Egenerklæring

Storengveien 39, 1368 STABEKK

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storengveien 39	Storengveien 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arvet den i 2023 og flyttet inn da, men kjenner ikke til så mye med boligen

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

siden 2023 - se svar over

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jørgensen, Line Schaanning

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fin og praktisk enebolig med utleiedel og garasje- fin opparbeidet hage
kjeller med mye plass til oppbevaring

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85919738

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Line Schaanning Jørgensen	**2026-06-16**

Identification

Line Schaanning Jørgensen

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

Sjekk gyldighet på rapport

TAKSTBYGG AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Storengveien 39

1368 STABEKK

3201/38/0/456/0/0

Rapportdato

13.06.2026

TG 0	2
TG 1	2
TG 2	18
TG 3	3
TG IU	0

Befaring utført den 09.06.2026 av:

TAKSTBYGG AS



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no

Takstmann med medlemskap og utdannelse fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STØRENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Storengveien 39 , 1368, STABEKK

Matrikkel: 3201/38/0/456/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1939

Tomt: 1 434.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Line Jørgensen

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er fra forskjellige årstall, trevinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er en eldre tomannsbolig fra 1939 som er vesentlig endret og oppgradert etter opprinnelig byggeår. Boligen fremstår innvendig i hovedsak som normalt vedlikeholdt, med flere moderniserte rom, herunder to bad og to kjøkken. Det er samtidig ikke fremlagt full dokumentasjon for utførte arbeider, og alder/omfang på flere oppgraderinger er derfor ikke endelig avklart. Bygningen har flere forhold som må sees i sammenheng med alder, byggemåte og senere endringer. Utvendig er det registrert betydelig vedlikeholdsbehov på fasader, skader/slitasje på kledning og overflatebehandling, samt funksjonssvikt ved takrenner/nedløp hvor takvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen. Dette gir økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Kjeller fremstår som råkjeller/sekundærareal, med begrenset takhøyde og enkelte tegn til tidligere/periodisk fuktpåvirkning, noe som er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner uten moderne fuktsikring. Boligen har flere oppvarmingskilder, herunder ildsteder, varmepumper, varmekabler og panelovner. Det er også etablert et vannbårent varmeanlegg med radiatorer i boligen og teknisk installasjon/varmepumpeenhet i kjeller. Det er opplyst/registrert at radiatoranlegget ikke fungerer som forutsatt, og at anlegget ikke er satt i drift/fungerer tilfredsstillende. Ny eier må derfor påregne nærmere teknisk kontroll av anlegget, med vurdering av om det kan repareres og tas i bruk, eller om radiatorer, rørføringer og tilhørende teknisk utstyr bør fjernes. Tekniske installasjoner som VVS og elektrisk anlegg fremstår med blandet alder og flere nyere tiltak, men dokumentasjon er mangelfull. Dette gjelder blant annet arbeider knyttet til bad, kjøkken, beredere, elektriske kurser og øvrige installasjoner. Det anbefales derfor nærmere kontroll av både VVS- og elanlegg av fagkyndige. Samlet fremstår boligen som brukbar og i normal funksjonell stand for alder og type, men med flere vesentlige vedlikeholds- og oppfølgingspunkter. Særlig gjelder dette fasader, takvannshåndtering, dokumentasjon for tekniske arbeider, våtromsdetaljer og det ikke-fungerende radiator-/vannbårne varmeanlegget.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen fremstår å være oppført med et senere tilbygg/påbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer byggeår for tilbygget. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av konstruksjon og materialbruk, og byggeperioden er derfor ikke nærmere fastslått.

Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Utvendige forhold er kontrollert visuelt fra bakkenivå og fra normalt tilgjengelige arealer. Det er ikke foretatt kontroll av bygningsdeler som krever arbeid i høyden, bruk av stige, lift, stillas eller annet sikringsutstyr. Takflater, takrenner, nedløp, beslag, isbord, vindskier og øvrige høytliggende bygningsdeler er derfor kun vurdert i den grad de har vært synlige fra bakkenivå.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Storengveien 39 - Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
80 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Kjeller med disponibelt rom, mellomgang, boder, teknisk rom og vaskerom			

Storengveien 39 - 1. etg.

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
118 m^2	34 m^2	0 m^2	34 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og bod i utleiedel. Entré og oppholdsrom for hoveddel.	Garasje		27 kvm platting med utgang fra hoveddel. 7 kvm terrasse med utgang fra stue utleiedel.

Storengveien 39 - 2. etg.

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
122 m^2	0 m^2	0 m^2	7 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Oppholdsrom/kontor, 3 soverom, WC, bad, stue og kjøkken.			Veranda med utgang fra stue.

Sum areal			
BRA-i 320 m^2	**BRA-e** 34 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 41 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 354 m^2

Merknader om areal: Takhøyde i kjeller er omtrent 207 cm, med litt variasjon pga ujevnt gulv. Disponibelt rom har 199 cm pga nedforet og isolert tak. Det er rør i vegger og under tak, så alt areal er ikke åpent. Kaldloft er besiktiget via loftsluke. Loftet fremstår uinnredet og benyttes som kaldloft/lagringsareal. Loftet er ikke oppmålt i forbindelse med denne rapporten, og arealet er derfor ikke medregnet i oppgitt bruksareal.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur og kjellerkonstruksjoner er av eldre dato og mangler moderne, synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast. Det er registrert lokale avskallinger i puss/overflatebehandling utvendig, samt enkelte tegn til tidligere eller periodisk fuktpåvirkning innvendig i kjeller i form av lokale salt-/fuktutslag på murte/pussede overflater. Vegetasjon og terreng ligger stedvis tett inntil grunnmur. Risiko: Dersom forholdene videreføres uten tiltak, kan kjellervegger fortsatt bli utsatt for periodisk fuktbelastning, særlig ved nedbør, snøsmelting og ugunstige overvannsforhold. Manglende moderne fuktsikring øker risikoen for fuktgjennomgang, saltutslag, avflassing og redusert brukskvalitet i kjeller. Risikoen øker vesentlig dersom kjelleren innredes eller brukes som oppholdsrom. Konsekvens: For dagens bruk som råkjeller vurderes forholdene som akseptable, og det ble ikke registrert akutte skader eller tydelige tegn til konstruktiv svikt ved befaringen. Kjelleren har likevel begrenset brukskvalitet og bør ikke vurderes som tørr oppholdskjeller. Ved eventuell fremtidig innredning til oppholdsrom må det påregnes betydelige kostnader til drenering, utvendig fuktsikring og etterisolering. Ved innvendig kontroll av kjeller ble det registrert enkelte tegn til tidligere/periodisk fuktpåvirkning, blant annet lokale salt-/fuktutslag på murte/pussede overflater. Det ble ikke registrert omfattende synlig fuktinnsig eller forhold som tilsier akutt svikt ved befaringen. Kjelleren benyttes som råkjeller, og forholdene vurderes å være innenfor det som ofte må forventes for eldre kjellerkonstruksjoner uten moderne utvendig fuktsikring.

Drenering: Takvann er ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningen. Det er registrert nedløp som avsluttes nær grunnmur/terreng, og det er i tillegg registrert skade/utetthet ved takrenne-/nedløpssystem på fasade. Dette medfører at vann renner eller spruter ned på yttervegg og videre ned langs grunnmur. Risiko: Dersom forholdet videreføres uten tiltak, vil fasade, kledning og grunnmur utsettes for unødvendig fuktbelastning. Over tid kan dette føre til avskalling av maling og puss, råteskader i treverk/kledning og økt fuktbelastning mot kjellervegger. Risikoen øker særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting. Konsekvens: Forholdet kan redusere levetiden til kledning, overflatebehandling, beslag og grunnmurspuss. Det kan også bidra til forverrede fuktforhold i kjeller over tid. Dersom tiltak utsettes, kan skadeomfanget øke og medføre høyere reparasjonskostnader.

Rom under terreng: Rom under terreng fremstår med eldre mur-/betongkonstruksjoner mot terreng. Det er registrert saltutslag, misfarging, avflassing av maling og stedvis nedbrytning av puss i nedre del av kjellervegger. Dette vurderes som synlige tegn til tidligere og/eller periodisk fuktpåvirkning i murkonstruksjoner mot terreng. Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert aktiv vanninntrengning eller frie vannansamlinger, og rommet fremstod i hovedsak tørt ved visuell kontroll. Rommet vurderes derfor å kunne fungere til dagens bruk, forutsatt at bruken holdes på et nivå som er tilpasset en eldre kjellerkonstruksjon. Ventilasjonen er begrenset og basert på lufting via kjellervinduer. Det er ikke registrert mekanisk ventilasjon eller faste ventiler som sikrer kontinuerlig luftutskiftning. Dette vurderes som en svakhet, særlig i rom under terreng hvor det allerede er registrert fuktindikasjoner.

Radonsikring: Forholdet vurderes til TG2, da manglende radonmåling medfører at eventuell radonforekomst ikke er avklart. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret, over minimum to måneder, for å avklare radonnivået i boligen. Dersom måling viser forhøyede verdier, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Vinduer / dører: Vinduer – tilstandsgrad TG2 Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse. Hovedvinduer fremstår i hovedsak som trevinduer med 2-lags isolerglass, og vurderes skjønnsmessig å være av nyere dato, anslagsvis ca. 15 år gamle. Det er ikke registrert datomerking i spacer/avstandslist mellom glassene på de kontrollerte hovedvinduene, og alder er derfor ikke dokumentert. Kjellervinduer fremstår som eldre trevinduer, trolig fra byggeår eller av betydelig eldre dato. Disse har synlig slitasje, oppsprukket/avflasset overflatebehandling og stedvis nedbrutt trevirke. Det er også registrert flere vindusomramminger/listverk hvor sidebord/omramming går ned mot vannbrett. Dette gir fuktutsatt endeved og redusert uttørking, og kan over tid medføre oppsprekking, råte og behov for utskifting av listverk/omramming og eventuelt tilstøtende treverk. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av varierende alder, manglende dokumentasjon, eldre kjellervinduer, fuktutsatte detaljer ved vindusomramming og registrert vedlikeholdsbehov. Det anbefales vedlikehold av treverk/overflatebehandling, kontroll av vannbrett/beslag og omramminger, samt nærmere kontroll og eventuell utskifting av eldre/slitte kjellervinduer og skadde/fuktutsatte listverksdetaljer. Dører – tilstandsgrad TG2 Boligen har dører av varierende alder og utførelse. Ytterdører fremstår som eldre malte tredører. Verandadører/balkongdører er eldre heve-/utadslående tredører fra ca. 1979. Innvendige dører fremstår i hovedsak som nyere/enkle lettdører med normal bruksslitasje. Ytterdører og verandadører har alder, bruksslitasje og forventet redusert restlevetid. Det må påregnes behov for løpende vedlikehold, justering og kontroll av tetthet. Verandadører fra 1979 vurderes som eldre bygningsdeler hvor utskifting på sikt må kunne forventes. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Det anbefales kontroll/justering av dører, vedlikehold av overflater og beslag, samt vurdering av utskifting av eldre verandadører/ytterdører ved økt slitasje, utettheter eller funksjonssvikt.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Balkong / terrasse: Veranda/terrasse og platting fremstår som trekonstruksjoner med terrassebord som synlig overflate. Det er ikke registrert eller dokumentert at konstruksjonene er tekket med membran eller annen tett sjiktoppbygging. Eventuell oppbygning under terrassebordene er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonene har tilfredsstillende vannavrenning eller fuktsikring mot underliggende/tilstøtende konstruksjoner. Platting med utgang fra hoveddel fremstår med betydelig alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er registrert nedslitt/avflasset overflatebehandling, begroing/vegetasjon, fuktutsatte partier og enkelte svake/skadde bord og avslutninger. Tilstanden tilsier at det må påregnes vedlikehold og utskifting av deler av plattingen. Bruk bør vurderes med forsiktighet frem til nærmere kontroll/utbedring er utført. Rekkverkshøyde på veranda er målt til ca. 82 cm, som er lavere enn dagens krav. Det er også registrert enkelte svake detaljer/overganger mot fasade, med risiko for fuktinntrengning og redusert uttørking. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tekking/oppbygning, lav rekkverkshøyde, betydelig slitasje på platting og behov for nærmere kontroll/vedlikehold.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler av loft og fra bakkenivå utvendig. Konstruksjonen fremstår som en eldre trekonstruksjon med sperrer/åser og bordtak/undertak. Eksakt alder og full oppbygning er ikke dokumentert, men konstruksjonen vurderes å være av eldre dato, trolig over 30 år. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større nedbøyning, skjevheter eller konstruktiv svikt i de synlige delene av takkonstruksjonen. Det er likevel registrert begrenset lufting/luftemulighet, og enkelte deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for full kontroll. Skjulte eller innbygde deler kan derfor ikke vurderes fullt ut. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, begrenset lufting og begrensede inspeksjonsmuligheter. Eldre takkonstruksjoner bør følges jevnlig, særlig med tanke på fukt, kondens, lufting og eventuelle endringer over tid. Anbefalte tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon, særlig etter perioder med mye nedbør/snølast og ved endringer som lukt, misfarging, fuktmerker eller kondens. Ved fremtidig takomlegging bør takkonstruksjonen og luftingen kontrolleres nærmere, og eventuelle behov for forbedret lufting/utbedringer vurderes.

Loft: Tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon er visuelt inspisert. Takkonstruksjonen fremstår som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og undertak/bordtak. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større nedbøyning, skjevheter, konstruktiv svikt, råteskader, soppangrep eller spor etter skadedyr i de synlige delene på befaringstidspunktet. Det er likevel registrert begrenset lufting av kaldloftet. Luftingen fremstår i hovedsak å være avhengig av vindu/åpninger, og det er ikke registrert en tydelig og kontinuerlig lufteløsning som sikrer stabil utlufting av takkonstruksjonen. Det er heller ikke full tilgang til alle deler av takkonstruksjonen, og skjulte/innbygde deler kan derfor ikke vurderes fullt ut. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, begrenset lufting og begrensede inspeksjonsmuligheter. Mangelfull lufting av kaldloft kan over tid øke risikoen for kondens, fuktansamling, misfarging og følgeskader i takkonstruksjonen, selv om det ikke ble registrert større fuktproblemer ved befaringen. Det anbefales å bedre og sikre luftingen av kaldloftet, slik at det etableres mer stabil og kontinuerlig luftutskiftning. Eksisterende vindu/luftepunkter bør vedlikeholdes og holdes åpne/operative der dette er en del av lufteløsningen. Loft og takkonstruksjon bør kontrolleres jevnlig, særlig i kalde perioder og etter perioder med mye nedbør eller snølast. Ved fremtidig takomlegging bør takkonstruksjon, undertak og lufting kontrolleres nærmere, og nødvendige forbedringer utføres samtidig.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med takstein. Undertakets type, alder og oppbygning er ikke dokumentert. Taket er i hovedsak kontrollert fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere kontroll av takflaten fra stige/tak ved befaringen. Taktekkingen fremstår som eldre, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og eventuell underliggende tekking/undertak. Det ble ikke ved den begrensede visuelle kontrollen registrert konkrete tegn til akutt lekkasje eller større skade, men dette kan ikke utelukkes da takflaten ikke er fullstendig inspisert. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, ukjent undertak og begrenset kontrollmulighet. Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, utettheter, skader på undertak og følgeskader ved vanninntrengning. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, takstein, beslag, gjennomføringer og undertak av fagperson under sikre forhold. Taket bør følges jevnlig, særlig etter perioder med kraftig nedbør, snø/is og vind. Ved planlagt vedlikehold eller takomlegging bør undertak, lekter, sløyfer, beslag og lufting vurderes samlet.

Våtrom 1. etg. - Totalvurdering av overflater: Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt/platekledd himling. Overflatene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle ved visuell kontroll, uten synlige tegn til akutte skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Det er likevel registrert avvik ved fallforhold på gulv. Målinger viser svakt og varierende fall, med enkelte tilnærmet flate områder. Det er derfor ikke dokumentert tilfredsstillende fall til sluk. Sluk er plassert i dusjkabinett, og ved normal bruk med dusjkabinett er vannbelastningen på gulvet redusert. Eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av rommet vil likevel ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluk. Badet har vindu plassert nær servant/servantområde. Vinduet ligger ikke i direkte dusjsone, men vurderes som en fuktutsatt detalj i våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan overgang mellom vindu, karm/listverk og våtromsflater er fuktsikret.

Våtrom 1. etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet har sluk plassert inne i dusjkabinett. Sluket var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende inspeksjon på befaringstidspunktet, og det er derfor ikke mulig å kontrollere sluktype, klemring, mansjett eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Det kan ikke bekreftes om membran/våtromsbelegg er synlig eller korrekt klemt under klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av membran/tettesjikt eller utførelse av overgang mot sluk. Skjulte tettesjikt kan derfor ikke vurderes. Badet har dusjkabinett, som reduserer den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk, men manglende kontrollmulighet og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt fuktsikkerheten.

Våtrom 1. etg. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr fremstår i hovedsak funksjonelt ved visuell kontroll, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller akutte skader på befaringstidspunktet. Toalettet er utført som veggmontert toalett med innebygget sisterne. Det er ikke registrert synlig lekkasjespalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Dette vurderes som et avvik, da en eventuell lekkasje kan bli skjult i konstruksjonen og føre til fuktskader før den oppdages. Rommet har mekanisk avtrekksvifte. Ventilasjonen vurderes å være etablert, men full funksjonsmåling av luftmengde er ikke utført.

Våtrom bad 2. etg. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjløsning med glassdører. Sanitærutstyr er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på utstyret på befaringstidspunktet. Vanntrykk og avrenning fremstod tilfredsstillende ved enkel funksjonsprøving. Toalettet er utført med innebygget sisterne. Det er ikke registrert synlig lekkasjespalte eller fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eventuell lekkasje fra sisternen synliggjøres. Dette vurderes som et avvik, da lekkasje fra innebygget sisterne kan bli skjult i konstruksjonen. Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte. Lufttilførsel vurderes å skje via spalte/lufting mot tilstøtende rom og eventuelt ved bruk av vindu. Det er ikke utført måling av luftmengde.

Piper / ildsteder: Boligen har teglsteinspipe/teglpipeløp med tilknyttede ildsteder. Pipe og ildsteder er visuelt kontrollert fra tilgjengelige overflater. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløp, røykganger eller funksjonstest av ildsteder. Pipe og ildsteder fremstår som eldre bygningsdeler. Det er registrert/observert forhold som gjør det noe uklart om alle overganger, tilstøtende materialer og avstander til brennbart materiale er tilfredsstillende ivaretatt. Dette er ikke nærmere avklart ved befaringen. Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport/feierrapport som dokumenterer tilstand eller bruksgodkjenning. Eldre teglpiper kan ha skjulte sprekker, utettheter eller behov for rehabilitering som ikke lar seg avdekke ved enkel visuell kontroll.

Kjøkken 1. etg.: Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter, mørk benkeplate, flislagte veggflater over benk, nedfelt oppvaskkum, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i hovedsak funksjonell ved visuell kontroll, men har alder og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert lekkasjesikring/waterguard ved kjøkkeninstallasjoner med vann, og det er ikke registrert komfyrvakt ved platetopp. Dette vurderes som avvik etter dagens sikkerhetsnivå. Det ble ikke observert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke fullstendig kontrollert.

Kjøkken 2. etg.: Kjøkkenet har nyere IKEA kjøkkeninnredning med profilerte grå fronter, integrerte IKEA hvitevarer og benkeplate opplyst å være stein-/kompositttplate. Innredningen fremstår i hovedsak hel og funksjonell ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade ved tilgjengelig kontroll under kjøkkenbenk. Kjøkkenet mangler registrert lekkasjesikring/waterguard ved installasjoner med vann, og det er ikke registrert komfyrvakt ved platetopp. Kjøkkenventilator er kun med kullfilter/resirkulering, og ikke avtrekk direkte ut av bygningen. Dette gir redusert fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til friluft.

VVS: Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder og utførelse. Det er registrert en blanding av eldre og nyere rørføringer, herunder synlige kobberrør, plast-/rør-i-rør-løsninger og avløpsrør i plast/eldre materialer. Omfang, tidspunkt og utførelse av tidligere arbeider på vann- og avløpsanlegget er ikke fullt dokumentert. Boligen har to bad og to kjøkken. Arbeider knyttet til vann- og avløpsinstallasjoner i disse rommene fremstår utført etter opprinnelig byggeår, men alder, omfang og dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt. Det er derfor ikke avklart hvilke deler av anlegget som er fornyet, hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Vanntrykk er enkelt funksjonsprøvd ved samtidig bruk av to tappesteder, og fremstod tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer ved tilgjengelige kontrollerte installasjoner. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og sjakter er ikke kontrollert. Boligen har to varmtvannsberedere, opplyst/merket for henholdsvis 1. etasje og 2. etasje. Berederne er plassert i kjeller/teknisk rom. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra beredere eller tilkoblinger ved visuell kontroll. Alder, servicehistorikk, sikkerhetsventil/overløp og full teknisk tilstand er ikke dokumentert/kontrollert. Det er i tillegg registrert vannbårent varmeanlegg med radiatorer i boligen og tilhørende teknisk installasjon/varmepumpeenhet i kjeller. Det er opplyst at

radiatoranlegget ikke fungerer som forutsatt, og at anlegget ikke er satt i tilfredsstillende drift. Årsak til funksjonssvikt er ikke avklart. Ny eier må derfor påregne nærmere teknisk kontroll og kostnader til enten reparasjon/igangsetting av anlegget, eller eventuell fjerning av radiatorer, rørføringer og tilhørende teknisk utstyr.

Frittstående garasje: På eiendommen er det oppført frittstående garasje, målt til ca. 34 m² innvendig. Garasjen er oppført på støpt plate/ringmur og er uisolert. Konstruksjonen har murte/støpte vegger/ringmur, treverk i takkonstruksjon og himling, utvendig trekledning på gavl/veggfelt, vippeporter i tre og skråtak tekket med takpapp/shingel. Garasjen er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det er registrert generelt eldre og slitt preg, sprekker/slitasje i betonggulv, eldre overflater, værslitt trekledning og betydelig vedlikeholdsbehov. Vippeportene fremstår i dårlig stand, med skader, slitasje og begrenset restlevetid. Tilstanden vurderes å være kommet så langt at ordinært vedlikehold ikke anses tilstrekkelig for å oppnå varig og tilfredsstillende funksjon. Taktekking, beslag og detaljer er kun kontrollert fra bakkenivå og fra tilgjengelige innvendige områder. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller full kontroll av skjulte konstruksjoner. Det er etablert elektrisk installasjon/elbillader i garasjen, men dette er ikke elektrofaglig kontrollert. Garasjen fremstår som brukbar til enkel lagring/garasjeformål, men har tydelig alder, slitasje og behov for oppgradering.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Yttervegger og fasader vurderes å ha vesentlige avvik. Det er registrert omfattende værslitasje, oppsprukket og avflasset overflatebehandling, åpne skjøter, stedvise råte-/nedbrytningsskader og misfarging/svertesopp i trekledningen. Kledningen fremstår flere steder med mangelfull lufting/uttørking, og det er ikke registrert en tydelig og sammenhengende løsning for luftespalte og musesikring i nedre avslutning. Enkelte lokale åpninger og skader kan også gi risiko for inntrengning av mus/gnagere. Skadebildet vurderes å være av et slikt omfang at det må påregnes utskifting av deler av kledningen, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av fasadekledning og bakenforliggende konstruksjoner ved åpning av utvalgte skadde områder. Skadet kledning må skiftes, og ved utbedring bør det etableres korrekt luftet kledning med sammenhengende luftespalte, tilfredsstillende vannavrenning/beslag og egnet musesikring i nedre avslutning. Omfanget av utskifting må vurderes etter nærmere avdekking, men større fasadearbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det er registrert funksjonssvikt ved takrenner/nedløp. Takrenner/nedløp fremstår ikke tette, og ved nedbør ledes vann ned langs fasade og direkte mot grunnmur/terreng. Nedløp er heller ikke tilfredsstillende tilkoblet drens-/overvannssystem ved bakkenivå. Forholdet er registrert på flere sider av bygningen. Mangelfull bortledning av takvann medfører økt fuktbelastning på yttervegger, kledning, grunnmur og rom under terreng. Dette kan bidra til råte-/nedbrytningsskader i fasade, økt fuktpåkjenning mot grunnmur, saltutslag/fuktmerker i kjeller og økt risiko for følgeskader over tid. Tilstandsgrad settes til TG3 da det er registrert svikt i funksjonen til takvannssystemet, og forholdet bør utbedres innen kort tid for å redusere videre fuktbelastning på bygningen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Våtrom bad 2. etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk er visuelt kontrollert. Det er registrert synlig mansjett/membran ved sluk, men det er også registrert at jordingsledning er ført/klemt i området ved slukets klemring. Dette vurderes som feil utførelse, da ledningen kan hindre korrekt tetting mellom sluk, mansjett/membran og klemring. Overgangen mellom sluk og tettesjikt er en kritisk våtromsdetalj. Feil ved denne overgangen kan medføre risiko for utetthet, vanninntrengning og fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Jordingsledning må legges om slik at den ikke påvirker tettingen mellom sluk, mansjett/membran og klemring. Sluk og tettesjikt bør kontrolleres av fagperson. Det må vurderes om klemring/mansjett kan reetableres forsvarlig, eller om det kreves mer omfattende utbedring av sluk/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det kan ikke bekreftes om utførte arbeider er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det er registrert forhold som bør avklares nærmere når det gjelder lovlighet, branncelleinndeling og tekniske krav. Boligen benyttes/fremstår med flere boenheter/utleiedel, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk og planløsning er i samsvar med godkjente tegninger eller offentlig godkjenning.

Det er ikke foretatt full kontroll av branncelleinndeling, lyd-/brannskiller, rømningsveier, dagslysforhold eller takhøyder opp mot byggegodkjente tegninger. Det kan derfor ikke bekreftes at alle forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er tilfredsstillende ivaretatt.

Forholdet bør avklares nærmere mot kommunal dokumentasjon og eventuelt ved bygningsfaglig/brannteknisk vurdering dersom boligen skal brukes med separat boenhet/utleiedel.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det er registrert lokale skader i form av avskalling og løs puss/overflatebehandling på synlig grunnmur/sokkel. Skadene er hovedsakelig lokalisert nær terrengnivå og vurderes å være forårsaket av fuktbelastning, sprutvann og normal aldring av overflatebehandlingen. Det ble ikke registrert vesentlige konstruktive sprekker eller skjevheter i de synlige delene av grunnmuren ved befaringen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmur og kjellerkonstruksjoner er av eldre dato og mangler moderne, synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast. Det er registrert lokale avskallinger i puss/overflatebehandling utvendig, samt enkelte tegn til tidligere eller periodisk fuktpåvirkning innvendig i kjeller i form av lokale salt-/fuktutslag på murte/pussede overflater. Vegetasjon og terreng ligger stedvis tett inntil grunnmur.

Risiko: Dersom forholdene videreføres uten tiltak, kan kjellervegger fortsatt bli utsatt for periodisk fuktbelastning, særlig ved nedbør, snøsmelting og ugunstige overvannsforhold. Manglende moderne fuktsikring øker risikoen for fuktgjennomgang, saltutslag, avflassing og redusert brukskvalitet i kjeller. Risikoen øker vesentlig dersom kjelleren innredes eller brukes som oppholdsrom.

Konsekvens: For dagens bruk som råkjeller vurderes forholdene som akseptable, og det ble ikke registrert akutte skader eller tydelige tegn til konstruktiv svikt ved befaringen. Kjelleren har likevel begrenset brukskvalitet og bør ikke vurderes som tørr oppholdskjeller. Ved eventuell fremtidig innredning til oppholdsrom må det påregnes betydelige kostnader til drenering, utvendig fuktsikring og etterisolering.

Ved innvendig kontroll av kjeller ble det registrert enkelte tegn til tidligere/periodisk fuktpåvirkning, blant annet lokale salt-/fuktutslag på murte/pussede overflater. Det ble ikke registrert omfattende synlig fuktinnsig eller forhold som tilsier akutt svikt ved befaringen. Kjelleren benyttes som råkjeller, og forholdene vurderes å være innenfor det som ofte må forventes for eldre kjellerkonstruksjoner uten moderne utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vegetasjon bør fjernes/holdes nede langs grunnmur, og terreng/overvann bør kontrolleres slik at vann ledes bort fra bygningen. Lokale puss- og overflateskader bør utbedres. Kjelleren bør fortsatt brukes som råkjeller med god ventilering. Ved planer om innredning til oppholdsrom anbefales nærmere vurdering av drenering, utvendig fuktsikring, isolering og ventilasjon.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er oppført tilbygg etter boligens opprinnelige byggeår. Tilbygget fremstår fundamentert med støpt plate på mark. Det foreligger ikke nærmere dokumentasjon for utførelsen av grunnarbeider, drenering eller fuktsikring knyttet til tilbygget.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast/knotteplast eller topplist på utsiden av grunnmuren. Grunnmuren fremstår som en eldre konstruksjon uten synlig moderne utvendig fuktsikring. Manglende synlig grunnmursplast og topplist medfører at det ikke kan verifiseres at grunnmuren har tilfredsstillende utvendig fuktsikring etter dagens prinsipper.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som relativt flatt, og det er stedvis registrert mindre motfall/fall inn mot grunnmur. Terrengforholdene vurderes derfor ikke å gi tilfredsstillende og entydig avrenning bort fra bygningen på alle sider. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur, særlig ved nedbør og snøsmelting.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Takvann er ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningen. Det er registrert nedløp som avsluttes nær grunnmur/terreng, og takvann ledes ikke kontrollert bort fra bygningen. Det er i tillegg registrert lekkasje/skade på takrenne/nedløpssystem ved fasade, hvor vann renner/spruter ned på yttervegg og videre langs grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på fasade, kledning og grunnmur.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Takvann er ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningen. Det er registrert nedløp som avsluttes nær grunnmur/terreng, og det er i tillegg registrert skade/utetthet ved takrenne-/nedløpssystem på fasade. Dette medfører at vann renner eller spruter ned på yttervegg og videre ned langs grunnmur.

Risiko: Dersom forholdet videreføres uten tiltak, vil fasade, kledning og grunnmur utsettes for unødvendig fuktbelastning. Over tid kan dette føre til avskalling av maling og puss, råteskader i treverk/kledning og økt fuktbelastning mot kjellervegger. Risikoen øker særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan redusere levetiden til kledning, overflatebehandling, beslag og grunnmurspuss. Det kan også bidra til forverrede fuktforhold i kjeller over tid. Dersom tiltak utsettes, kan skadeomfanget øke og medføre høyere reparasjonskostnader.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres og utbedres. Skadde eller utette deler bør repareres eller skiftes. Nedløp bør forlenges eller kobles til egnet overvannsløsning slik at takvann ledes kontrollert bort fra grunnmur og fasade.

Levetid:

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater i kjeller/rom under terreng. Gulv fremstår med flislagte/støpte overflater, og vegger består i hovedsak av pussede og malte murkonstruksjoner. Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert aktiv vanninntrengning eller frie vannansamlinger, og overflatene fremstod i hovedsak tørre ved visuell kontroll.

Det er likevel registrert tydelige tegn til tidligere og/eller periodisk fuktpåvirkning i nedre del av kjellervegger. Dette viser seg som saltutslag, misfarging, avflassing av maling og stedvis nedbrutt puss langs gulv/vegg-overganger og ved gjennomføringer. Slike forhold er typiske for fukttransport i murkonstruksjoner mot terreng, og må sees i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og fuktsikring/drenering.

Det anbefales at kjeller holdes godt ventilert, at overflater følges med over tid, og at drenering/fuktsikring vurderes nærmere dersom det registreres økt fukt, lukt, avskalling eller nye fuktmerker.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller destruktive undersøkelser i mur-/kjellervegger. Det er heller ikke foretatt innvendig inspeksjon av skjulte konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater i rom under terreng.

Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert aktiv vanninntrengning eller frie vannansamlinger, og overflatene fremstod i hovedsak tørre. Det er likevel registrert synlige tegn til tidligere og/eller periodisk fuktpåvirkning, herunder saltutslag, misfarging, avflassing av maling og stedvis nedbrytning av puss i nedre del av murvegger.

Da konstruksjonen består av mur/betong mot terreng, er hulltaking i tradisjonell forstand ikke utført. Eventuelt skjult fuktforhold i konstruksjonen, bak puss/maling eller i tilstøtende oppbygde konstruksjoner, er derfor ikke avklart. Forholdet må sees i sammenheng med bygningens alder, drenering/fuktsikring og ventilasjonsforhold i kjeller.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Er rommet ventilert?
Nei

Kommentar:
Rommet har ikke etablert mekanisk ventilasjon eller faste tilluftsventiler i yttervegg. Ventilering fremstår i hovedsak å være basert på mulighet for lufting via kjellervinduer.

Dette gir begrenset og brukeravhengig ventilasjon, og vurderes som en svakhet i rom under terreng hvor det er registrert fuktindikasjoner i murvegger. Mangelfull ventilasjon kan bidra til at fuktig luft blir stående i rommet, og kan over tid øke risikoen for kondens, lukt, saltutslag og videre nedbrytning av puss/malte overflater.

Det anbefales å bedre ventileringen, for eksempel ved etablering av egnede ventiler/tilluftsløsninger og eventuelt mekanisk avtrekk, tilpasset kjellerens bruk og fuktforhold.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom under terreng fremstår med eldre mur-/betongkonstruksjoner mot terreng. Det er registrert saltutslag, misfarging, avflassing av maling og stedvis nedbrytning av puss i nedre del av kjellervegger. Dette vurderes som synlige tegn til tidligere og/eller periodisk fuktpåvirkning i murkonstruksjoner mot terreng.

Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert aktiv vanninntrengning eller frie vannansamlinger, og rommet fremstod i hovedsak tørt ved visuell kontroll. Rommet vurderes derfor å kunne fungere til dagens bruk, forutsatt at bruken holdes på et nivå som er tilpasset en eldre kjellerkonstruksjon.

Ventilasjonen er begrenset og basert på lufting via kjellervinduer. Det er ikke registrert mekanisk ventilasjon eller faste ventiler som sikrer kontinuerlig luftutskiftning. Dette vurderes som en svakhet, særlig i rom under terreng hvor det allerede er registrert fuktindikasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å bedre ventilasjonen i kjelleren, for eksempel ved etablering av egnede tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk. Overflater bør følges med over tid, særlig etter perioder med mye nedbør/snøsmelting. Ved økt fukt, lukt, nye saltutslag eller ytterligere avskalling bør drenering/fuktsikring og terrengforhold vurderes nærmere.

Dersom rommene på sikt skal oppgraderes eller tas i bruk til mer fuktømfintlig bruk, bør det utføres nærmere bygningsfaglige undersøkelser og planlegges tiltak som forbedrer fuktsikring, ventilasjon og overflateoppbygging.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Forholdet vurderes til TG2, da manglende radonmåling medfører at eventuell radonforekomst ikke er avklart.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret, over minimum to måneder, for å avklare radonnivået i boligen.
Dersom måling viser forhøyede verdier, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som fullt ut viser hvilke arbeider som er utført på yttervegger/fasader etter opprinnelig byggeår. Boligen er oppført i 1939, og det fremstår som sannsynlig at det er utført vedlikehold, utskiftinger og/eller endringer på fasader og yttervegger i ettertid.

Det er også registrert tilbygg/endrede bygningsdeler av nyere dato enn opprinnelig byggeår. Omfang, utførelse og eventuell byggesaksbehandling for disse arbeidene er ikke nærmere dokumentert i forbindelse med befaringen.

Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder, konstruksjonstype og tilgjengelig informasjon. Manglende dokumentasjon gjør at eksakt tidspunkt og omfang for tidligere arbeider ikke kan fastslås.

Fasade
Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det er registrert synlige sprekker/oppsprekkinger, åpne skjøter og stedvise råte-/nedbrytningsskader i utvendig trekledning. Det er ikke registrert klare visuelle tegn til større skjevheter eller setningsskader i selve ytterveggskonstruksjonen ved befaringen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det er observert synlige tegn til fuktbelastning og biologisk begroing på deler av fasaden. Det er registrert avflassing/oppsprekking i overflatebehandling, misfarging/svertesopp og stedvise råte-/nedbrytningsskader i trekledningen. Skadene er særlig synlige i nedre del av kledning, ved skjøter, rundt vinduer og ved nedløp/områder med økt vannbelastning.

Forholdet vurderes å skyldes en kombinasjon av alder, værslitasje, manglende vedlikehold, fuktbelastning og begrenset uttørking/lufting bak kledningen.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger og fasader vurderes å ha vesentlige avvik. Det er registrert omfattende værslitasje, oppsprukket og avflasset overflatebehandling, åpne skjøter, stedvise råte-/nedbrytningsskader og misfarging/svertesopp i trekledningen. Kledningen fremstår flere steder med mangelfull lufting/uttørking, og det er ikke registrert en tydelig og sammenhengende løsning for luftespalte og musesikring i nedre avslutning. Enkelte lokale åpninger og skader kan også gi risiko for inntrengning av mus/gnagere.

Skadebildet vurderes å være av et slikt omfang at det må påregnes utskifting av deler av kledningen, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av fasadekledning og bakenforliggende konstruksjoner ved åpning av utvalgte skadde områder. Skadet kledning må skiftes, og ved utbedring bør det etableres korrekt luftet kledning med sammenhengende luftespalte, tilfredsstillende vannavrenning/beslag og egnet musesikring i nedre avslutning. Omfanget av utskifting må vurderes etter nærmere avdekking, men større fasadearbeider må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse. Hovedvinduer fremstår i hovedsak som trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er ikke registrert datomerking i spacer/avstandslist mellom glassene på de kontrollerte hovedvinduene, og eksakt alder er derfor ikke dokumentert. Ut fra synlig utførelse, materialbruk og tilstand vurderes disse skjønnsmessig å være ca. 15 år gamle.

Kjellervinduer fremstår som eldre trevinduer, trolig fra byggeår eller av betydelig eldre dato. Disse har synlig slitasje, oppsprukket/avflasset overflatebehandling og stedvis nedbrutt trevirke. Enkelte verandadører/ytterdører vurderes også å være av eldre dato enn hovedvinduene.

Generell beskrivelse av dører
Boligen har dører av varierende alder og utførelse. Ytterdører fremstår som eldre malte tredører. Dørene har normal bruksslitasje og alderstegn, og enkelte ytterdører/verandadører vurderes å ha behov for vedlikehold/justering og kontroll av tetthet.

Innvendige dører fremstår i hovedsak som nyere/enkle lettdører med malte overflater. Disse vurderes å ha normal bruksslitasje og fungerer i hovedsak etter dagens bruk.

Verandadører/balkongdører fremstår som eldre heve-/utadslående tredører, med datomerking/opplysninger som tilsier alder fra ca. 1979. Disse vurderes som vesentlig eldre enn hovedvinduene og må forventes å ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert utskiftinger og endringer av dører etter opprinnelig byggeår. Verandadører fremstår som eldre, men er datert til ca. 1979 og er således skiftet etter byggeår. Innvendige dører fremstår i hovedsak som nyere lettdører av vesentlig nyere dato enn bygningen, men eksakt alder er ikke dokumentert. Enkelte ytterdører og kjellerdører fremstår som eldre tredører, men det er ikke avklart om disse er originale eller senere utskiftet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser tidspunkt for alle utskiftinger.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer – tilstandsgrad TG2

Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse. Hovedvinduer fremstår i hovedsak som trevinduer med 2-lags isolerglass, og vurderes skjønnsmessig å være av nyere dato, anslagsvis ca. 15 år gamle. Det er ikke registrert datomerking i spacer/avstandslist mellom glassene på de kontrollerte hovedvinduene, og alder er derfor ikke dokumentert.

Kjellervinduer fremstår som eldre trevinduer, trolig fra byggeår eller av betydelig eldre dato. Disse har synlig slitasje, oppsprukket/avflasset overflatebehandling og stedvis nedbrutt trevirke. Det er også registrert flere vindusomramminger/listverk hvor sidebord/omramming går ned mot vannbrett. Dette gir fuktutsatt endeved og redusert uttørking, og kan over tid medføre oppsprekking, råte og behov for utskifting av listverk/omramming og eventuelt tilstøtende treverk.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av varierende alder, manglende dokumentasjon, eldre kjellervinduer, fuktutsatte detaljer ved vindusomramming og registrert vedlikeholdsbehov. Det anbefales vedlikehold av treverk/overflatebehandling, kontroll av vannbrett/beslag og omramminger, samt nærmere kontroll og eventuell utskifting av eldre/slitte kjellervinduer og skadde/fuktutsatte listverksdetaljer.

Dører – tilstandsgrad TG2

Boligen har dører av varierende alder og utførelse. Ytterdører fremstår som eldre malte tredører. Verandadører/balkongdører er eldre heve-/utadslående tredører fra ca. 1979. Innvendige dører fremstår i hovedsak som nyere/enkle lettdører med normal bruksslitasje.

Ytterdører og verandadører har alder, bruksslitasje og forventet redusert restlevetid. Det må påregnes behov for løpende vedlikehold, justering og kontroll av tetthet. Verandadører fra 1979 vurderes som eldre bygningsdeler hvor utskifting på sikt må kunne forventes.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Det anbefales kontroll/justering av dører, vedlikehold av overflater og beslag, samt vurdering av utskifting av eldre verandadører/ytterdører ved økt slitasje, utettheter eller funksjonssvikt.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales løpende vedlikehold av vinduer og dører, herunder rengjøring, smøring/justering av beslag, kontroll av tetningslister og vedlikehold av overflatebehandling på treverk.

Eldre kjeller- og loftsvinduer bør kontrolleres nærmere for råte/nedbrutt trevirke, redusert tetthet og funksjon. Disse fremstår som eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid, og utskifting må påregnes der treverket har redusert tilstand eller tetthet. Verandadører/balkongdører fra ca. 1979 bør også kontrolleres med tanke på funksjon, tetthet og restlevetid.

Alle vindusomramminger på utside bør kontrolleres nærmere, særlig der sidebord/listverk går ned mot vannbrett. Fuktutsatt endeved bør utbedres, og det bør etableres egnet avstand/lufting nederst mot vannbrett. Skadde eller nedbrutte listverksdetaljer bør skiftes.

Dersom det planlegges større fasadearbeider, bør vinduer og dører vurderes samlet med kledning, beslag, vannbrett og lufting for å sikre gode overganger og tilfredsstillende vannavrenning.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Dette er synlig svak detaljering/feilutførelse i overgang mellom veranda/overbygget parti og yttervegg/kledning. Det ser ut til å være åpen skjøt, mangelfull tetting/beslag og fuktpåvirket/nedbrutt treverk i overgangen. Dette er en typisk risikodetalj fordi vann lett kan ledes inn i konstruksjonen dersom overgangen ikke er korrekt utført.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk på veranda er målt til ca. 82 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde for uteoppholdsareal med fallhøyde. Rekkverket vurderes derfor å ha sikkerhetsmessig avvik. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, særlig ved bruk av området av barn, eldre eller personer med nedsatt balanse.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda/terrasse og platting fremstår som trekonstruksjoner med terrassebord som synlig overflate. Det er ikke registrert eller dokumentert at konstruksjonene er tekket med membran eller annen tett sjiktoppbygging. Eventuell oppbygning under terrassebordene er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonene har tilfredsstillende vannavrenning eller fuktsikring mot underliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Platting med utgang fra hoveddel fremstår med betydelig alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er registrert nedslitt/avflasset overflatebehandling, begroing/vegetasjon, fuktutsatte partier og enkelte svake/skadde bord og avslutninger. Tilstanden tilsier at det må påregnes vedlikehold og utskifting av deler av plattingen. Bruk bør vurderes med forsiktighet frem til nærmere kontroll/utbedring er utført.

Rekkverkshøyde på veranda er målt til ca. 82 cm, som er lavere enn dagens krav. Det er også registrert enkelte svake detaljer/overganger mot fasade, med risiko for fuktinntrengning og redusert uttørking.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon på tekking/oppbygning, lav rekkverkshøyde, betydelig slitasje på platting og behov for nærmere kontroll/vedlikehold.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales nærmere kontroll av oppbygning, vannavrenning og overgang mot fasade. Rekkverk bør forhøyes eller skiftes slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå. Ved fremtidig utbedring bør det sikres korrekt fall, vannavrenning, beslag/tetting mot fasade og tilstrekkelig lufting/uttørking av trekonstruksjonen.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

10 Takkonstruksjon TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler av loft og fra bakkenivå utvendig. Konstruksjonen fremstår som en eldre trekonstruksjon med sperrer/åser og bordtak/undertak. Eksakt alder og full oppbygning er ikke dokumentert, men konstruksjonen vurderes å være av eldre dato, trolig over 30 år.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større nedbøyning, skjevheter eller konstruktiv svikt i de synlige delene av takkonstruksjonen. Det er likevel registrert begrenset lufting/luftemulighet, og enkelte deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for full kontroll. Skjulte eller innbygde deler kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, begrenset lufting og begrensede inspeksjonsmuligheter. Eldre takkonstruksjoner bør følges jevnlig, særlig med tanke på fukt, kondens, lufting og eventuelle endringer over tid.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av loft og takkonstruksjon, særlig etter perioder med mye nedbør/snølast og ved endringer som lukt, misfarging, fuktmerker eller kondens. Ved fremtidig takomlegging bør takkonstruksjonen og luftingen kontrolleres nærmere, og eventuelle behov for forbedret lufting/utbedringer vurderes.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Tilgjengelige deler av takkonstruksjon/loft er visuelt inspisert fra loftsrom. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjonsdeler. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større nedbøyning, skjevheter eller konstruktiv svikt i de synlige delene av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen fremstår som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og undertak/bordtak. Det er registrert begrensede luftemuligheter, og deler av konstruksjonen/overganger mot tilbygg er ikke fullt tilgjengelige for inspeksjon. Skjulte eller innbygde deler av takkonstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det er ikke registrert tydelige fuktmerker, sopp, råte eller kondensskader i selve taktro/takkonstruksjonen på befaringstidspunktet. De synlige delene av takkonstruksjonen fremstår derfor uten klare skadefølger som direkte kan knyttes til mangelfull lufting.

Det er likevel registrert begrenset lufting av kaldloftet. Lufting synes i hovedsak å være avhengig av luftemulighet via vindu/ åpninger, og det er ikke registrert en tydelig og kontinuerlig lufteløsning via raft/gavl eller tilsvarende. Dette vurderes som en svakhet ved konstruksjonen, da utilstrekkelig lufting over tid kan øke risikoen for kondens, fuktansamling og følgeskader i takkonstruksjonen.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon er visuelt inspisert. Takkonstruksjonen fremstår som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og undertak/bordtak. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større nedbøyning, skjevheter, konstruktiv svikt, råteskader, soppangrep eller spor etter skadedyr i de synlige delene på befaringstidspunktet.

Det er likevel registrert begrenset lufting av kaldloftet. Luftingen fremstår i hovedsak å være avhengig av vindu/åpninger, og det er ikke registrert en tydelig og kontinuerlig lufteløsning som sikrer stabil utlufting av takkonstruksjonen. Det er heller ikke full tilgang til alle deler av takkonstruksjonen, og skjulte/innbygde deler kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, begrenset lufting og begrensede inspeksjonsmuligheter. Mangelfull lufting av kaldloft kan over tid øke risikoen for kondens, fuktansamling, misfarging og følgeskader i takkonstruksjonen, selv om det ikke ble registrert større fuktproblemer ved befaringen.

Det anbefales å bedre og sikre luftingen av kaldloftet, slik at det etableres mer stabil og kontinuerlig luftutskiftning. Eksisterende vindu/luftepunkter bør vedlikeholdes og holdes åpne/operative der dette er en del av lufteløsningen. Loft og takkonstruksjon bør kontrolleres jevnlig, særlig i kalde perioder og etter perioder med mye nedbør eller snølast. Ved fremtidig takomlegging bør takkonstruksjon, undertak og lufting kontrolleres nærmere, og nødvendige forbedringer utføres samtidig.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med takstein. Undertakets type, alder og oppbygning er ikke dokumentert. Taket er i hovedsak kontrollert fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere kontroll av takflaten fra stige/tak ved befaringen.

Taktekkingen fremstår som eldre, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og eventuell underliggende tekking/undertak. Det ble ikke ved den begrensede visuelle kontrollen registrert konkrete tegn til akutt lekkasje eller større skade, men dette kan ikke utelukkes da takflaten ikke er fullstendig inspisert.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, ukjent undertak og begrenset kontrollmulighet. Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, utettheter, skader på undertak og følgeskader ved vanninntrengning.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, takstein, beslag, gjennomføringer og undertak av fagperson under sikre forhold. Taket bør følges jevnlig, særlig etter perioder med kraftig nedbør, snø/is og vind. Ved planlagt vedlikehold eller takomlegging bør undertak, lekter, sløyfer, beslag og lufting vurderes samlet.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

ⓘ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det er registrert funksjonssvikt ved takrenner/nedløp. Takrenner/nedløp fremstår ikke tette, og ved nedbør ledes vann ned langs fasade og direkte mot grunnmur/terreng. Nedløp er heller ikke tilfredsstillende tilkoblet drens-/overvannssystem ved bakkenivå. Forholdet er registrert på flere sider av bygningen.

Mangelfull bortledning av takvann medfører økt fuktbelastning på yttervegger, kledning, grunnmur og rom under terreng. Dette kan bidra til råte-/nedbrytningsskader i fasade, økt fuktpåkjenning mot grunnmur, saltutslag/fuktmerker i kjeller og økt risiko for følgeskader over tid.

Tilstandsgrad settes til TG3 da det er registrert svikt i funksjonen til takvannssystemet, og forholdet bør utbedres innen kort tid for å redusere videre fuktbelastning på bygningen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takrenner og nedløp må kontrolleres, renses, justeres og utbedres/skiftes der de er utette eller har feil fall/skader. Nedløp må føres til egnet avledning bort fra grunnmur, eksempelvis til fungerende overvanns-/drenssystem eller annen løsning som leder vann trygt bort fra bygningen. Samtidig bør fuktbelastede fasadepartier og grunnmur kontrolleres for følgeskader.

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

14 Våtrom 1. etg.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt kontroll av fallforhold på gulv med elektronisk vater. Målingene viser noe fall på deler av gulvet, men fallforholdene er svake og varierende. Enkelte områder fremstår tilnærmet flate.

Sluk er plassert i dusjkabinett, og gulvet utenfor dusjkabinettet har ikke dokumentert tilfredsstillende fall til sluk. Ved normal bruk med dusjkabinett er vannbelastningen på gulvet redusert, men eventuelt vannsøl eller lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluk.

Forholdet vurderes som avvik. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdene utbedres slik at vann ledes sikkert til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt/platekledd himling. Overflatene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle ved visuell kontroll, uten synlige tegn til akutte skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Det er likevel registrert avvik ved fallforhold på gulv. Målinger viser svakt og varierende fall, med enkelte tilnærmet flate områder. Det er derfor ikke dokumentert tilfredsstillende fall til sluk. Sluk er plassert i dusjkabinett, og ved normal bruk med dusjkabinett er vannbelastningen på gulvet redusert. Eventuelt vannsøl eller lekkasjevann fra øvrige deler av rommet vil likevel ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluk.

Badet har vindu plassert nær servant/servantområde. Vinduet ligger ikke i direkte dusjsone, men vurderes som en fuktutsatt detalj i våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan overgang mellom vindu, karm/listverk og våtromsflater er fuktsikret.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk er plassert inne i dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er synlig mansjett, våtromsbelegg eller membran ført korrekt under klemring i sluk.

Forholdet er ikke avklart, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser oppbygging av sluk, membran/tettesjikt eller overgang mellom sluk og tettesjikt.

Konklusjon:
Det kan ikke bekreftes at mansjett/våtromsbelegg er synlig eller korrekt klemt under klemring. Forholdet vurderes som ikke kontrollerbart uten demontering/fjerning av dusjkabinett eller nærmere undersøkelse.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Badet har sluk plassert inne i dusjkabinett. Sluket var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende inspeksjon på befaringstidspunktet, og det er derfor ikke mulig å kontrollere sluktype, klemring, mansjett eller overgang mellom sluk og tettesjikt. Det kan ikke bekreftes om membran/våtromsbelegg er synlig eller korrekt klemt under klemring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av membran/tettesjikt eller utførelse av overgang mot sluk. Skjulte tettesjikt kan derfor ikke vurderes. Badet har dusjkabinett, som reduserer den direkte vannbelastningen på gulvet ved normal bruk, men manglende kontrollmulighet og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt fuktsikkerheten.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr fremstår i hovedsak funksjonelt ved visuell kontroll, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller akutte skader på befaringstidspunktet.

Toalettet er utført som veggmontert toalett med innebygget sisterne. Det er ikke registrert synlig lekkasjespalte, inspeksjonsmulighet eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Dette vurderes som et avvik, da en eventuell lekkasje kan bli skjult i konstruksjonen og føre til fuktskader før den oppdages.

Rommet har mekanisk avtrekksvifte. Ventilasjonen vurderes å være etablert, men full funksjonsmåling av luftmengde er ikke utført.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført fuktmåling med piggelektroder/stikkpinner i tilstøtende konstruksjon mot våtrommet. Målingen ble utført fra tilstøtende rom/tilgjengelig side av konstruksjonen, uten full åpning av veggkonstruksjonen.

Måleresultat viste ca. 9,5 vektprosent i treverk, som ikke indikerer unormalt fuktinnhold i det kontrollerte punktet på befaringstidspunktet.

Målingen gjelder kun det konkrete kontrollpunktet og gir ikke fullstendig vurdering av hele våtromskonstruksjonen. Skjulte forhold i øvrige deler av vegg/gulv, samt membran/tettesjikt, er ikke avklart ved denne målingen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
TG0 settes på bakgrunn av at det ikke ble påvist unormale fuktverdier eller synlige avvik i det kontrollerte punktet.

Det presiseres at målingen kun gjelder kontrollpunktet hvor det ble målt. Skjulte forhold i øvrige deler av våtromskonstruksjonen, membran/tettesjikt og andre tilstøtende konstruksjoner er ikke avklart ved denne målingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollpunktet, og det anbefales derfor ingen umiddelbare tiltak basert på utført fuktmåling.

Det anbefales likevel normal oppfølging av våtrommet over tid, særlig ved tegn til misfarging, lukt, svelling, løse fuger/fliser eller endret overflatetilstand. Målingen gjelder kun det kontrollerte punktet, og gir ikke full garanti for skjulte forhold i øvrige deler av våtromskonstruksjonen.

Ved fremtidig oppgradering av badet bør membran, tettesjikt, sluk og tilstøtende konstruksjoner kontrolleres og dokumenteres nærmere.

15 Våtrom bad 2. etg.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk på gulvet. Fallforholdene varierer noe, men vurderes å gi avrenning mot sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Overflatene fremstår i hovedsak hele og i normal bruksmessig stand. Det er ikke registrert bom i fliser ved enkel kontroll, og det er ikke observert synlige sprekker, løse fliser eller skader av betydning på befaringstidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk ved kontroll med elektronisk vater. Fallforholdene varierer noe, men gulvet vurderes å ha avrenning mot sluk.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluk er kontrollert visuelt. Det er registrert synlig membran/mansjett ved sluk, men det er også registrert at jordingsledning er ført/klemt i området ved slukets klemring. Utførelsen vurderes som feil, da jordingsledningen kan hindre korrekt tetting mellom sluk, mansjett/membran og klemring.

Forholdet medfører risiko for utetthet i en kritisk våtromsdetalj. Eventuell lekkasje i overgang mellom sluk og tettesjikt kan føre til fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluk er visuelt kontrollert. Det er registrert synlig mansjett/membran ved sluk, men det er også registrert at jordingsledning er ført/klemt i området ved slukets klemring. Dette vurderes som feil utførelse, da ledningen kan hindre korrekt tetting mellom sluk, mansjett/membran og klemring.

Overgangen mellom sluk og tettesjikt er en kritisk våtromsdetalj. Feil ved denne overgangen kan medføre risiko for utetthet, vanninntrengning og fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Jordingsledning må legges om slik at den ikke påvirker tettingen mellom sluk, mansjett/membran og klemring. Sluk og tettesjikt bør kontrolleres av fagperson. Det må vurderes om klemring/mansjett kan reetableres forsvarlig, eller om det kreves mer omfattende utbedring av sluk/tettesjikt.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjsone med glassvegg/-dør og opplegg for normal bruk. Sanitærutstyr er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på sanitærutstyret på befaringstidspunktet.

Vanntrykk og avrenning er funksjonsprøvd på en enkel måte, uten at det ble registrert åpenbare avvik ved bruk. Full teknisk kontroll av røranlegg, skjulte koblinger og innebygde installasjoner er ikke utført.

Det bemerkes at veggmontert toalett har innebygget sisterne. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon eller synlig løsning for lekkasjesikring/inspeksjon, må dette vurderes som et avvik under sanitærutstyr.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjløsning med glassdører. Sanitærutstyr er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på utstyret på befaringstidspunktet. Vanntrykk og avrenning fremstod tilfredsstillende ved enkel funksjonsprøving.

Toalettet er utført med innebygget sisterne. Det er ikke registrert synlig lekkasjespalte eller fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eventuell lekkasje fra sisternen synliggjøres. Dette vurderes som et avvik, da lekkasje fra innebygget sisterne kan bli skjult i konstruksjonen.

Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte. Lufttilførsel vurderes å skje via spalte/lufting mot tilstøtende rom og eventuelt ved bruk av vindu. Det er ikke utført måling av luftmengde.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført fuktmåling med piggelektroder/stikkpinner i tilstøtende trekonstruksjon mot våtrommet. Målingen ble utført fra tilstøtende rom/tilgjengelig side av konstruksjonen, uten full åpning av vegg.

Måleresultat viste ca. 6,1 vektprosent i treverk, som ikke indikerer unormalt fuktinnhold i det kontrollerte punktet på befaringstidspunktet.

Målingen gjelder kun det konkrete kontrollpunktet og gir ikke fullstendig vurdering av hele våtromskonstruksjonen. Skjulte forhold i øvrige deler av vegg/gulv, samt membran/tettesjikt, er ikke avklart ved denne målingen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført fuktmåling med piggelektroder/stikkpinner i tilgjengelig tilstøtende trekonstruksjon mot våtrommet. Målingen viste ca. 6,1 vektprosent, og det ble ikke registrert unormalt fuktinnhold i kontrollpunktet på befaringstidspunktet.

Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade, misfarging, svelling eller andre unormale forhold i området hvor kontrollen ble utført. Måleresultatet vurderes som normalt for tørt treverk.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak eller ytterligere undersøkelser basert på utført fuktmåling. Det ble målt ca. 6,1 vektprosent i tilstøtende trekonstruksjon, og dette indikerer ikke unormalt fuktinnhold i kontrollpunktet på befaringstidspunktet.

Det anbefales normal oppfølging av våtrommet over tid. Ved tegn til lukt, misfarging, svelling, løse fuger/fliser eller andre endringer bør forholdet undersøkes nærmere.

Målingen gjelder kun det kontrollerte punktet, og gir ikke full garanti for skjulte forhold i øvrige deler av våtromskonstruksjonen.

16 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har teglsteinspipe/teglpipeløp med tilknyttede ildsteder. Pipe og ildsteder er visuelt kontrollert fra tilgjengelige overflater. Det er ikke utført innvendig kontroll av pipeløp, røykganger eller funksjonstest av ildsteder.

Pipe og ildsteder fremstår som eldre bygningsdeler. Det er registrert/observert forhold som gjør det noe uklart om alle overganger, tilstøtende materialer og avstander til brennbart materiale er tilfredsstillende ivaretatt. Dette er ikke nærmere avklart ved befaringen.

Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport/feierrapport som dokumenterer tilstand eller bruksgodkjenning. Eldre teglpiper kan ha skjulte sprekker, utettheter eller behov for rehabilitering som ikke lar seg avdekke ved enkel visuell kontroll.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er foretatt kontroll av planavvik/nivåforskjell på tilgjengelige gulvflater. Det ble målt ca. 6 mm nedsenk/avvik fra yttervegg i kontrollert område. Målt avvik vurderes som begrenset og ikke som indikasjon på vesentlig konstruktiv svikt.

Etasjeskiller/gulv fremstår med mindre skjevheter/nivåavvik som må forventes i en eldre bygning. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ved den visuelle kontrollen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll under kjøkkenbenk ved oppvaskkum/oppvaskmaskin og tilgjengelige vann- og avløpstilkoblinger. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller pågående fuktskade på befaringstidspunktet.

Det er registrert noe misfarging/slitasje i bunn av skap/ved gjennomføringer, men dette fremstår ikke som aktiv fukt ved visuell kontroll. Skjulte rørføringer og konstruksjoner bak/under innredning er ikke kontrollert.

Det er ikke registrert lekkasjesikring/waterguard. Dette gir økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte, lyse fronter og mørk laminat-/kompositt benkeplate. Det er montert benkeskap, overskap og skuffeseksjoner. Over benkeplate er det flislagte veggflater. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Det er integrert/nedsenket Miele ovn og platetopp i benkeplate, ventilator ukjent merke og det er montert Grundig oppvaskmaskin under benk. Det er avsatt plass til kjøl/frys. Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak funksjonell ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt full funksjonstest av hvitevarer eller skjulte vann-/avløpsinstallasjoner. Kjøkkenet er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter, mørk benkeplate, flislagte veggflater over benk, nedfelt oppvaskkum, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i hovedsak funksjonell ved visuell kontroll, men har alder og normal bruksslitasje.

Det er ikke registrert lekkasjesikring/waterguard ved kjøkkeninstallasjoner med vann, og det er ikke registrert komfyrvakt ved platetopp. Dette vurderes som avvik etter dagens sikkerhetsnivå. Det ble ikke observert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke fullstendig kontrollert.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales å montere lekkasjesikring/waterguard ved kjøkkeninstallasjoner med vann, samt komfyrvakt ved platetopp. Vann- og avløpstilkoblinger under kjøkkenbenk bør kontrolleres jevnlig. Ved fremtidig oppgradering bør kjøkkenet tilpasses dagens krav til lekkasjesikring, elsikkerhet og ventilasjon.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade ved tilgjengelig kontroll under kjøkkenbenk. Det er ikke registrert waterguard/lekkasjesikring.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet har nyere IKEA kjøkkeninnredning med profilerte grå fronter og benkeplate er opplyst å være steinplate fra IKEA. Eksakt materialtype er ikke dokumentert, men vurderes å være stein-/kompositttplate, trolig kvarts/kompositt. Det er flislagte veggflater over benk. Innredningen består av benkeskap, overskap, skuffeseksjoner og høyskap med integrerte IKEA hvitevarer.

Det er montert nedfelt platetopp, stekeovn/mikro/ovn i høyskap, oppvaskmaskin under benk og kjøl/frys i høyskap. Kjøkkenet har oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Vann- og avløpstilkoblinger under vask er visuelt kontrollert der de var tilgjengelige.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og funksjonell ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. Det er ikke foretatt full funksjonstest av hvitevarer eller skjulte vann-/avløpsinstallasjoner.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

---

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet har nyere IKEA kjøkkeninnredning med profilerte grå fronter, integrerte IKEA hvitevarer og benkeplate opplyst å være stein-/kompositttplate. Innredningen fremstår i hovedsak hel og funksjonell ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje eller fuktskade ved tilgjengelig kontroll under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet mangler registrert lekkasjesikring/waterguard ved installasjoner med vann, og det er ikke registrert komfyrvakt ved platetopp. Kjøkkenventilator er kun med kullfilter/resirkulering, og ikke avtrekk direkte ut av bygningen. Dette gir redusert fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til friluft.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales å montere lekkasjesikring/waterguard ved kjøkkeninstallasjoner med vann, samt komfyrvakt ved platetopp. Vann- og avløpstilkoblinger under kjøkkenbenk bør kontrolleres jevnlig. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes kjøkkenventilator med avtrekk til friluft der dette er praktisk mulig.

Levetid:

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det fremstår som at det er utført arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner etter opprinnelig byggeår. Det er registrert en blanding av eldre og nyere rørføringer, herunder rør-i-rør-løsninger/plastrør og eldre kobber-/støpejernsrør.

Omfang, tidspunkt og ansvarlig utførende for arbeidene er ikke dokumentert ved befaringen. Det kan derfor ikke fastslås hvilke deler av anlegget som er skiftet, eller om arbeidene er utført samlet eller i flere omganger.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige rørføringer. Skjulte rør i vegger, gulv og sjakter er ikke kontrollert.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk er enkelt funksjonsprøvd ved samtidig bruk av to tappesteder. Vanntrykket fremstod tilfredsstillende ved prøving, og det ble ikke registrert vesentlig trykkfall eller funksjonsavvik på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført full teknisk kontroll eller måling av vannmengde/trykk i anlegget. Vurderingen er basert på enkel funksjonsprøving av tilgjengelige tappesteder.

Er det nedgravd oljetank?
Ja

Kommentar:
Det foreligger opplysninger om oljetank på eiendommen, ifølge eldre dokumentasjon fra 1953. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om tanken fortsatt ligger på eiendommen, eller om den er sanert, fjernet eller byttet.

Forholdet er derfor ikke avklart ved befaringen. Dersom tanken fortsatt ligger nedgravd på eiendommen, kan dette medføre risiko for forurensning/lekkasje og eventuelle pålegg/kostnader knyttet til kontroll, sanering eller fjerning.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier/kommune eller eventuelt utføre nærmere undersøkelser for å avklare om oljetank finnes på eiendommen, og om den i så fall er forskriftsmessig sanert/fjernet.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen har oppvarming med tre ildsteder tilknyttet teglpiper, tre luft-til-luft varmepumper, elektriske varmekabler og panelovner. Oppvarmingsløsningene fremstår som en kombinasjon av elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumper.

Det er ikke utført full teknisk kontroll eller funksjonstest av varmeanleggene utover enkel visuell kontroll. Tilstand på pipe/ildsteder vurderes separat, og det anbefales å innhente eventuell tilsynsrapport/feierrapport fra brann- og feiervesen. Varmepumper bør vedlikeholdes og ha jevnlig service i henhold til leverandørens anbefalinger.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen har to varmtvannsberedere plassert i kjeller/teknisk rom. Berederne er av fabrikat Høiax, og er opplyst/merket å forsyne henholdsvis 1. etasje og 2. etasje. Berederne er tilkoblet vanninstallasjoner via synlige rørføringer/rør-i-rør-fordeling i området over berederne.

Berederne er visuelt kontrollert fra tilgjengelige sider. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra beredere eller tilkoblinger på befaringstidspunktet. Full funksjonstest, kontroll av sikkerhetsventil, temperatur eller elektrisk tilkobling er ikke utført.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner av varierende alder og utførelse. Det er registrert en blanding av eldre og nyere rørføringer, herunder synlige kobberrør, plast-/rør-i-rør-løsninger og avløpsrør i plast/eldre materialer. Omfang, tidspunkt og utførelse av tidligere arbeider på vann- og avløpsanlegget er ikke fullt dokumentert.

Boligen har to bad og to kjøkken. Arbeider knyttet til vann- og avløpsinstallasjoner i disse rommene fremstår utført etter opprinnelig byggeår, men alder, omfang og dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt. Det er derfor ikke avklart hvilke deler av anlegget som er fornyet, hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vanntrykk er enkelt funksjonsprøvd ved samtidig bruk av to tappesteder, og fremstod tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer ved tilgjengelige kontrollerte installasjoner. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og sjakter er ikke kontrollert.

Boligen har to varmtvannsberedere, opplyst/merket for henholdsvis 1. etasje og 2. etasje. Berederne er plassert i kjeller/teknisk rom. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra beredere eller tilkoblinger ved visuell kontroll. Alder, servicehistorikk, sikkerhetsventil/overløp og full teknisk tilstand er ikke dokumentert/kontrollert.

Det er i tillegg registrert vannbårent varmeanlegg med radiatorer i boligen og tilhørende teknisk installasjon/varmepumpeenhet i kjeller. Det er opplyst at radiatoranlegget ikke fungerer som forutsatt, og at anlegget ikke er satt i tilfredsstillende drift. Årsak til funksjonssvikt er ikke avklart. Ny eier må derfor påregne nærmere teknisk kontroll og kostnader til enten reparasjon/igangsetting av anlegget, eller eventuell fjerning av radiatorer, rørføringer og tilhørende teknisk utstyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på utførte VVS-arbeider i boligen, særlig knyttet til de to badene, de to kjøkkenene og varmtvannsberederne. Alder, omfang og utførelse av arbeidene er ikke dokumentert, og det er derfor usikkert hvilke deler av vann- og avløpsanlegget som er fornyet.

Synlige vann- og avløpsrør, koblinger, stoppekraner og varmtvannsberedere bør kontrolleres jevnlig for lekkasje og funksjon. Det anbefales også kontroll av sikkerhetsventiler/overløp på varmtvannsberedere.

Ved fremtidig oppgradering bør eldre rørføringer og skjulte rørstrekk vurderes nærmere av rørlegger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales en nærmere VVS-teknisk gjennomgang for å kartlegge alder, utførelse og eventuelt behov for utskifting.

Det vannbårne varmeanlegget/radiatoranlegget bør kontrolleres av rørlegger/varmepumpetekniker for å avklare om anlegget kan repareres og settes i drift, eller om det bør saneres/fjernes.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Boligen har flere sikringsskap/fordelinger. Det er registrert ett sikringsskap i entré i 1. etasje, i forbindelse med utleiedel. Videre er det registrert ett sikringsskap i 2. etasje, plassert på soverom/rom vegg i vegg med kjøkken. I tillegg er det registrert mindre fordelingsskap på kaldloft.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert flere elektriske arbeider/installasjoner etter boligens opprinnelige byggeår. Sikringsskapene har automatsikringer/jordfeilautomater, AMS-målere og det er registrert overspenningsvern. Det er også registrert nyere kurser/installasjoner knyttet til blant annet kjøkken, varmepumpe, ringetrafo og elbillader/garasje.

Det foreligger synlig samsvarserklæring/merking for målerbytte/AMS-måler, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle øvrige elektriske arbeider i boligen. Omfang, alder og utførende for alle arbeider er derfor ikke fullt avklart.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt fullstendige samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget i boligen.

Det er registrert merking/samsvarserklæring knyttet til AMS-måler/målerbytte, men dette gjelder kun målerinstallasjonen og dokumenterer ikke øvrige elektriske arbeider i boligen. Det er registrert flere nyere kurser/installasjoner, blant annet knyttet til kjøkken, varmepumpe, ringetrafo, garasje/elbillader og fordelingsskap, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, omfang eller utførende for alle disse arbeidene.

Manglende samsvarserklæringer gir usikkerhet rundt om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll er det registrert flere forhold ved det elektriske anlegget som gir grunnlag for merknad. Boligen har flere sikringsskap/fordelinger, herunder skap i 1. etasje, skap i 2. etasje og mindre fordelingsskap på kaldloft. Det er registrert automatsikringer/jordfeilautomater, AMS-målere og overspenningsvern.

Det er samtidig registrert uoversiktlige forhold i enkelte skap/fordelinger, eldre kursfortegnelser/merking, flere nyere kurser/installasjoner og manglende fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider. Enkelte synlige føringer/tilkoblinger fremstår også som lite ryddige og bør kontrolleres nærmere av elektrofagkyndig.

Det er ikke utført elektrofaglig kontroll, funksjonstest eller måling av anlegget. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. På bakgrunn av registrerte forhold og manglende dokumentasjon anbefales el-kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsberederne fremstår tilkoblet strøm via faste elektriske tilkoblingspunkter/egne brytere på vegg, merket for henholdsvis 1. etasje og 2. etasje. Det er ikke registrert vanlig stikkontakttilkobling for berederne.

Det er ikke utført elektrofaglig kontroll av tilkobling, kursdimensjonering eller vern. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige forhold. Elektrisk tilkobling bør ved behov kontrolleres av autorisert elektroinstallatør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at det utføres en el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. Bakgrunnen er at boligen har flere sikringsskap/fordelinger, nyere og eldre elektriske installasjoner, samt manglende fremlagte samsvarserklæringer for arbeidene som er utført etter opprinnelig byggeår.

Det er registrert automatsikringer/jordfeilautomater, AMS-målere og overspenningsvern, men det er ikke dokumentert full oversikt over alder, omfang eller utførelse for alle kurser og installasjoner. Enkelte synlige føringer/tilkoblinger fremstår også som uoversiktlige og bør kontrolleres nærmere.

El-kontroll bør omfatte kontroll av sikringsskap, kursfortegnelser, jordfeilvern, beredertilkoblinger, kjøkken, bad, varmepumper, eventuell elbillader/garasje og øvrige nyere installasjoner. Eventuelle avvik fra kontrollen må utbedres av godkjent elektroforetak.

---

22 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, pulverapparat i begge etasjer.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja, i begge etasjer.

---

23 Innvendige overflater

Overflater gulv
Kjeller: Fliser og murgulv
1. etg. utleiedel: Laminatgulv på stue, kjøkken, entré/mellomgang og soverom nr. 2. Parkett på soverom nr. 1 og fliser med varmekabler på bad.
1. etg. hoveddel tilbygg: Entré og oppholdsrom med fliser.
2. etg. hoveddel tilbygg: Parkett på oppholdsrom og soverom
2. etg. hoveddel: Parkett i entré, mellomgang, stue, kjøkken og soverom. Bad og WC med fliser og varmekabler.
Kaldloft: Tregulv

Overflater vegg / himling
Kjeller: Malt mur og trepanel på vegger, og malte plater og trepanel i tak
1. etg. utleiedel: Malte vegger og takess i himling på stue, entré/mellomgang og begge soverom og fliser på vegg kjøkken og bad med malt himling og downlights.
1. etg. hoveddel tilbygg: Entré og oppholdsrom malte vegger og trepanel i himling.
2. etg. hoveddel tilbygg: Oppholdsrom og soverom med malte vegger og trepanel i himling.
2. etg. hoveddel: Entré, mellomgang, stue og soverom med malt strie på vegger og malte plater/takess i himling. Bad og WC med fliser på vegg og malt himling med downlights.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
På eiendommen er det oppført frittstående garasje, målt til ca. 34 m² innvendig. Garasjen er oppført på støpt plate/ringmur og er uisolert. Konstruksjonen har murte/støpte vegger/ringmur, treverk i takkonstruksjon og himling, utvendig trekledning på gavl/veggfelt, vippeporter i tre og skråtak tekket med takpapp/shingel.

Garasjen er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det er registrert generelt eldre og slitt preg, sprekker/slitasje i betonggulv, eldre overflater, værslitt trekledning og betydelig vedlikeholdsbehov. Vippeportene fremstår i dårlig stand, med skader, slitasje og begrenset restlevetid. Tilstanden vurderes å være kommet så langt at ordinært vedlikehold ikke anses tilstrekkelig for å oppnå varig og tilfredsstillende funksjon.

Taktekking, beslag og detaljer er kun kontrollert fra bakkenivå og fra tilgjengelige innvendige områder. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller full kontroll av skjulte konstruksjoner. Det er etablert elektrisk installasjon/elbillader i garasjen, men dette er ikke elektrofaglig kontrollert.

Garasjen fremstår som brukbar til enkel lagring/garasjeformål, men har tydelig alder, slitasje og behov for oppgradering.

STORENGVEIEN 39 - 3201/38/0/456/0/0

Nabolagsprofil

Storengveien 39 - Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Trudvangveien Linje 130, 130N, 214	2 min 0.2 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1.1 km
Stabekk stasjon Buss, flytog, tog	16 min 1.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	17 min 1.4 km
Lilleaker Linje 13	18 min 1.5 km

Skoler

Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	24 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

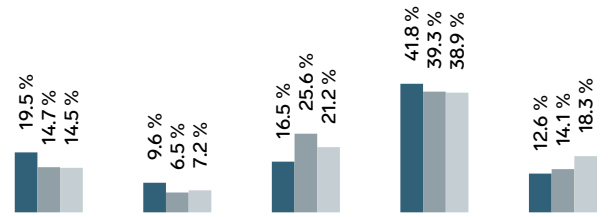
Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jar	3 331	1 209
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Jarenga barnehage (1-6 år) 169 barn	9 min 0.8 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 50 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jar Post i butikk	9 min 0.7 km
Kiwi Stabekk	14 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 91/100

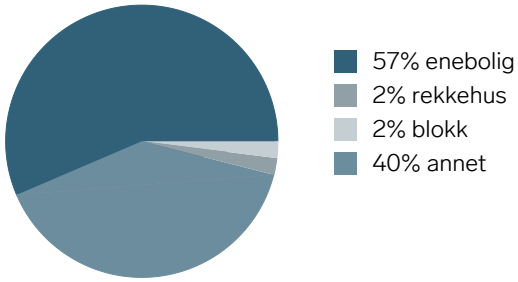
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Jarbanen Isbane	3 min 0.2 km
Jar Ishall Aktivitetshall	3 min 0.3 km
EVO Stabekk	16 min
Velværelset Treningsstudio	19 min

Boligmasse



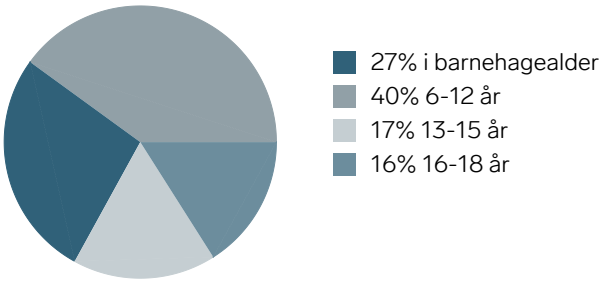
«Gode oppvekstvilkår for barn. Stille og rolig villastrøk med kort vei til offentlig transport (buss og bane). Kort vei til skogen, sjøen og Oslo sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

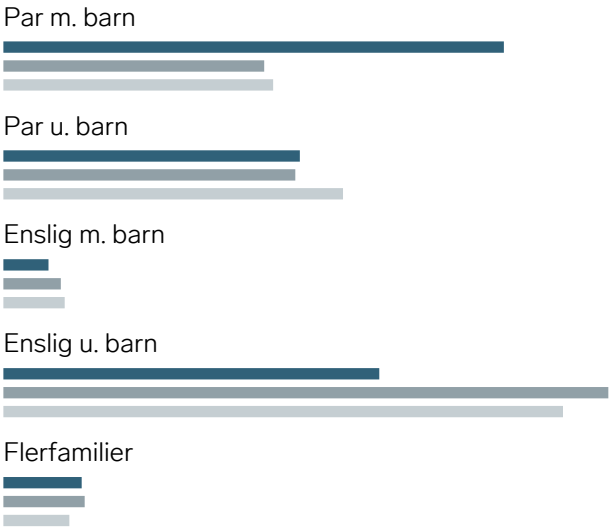
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	19 min
Stabekk Apotek	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



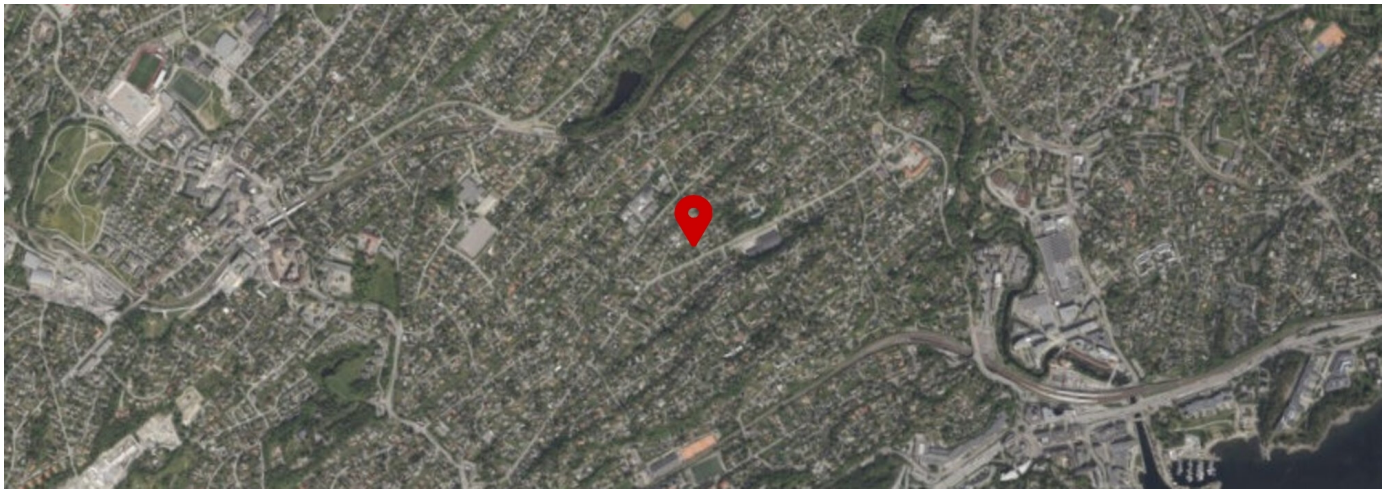
Familiesammensetning

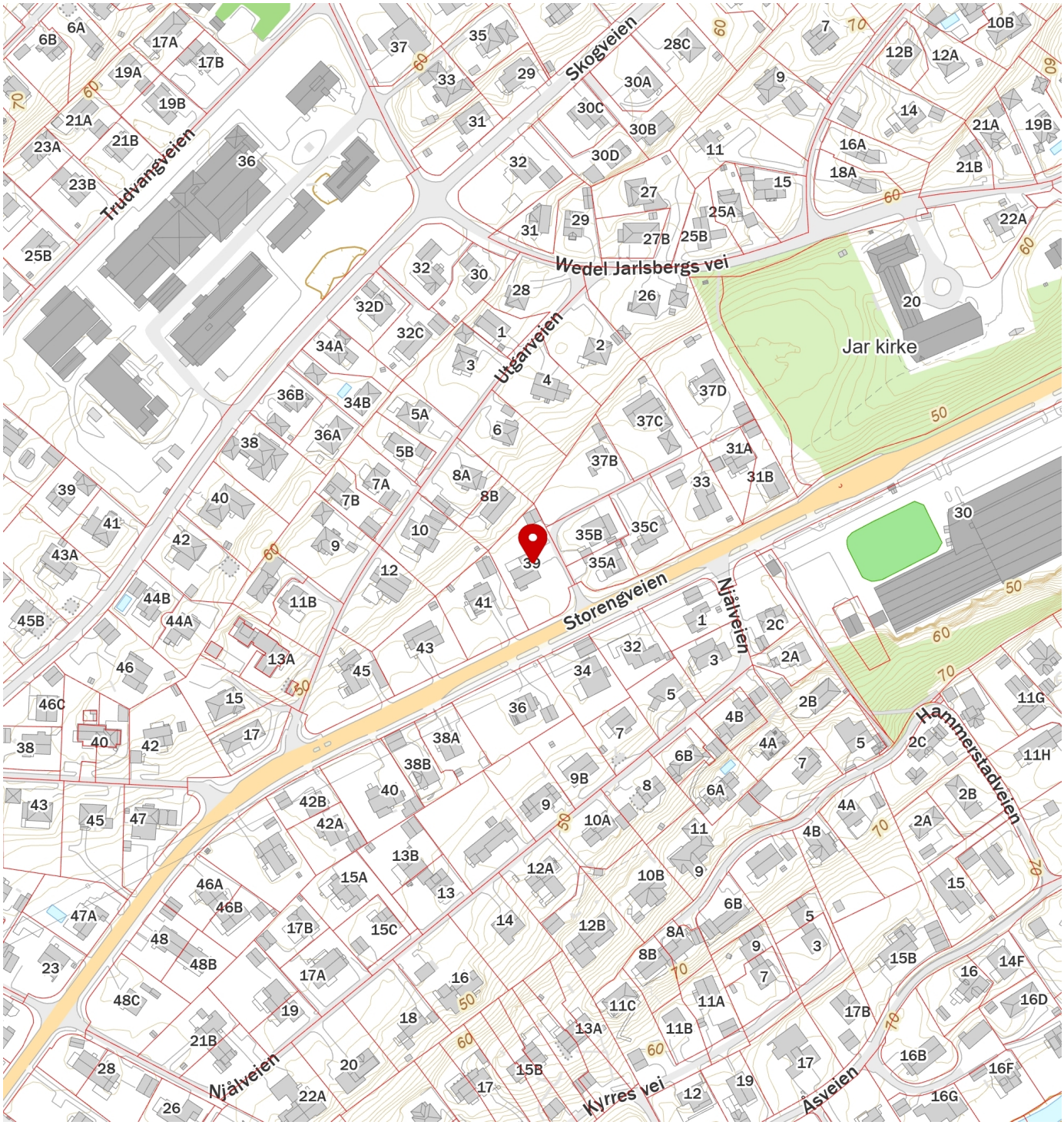


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





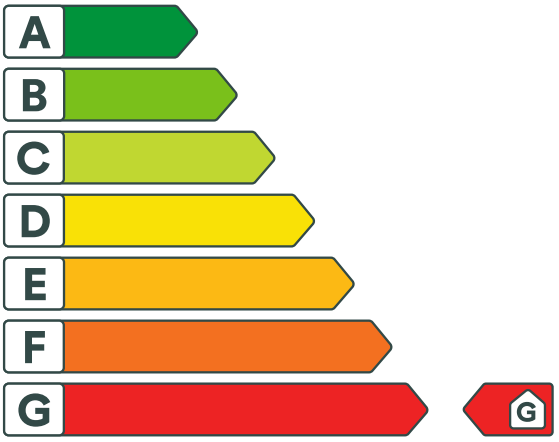
FINN

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

Energiattest



Adresse **Storengveien 39, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312767**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17168541**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1939**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 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 **353,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 068 kWh**

Storengveien 39, 1368 STABEKK

Detaljering

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

Storengveien 39, 1368 STABEKK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 456	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Storengveien 39, gatenr 1277 1368 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	611 4	Jar 11 Jar
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.06.1938	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 434,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/38/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/456	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	07.02.1978	Mottaker	3201/38/456	1 428,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.02.1978	Avgiver	3201/38/456	-356,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/38/770	356,0
Skylddeling	Forretning:	21.06.1938	Avgiver	3201/38/1	-1 784,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/456	1 784,0

Annen forretningstype	Forretning:	04.06.1938	Berørt	3201/38/369	0,0
	Matrikkelført:	02.01.2024	Berørt	3201/38/370/0/1	0,0
			Berørt	3201/38/370/0/2	0,0
			Berørt	3201/38/371	0,0
			Berørt	3201/38/372	0,0
			Berørt	3201/38/375/0/1	0,0
			Berørt	3201/38/375/0/2	0,0
			Berørt	3201/38/376	0,0
			Berørt	3201/38/377	0,0
			Berørt	3201/38/378	0,0
			Berørt	3201/38/379	0,0
			Berørt	3201/38/380	0,0
			Berørt	3201/38/381	0,0
			Berørt	3201/38/385	0,0
			Berørt	3201/38/386	0,0
			Berørt	3201/38/387	0,0
			Berørt	3201/38/388	0,0
			Berørt	3201/38/391	0,0
			Berørt	3201/38/396	0,0
			Berørt	3201/38/397	0,0
			Berørt	3201/38/417	0,0
			Berørt	3201/38/418	0,0
			Berørt	3201/38/421	0,0
			Berørt	3201/38/430	0,0
			Berørt	3201/38/435	0,0
			Berørt	3201/38/441	0,0
			Berørt	3201/38/448	0,0
			Berørt	3201/38/449	0,0
			Berørt	3201/38/450	0,0
			Berørt	3201/38/451	0,0
			Berørt	3201/38/453	0,0
			Berørt	3201/38/454	0,0
			Berørt	3201/38/455	0,0
			Berørt	3201/38/456	0,0
			Berørt	3201/38/463	0,0
			Berørt	3201/38/496	0,0
			Berørt	3201/38/504	0,0
			Berørt	3201/38/550	0,0
			Berørt	3201/38/684	0,0
			Berørt	3201/38/685	0,0
			Berørt	3201/38/692	0,0
			Berørt	3201/38/725	0,0
			Berørt	3201/38/828	0,0
			Berørt	3201/38/831	0,0
			Berørt	3201/38/836	0,0
			Berørt	3201/38/856	0,0
			Berørt	3201/38/893	0,0
			Berørt	3201/38/909	0,0
			Berørt	3201/38/910	0,0
			Berørt	3201/38/1007	0,0
			Berørt	3201/38/1010	0,0
			Berørt	3201/38/1018	0,0
			Berørt	3201/244/1	0,0
			Berørt	3201/300/1291	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 39	H0101	Bolig	132,0	Kjøkken	3	1	1
Storengveien 39	H0201	Bolig	200,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	332,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	332,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1939
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17168541			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		80,0		80,0			
H01	1	126,0		126,0			
H02	1	126,0		126,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storengveien 39	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1956
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17171755			Antall etasjer:	1

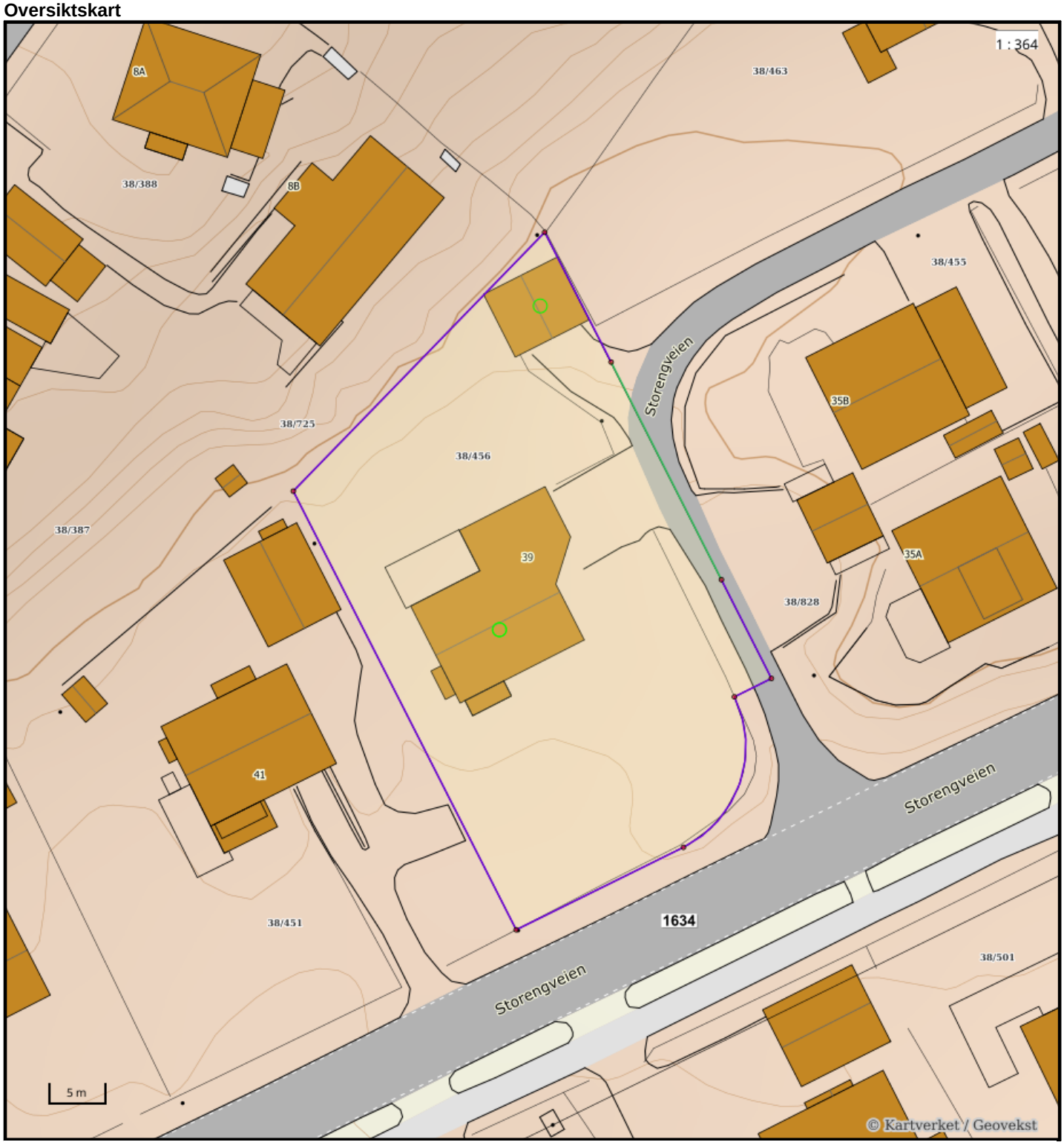
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

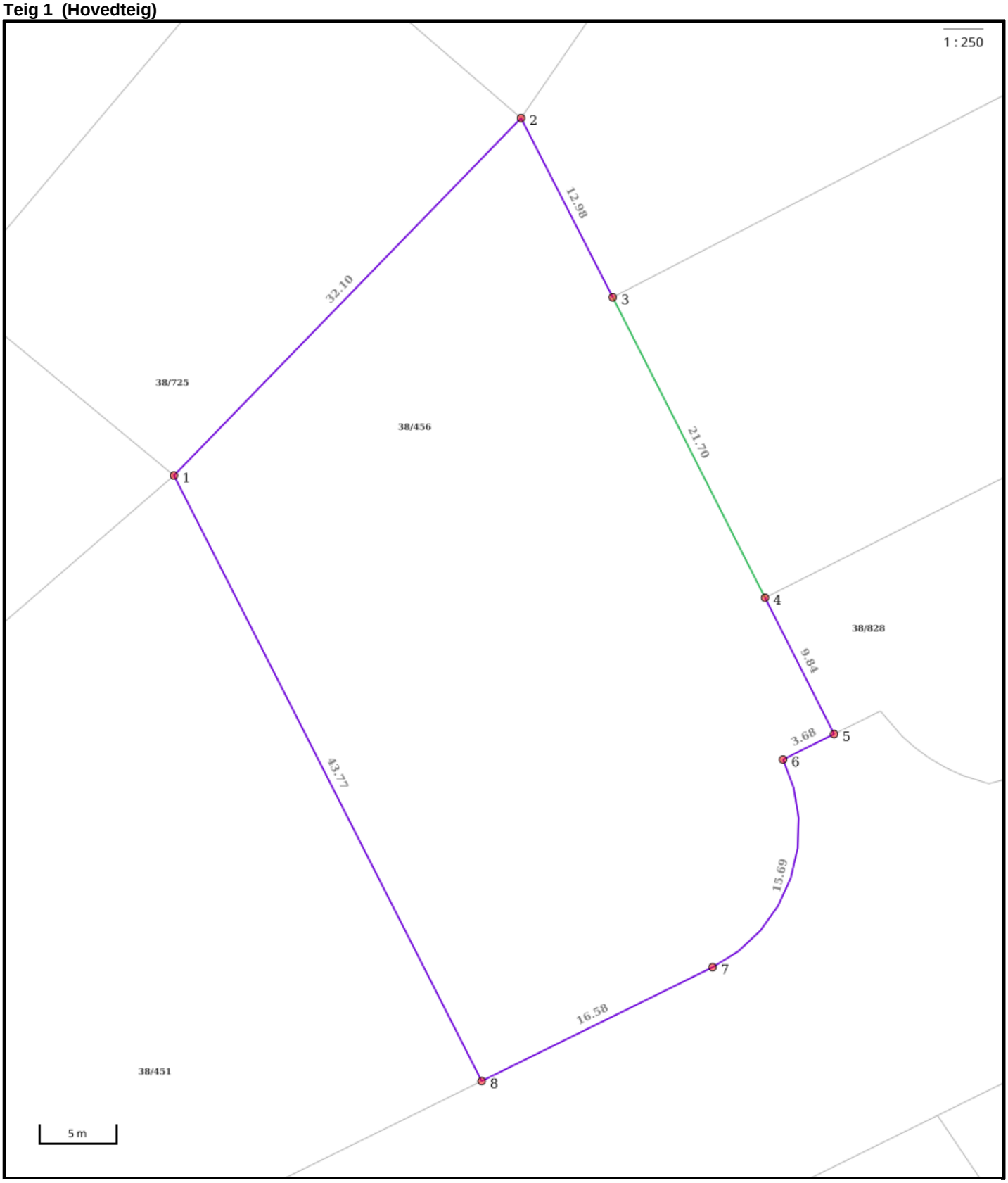
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 434,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 284,61	590 237,62	32,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 309,57	590 257,81	12,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 298,60	590 264,74	21,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 280,21	590 276,26	9,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 271,87	590 281,49	3,68m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 269,94	590 278,36	15,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 256,20	590 275,05	16,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 247,55	590 260,90	43,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-38/456, Storengveien 39, 1368 STABEKK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	08.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.06.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

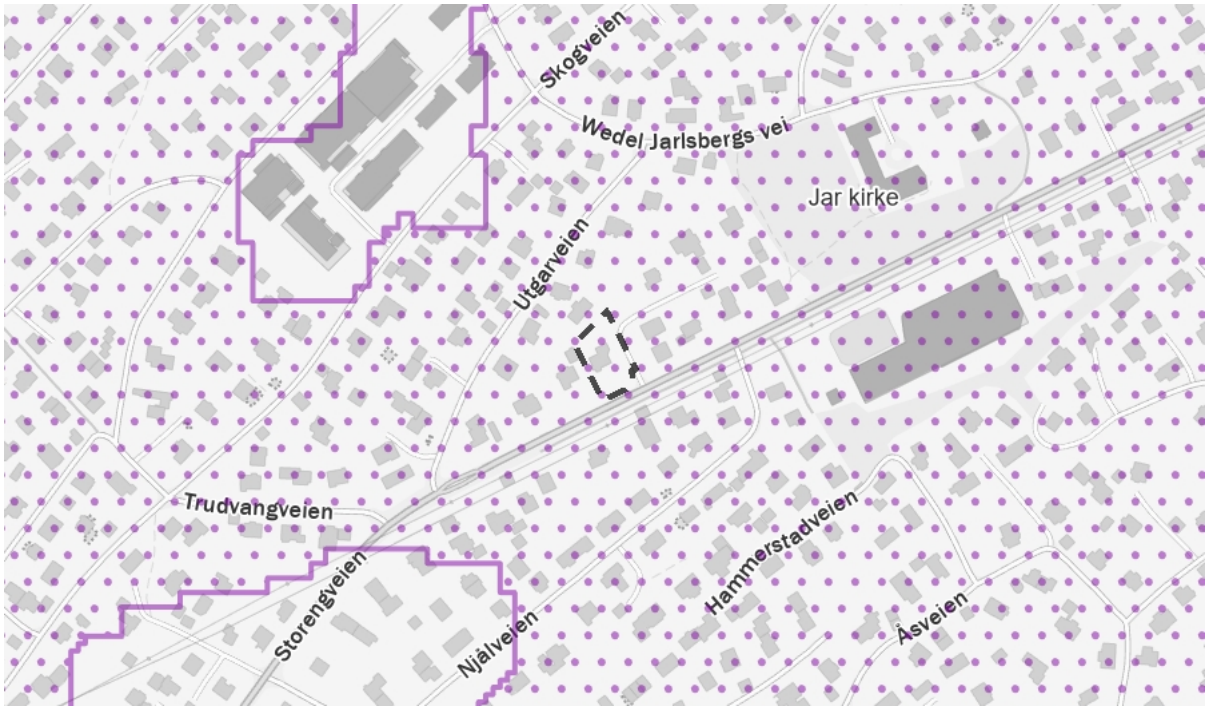
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.7 km
Flomfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	0.36 km
Forurenset grunn	08.06.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.06.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	8.1 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	1.2 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

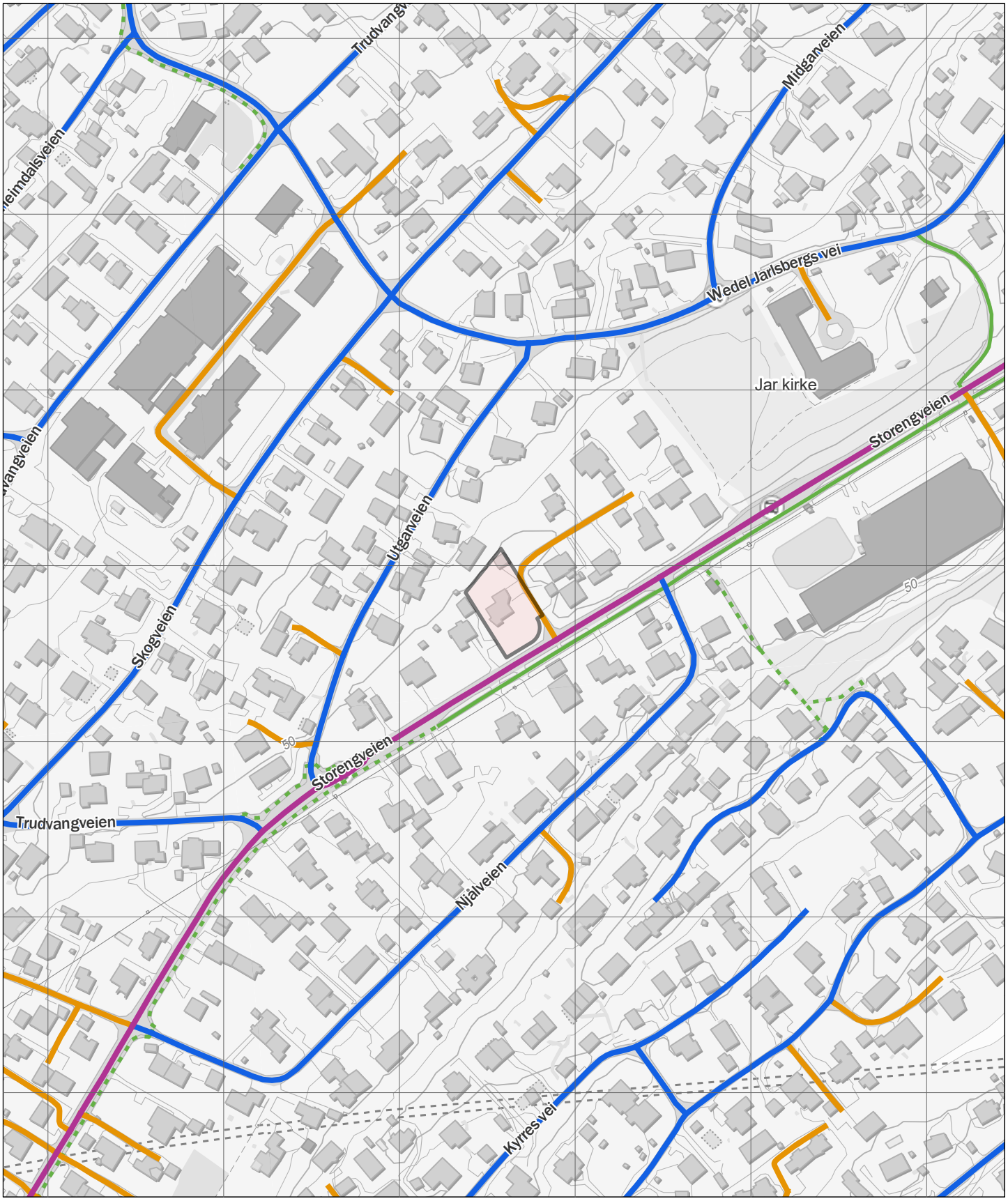
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/456/0/0
Adresse: Storengveien 39, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/06/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

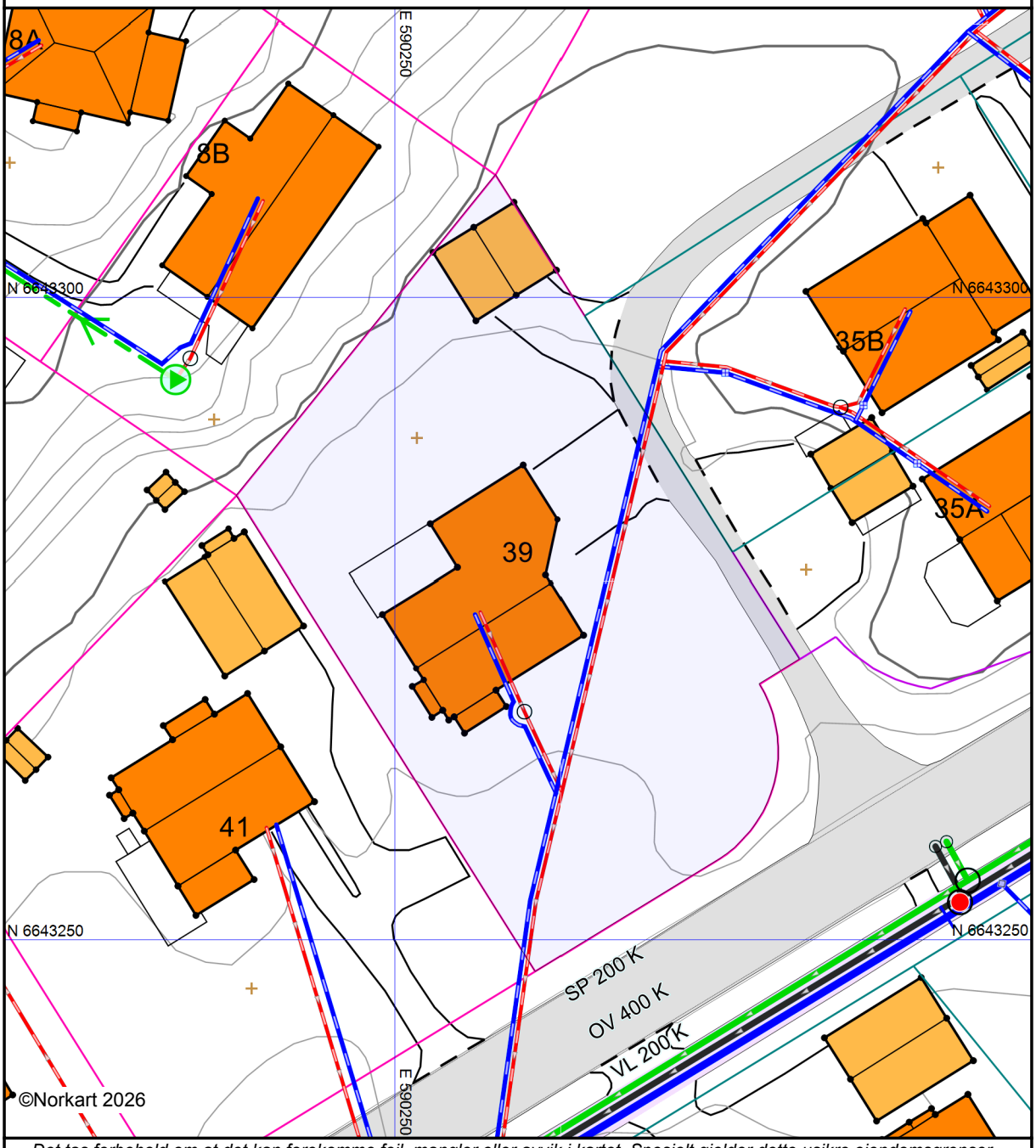
Eiendom: 38/456
Adresse: Storengveien 39
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:500

N

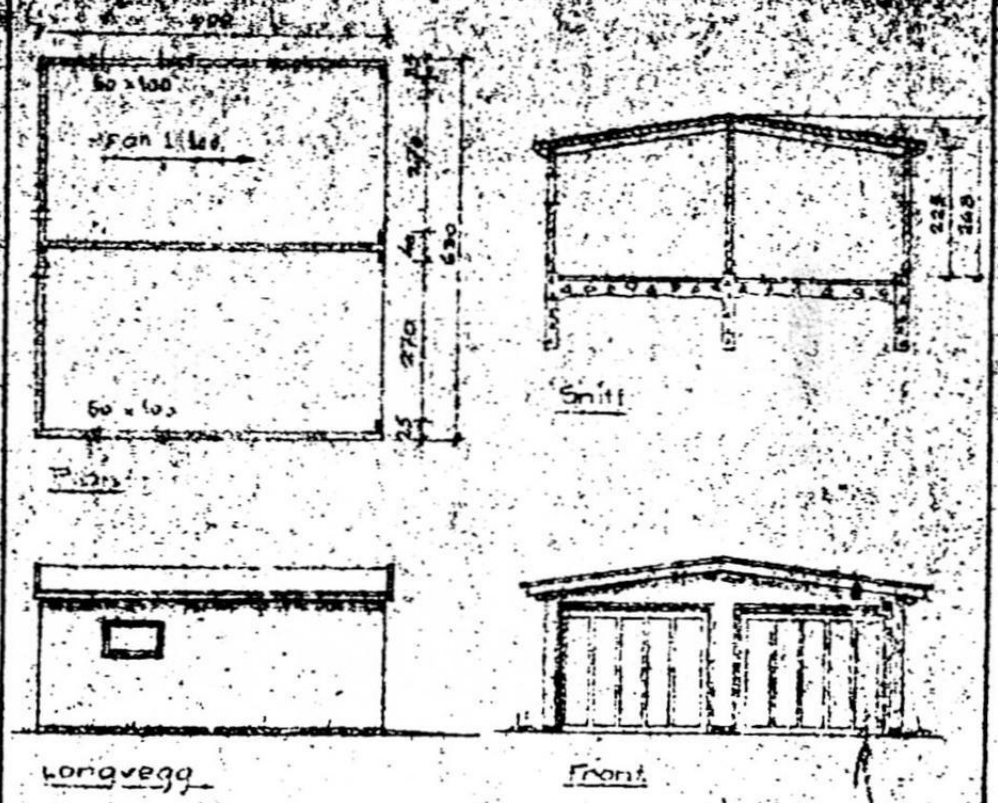
UTM-32

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.



SPESIFIKASJON:

Fundamentet støpes til frostfri dybde. Fundamenttykkelse 15 cm.

Veggene utføres av 10 cm's Dyhonit-Bastant, og taket av 7 cm's Dyhonit-Bastant, tekket med ett lag førsteklasses asfaltpapp lagt med Vilfa-strimler.

Vinduer: 50 x 100 cm. (Trådglass med treramme.)

Avtrekksventiler: 6" x 6".

Taksperrer: 3" x 6".

Portsystem: SIDE VIPPEPORTER, med utvendig syrebehandlet aluminiumpanel i felter, innvendig kryssfiner i felter og mellom liggende porös plate.

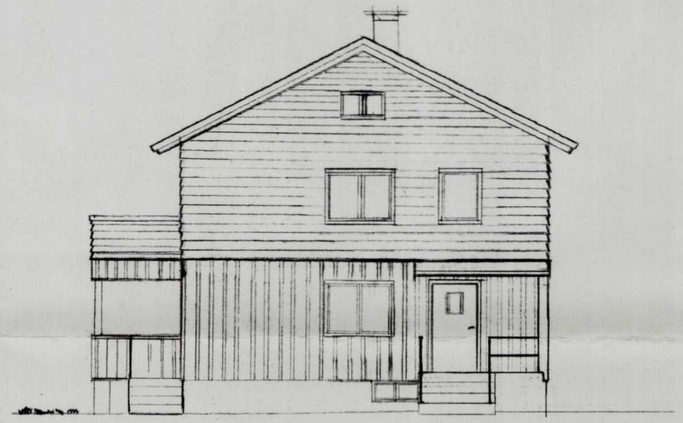
Utvendig behandling: Vanlig sementpuss eller hvit sementmaling.

Innvendig behandling: Rapping eller hvit sementmaling.

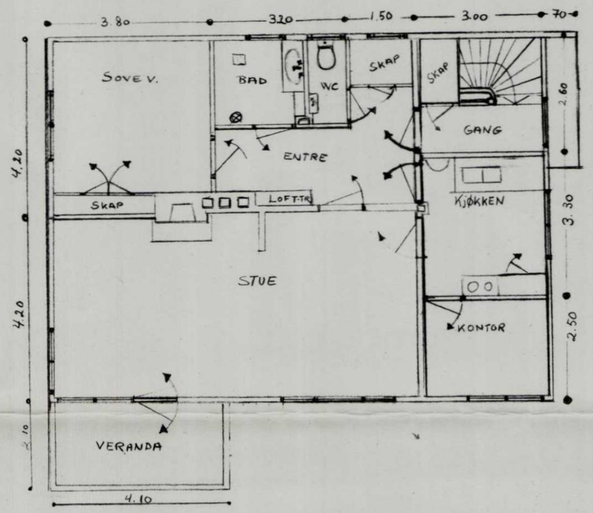
Hb-53
3

FREDRIKSSTAD TRÆVAREFABRIK A/S FREDRIKSTAD Telefon 1140	Anmeldelsestegning for DYHONIT-BASTANT GARASJE TYPE NR: 8 "TWIN".	Målestokk 1:100	Tegn. KB. Trac. RP. Kr.

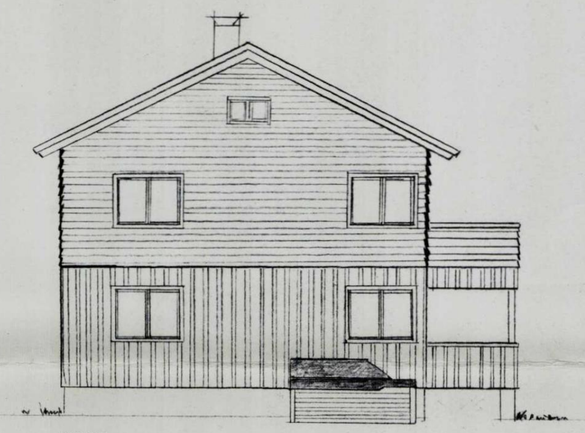
DH+50889



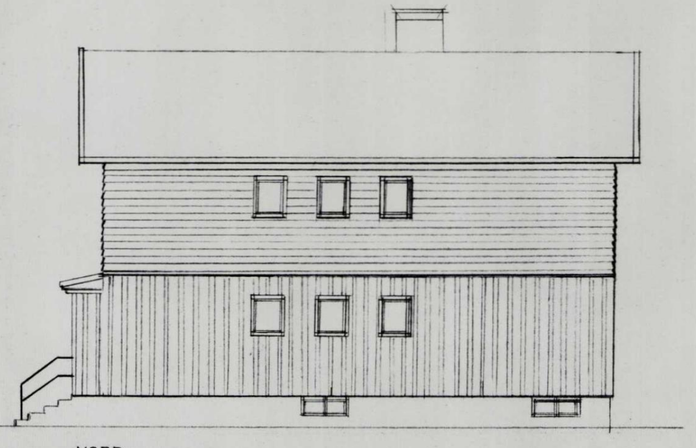
FASADE ÖST



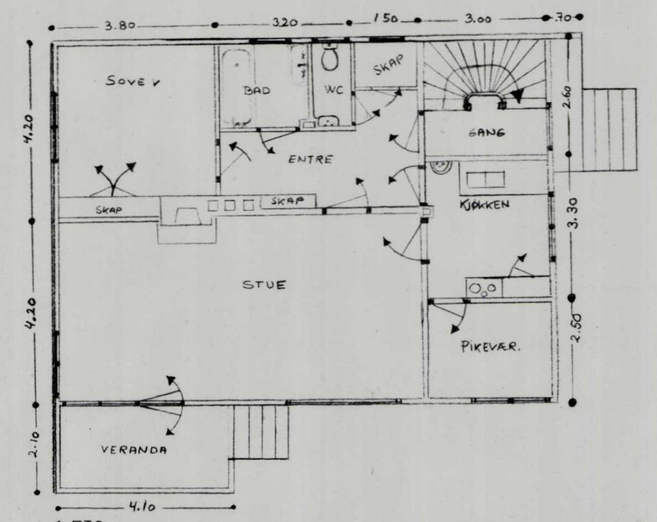
PLAN 2.ETG



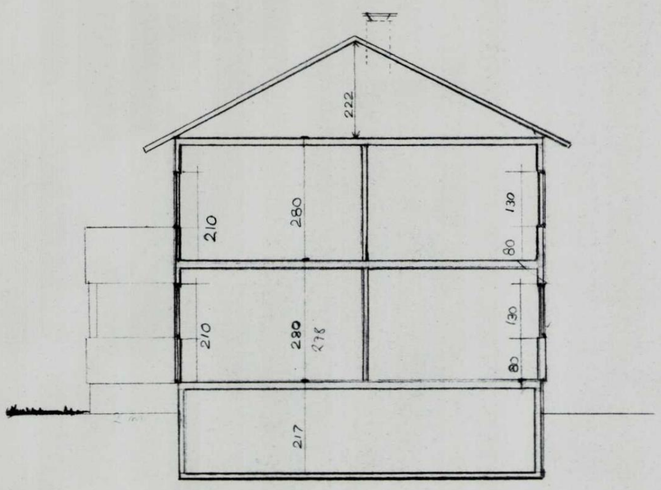
VEST



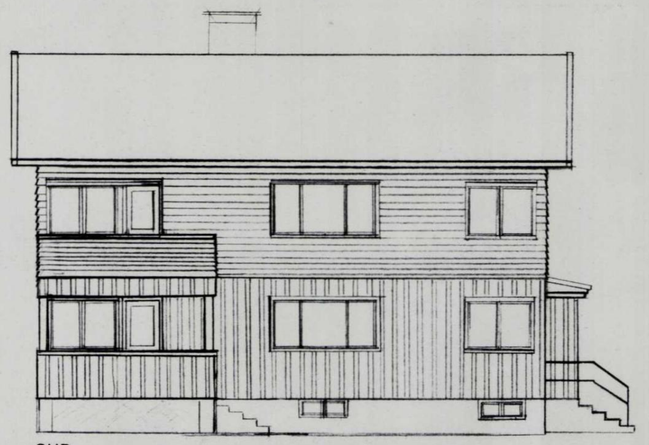
NORD



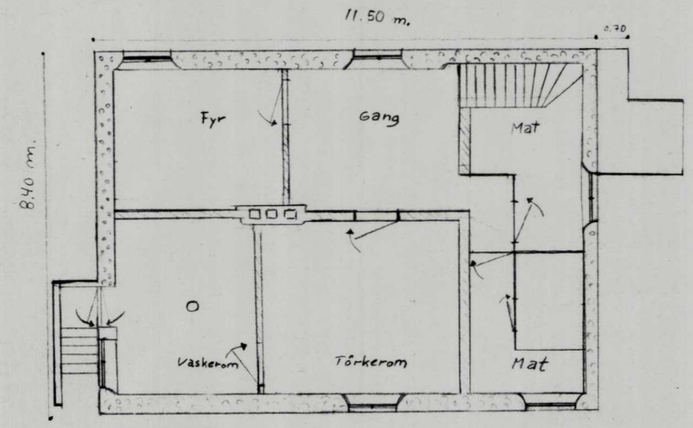
1. ETG



SNITT



SYD



KJELLERPLAN

TILBYGG TIL STORENGVEIEN 39, JAR 38/456

EKSISTERENDE HUS
PLANER
SNITT
FASADER

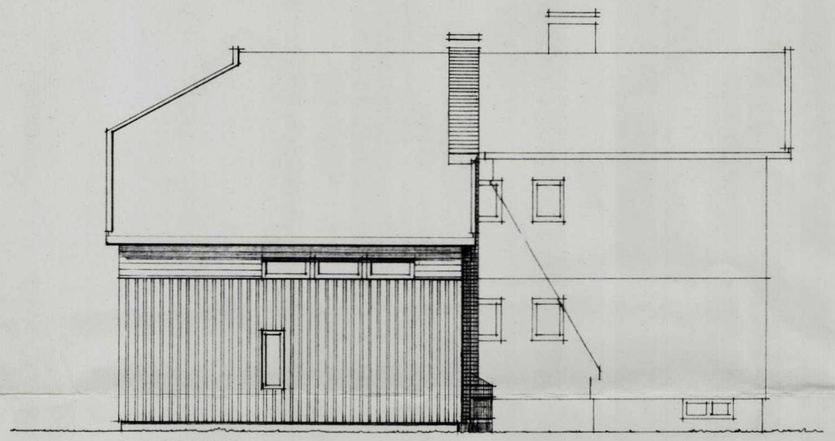
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 337-79
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt 29 MAR 1979

DATO : 12.3.79

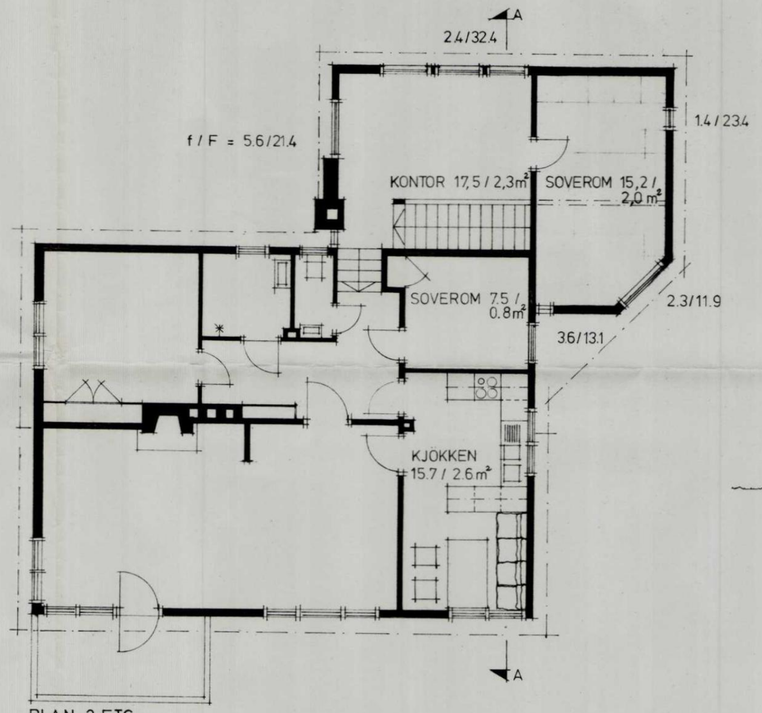
MÅL : 1:100

0-02

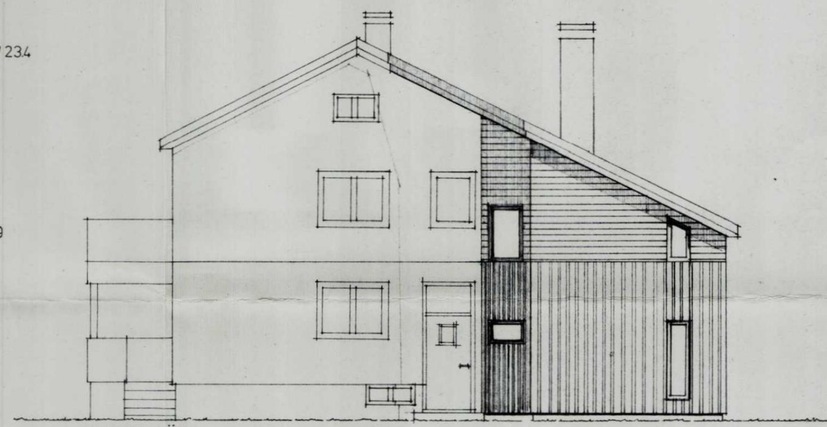
DH+50890



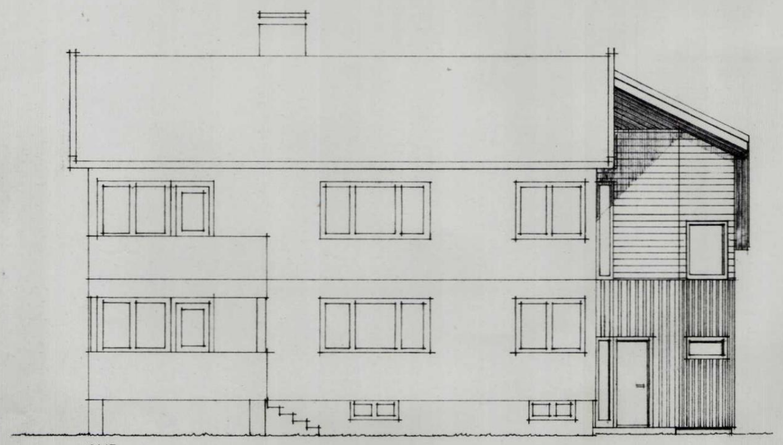
FASADE NORD



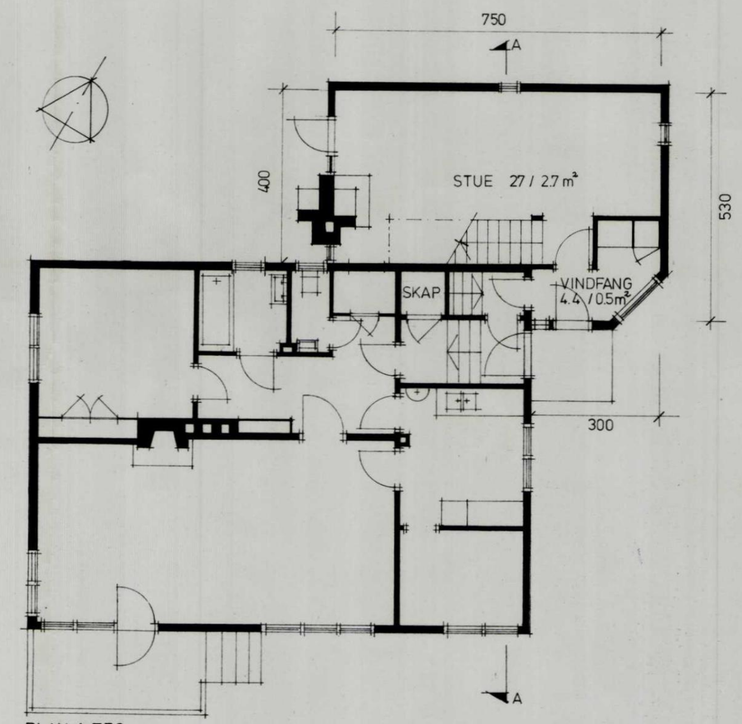
PLAN 2.ETG



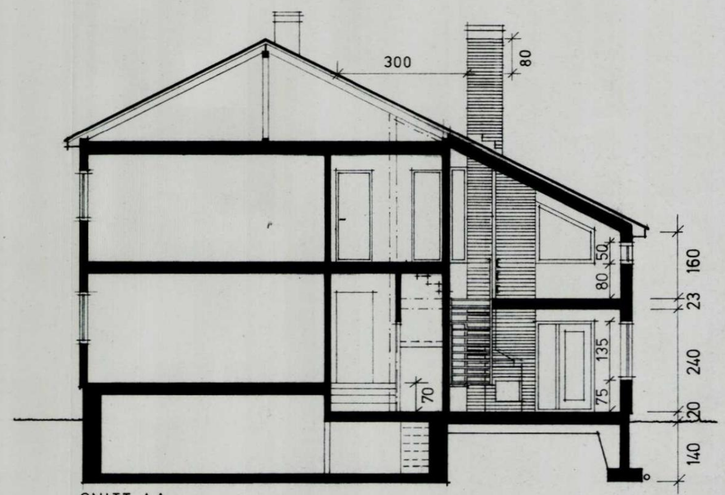
FASADE ØST



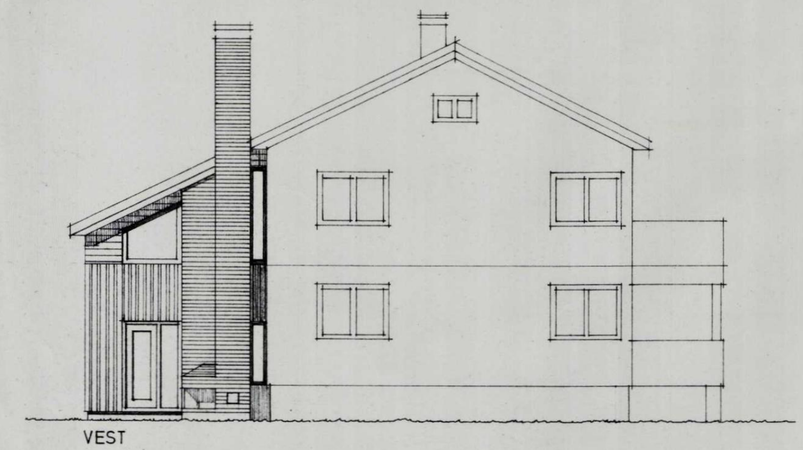
SYD



PLAN 1. ETG



SNITT AA



VEST

TILBYGG TIL STORENGVEIEN 39, JAR 38/456

PLANER
SNITT
FASADER

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 337-79
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 29 MAR 1979

DATO : 12.3.79
SAK :
SIGN. :
MÅL : 1:100
BL. NR.:
0-01

A.s Tørrkon. 1000. A 2. HD 2. 3-77. Sentrum Trykkeri.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

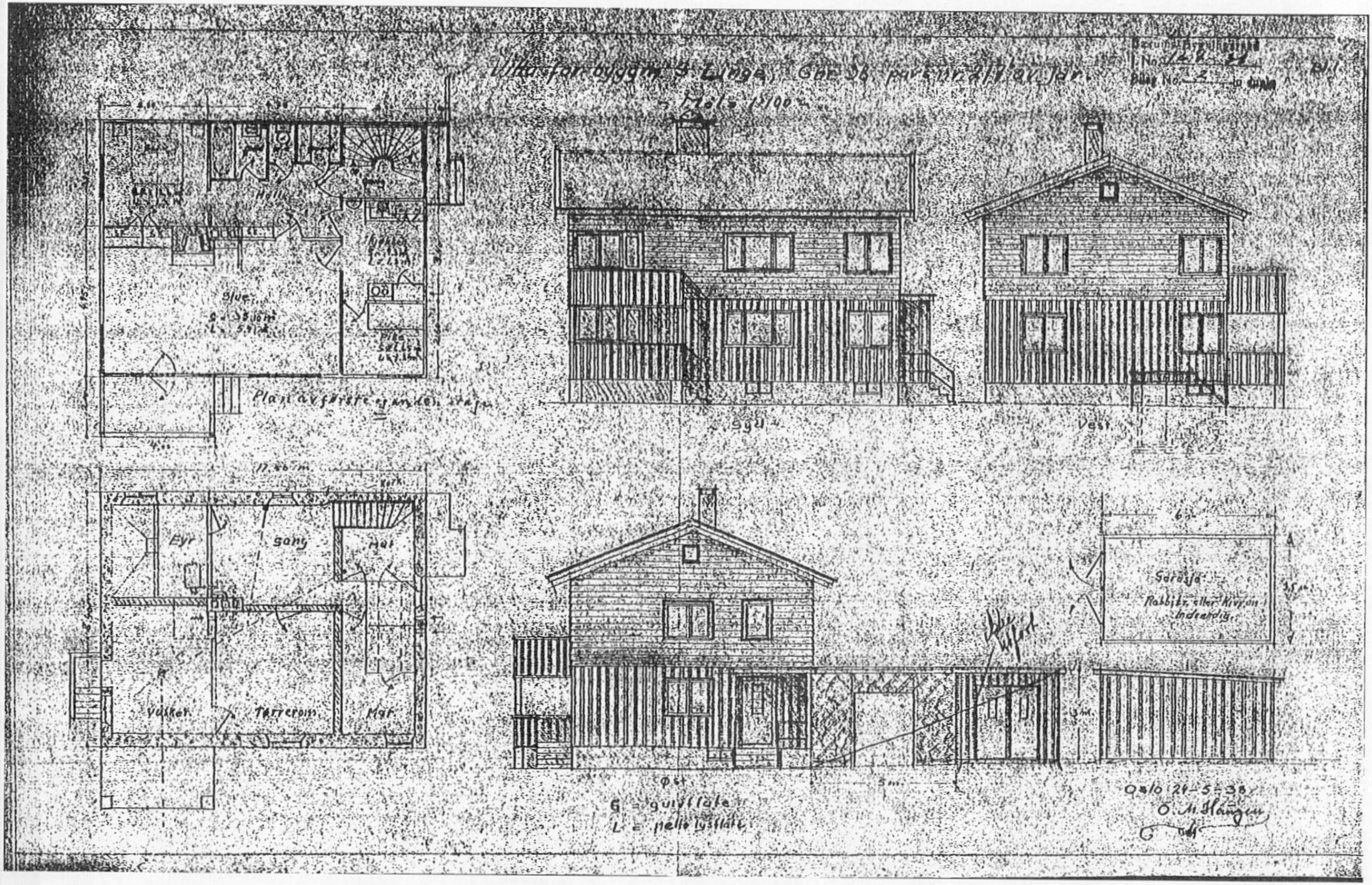
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Hall
Stue
Plan av første etasje
Syd
Vest
Kjøkken
Bad
Gang
Hall
Vaskerom
Tørkerom
Mat
Kjeller
Soverom
Rabbit, eller Kyllingbinder
Øst
Gulvflate
Nettolysflate
O. M. Haugen

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.06.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	456	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Storengveien 39 , 1368 STABEKK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter							
1938/167	Tomannsbolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1953/694	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1955/716	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1979/337	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

28090700009BK0890189

Journalnr. 337-79

FERDIGATTEST

Adresse: Storengvn. 39

Gnr.: 38 Bnr.: 456 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. juli 1930

Arbeidets art: Tilbygg til boligbygg

Byggherre: Svein Wiel Jörgensen

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Murmester Birger Jansen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 25.7.1930

For bygningssjefen

S. A. Sörli

Svein A. Sörli
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Utskriftsdato: 15.06.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 39, 1368 STABEKK								

Avtale 90036590 (Avgiftsadresse: Storengveien 39)

Situasjon

Røykvarslere	9 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 1 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjeller	A	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
1 etasje stue	B	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
1	A	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
1 etasje	C	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
2 etasje stue	A	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
Gang	B	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
1	C	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført
Ute	B	01.09.2022	09.05.2025	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke		15.08.2018
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	kledd i 1.etg	15.08.2018

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

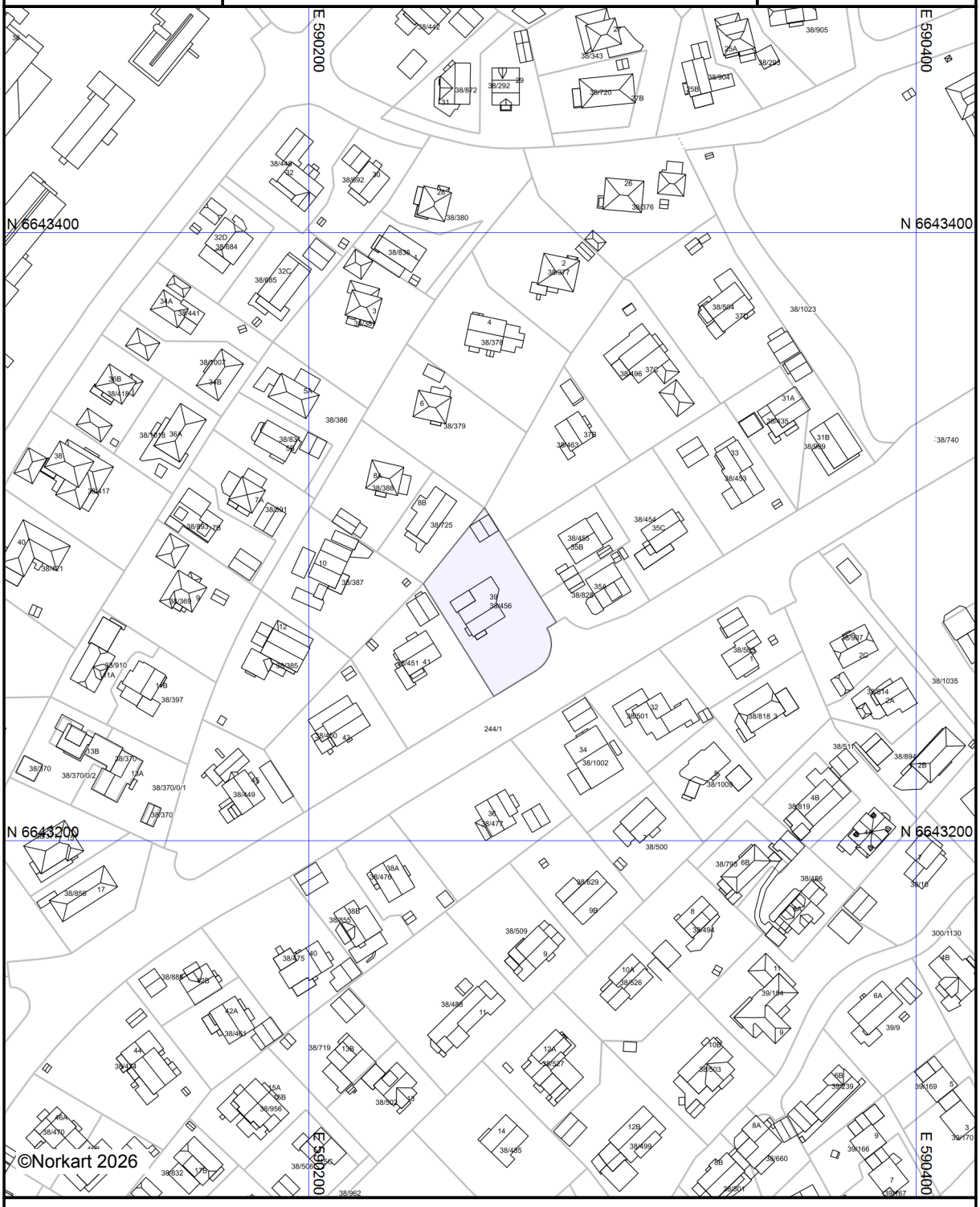
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/456
Adresse: Storengveien 39
Utskriftsdato: 15.06.2026
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

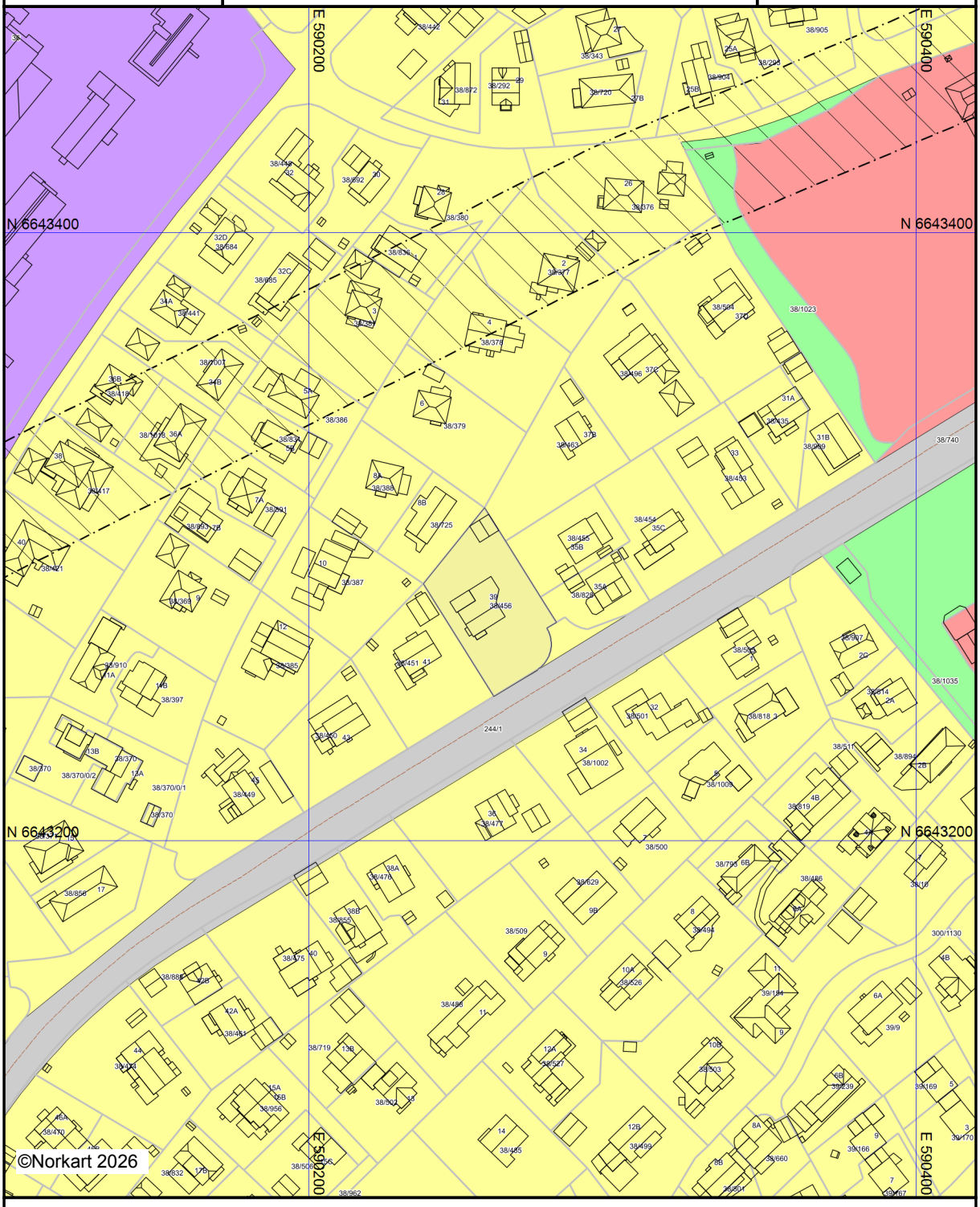
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/456
Adresse: Storengveien 39
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

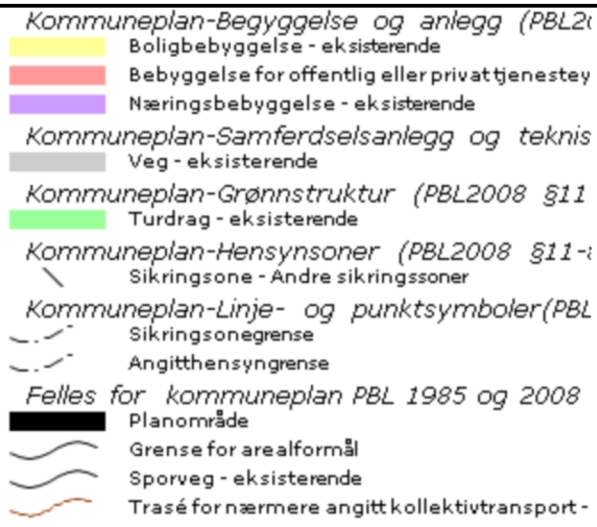
N

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



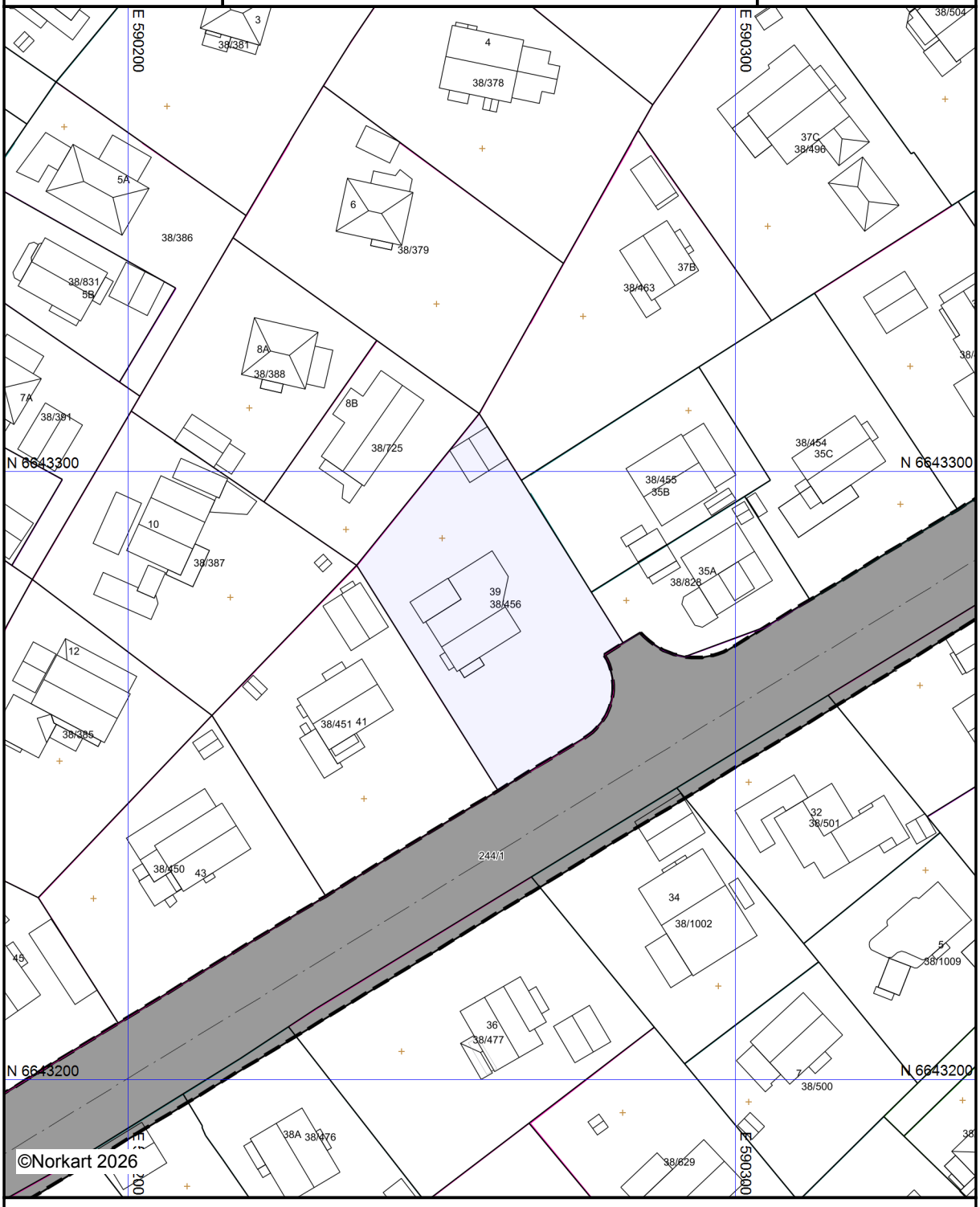
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/456
Adresse: Storengveien 39
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

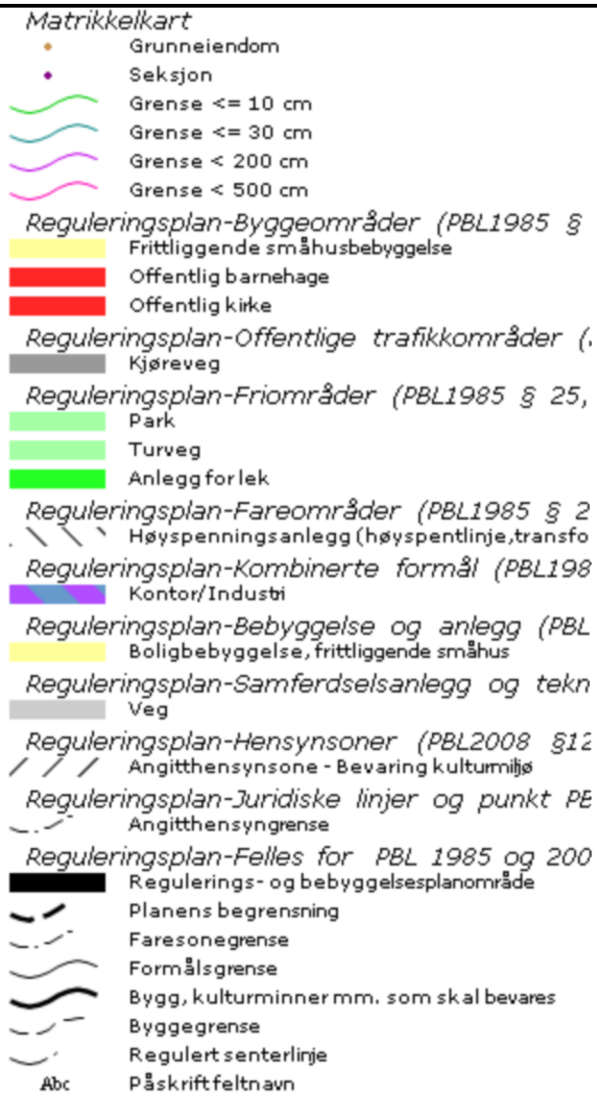
N

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



Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

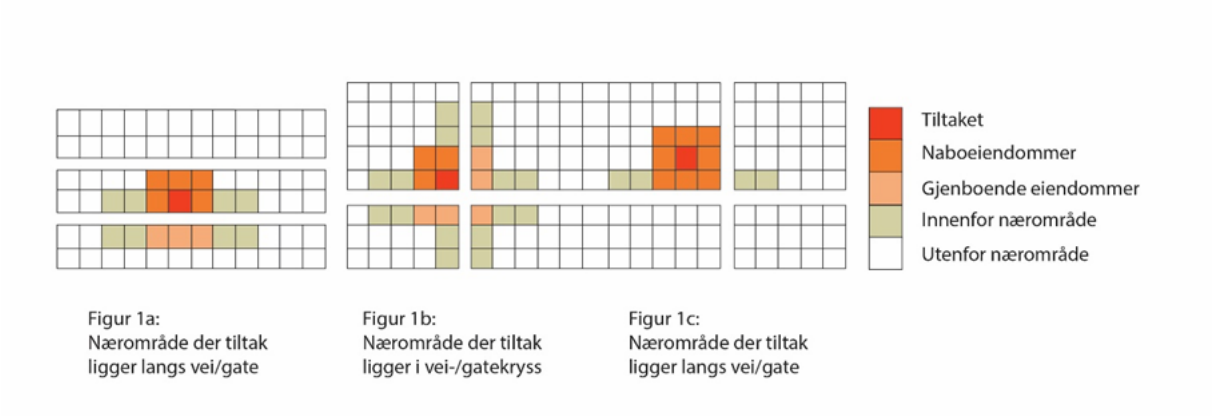
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

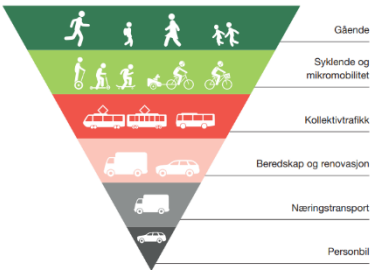
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 39, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 435 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

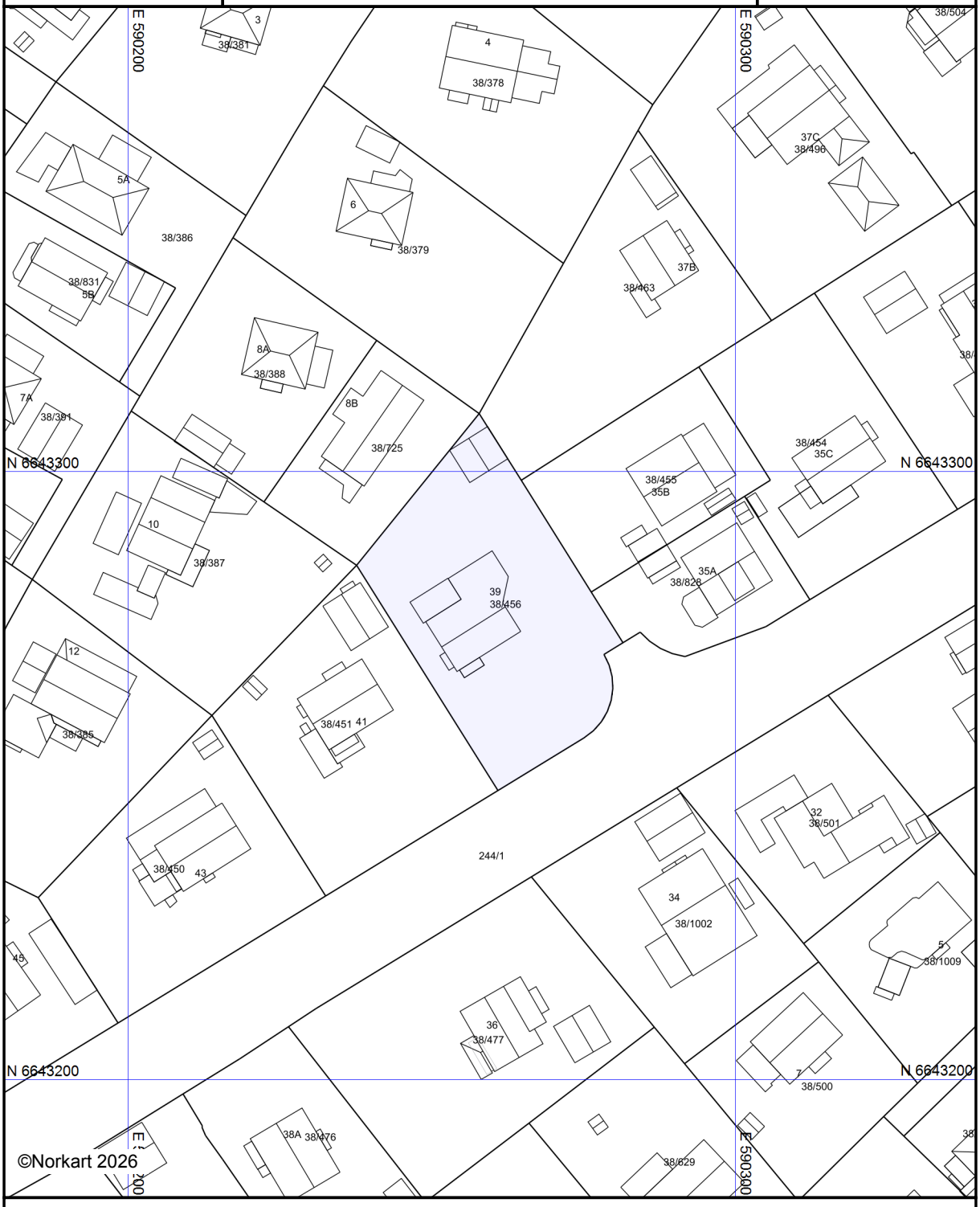
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/456
Adresse: Storengveien 39
Utskriftsdato: 15.06.2026
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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 39, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
11224793	2348	12.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	97	12.02.2026
09147589	0	12.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	97	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storengveien 39, 1368 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 079,88 kr
Feiing	783,96 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	3 482,47 kr
Sum	**19 114,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-54.5 m3	27.84	1/1	0 %	-1 517,36 kr	-1 517,38 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-54.5 m3	32.44	1/1	0 %	-1 768,06 kr	-1 768,06 kr
Forbruk vann 2025	15%	48.5 m3	27.84	1/1	0 %	1 350,31 kr	1 350,32 kr
Forbruk avløp 2025	15%	48.5 m3	32.44	1/1	0 %	1 573,41 kr	1 573,42 kr
Forbruk vann 2025	25%	48.5 m3	30.26	1/1	0 %	1 467,73 kr	1 467,74 kr
Forbruk avløp 2025	25%	48.5 m3	35.26	1/1	0 %	1 710,23 kr	1 710,24 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-54.5 m3	30.26	1/1	0 %	-1 649,30 kr	-1 649,33 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-54.5 m3	35.26	1/1	0 %	-1 921,80 kr	-1 921,80 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	2 stk	5384.19	1/1	0 %	10 768,38 kr	4 486,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	167,97 kr
Forskudd vann 2026	15%	95 m3	30.61	1/1	0 %	2 908,23 kr	1 211,75 kr
Forskudd avløp 2026	15%	95 m3	34.82	1/1	0 %	3 308,09 kr	1 378,39 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	121,65 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	249,15 kr
					Sum	**17 686,21 kr**	**6 860,94 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 16.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	456	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storengveien 39, 1368 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:102130433711168542 Forfall:21.06.2026 Kr1.536,76	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/456		
Utskriftsdato	15.06.2026	**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.

1 Berørte datasett

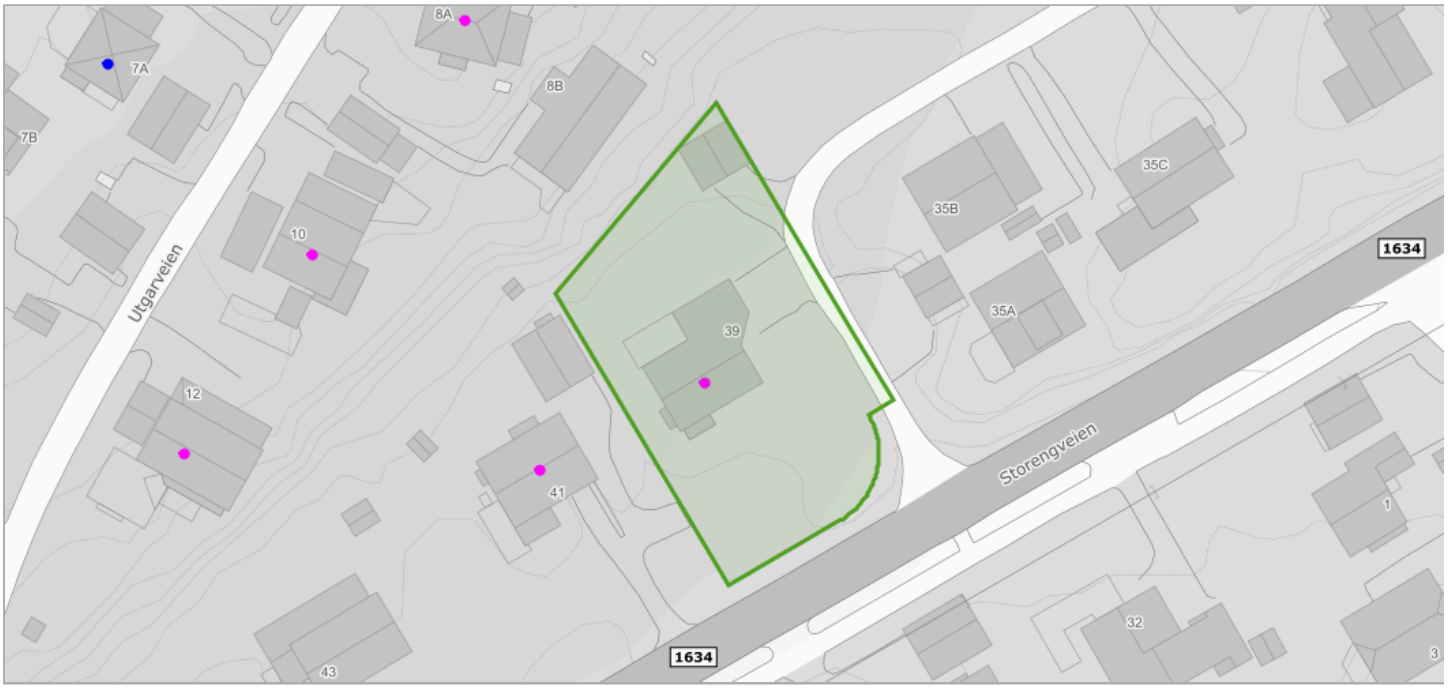
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17168541	2etg bolig med stående panel i 1 etg og liggende panel i 2 etg. sen byggmesterfunkis. Originalt panel, men vinduer skiftet ut på 70-tallet samt et større tilbygg på nordøsthjørnet.	Høy	Saltak