007/2032	Istandsetting og bruksendring av uthus til bolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/11021	Storengveien 94 fasadeendring og bruksendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/20200	Bygningstekniskk 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:

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

Storengveien 92

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	21 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	5 min 2.1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Oslo International School 90 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk kino Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 0.6 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	17 min 1.5 km
Furulund Linje 13	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.7 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	2 min
Kiwi Stabekk Stasjon	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	16 min
Stabekk Apotek	6 min
Bekkestua Vinmonopol	16 min

SPORT

Njålveien ballplass	12 min
Tennishall i Stabekk	10 min
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	16 min

«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

— Sitat fra en lokalkjent

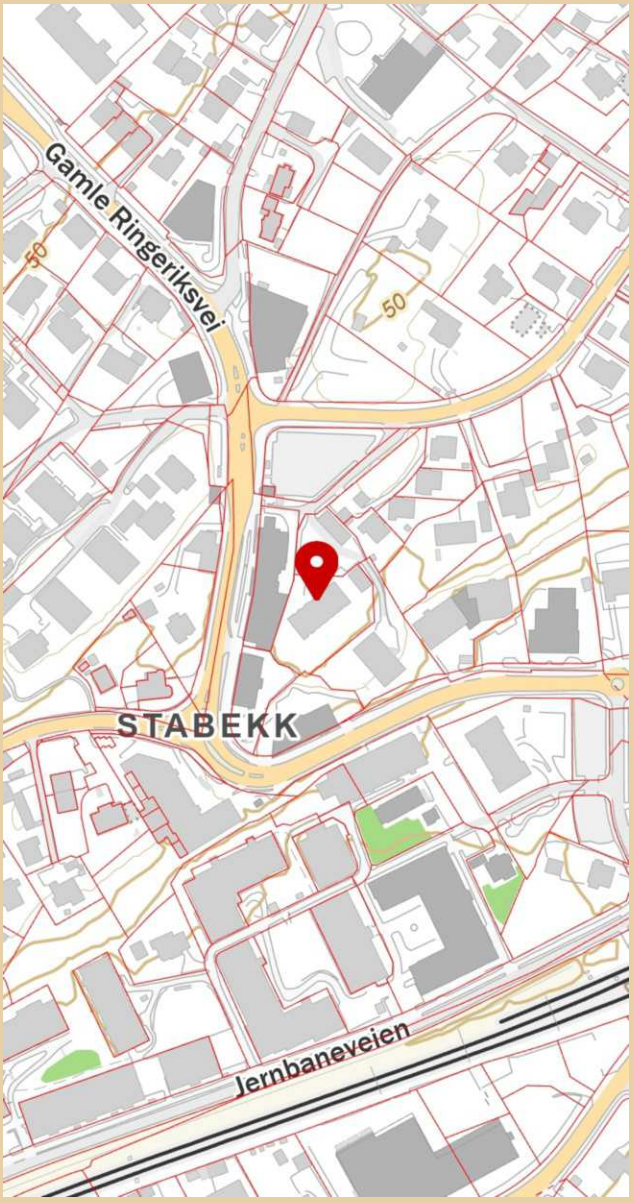
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storengveien 92, 1368 Stabekk
Gnr. 15, Bnr. 9, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET STABÆKHØI, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260065

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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