

Lysaker brygge 18



Velkommen til

Lysaker brygge 18



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Idylliske Lysaker Brygge

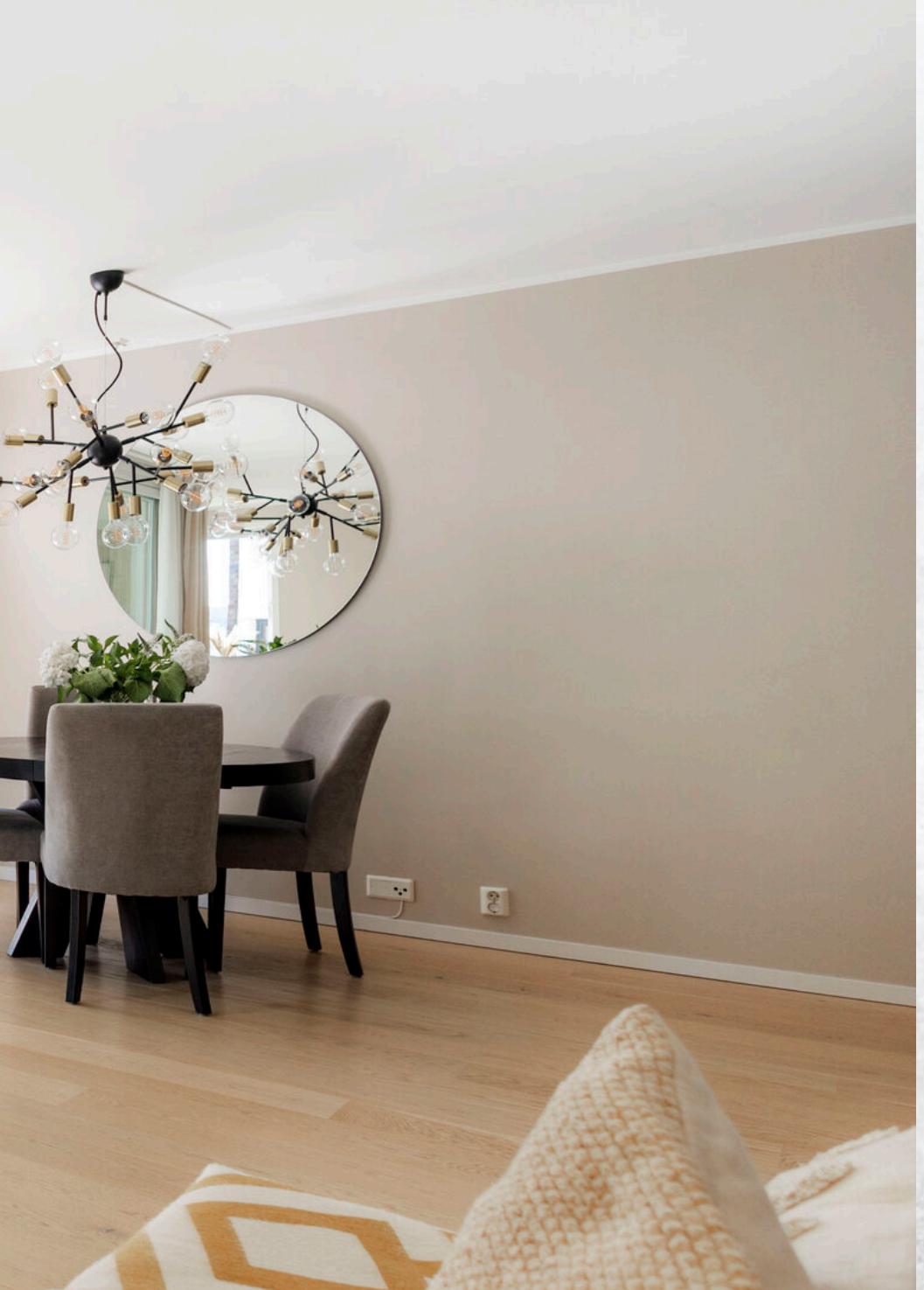
Lekker og moderne 3roms med solfylt balkong og sjøutsikt | Heis og garasjeplass | Høy standard | Sjøen som nærmeste nabo!

Prisantydning	9 200 000,-
Omkostninger	231 350,-
Totalpris	9 431 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 798,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Ansvarlig megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lysaker Brygge 18-en meget pen selveier med alt av fasiliterer! Leiligheten ligger i byggets 2etg og fremstår lys og moderne med høy standard. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys og gjør at leiligheten føles luftig og romslig. Sosial og åpen stue- kjøkkenløsning med utgang til stor, solfylt balkong med flott sjøutsikt og hyggelig utsyn over de velstelte fellesområdene. Med leiligheten følger det garasjeplass med heisadkomst.
Lysaker Brygge er med sin fantastiske beliggenhet et meget ettertraktet sted å bo!

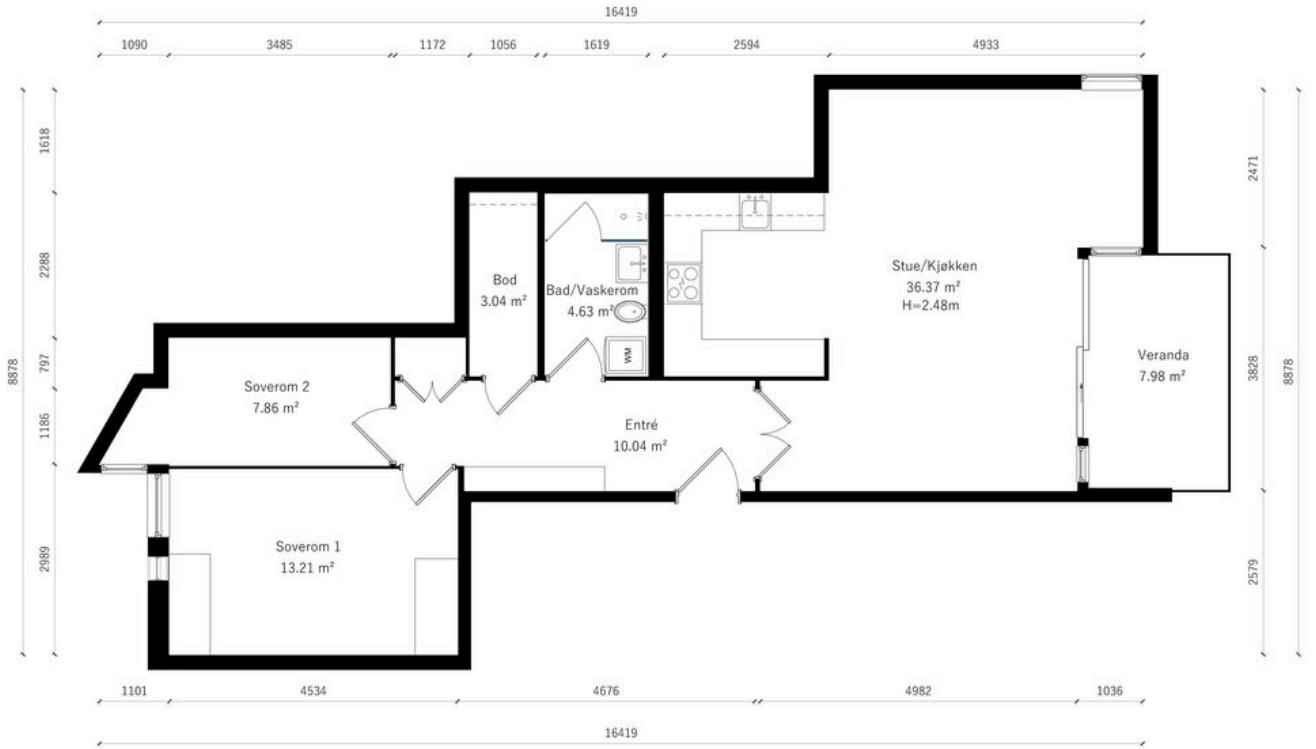
- Lekker 3roms med høy standard
- Stor balkong med sjøutsikt
- P-plass m/lad
- Heis
- Snekkerbygde garberobeløsninger
- Stor, innvendig bod
- Sjøen som nærmeste nabo
- Flott felles takterrasse
- Kort vei til kollektivtransport, turområder og strender

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré / Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm.



Lysaker brygge

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet











































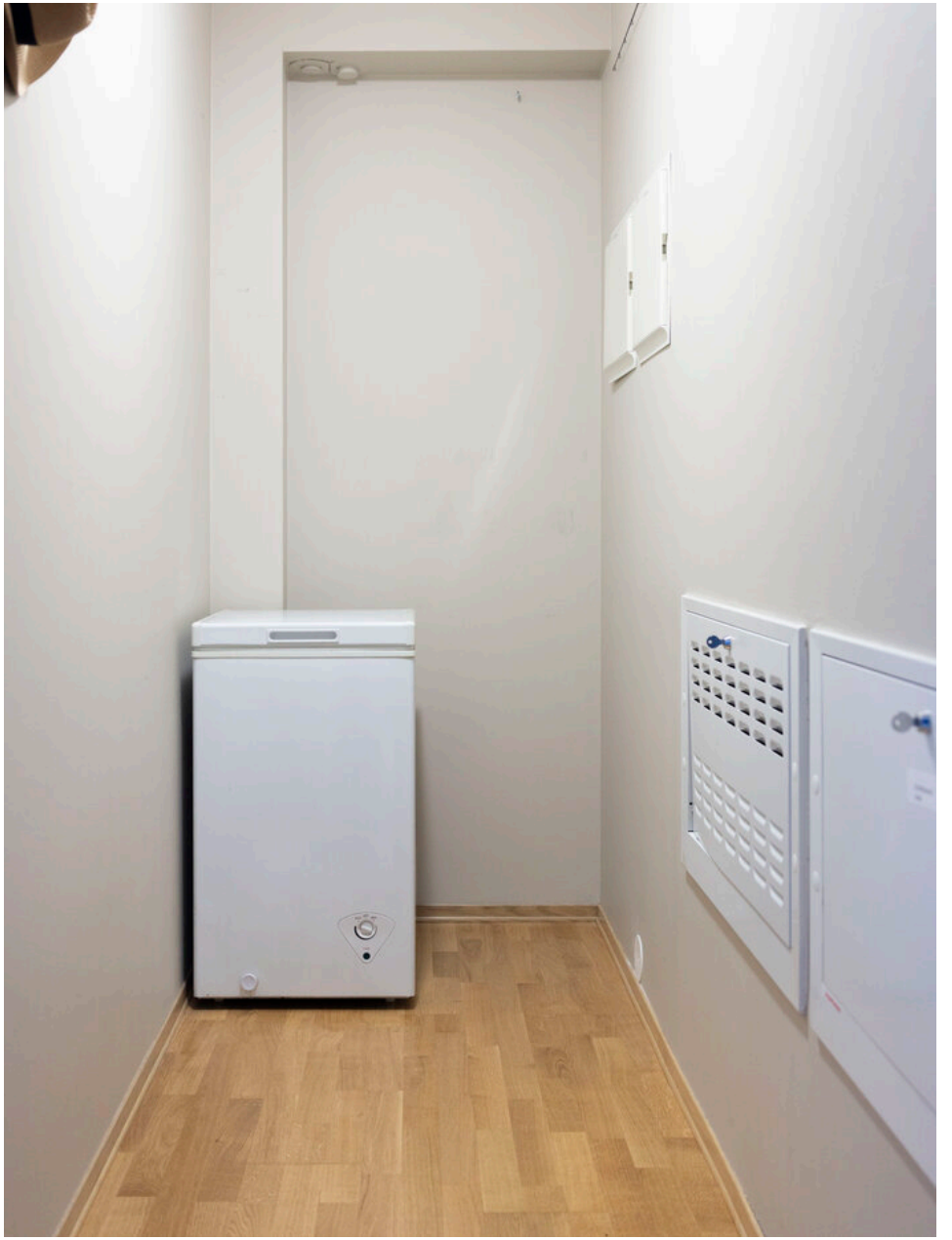


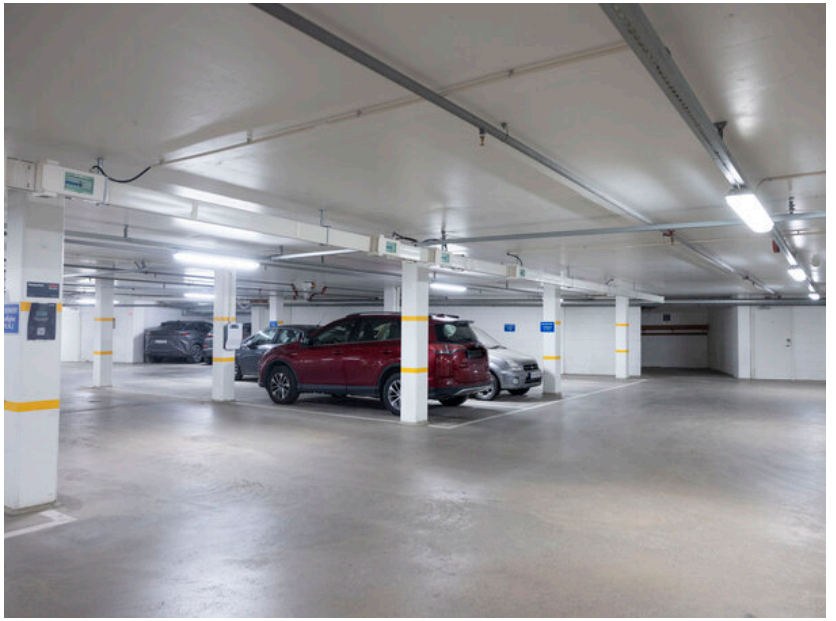



AQUALTIS















Informasjon

Lysaker brygge 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0267/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41, bnr 47, snr 63 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Lars Holm-Jensen
Eline Salicath Johansen

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 444 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré / Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 8 kvm.

Innhold

Gjennomgående 3-roms selveierleilighet i veldrevet sameie. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst fra både felles inngangsparti og garasjeanlegg. Boligen har en sydvendt balkong med utsikt mot sjøen. Planløsningen består av entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom samt kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til den solrike balkongen. I tillegg har beboerne tilgang til en felles takterrasse med sittegrupper og flott utsikt over fjorden.

Standard

Velholdt, lys og tiltalende, med gjennomgående god standard og praktisk planløsning tilpasset alle aldersgrupper.

INNVENDIG

Alle veggoverflater i leiligheten ble modernisert i 2019. Det er parkett på gulv i alle rom, med unntak av badet, som har fliser. Veggene har slette, malte flater. I stuen er én vegg utført med spilepanel. På badet er det flislagte vegger. Himlingene er gjennomgående slette og malte. På badet er det nedsenket himling med integrerte spotter, mens øvrige rom har taklamper som belysning.
Leiligheten har plassbygde garderobeskap. Målt takhøyde i stue er 2,47 meter.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Mellom gang og kjøkken/stue er det montert en smijernsdør.

VÅTROM

Bad/vaskerom er fra byggeåret. Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010. I 2019 ble baderomsgulvet og én vegg i dusjsonen fornyet med nye fliser. Veggene er kledd med 15 × 15 cm fliser, og dusjsonen har mosaikkfliser. Himlingen er malt. Belysningen består av innfelte spotter og lys over speil. Gulvet er belagt med 40 × 40 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen. Det er installert vannbåren gulvvarme. Badet har stålsluk fra byggeåret. Det er observert membran ført under klemringen. Badet/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med toppmontert servant, skuffer og ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap med hylle og integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og en romslig dusjsone med doble, innfelte dusjdører. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket, og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2016, og har innredning med profilerte fronter og åpen løsning mot stue. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med integrert belysning som lyskilde. Benkeplaten er i marmor, med underlimt vask fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en glassplate bak koketoppen. Kjøkkenet har ventilator som trekker luften ut via det sentrale luftesystemet. Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Disse er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Ventilasjonen er mekanisk, tilknyttet et sentralt avtrekksanlegg. Oppvarming skjer via radiatorer i stue og begge soverom. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 2×40 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig - Radon - Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg med heisadkomst.

Vaskeplass for bil + gjesteparkeringer for sameiets besøkende på plan K1 mot betaling av avgift.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Byggpartner AS. Fliser på gulv og vegger. (Flis på flis).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye låser på alle dører i fellesarealer (inkl. garasje og garasjeport) i både sameie 1 og 2.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Vedlikeholdsarbeid av brygge konstruksjon (arbeid er i gang og skal være ferdig ila. 2025).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er vedtatt på siste styremøte at det skal innføres individuell måling av fjernvarme og vann, med mulighet for smartstyring. Dette burde for denne leiligheten redusere kostnadene, men er avhengig av individuell bruk.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun

beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin kan medfølge hvis ønskelig.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Styret skal informeres.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer, fjernvarme (fyring er ink. i felleskostnader)

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det skal innføres individuell måling av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget til oppvarming av seksjonene. Det innføres også individuell måling som også omfatter uttak av varmt tappevann.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 798,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd (fiber) 400,-
Felleskostnader bolig 3 456,-
Renovasjon 449,-
Brannalarmtjeneste 76,-
Fjernvarme 1 269,-
Garasjeplass 145,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring kr 2 500,- pr år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 587 676,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 350 704,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og fiber fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lysaker Brygge Sameiet 2, orgnr. 988931543

Om sameiet

- Sameiets navn er Lysaker Brygge Sameiet 2, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 47 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. september 2005.
- Sameiet består av 146 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på 3 bygninger, bygg G, H og I.
- Forretningsfører og ansvarlig regnskapsforetak er ABBL. Revisor er KPMG
- Leverandør av TV og internett er Telenor.

Garasjeanlegget ligger i plan K1 (øverst) og K2 (nederst). De fleste seksjoner har garasjeplass(er) og bod(er) som tinglyst tilleggsareal til sin seksjon. De øvrige garasjeplasser er tilordnet næringsseksjonen, som skal forestå utleie til utadrettet virksomhet, leietakere i næringsseksjonen og gjesteparkering.

Planer i sameiet:
Det pågår i dag arbeid på bryggeanlegget. Arbeidet gjøres for å stoppe en akselererende forvitring på undersiden av brygga og konstruksjonene som bærer bryggeanlegget mellom boligbyggene og sjøen. Det er planlagt ferdigstilt medio desember. De to styrene har avtalt en fordeling mellom sameiet 1 og Sameiet 2 på 80% - 20% av vedlikeholdsprosjektets samlede kostnader. Dette innebærer en estimert samlet kostnad for Sameiet 1 på 27,2 MNOK, og for Sameiet 2 på 6,8 MNOK. Aktuell leilighet er en del av sameie 2. Lysaker Brygge Sameiet 2 sin andel av prosjektet finansieres gjennom låneopptak med en nedbetalingstid på inntil 10 år. Kostnadene fordeles på samtlige seksjoner i samsvar med sameiebrøken, og innbetales gjennom ekstra post i månedlige felleskostnader med nedbetalingstid tilsvarende nedbetalingstiden for banklånet. Det gis mulighet for direkte betaling av seksjonens andel av kostnadene, eller senere innfrielse av seksjonens andel av lånet. Første nedbetaling vil komme etter at vedlikeholdsarbeidene er utført. Sameiebrøken for aktuell leilighet er 77/14 688.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt i salgsoppgaven.

Se https://lysakerbryggebolig.lettstyrt.no/ for mer informasjon.

Tidligere vedlikehold:
I 2024 var det gjennomført planlagt vedlikehold av sentralvarmeanlegget. Her er alle ventiler skiftet ut, og alle tidligere etablerte provisoriske løsninger er fjernet. Anlegget har vært gjennom en avansert rensing, før det er justert og balansert ut. Sameiet har i denne sammenheng knyttet til seg ingeniørkompetanse gjennom SustEvo, og VVS-installatør gjennom Nannestad VVS.
I 2024 har det videre vært gjennomført planlagt vedlikehold av vinduer og fasader (skraping, grunning, maling). Denne innsatsen vil fortsette i 2025.
Det er også foretatt full rehabilitering av en av heisene, og utskifting av porttelefonianlegg i tre oppganger.

Ut fra registrert oppnådd levetid for teknisk utrustning, forutsettes suksessiv videre rehabilitering av heiser og bytte av porttelefonianlegg.

Svar fra styreleder vedr. planer i sameiet og eventuell økning av felleskostnader: Felleskostnadene justeres hvert årsskifte, og det må påregnes en justering pr 01.01.2026. Hvorvidt endringen blir i samsvar med KPI/prisstigning eller fraviker fra denne, blir avklart i forbindelse med styrets budsjettbehandling mot slutten av året.
Det er ikke i noen av de to sameiene planlagt annet låneopptak enn det som gjelder for bryggeanlegget. Det er heller ikke planlagt aktivitet som utløser annen inndriving av kapital enn det som ligger i løpende felleskostnader (med unntak av bryggeprosjektet).

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Fellesformue
Kr 13 252,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 654 280 ,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kr. 23 040 ,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hundeeier må påse at hunder som er alene i leilighet ikke sjenerer naboer med bjeffing/uling.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441922

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet til visning.
Gjesteparkering i K1.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Lysaker Brygge 18! Her kan du få en romslig 3-roms med stor balkong og populær beliggenhet, rett ved sjøen på Lysaker.

Servicetilbud:
Det er kort vei til Fornebu med Fornebu S kjøpesenter som har flere kjedebutikker, kaféer, spisesteder, treningssenter, legesenter, tannlege, vinmonopol, matbutikk m.m. CC-vest, som er et kjent kjøpesenter med et variert utvalg av kjedebutikker og selvstendige butikker ligger også i kort avstand fra leiligheten. På senteret finner man også matbutikk, vinmonopol, serveringssteder, legesenter, tannlege og apotek. Dagligvarehandelen gjøres på SPAR Lysaker Brygge, som ligger i et av

nabobygget. Du har også restauranten Pier 31 med flotte lokaler og hyggelig uteservering på sommerstid.

Aktivitet og fritid:
Her bor du både sentralt og maritimt på samme tid. Ønsker man å gå en tur kan dette gjøres langs bryggekanten, og oppover Lysakerelven hvor det er tursti fra Lysakerelven helt opp til Bogstadområdet ved Sørkedalen. Den populære kyststien med gang og sykkelveier fører deg gjennom grøntområdet Lagåsen til friområder på Fornebulandet, eller langs sjøen inn mot Oslo sentrum. Det er flere fine badesteder i nærheter, med bl.a. Vækerøstranda i kort gangavstand. Her finnes også fine grønt- og parkområder. Fornebulandet innehar i tillegg en rekke fine turmuligheter, med kyststier, friområder, turstier, naturreservat og strender. En kort kjøretur tar deg opp til marka, enten ved Fossum eller i Sørkedalen.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et rikt utvalg av offentlig kommunikasjon i nærheten. Umiddelbar nærhet til Lysaker stasjon som er stoppested for flytog, regiontog, lokaltog, ekspressbusser og lokalbusser til Oslo og Bærum m.m. , samt taxiholdeplass. Med bil er det enkel adkomst til E-18 og det tar ca. 10 min inn til Oslo.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Lysaker barneskole og Hundsund ungdomsskole. Det er også kort vei til flere barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra felles inngangsparti og garasje er det heis og trapper opp til enheten.
Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ReguleringS- og arealplaner

Kommuneplaner
Id 202101 - Kommuneplanens arealdel 2022-2042 - Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 21.06.2023
Delareal 1 377 kvm - Turdrag, Nåværende
Delareal 2 kvm - Næringsvirksomhet, Nåværende
Delareal 1 kvm - Bevaring naturmiljø - Hensynsonenavn H560
Delareal 1 kvm - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende
Delareal 6 385 kvm - Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner
Id 200701 - Kommunedelplan Lysaker - og Sørkedalsvassdraget - Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 18.06.2014
Delareal 1 kvm - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende - VAKS_
Delareal 1 kvm - Bevaring Kulturmiljø - Hensynsonenavn H560
Delareal 1 kvm - Hensynsonenavn H910_1 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner
Id 2000022 - Lysaker Brygge - Eldre reguleringsplan - Endelig vedtatt arealplan -

Ikrafttredelse 26.09.2001
Delareal 2 kvm - Kontor - Feltnavn K
Delareal 6 385 kvm - Blokkbebyggelse - Feltnavn B
Delareal 1 378 kvm - Kai - Feltnavn TK
Delareal 1 kvm - Trafikkområde i sjø og vassdrag - Feltnavn T1

Id 2017016 - PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN (Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Områderegulering - Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 06.02.2019

Reguleringsplaner under arbeid
Id 2023006 - LYSAKER KOLLEKTIVTERMINAL MED TILHØRENDE GANGE- OG SYKKELFORBINDELSER
Planlegging igangsatt - Detaljregulering

Offentlige planer - Områderegulering:

Bærum og Oslo kommune har ambisjoner om å utvikle Lysaker til en by - Lysakerbyen. Les mer om det her: https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/lysaker/
Lysaker knutepunkt med ny bussterminal/Fornebubanen (Id: 2017026/201908157). Planlegging igangsatt.
Lysaker skal utvikles til et regionalt knutepunkt for buss, tog og T-bane i forbindelse med den nye Fornebubanen. Det planlegges bl.a. ny busstasjon, hovedsykkelvei, gatenett og offentlige rom med stasjonspark og torg i tilknytning til anlegget. Estimert åpning i 2029.

Lilleakerbyen: Fra https://lilleakerbyen.no/byutvikling/: "I dag er 80% av bebyggelsen i Lilleakerbyen enten kontor eller handel. Uteområdet er nesten 70% asfalt. Dette vil vi endre på. Det skal bli et helhetlig byområde med både bolig, handel, servering og arbeidsplasser. Utearealene skal preges av elvelandskapet og bli et byområde som har rom for både mennesker, planter og dyr."

Ny strandpark bygget på en utvidelse av moloen på Sollerudstranda. Moloen er tenkt bygget ved hjelp av fyllmasse som tas ut i forbindelse med byggingen av Fornebubanen. Se https://www.spor.no/prosjekt/sollerud-strandpark for mer informasjon.

På andre siden av Strandveien for Lysaker Brygge 12, 2 og 5 er det planlagt oppført et næringsbygg ca. på høyde med Lysaker Brygge. Ikke igangsatt pr. 10.03.2025.

Oslo kommune har varslet at det må forventes anleggsaktivitet ved Sollerudstranda ifbm ny vannledning.

For mer informasjon om reguleringsplaner under arbeid og byggesaker under behandling, se Bærum kommune ved Plan og bygningsetatens hjemmeside for Plan- og saksinnsyn.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/41/47/63:
20.01.1905 - Dokumentnr: 900156 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestm. om båtplass m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1906 - Dokumentnr: 900249 - Erklæring/avtale
Rett for bnr.47 til å legge vannledning over bnr.22 m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1925 - Dokumentnr: 990099 - Erklæring/avtale
Utdrag av kontrakt om underjordisk bensintankfor
Norsk Brændselsolje A/S.Utstedt av Einar Larsen som ikke
hadde hjemmel.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1965 - Dokumentnr: 301085 - Erklæring/avtale
Ang.rasterampe.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1975 - Dokumentnr: 13516 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
bruksendring av våningshus til kontorbruk.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1975 - Dokumentnr: 15624 - Erklæring/avtale
Vedr.frafall av rettigheter etter villaklausul på d.e
avgitt av eier av bnr.63.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1981 - Dokumentnr: 13118 - Erklæring/avtale
Vedr.overvannsledninger og restriksjonsbelte i f.b.m.
disse m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1986 - Dokumentnr: 13879 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1994 - Dokumentnr: 21069 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1996 - Dokumentnr: 11289 - Bruksrett
Bestemmelser om bruksrett til gårdsplassareal og adkomstareal
Grunneiers samtykke betinges av festekontraktens varighet.
Rettighetshaver: STRANDVEIEN 9 AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1996 - Dokumentnr: 11292 - Bruksrett
Bestemmelser om bruksrett, inkludert adkomstrett, til kjøreplatting som utgjør tak over kjølelagerbygning
Grunneiers samtykke betinges av festekontraktens varighet.
Rettighetshaver: NORSKE FINA AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2001 - Dokumentnr: 22098 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2003 - Dokumentnr: 394 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Udatert tilleggsavtale mellom Lysaker Brygge Sameie 2 (org.nr. 988 931 543), Lysaker Brygge Sameie 1 (org.nr. 986 976 108) og Lysaker Brygge Næring AS (org.nr. 992 670 746), med tilslutning fra Bærum kommune.
Gnr 41 bnr 47 gis bruksrett til 53 parkeringsplasser på gnr 41 bnr 12 snr 1, samt bruksrett til eventuelle boder i bakkant av disse parkeringsplassene.
Gnr 41 bnr 12 snr 1 gis rett til fire parkeringsplasser på gnr 41 bnr 47.
Gnr 41 bnr 12 snr 187 gis rett til en parkeringsplass på gnr 41 bnr 47. Gnr 41 bnr 12 snr 86 gis rett til to parkeringsplasser og en bod på gnr 41 bnr 47.
Gnr 41 bnr 12 snr 1, 27, 69, 71, 72, 79, 82, 83, 91, 92, 93, 143, 146, 157, 158, 163, 164, 171,

172, 173, 174, 179, 180, 181, 182, 185, 187, 188, 189, 191, 192, 196, 197, 199, 200 og 207 gis hver rett til en bod på gnr 41 bnr 47
Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke av plansjefen i Bærum kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133483 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:758
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133483 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:758
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2005 - Dokumentnr: 136156 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/14688

18.05.2009 - Dokumentnr: 352651 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:758

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 131 128,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lysaker brygge 18

Lysaker brygge 18

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Jar skole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 413 elever, 25 klasser	8 min 3.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	10 min 4.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Oslo International School 90 elever	11 min 4.5 km

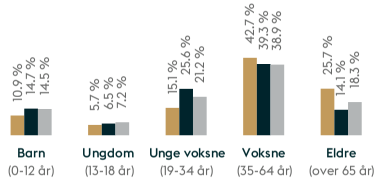
Offentlig transport

Lysaker brygge Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Lilleaker Linje 13	19 min 1.5 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9 km

Barnehager

Barnehagen Vier (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	16 min 1.2 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ... 98 barn	15 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysakermyra/Lysaker brygg	874	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Tjernsmyr gressbane	18 min
Jar skole	23 min
Lysaker Squash	6 min
Lysaker squash og Fitness	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet.
Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 47, snr. 63
Andelsnummer 214/63

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1459 **Referansenummer:** VT2810

Autorisert foretak: EK Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

Medlem av

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms selveierleilighet i veldrevet sameie
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst fra både felles inngangsparti og garasjeanlegg. Boligen har en sydvendt balkong med utsikt mot sjøen.
Planløsningen består av entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom samt kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue.
Fra stuen er det utgang til den solrike balkongen.
I tillegg har beboerne tilgang til en felles takterrasse med sittegrupper og flott utsikt over fjorden.
Boligen holder en normal god standard og fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet er veldrevet og bidrar til et trygt og trivelig bomiljø fo

3-roms selveierleilighet. - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er et flatt tak tekket med papp/folie.
Bygningen er oppført som en boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasaden består av isolert bindingsverk med utvendig forblending i teglstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Balkongdøren og skyvedøren til balkongen er i malt treverk, med 2-lags isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med utsikt mot sjøen.
Balkongen har tredekke lagt på støpt betong, med vegger av treverk og mur, samt pusset betong i himlingen. Rekkverket er utført i metall og glass. Det er montert utvendig belysning, stikkontakt og varmelampe på balkongen.

I tillegg har eiendommen tilgang til en felles takterrasse. Denne er ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Alle veggoverflater i leiligheten ble modernisert i 2019.
Det er parkett på gulv i alle rom, med unntak av badet, som har fliser.
Veggene har slette, malte flater. I stuen er én vegg utført med spilepanel. På badet er det flislagte vegger.
Himlingene er gjennomgående slette og malte. På badet er det nedsenket himling med integrerte spotter, mens øvrige rom har taklamper som belysning.

Leiligheten har plassbygde garderobeskap. Målt takhøyde i stue er 2,47 meter.
Etasjeskillerne er av betong.

Fellesområdene består av malte oppganger med trapper i betong og rekkverk i treverk.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.
Mellom gang og kjøkken/stue er det montert en smijernsdør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra byggeåret.
Vurderingen er basert på byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010.
I 2019 ble baderomsgulvet og én vegg i dusjsonen fornyet med nye fliser.
Veggene er kledd med 15 × 15 cm fliser, og dusjsonen har mosaikkfliser. Himlingen er malt.
Belysningen består av innfelte spotter og lys over speil.
Gulvet er belagt med 40 × 40 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen. Det er installert vannbåren gulvvarme.
Badet har stålsluk fra byggeåret. Det er observert membran ført under klemringen.
Badet/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med toppmontert servant, skuffer og ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap med hylle og integrert belysning.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og en romslig dusjsone med doble, innfelte dusjdører.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket, og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2016, og har innredning med profilerte fronter og åpen løsning mot stue.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har slette, malte flater.
Taket er slett og malt, med integrert belysning som lyskilde.
Benkeplaten er i marmor, med underlimt vask fra Franke og ett-greps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en glassplate bak koketoppen.
Kjøkkenet har ventilator som trekker luften ut via det sentrale luftesystemet.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
Disse er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Ventilasjonen er mekanisk, tilknyttet et sentralt avtrekksanlegg.
Oppvarming skjer via radiatorer i stue og begge soverom.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 2 × 40 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Gå til side

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

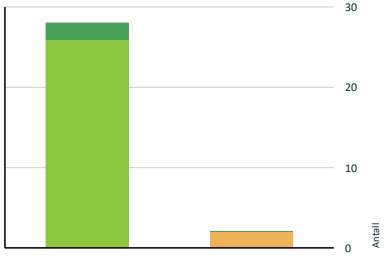
3-roms selveierleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.3.2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Utbedringskostnader i forbindelser med TG3(tilstandsgrad 3) er kun estimater.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET.



Byggeår
2005

Kommentar
Bygningen er ferdigstilt i 2005 og er over 6 etasjer med parkeringskjeller.

Anvendelse
Området består i hovedsak av både boligblokker og kontorbygninger av nyere alder.

Standard
Velholdt og tiltalende, med gjennomgående god standard og praktisk planløsning tilpasset alle aldersgrupper.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er et flatt tak tekket med papp/folie. Konstruksjonen er et felles anliggende og har derfor ikke blitt inspisert eller vurdert i denne rapporten

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk og forblendet teglstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det er plassert et garderobeskap foran det ene vindu på soverom.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Det er installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan.
Balkongdøren og skyvedøren til balkongen er malte og utført i tre, med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Dørene fremstår med liten slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med utsikt mot sjøen.
Balkongen har tredekke lagt på støpt betong, med vegger av treverk og mur, samt pusset betong i himlingen.
Rekkverket er utført i metall og glass, og er målt til 93 cm høyde. Det er montert utvendig belysning, stikkontakt og varmelampe på balkongen.

I tillegg har eiendommen tilgang til en felles takterrasse som er godt egnet til bruk i sommerhalvåret. Denne er ikke nærmere vurdert.



Tilstandsrapport

TG 1 Garasje

Leiligheten disponerer garasjeplass i garasjeanlegget med adkomst via heis. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til plassen i henhold til sameiets vedtekter. Det er gjesteparkering tilgjengelig for sameiets besøkende på plan K1, hvor det også finnes en bilvaskeplass.
Parkeringsplassen som tilhører leiligheten er utstyrt med elbillader







TG 1 Boder

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Bodkjelleren har støpt gulv og gitternetting mellom de ulike enhetene. Boden er målt til 5,5 m² og er avrundet til 6 m²



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Alle veggoverflater i leiligheten ble modernisert i 2019.
Det er parkett på gulv i alle rom, med unntak av badet som har fliser.
Veggene har slette, malte flater.
I stuen er én vegg utført med spilepanel. På badet er det flislagte vegger.
Himlingene er gjennomgående slette og malte. I badet er det nedsenket himling med integrerte
spotter. Øvrige rom har taklamper som belysning.
Leiligheten har plassbygde garderobeskap, og målt takhøyde i stue er 2,47 meter.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i øvrige rom, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom målt:

På soverommet ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Dette er innenfor kravet i NS 3600, som angir maks 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

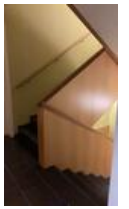
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper

Fellesområdene består av malte oppganger med trapper i betong, og rekkverk i treverk..
Konstruksjonens tilstand er ikke vurdert, da dette anses som et fellesanliggende under sameiets ansvar.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.
Mellom gang og kjøkken/stue er det montert en dekorativ smijernsdør.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og forventet bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og det er ikke fremlagt dokumentasjon fra utførelsedato.

Vurderingen av badet er basert på byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010.

I 2019 ble baderomsgulvet og én vegg i dusjsonen kledd med nye fliser.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det lagt 15 × 15 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen.
Himlingen er malt.
Belysningen består av innfelte spotter samt lys over speil.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.
Det ble ikke avdekket avvik ved de kontrollerte områdene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil som ikke er oppdaget, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 40 × 40 cm fliser, med 5 × 5 cm fliser i dusjsonen.
Det er installert vannbåren gulvvarme.
Det ble målt en høydeforskjell på 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrom være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist i alle ytterkanter, og kravet anses derfor som oppfylt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.
Ingen avvik ble avdekket i de kontrollerte områdene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har stålsluk fra byggeåret, og det er observert membran ført under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med toppmontert servant, skuffer og ett-greps blandebatteri.
Over servanten er det et speilskap med hylle og integrert belysning.
Rommet har vegghengt toalett, og en romslig dusjsone med doble, innfelte dusjdører.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra teknisk rom i vegg bak dusjsone.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2016 og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og åpen løsning mot stue.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med integrert belysning som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert komfyr fra Siemens
Integrert mikrobølgeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i marmor, med underlimt vask fra Franke og ett-greps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en glassplate bak koketoppen.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig ly

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.





TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.
Det er tiluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vegger. Luften i boligen oppleves som god.

TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorvarme i stuen og på begge soverommene.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Det er radiatorvarme i oppholdsrommene, og vannbåren gulvvarme på badet.
Leiligheten oppleves som generelt varm, med tilleggsvarme fra omkringliggende enheter.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme på badet.
Fordelerskap for det vannbårne anlegget+ Radiatorvarme er plassert i teknisk rom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Hovedsikringen er på 2 × 40 ampere.
Hovedsikring og måler er plassert på stativ i sjakt utenfor leiligheten, ved trappeoppgangen og heisen, merket med leilighetsnummer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 anlegget er fra Byggeår

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

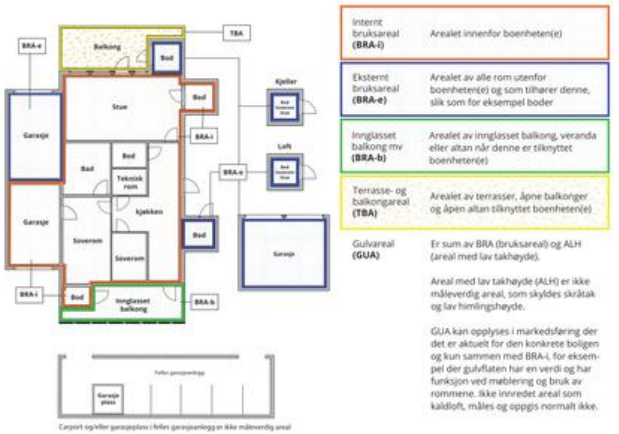
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

3-roms selveierleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	78			78	8
SUM	**78**				**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré / Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.3.2006.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveierleilighet.	74	4

Kommentar

3-roms selveierleilighet.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	47		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lysaker brygge 18

Hjemmelshaver
Johansen Eline Salicath, Holm-Jensen Lars Christoffer

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lysaker Sameie 2	988931543		ABBL	Lars Christoffer Holm-Jensen Eline Salicath Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
214/63

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lysaker Brygge vant Statens Byggeskikkspris i 2004, samt den internasjonale og prestisjetunge byggherreprisen FIABCI Prix d'Excellence for 2006 i kategorien Residential. Lysaker Brygge har totalt sett vunnet 3 byggeskikkspriser. Arkitekt: Kari Nissen Brodtkorb.
Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde på Lysaker brygge, helt øst i Bærum kommune og tett på grensen mot Oslo. Lysaker har både togstasjon og kjøpesenter. Fra leiligheten kan man hoppe rett i havet utenfor bygningen. Det er videre gangavstand til solrike Fornebukta med fin sandstrand og grøntområder. På Smedtangen, rett utenfor badeplassen, er det faste griller og muligheter for å prøve fiskelykken.
Sollerudstranda ligger i kort gangavstand på andre siden av Lysakerelven.
Kyststien med gang og sykkelveier fører deg gjennom grøntområdet Lagåsen til friområder på Fornebulandet eller langs sjøen inn mot Oslo sentrum. Beliggenheten er unik og må oppleves!
I nærområdet finner du Telenor Arena, Norges største og ledende innendørs multifunksjonsarena for konserter, events og messer - eller hva med å nyte livet i Nansenparken, en naturskjønn perle som ble nominert til landskapsprisen i 2010. Hundsund Grendesenter ligger også i kort avstand fra leiligheten, smekkfull av aktivitetstilbud med blant annet svømmehall, idrettshall, fotballbaner og kunstisbaner.
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar Lysaker Brygge som ligger på gateplan ved leiligheten. På Lysaker brygge er det også italiensk restaurant og treningssenter, og innenfor en radius på ca.3-4 km ligger både Fornebuporten, Fornebu S og CC Vest.
Fornebu S er ikke bare et kjøpesenter, men et sentrum for Fornebu. Her er det et godt og variert utvalg av butikker, lekkert innkledd i nyutviklede løsninger og fremtidens miljøkrav. Ønsker du ytterligere servicetilbud har CC Vest et variert utvalg av butikker i en avslappende atmosfære

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. fra felles inngangsparti/ garasje er det trapper og hei opp til enheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Mellom bygningene på sameiets tomt er det pent opparbeidede grøntarealer med sittegrupper, prydbusker og lekeplasser. Det er brostensbelagte og asfalterte adkomster til inngangspartiene. Svært barnevennlige omgivelser. Beboere har tilgang til felles takterrasse med sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:
1: Felleskostnader Tot. innev. måned: 5 795
Felleskostnader: Kabel-tv/bredbånd 400
Felleskostnader bolig 3 456
Renovasjon 449
Brannalarmtjeneste 76
Fjernvarme 1 269
Tilleggsytelser: Garasjeplass 145

Beskrivelse av sameiet
Leiligheten er en del av Sameiet Lysaker Brygge 2.
Sameiet består av 146 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
Seksjonene er fordelt på 3 bygninger, bygg G, H og I, og reguleres av vedlagte vedtekter
Sameiets hjemmeside: https://www.lysakerbryggebolig.lettstyrt.no
Ved grilling skal det kun benyttes gass eller elektrisk grill. Grill kun tillatt på egen balkong, ikke på takterrasser eller tun.
Husdyr er tillatt

Servitutter / rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.
Følgende servitutter følger eiendommen:
HEFTELSER:
20.01.1905 - Bestemmelse om deleforbud
02.05.1906 - Erklæring/avtale
04.12.1925 - Erklæring/avtale
22.02.1965 - Erklæring/avtale
10.09.1975 - Erklæring/avtale
15.10.1975 - Erklæring/avtale
24.06.1981 - Erklæring/avtale
13.05.1986 - Best. om vann/kloakkledn.
23.08.1994 - Erklæring/avtale
07.05.1996 - Bruksrett
07.05.1996 - Bruksrett
22.08.2001 - Best om garasje/parkering
07.01.2003 - Best om garasje/parkering
26.09.2005 - Bestemmelse om parkering
26.09.2005 - Best. om adkomstrett

GRUNNDATA
29.09.2005 - Seksjonering

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
18.05.2009 - Best. om adkomstrett

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 550 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring AS	3441926			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	15.08.2025	Nye bilder bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER
Gnr 41 - Bnr 47
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT2810

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holm-Jensen, Lars Chr	9578-5995-4-1796053	2025-08-05 09:02:52
Johansen, Eline Salicath	9578-5995-4-1782103	2025-08-05 09:28:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
56-0267/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lars Holm-Jensen, Eline Salicath Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441922
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Byggpartner AS. Fliser på gulv og vegger. (Flis på flis).

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye låser på alle dører i fellesarealer (inkl. garasje og garasjeport) i både sameie 1 og 2.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra juni 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Vedlikeholdsarbeid av brygge konstruksjon (arbeid er i gang og skal være ferdig ila. 2025).

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det er vedtatt på siste styremøte at det skal innføres individuell måling av fjernvarme og vann, med mulighet for smartstyring. Dette burde for denne leiligheten redusere kostnadene, men er avhengig av individuell bruk.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Vedlikeholdsarbeid av bryggekonstruksjon, som skal ferdigstilles i løpet av 2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0267/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Eline Salicath	**2025-08-05**	**Holm-Jensen, Lars Chr**	**2025-08-05**

Identifikasjon

bankID Johansen, Eline Salicath

Identifikasjon

bankID Holm-Jensen, Lars Chr

Signicat

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

Lysaker Brygge Sameiet 2



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Lysaker Brygge Sameiet 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20 Fornebu

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Åge Lien velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog velges til å føre protokoll fra møtet.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Registrerte stemmer representert på møtet er ..... (fylles inn etter registrering)

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: ..... velges til å medundertegne protokollen fra møtet.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport for 2024

Det vises til vedlagte årsrapport.

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2024 tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Orienteringer fra styret

Styret vil i møtet gi orienteringer fra virksomheten.

Forslag til vedtak: Styrets gjennomgang tas til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Individuell avregning av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget

Det vises til vedlagte saksdokument.

Det stemmes punkt for punkt i nummerert rekkefølge – ved manglende flertall bortfaller neste punkt. Pkt. 1 og 2 krever alminnelig flertall, pkt. 3 krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

1. Det innføres individuell måling av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget til oppvarming av seksjonene.
2. Det innføres individuell måling som også omfatter uttak av varmt tappevann.
3. I vedtektenes pkt. 3.4. endres til: *«Utgifter til oppvarming og uttak av varmt tappevann fra sentralvarmeanlegget dekkes av den enkelte boligseksjon etter forbruk.»*

5.2 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Det vises til vedlagte saksdokument.

Forslag til vedtak: **A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene**

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til kostnadsfordelingen der 80 % av de kostnader som faller på sameiene dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 1 og 20 % dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 2.

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Innstilling til vedtak:

Alternativ 1:

Årsmøtet aksepterer at kostnader til vedlikehold av bryggeanlegget bæres av sameiet, inkludert anlegget under fellesarealer. Næringsseksjonens andel av kostnadene følger av sameiebrøken.

Alternativ 2:

Årsmøtet krever at næringsseksjonen dekker vedlikeholdskostnader knyttet til den del av bryggeanlegget som er fellesareal.Næringsseksjonens andel av sameiets kostnader for det øvrige bryggeanlegget følger av sameiebrøken.

C. Mulige bidrag fra eksterne

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å forfølge muligheten videre for å få eksterne bidrag til den samlede kostnadsdekningen. Eventuelle eksterne bidrag forutsettes å komme til fradrag på

totalkostnaden før denne fordeles på de to sameiene etter vedtatt prosentvise fordeling.

D. Finansiering

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til at Lysaker Brygge Sameiet 2 sin andel av prosjektet finansieres gjennom låneopptak med en nedbetalingstid på inntil 10 år.Kostnadene fordeles på samtlige seksjoner i samsvar med sameiebrøken, og innbetales gjennom ekstra post i månedlige felleskostnader med nedbetalingstid tilsvarende nedbetalingstiden for banklånet.Det gis mulighet for direkte betaling av seksjonens andel av kostnadene, eller senere innfrielse av seksjonens andel av lånet.

E. Igangsetting

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å iverksette vedlikeholdsentreprisen for bryggeanlegget i samsvar med fremforhandlet kontrakt med Consolvo AS, med en samlet kostnadsramme for prosjektet på ca 34 MNOK.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styrets eksterne leder har forhåndsavtalt honorar på 200 000 kr.
Styrets samlede honorar for øvrige styremedlemmer er 100 000 kr.
Styremedlemmene foretar intern fordeling seg mellom.

7. Valg

Sittende styre består av:

Åge Lien, styreleder

Morten Søgård, styremedlem
Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg, styremedlem
Kenneth Nilsen, styremedlem
Lyubov Okhicheva, varamedlem
Lisbeth Dyrberg, varamedlem

Styrets leder, medlemmer og varamedlemmer ble alle valgt for ett år i 2024.

Valgkomitéen har i perioden 2024/25 bestått av:
Geir Bergheim
Odd Willoch

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Åge Lien velges som styreleder ut 2025.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Morten Søgård velges som styremedlem for to år.

Kenneth Nilsen velges som styremedlem for ett år.
Lisbeth Dyrberg velges som styremedlem for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Ole Jakob Hansen velges som varamedlem for ett år.
Shiva Z. Jahangosha velges som varamedlem for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Odd Willoch velges for ett år.
Geir Bergheim velges for ett år.

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

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 2
Styret







Lysaker Brygge Sameiet 2

Årsrapport 2024

1. Virksomheten

Lysaker Brygge Sameiet 2 er et blandet sameie med bolig og næring, etablert i 2005.

Sameiet består av 146 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

Sameiet har org.nr. 988 931 543 med kontoradresse i Bærum kommune.

Sameiet er underlagt eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65). Sameiet er regnskapspliktig etter regnskapsloven (LOV-1998-07-17-56) og underlagt revisjon i samsvar med revisorloven (LOV-2020-11-20-128).

Vedtektene for sameiet er sist oppdatert gjennom årsmøtevedtak (ekstraordinært årsmøte) av 09.03.2023.

Husordensreglene for sameiet er sist oppdatert gjennom årsmøtevedtak av 31.05.2023.

Sameiet har ingen ansatte, men utøver sitt virke gjennom styret og kontraherte leverandører.

Sameiet påvirker ikke ytre miljø i særlig grad. Sameiet vurderer løpende tiltak for styrket energiøkonomisering.

Sameiets økonomiske risiko er primært knyttet til tap gjennom eventuelt manglende utført vedlikehold over tid av sameiets bygningsmasse og felles infrastruktur.

2. Sameiets styre

Styret med varamedlemmer har i perioden hatt følgende sammensetning:

Åge Lien,	styrets leder
Kenneth Nilsen,	styremedlem
Morten Søgård,	styremedlem
Zuzanna Zygadlo-Stenberg,	styremedlem
Lisbeth Dyrberg,	varamedlem til styret
Lyubov Okhicheva,	varamedlem til styret

Styret har i perioden hatt 12 styremøter, og behandlet godt over 100 saker. Styrets representanter har i tillegg hatt ulike møter med leverandører og andre interessenter i forhold til sameiets virksomhet.

Det enkelte styremedlem har operativt ansvar og ivaretar sine tildelte oppgaver mellom styremøtene.

3. Organisering av styrets arbeid

Styret har fastsatt styreinstruks som klargjør arbeidsform og innretning på styrets arbeid, og har organisert seg med tydelig ansvars- og oppgavefordeling for det enkelte styremedlem.

Styrets samlede ansvar og oppgaver omfatter primært følgende områder:

- Ivareta **sikkerhet og helse** for alle beboere/seksjonseiere til enhver tid
- Sikre den **løpende driften** – med funksjonalitet i anlegg og tilgang på tjenester
- Bevare verdier – gjennom fullverdig og optimalt **vedlikehold** over tid
- **Kommunisere** med beboere/seksjonseiere – håndtere henvendelser og gi informasjon
- Skape og holde ved like et **godt bomiljø** med trivsel og samhold
- Forvalte og styre sameiets **økonomi** – på kort og lang sikt
- Ivareta **seksjonseiernes og sameiets interesser** som rettighetshavere og rettssubjekt
- **Involvere beboere/seksjonseiere** i saker som er av større og prinsipiell art
- Håndtere **utviklingsoppgaver** knyttet til eiendommen eller sameiet som organ
- Sikre god **organisering og virksomhetsstyring** i styret

Sameiet har ingen administrasjon, og dette innebærer at det enkelte styremedlem utenom styrets møter har et operativt ansvar for utførelse av oppgaver innenfor sitt tildelte område. Arbeidsbelastningen for det enkelte styremedlem vil variere, men oppleves som betydelig gjennom året.

Fra årsmøtet 2024 har det vært personfellesskap mellom styret i Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2. Sameiet 2 har hatt ett ekstra varamedlem.

4. Årets regnskap

Årsregnskapet for 2024 viser samlede driftsinntekter på 11 331 198 kr og driftskostnader på 10 733 652 kr, og gir dermed et driftsresultat på 597 546 kr. Netto finansinntekter er på 56 733 kr, og samlet årsresultat er med dette 654 280 kr. Resultatet svarer til ca 6 % av omsetningen, noe som er oppnådd gjennom aktive sparetiltak og stram styring gjennom året.

Årets samlede resultat forutsettes tillagt egenkapitalen i sameiet. Dette gir en viktig styrking av likviditeten som har vært svak.

Forretningsfører og ansvarlig regnskapsforetak er ABBL. Revisor er KPMG.

Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader, og styret innstiller overfor årsmøtet på å godkjenne regnskapet for 2024.

Det har etter regnskapsårets avslutning ikke oppstått forhold som svekker sameiets økonomiske stiling, og forutsetningene for videre drift er til stede.

5. Felleskostnader

Sameiet krever inn felleskostnader hver måned. Størstedelen av de samlede innbetalingene er fordelt pr seksjon etter sameiebrøk. Enkelte elementer i innbetalingene er ut fra sin natur fordelt likt på alle seksjoner, uavhengig av sameiebrøk.

Månedlige innbetalinger fra seksjonene omfatter disse kostnadselementene:

- **Forvaltning**
  - Sameiets felles forsikring, forretningsførsel, administrasjon, kommunale avgifter m.m.
- **Eiendomsdrift**
  - Sameiets driftstekniker for oppfølging av anlegg og fellesarealer, renhold i fellesarealer, løpende feilretting og nødvendige utbedringer, renovasjon, brøyting, strøing, gartnerarbeid m.m.
- **Vedlikehold av eiendomsmassen**
  - Planlagte vedlikeholdstiltak og rehabiliteringsprosjekter for å holde bygningsmasse, tekniske anlegg og eiendommen vedlike over tid
- **Oppvarming/energi**
  - All innkjøp av energi i form av fjernvarme til sentralvarmeanlegget, samt belysning m.m. i fellesarealer
- **Bredbånd og TV**
  - Internett og standard TV-løsning

Prisstigningen gjennom 2024 har vært noe lavere enn tilsvarende for 2023. SSB KPI desember 2022 - desember 2023 er i det generelle på 2,2 %, og for tjenester 3,2 %. For enkelte av innsatsfaktorene har prisveksten vært høyere.

Innkjøp av energi til oppvarming vil svinge med nokså store utslag, i takt med tilbud og etterspørsel i energimarkedet. Fjernvarmeleveranser vil i stor grad følge priser på elektrisitet og andre energibærere. I tider med stor etterspørsel vil energiprisene øke. Dette innebærer at kuldeperioder gjerne slår dobbelt negativt ut, ved at energibehovet er stort samtidig som energiprisene er høye. Det er vanskelig å forutse sameiets samlede energikostnader over lengre tid, og det derfor ønskelig med en viss oppbygget buffer for å kunne utjevne denne type svingninger.

I budsjettarbeidet for 2025 besluttet styret å foreta en generell prisregulering på 3,0 %. Enkeltelementer som faktureres seksjonene kan ha en lavere eller høyere regulering ut fra faktiske kostnadsøkninger. Det etablerte nivået for felleskostnader dekker ikke fullt opp for et økende vedlikeholdsbehov i de kommende årene. Resultatet for 2024 vil bidra til en noe styrket økonomi inn i 2025.

Enkelte tjenester i regi av sameiet finansieres som brukerrettede tjenester utenom innbetaling av felleskostnader, slik som elbil-lading og bruk av høytrykksvasker for bil.

6. Forvaltning og drift av sameiet og eiendomsmassen

Sameiets forretningsfører er ABBL. Forretningsføreravtalen omfatter økonomisk og administrativ forretningsførsel, herunder sameiets regnskapsførsel. I 2024 har styret konkurranseutsatt forretningsførselen gjennom en omfattende prosess med flere aktører i

markedet (felles prosess for Sameiet 1 og Sameiet 2). Resultatet har endt ut med en videreføring av samarbeidet med ABBL, med redusert pris og med noen flere tjenester. Styret opplever relasjonen til ABBL som god.

Sameiet har kontrahert leveranse av driftstekniker fra PBT Eiendomsdrift Øst, som på heltid utfører sitt arbeid på Lysaker Brygge - med delte leveranser til Sameiet 1 og sameiet 2. I 2024 har styret ført en tett dialog med PBT om kvalitet i leveranser, og kontrakten er oppdatert. Vi har fått ny fast driftstekniker. Styret opplever en markant styrket prioritet og innsats fra PBT for å møte sameienes oppfølgingsbehov.

Vinterdriftstjenester i form av brøyting og strøing er tidligere levert av PBT med underleverandør. Fra og med sesongen 2024/25 er det inngått avtale med Vaktmesterkompaniet.

Sameiet har renholdstjenester i fellesarealer levert fra PBT. Styret får gode tilbakemeldinger fra seksjonseiere og beboere når det gjelder kvalitet i renholdet.

Sameiene på Lysaker Brygge har fra 2021 hatt avtale med Continuum Services om bistand til styring av FDV (forvaltning, drift og vedlikehold). Denne avtalen ble sagt opp i 2024, og sameiene har inngått avtale med CuroTech om WEB-basert FDV-system. Løsningen gir en direkte styring for sameiene, og resulterer i lavere kostnader.

Fjernvarmeleverandør er Oslofjord Varme AS. Dette er en monopolleverandør, og styret har skjerpet oppfølgingen av leveransen.

Leverandør av internett og TV er Telenor. Styret har i perioden gjennomgått alternativer, og har endt ut med en reforhandlet avtale med Telenor. Ny avtale innebærer installert fibertilknytning direkte til den enkelte seksjon.

«Mer» har til i 2024 vært vår leverandør av lading av el-biler. Dette selskapet avsluttet i 2024 sine leveranser til borettslag og sameier, og leverandøren Wattif overtok. Styret erfarer noe misnøye med Wattif, og det er satt fokus på eventuelt behov for endringer.

Forsikringsleverandør er skiftet fra Gjensidige i 2023 til Protector f.o.m. 01.01.2024. Skiftet er et resultat av ABBL sin fremforhandling av forsikringsavtaler for større portefølje av boligselskaper. Styret erfarer noe misnøye i relasjonen til Protector, og det er satt fokus på eventuelt behov for endringer.

Sameiet har flere løpende serviceavtaler med ulike leverandører for å følge opp kontroller og vedlikehold av infrastruktur, spesielt de deler av eiendommenes anlegg som er knyttet til sikkerhet, helse og bomiljø.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret.

7. Feilretting og utbedringstiltak

Sameiets bygg med tilhørende tekniske anlegg krever løpende innsats i form av feilretting og gjennomføring av helt påkrevde utbedringer.

Gjennom 2024 er bl.a. følgende tiltak gjennomført:

- Utbedringer av feil i heisanlegg
- Nødvendig utskifting av defekte vinduer og dører i enkelte leiligheter

- Utbedringer etter råteskader i kledning
- Utbedringer i sentralvarmeanlegget
- Diverse annen påkrevet feilretting for å opprettholde ytelser i bygg og tekniske anlegg

8. Planlagt vedlikehold av eiendomsmassen

Styret har som en av sine hovedoppgaver å sikre gjennomføring av et fullverdig vedlikehold av eiendomsmassen, slik at bygg og eiendommer opprettholder sin verdi over tid (jfr. eierseksjonsloven § 57).

Sameiet har historisk i begrenset grad hatt nødvendig grunnlag for å etablere langsiktig oversikt over prioriterte vedlikeholdsprosjekter.

Langsiktig vedlikeholdsplan indikerer et behov for økt planlagt vedlikeholdsinnsats i de kommende årene. Dette har først og fremst sin bakgrunn i at bygningsmassen nå er 20 år, og at en del bygningselementer begynner å nå sin tekniske levetid. Spesielt vil det være behov for et systematisk skifte av vinduer i de kommende 20 årene. Med et samlet volum på ca 1000 vinduer i boligdelen av sameiet, vil dette kreve betydelig finansiering i de kommende årene.

I 2024 er det spesielt gjennomført planlagt vedlikehold av vinduer og fasader (skraping, grunning, maling). Denne innsatsen fortsetter i 2025. Det er i tillegg foretatt utskifting av porttelefonianlegg i tre oppganger, og det forutsettes suksessivt videre bytte av slike anlegg i de øvrige oppganger.

En gjennomføring av ansvarlig vedlikeholdsinnsats på sameiets felles bygg og infrastruktur vil for de kommende årene måtte forventes å innebære økt tilførsel av midler fra seksjonene.

9. Oppgraderinger

Med bakgrunn i flere innbrudd og tyverier fra boder, har styret sett behov for en oppgradering av sikringen av fellesarealene. Fjorårets årsmøter i begge sameier drøftet også behovet for en styrket sikring, i forbindelse med behandling av årsrapportene for 2023.

De to sameienes styrer har gått sammen om et felles prosjekt, som omfatter etablering av nye elektroniske låsesystemer for dører, ny løsning for garasjeporter og fysisk forsterking gjennom etablering av stålskinner på enkelte dører. Gjennom prosjektet styres den enkeltes tilgang til de dører og porter som vedkommende skal ha tilgang til, og det nullstilles slik at alle nøkler som tidligere måtte være kommet på avveie ikke lenger kan brukes.

Styret følger prinsippet om at løpende innbetalinger av felleskostnader skal dekke forvaltning, drift og løpende vedlikehold. Investeringer og oppgraderinger holdes utenom, for å holde de løpende felleskostnadene nede. Slike tiltak må derfor ha egen finansiering.

Den styrkede «skallsikringen» omkring fellesarealene gir lik nytte for den enkelte seksjon, og er på denne bakgrunn fordelt etter stykkprisprinsippet med lik kostnad på alle seksjoner i de to sameiene.

10. Sikkerhet, helse og bomiljø

Styret har et særlig ansvar for beboeres og gjesters sikkerhet. Det gjennomføres årlig analyse av risiko og sårbarhet, med tilhørende gjennomgang av aktuelle forbedringstiltak. Den mest framtredende risiko er knyttet til at det kan oppstå brann i våre boligbygg, men det er også andre fokuserte risikoområder som bl.a. trafikk på sameiets områder, fall i sjøen, fallende gjenstander fra vinduer, balkonger, tak eller terrasser.

Analysen av risikoforhold og sårbarhet skal gi en systematisert oversikt over risikoområder med topphendelser og mulige årsaker – for å belyse og avklare riktige risikoreduserende tiltak.

Analysen gjennomført i 2024 har satt særlig fokus på eiendommenes brannkonsept, med tilrettelegging for kontroll av alle felles rømningsveier. Selve analysen gjøres gjenstand for kritisk vurdering og aktuelle forbedringer ved hver gjennomgang. I forbindelse med reforhandlet avtale med ABBL har sameiene fått tilgang til egen HMS-modul.

11. Energiøkonomisering

Med bakgrunn i vedtak på ordinært årsmøte 2024, har styret innhentet grunnlag for å behandle sak om innføring av individuell måling av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget. Et eventuelt vedtak om individuell måling forventes å gi 15-20% reduksjon i energibruk.

Ved skifte av vinduer og terrassedører stilles økte krav til isolasjonsevne.

Gamle lyskilder skiftes suksessivt til LED-lys med lavt energibehov.

Energivennlige og bærekraftige løsninger vektlegges der dette er relevant i forbindelse med vedlikehold og oppgraderinger.

12. Informasjon til seksjonseiere og beboere

Styret har løpende gjennomgang av informasjonen som ligger tilgjengelig på portalen Lettstyrt, i form av både oppdatering og redigering. Ut fra de spørsmål som erfaringsmessig stilles til styret fra seksjonseiere og beboere, er det lagt inn mer utfyllende informasjon på en del områder. Styret håper at informasjonen på Lettstyrt er til hjelp, og ønsker innspill til ytterligere informasjon som ønskes gjort tilgjengelig for eiere og beboere.

Styret legger løpende ut informasjon som oppleves relevant for beboere og seksjonseiere som nyheter på Lettstyrt. I de tilfeller at det er nødvendig at slik informasjon tilflyter alle seksjonseiere og beboere, sendes SMS-varsel og/eller mail til alle i tilknytning til at nyheten publiseres.

Informasjon om styrets samlede virksomhet gjennom året gis til årsmøtet.

13. Samspill med Lysaker Brygge Sameiet 1

Sameiene på Lysaker Brygge har tradisjon for å samarbeide tett og godt. Fra ordinært årsmøte 2024 har det vært personfellesskap for styret i de to sameiene. Det praktiseres sekvensiell gjennomføring av styremøtene for de to juridiske subjektene.

De to sameiene har inngått avtale om sambruk av arealer, og i begge sameienes vedtekter er avtalegrunnlaget tatt inn som vedlegg.

Samspillet mellom de to sameiene skjer også gjennom samarbeid om felles leverandører. Begge sameiene har ABBL som sin forretningsfører. Sameiene har i fellesskap inngått kontrakt med PBT om driftstekniker som betjener begge sameier. Tilsvarende har sameiene felles avtale med CuroTech som leverandør av FDV-system og -støtte.

I prosessene med evaluering og oppfølging av leverandører gjennomføres dette i regi av begge sameier. Sameiene har felles HMS-system, og oppdatering av ROS-analysen skjer i felles prosess for de to sameiene.

Årsmøtet i de to sameiene har for noen år tilbake drøftet mulighetene i en fusjon mellom de to sameiene. Loven er etter dette endret, slik at det nå vil være enklere å gjennomføre en slik fusjon, dersom dette skulle være ønskelig. Fra tidligere krav om 100% oppslutning blant seksjonseierne, er det nå krav om 2/3 flertall i begge sameienes årsmøter for å kunne gjennomføre fusjon. Styret ser det som riktig at årsmøtene i de to sameiene vurderer grunnlaget for en eventuell fusjon, men har valgt å ikke fremme noen sak om dette i 2025.

14. Spesielle saker

Sentralvarmeanlegget

Sameiets sentralvarmeanlegg har hatt enkelte utfordringer når det gjelder optimal fordeling av varme mellom bygg og leiligheter. Det har vært avdekket en del uheldige løsninger i anlegget, og tiltak for å rette opp i dette er gjennomført. Det oppleves likevel fortsatt utfordringer. Anlegget har fra byggetidspunkt begrenset dimensjonering, og det må påregnes suppleringsvarme på de kaldeste dagene. Det vises ellers til egen årsmøtesak om eventuell innføring av individuell måling av varmeuttak, som vil kunne ha betydning for belastningen på sentralvarmeanlegget.

Behov for vedlikeholdstiltak på bryggeanlegget

Bryggeanlegget mellom boligbyggene og sjøen representerer gjenbruk fra tidligere industri, og er bygget rundt ca 1960. Anlegget er bygget i betong og er utsatt for elde og påvirkning over tid. Det er påvist en forvitring av anlegget fra undersiden, og denne framstår som akselererende. Skader og behov for innsats er mest fremtredende for den ytre delen av bryggeanlegget, som ligger på Sameiet 1 sin tomt, men det er også behov for utbedringer på den delen av brygga som tilhører Sameiet 2.

Lysaker Brygge, 31.12.2024/24.03.2025

Styret i Lysaker Brygge Sameiet 2

Resultatregnskap Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 286 147	10 473 703	10 855 450	11 246 500
Annen driftsinntekt	2	45 051	-34 032	0	271 440
Sum inntekter		11 331 198	10 439 672	10 855 450	11 517 940
Kostnader					
Lønnskostnad	3	370 825	285 250	370 900	370 900
Kostnad lokaler	4	6 154 463	6 357 464	6 230 900	6 727 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	0	0	0	125 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	43 459	46 927	55 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 521 386	1 430 126	1 696 600	1 465 000
Periodisk vedlikehold	8	558 009	693 689	870 000	1 250 000
Påkostning, rehabilitering, investering	9	463 292	0	0	0
Annen driftskostnad	10	1 622 219	1 668 355	1 648 450	1 517 000
Sum kostnader		10 733 652	10 481 811	10 871 850	11 514 900
Resultat før finansielle poster		597 546	-42 140	-16 400	3 040
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	56 995	81 673	30 000	20 000
Finanskostnad	12	262	0	0	0
Sum finansielle poster		56 733	81 673	30 000	20 000
Årsresultat		654 280	39 533	13 600	23 040

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		517 449	49 477
Andre fordringer	13	132 875	251 901
Sum fordringer		650 324	301 378
Bankinnskudd, kasse o.l	14	2 345 663	2 205 783
Sum omløpsmidler		2 995 986	2 507 161
Sum eiendeler		2 996 286	2 507 461

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	2 115 152	1 460 872
Sum egenkapital		2 115 152	1 460 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		569 812	783 437
Forskudd innbetalinger		52 582	85 913
Annen kortsiktig gjeld	17	258 740	177 239
Sum kortsiktig gjeld		881 134	1 046 589
Sum gjeld		881 134	1 046 589
Sum egenkapital og gjeld		2 996 286	2 507 461

Lysaker Brygge Sameiet 2

Sted:_____, dato:_____

Åge Lien Styreleder	Morten Søgård Styremedlem	Kenneth Nilsen Styremedlem

Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg
Styremedlem

Noter Lysaker Brygge Sameiet 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	6 485 208	5 274 348	6 485 300	6 810 000
Renovasjon	634 224	571 152	634 000	787 000
Brannalarmtjeneste	133 152	127 896	133 000	133 000
Tv/internett	836 288	777 888	786 650	700 000
Felleskostnader næring	316 488	316 488	316 500	316 500
Avregning felleskostnader næring	-105 033	-94 061	0	0
Fjernvarme	2 500 080	3 499 992	2 500 000	2 500 000
Ekstraordinær vedlikeholds innbetaling	485 740	0	0	0
Sum	**11 286 147**	**10 473 703**	**10 855 450**	**11 246 500**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje innbetalinger	45 051	-34 032	0	271 440
Sum	**45 051**	**-34 032**	**0**	**271 440**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	325 000	250 000	325 000	325 000
Arbeidsgiveravgift	45 825	35 250	45 900	45 900
Sum	**370 825**	**285 250**	**370 900**	**370 900**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	9 425	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 663 941	1 416 693	1 651 900	1 887 000
Vaktmestertjenester	514 825	474 535	508 000	530 000
Lys, varme, energi	2 643 272	3 049 157	2 680 000	2 800 000
Renhold	655 131	646 098	672 000	750 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	359 651	478 579	428 000	430 000
Sommer- og vinterkostnader	317 643	282 977	291 000	330 000
Sum	**6 154 463**	**6 357 464**	**6 230 900**	**6 727 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie maskiner	0	0	0	125 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**125 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	3 497	16 387	0	16 000
IT-tjenester	39 962	30 540	55 000	44 000
Sum	**43 459**	**46 927**	**55 000**	**60 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	963 146	1 167 882	0	1 420 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	521 760	78 021	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 063	98 896	300 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 396 600	0
Forsikringsskadesaker	32 418	85 326	0	30 000
Sum	**1 521 386**	**1 430 126**	**1 696 600**	**1 465 000**

Noter Lysaker Brygge Sameiet 2

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Tak	0	0	500 000	0
Fasade	343 866	0	250 000	0
Vinduer/dører	0	231 438	50 000	0
Heis	104 213	221 100	0	0
VVS	0	202 992	0	0
Ventilasjon	0	38 160	0	0
Sum	558 009	693 689	870 000	1 250 000

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Adgangskontroll	463 292	0	0	0
Sum	463 292	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	245 718	234 508	263 000	159 000
Honorar for juridisk bistand	3 998	18 500	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	108 116	117 906	0	110 000
Honorar konsulenttjenester	0	2 000	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	0	34 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	624	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	11 474	21 570	16 000	17 000
Elektroniske fellesavtaler	809 825	762 659	786 650	700 000
Gave, ikke fradragsberettiget	738	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	414 425	472 054	545 300	464 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	7 859	6 000	6 000
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	19 625	22 375	21 000	16 000
Sum	**1 622 219**	**1 668 355**	**1 648 450**	**1 517 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	5 251	4 556	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	20 000
Renter plasseringskonto	51 744	28 841	0	0
Finansinntekt	0	48 276	20 000	0
Sum	**56 995**	**81 673**	**30 000**	**20 000**

Note 12 - Finanskostnad

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

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

Note 12 - Finanskostnad

Andre rentekostnader	262	0	0	0
Sum	**262**	**0**	**0**	**0**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	120 985	201 901
Erstatningsmessige skader	0	50 000
Fordring LB 1	11 889	0
Sum	**132 875**	**251 901**

Noter Lysaker Brygge Sameiet 2

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	765 654	576 942
Sparekonto Boligbanken	1 580 009	1 628 841
Sum	**2 345 663**	**2 205 783**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Opptjent egenkapital		
El-bil ladingsfond		
Garasjefond		
IB garasjefond	142 776	176 807
Belastet garasjefond	0	-34 032
Tilført garasjefond	45 051	0
Sum garasjefond	187 827	142 776
Annen egenkapital boligseksjoner		
IB annen egenkapital boligseksjoner	1 318 097	1 244 532
Fra årets resultat	654 280	39 533
Tilført/belastet garasjefond	-45 051	34 032
Sum annen egenkapital boligseksjoner	1 927 325	1 318 097
Sum egenkapital	2 115 152	1 460 872

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	91 157	15 041
Avregning garasje LB 1	0	34 032
Påløpte kostnader	62 500	34 056
Forskudd Inkassogebyr (mva)	50	50
Avregning felleskostnader næring	105 033	94 061
Sum	**258 740**	**177 239**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 460 572	1 421 039
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	654 280	39 533
Årets endring disponible midler	654 280	39 533
Disponible midler UB	2 114 852	1 460 572

Avdeling næring

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	316 488	316 488	316 500	316 500
Avregning felleskostnader næring	-105 033	-94 061	0	0
Sum inntekter	211 455	222 427	316 500	316 500
Kostnader				
Lønnskostnad	51 619	39 707	51 700	55 100
Leie lokale og felleskostnader	0	1 312	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	58 519	46 534	42 900	60 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	2 515	0	0
IT-tjenester	1 443	0	0	1 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 440	52 859	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 708	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 528	0	0
Periodisk vedlikehold	0	0	70 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Annen driftskostnad	0	1 878	2 000	1 000
Forvaltning og revisjon	33 990	32 643	36 000	22 000
Juridisk bistnad	556	2 557	0	0
Porto	1 597	767	2 000	1 500
Kontingent og gave	170	70	0	0
Forsikringspremie	45 412	40 057	48 300	54 500
Sum kostnader	211 455	222 427	302 900	195 600
Resultat før finansielle poster	0	0	13 600	120 900
Finansielle poster				
Årsresultat	0	0	13 600	120 900

Resultat og balanse med noter for Lysaker Brygge Sameiet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysaker Brygge Sameiet 2

Styreleder	Åge Lien (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Morten Søgård (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kenneth Nilsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Lysaker Brygge Sameiet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lysaker Brygge Sameiet 2 årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL3G-0GO8D-R63BM-0XMUN

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL36-0G0BD-R63BM-0XMUN

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 07:23:18 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL36-0G0BD-R63BM-0XMUN

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

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

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

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

5.1. Individuell måling av energiuttak fra sentralvarmeanlegget

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet skal avgjøre hvorvidt det skal innføres individuell måling av energiuttak fra sentralvarmeanlegget – og i så fall om dette bare skal gjelde oppvarming av leiligheter eller også omfatte uttak av varmtvann.

Bakgrunn for saken

Med bakgrunn i drøftinger i ordinært årsmøte i 2023 satte styret ned en arbeidsgruppe for å utrede aktuelle ENØK-tiltak for sameiet. Arbeidsgruppen fremmet sine anbefalinger, med særlig fokus på muligheten i å etablere individuell måling av energiuttak fra sentralvarmeanlegget.

Arbeidsgruppens rapport med anbefalinger ble presentert for ordinært årsmøte i 2024, som fattet følgende vedtak:

1. *Styret innhenter tilbud på individuell energimåling, enten som en engangsinvestering eller en månedlig kostnad over 5 år.*
2. *Styret undersøker med ENOVA om mulig støtte for prosjektet.*
3. *Styret utarbeider en pakke for smartstyring av radiatorer som vil være frivillig investering for hver boenhet, dette for å lettere ha kontroll på varmeforbruket i egen leilighet.*
4. *Styret lager forslag til endring av vedtektene for å fastsette hvordan kostnader til varme og varmt tappevann skal fordeles ved bruk av energimåling.*
5. *Styret fremmer overfor årsmøtet endelig forslag til gjennomføring basert på foranstående punkter.*

Tilbud på individuell energimåling

Styret har innhentet komplette tilbud fra tre leverandører på levering, installasjon og drift av målere for uttak av energi til oppvarming og til varmt tappevann.

Rimeligste og mest gunstige leverandør er **Ista**, som er en veletablert aktør med denne typen leveranser som sitt spesiale, se www.ista.com.

Leverandøren av målerne (Ista) vil stå som mellommann mellom Oslofjord Varme og den enkelte seksjonseier, og vil administrere fjernavlesning og månedlig fakturering av den enkelte seksjon i samsvar med avleste målinger.

Den enkelte seksjon vil få tilgang til app som gjør det mulig å følge eget energiuttak og sine kostnader løpende.

Tilbudet fra leverandøren gir mulighet for kollektivt kjøp av målere, men da med garantitid bare på to år. Slikt kjøp av målere kan ikke gjøres enkeltvis, men må i tilfelle omfatte alle seksjoner. Styret vurderer tilbudet med årlig leie av målere over en periode på 10 år som samlet mer gunstig.

Med leie av målere vil dagens månedlige pris for individuell måling og tilhørende tjenester beløpe seg til **166 kr** inkl. mva for måling av både varmtvann og energi til oppvarming, og tilsvarende **140 kr** inkl. mva for måling bare av energi til oppvarming. I månedlig avregning overfor den enkelte boligseksjon vil de angitte beløpene komme i form av «fastkostnad», sammen med den kostnaden som er knyttet til månedens energiuttak.

Ingen støtte fra ENOVA

Enova gir ikke støtte til prosjektet, med følgende begrunnelse:

> *«Å installere individuelle energimålere i flerboligbygninger for å insentivere strømsparing kan være et godt tiltak, som gjerne gir god besparelse, men vil dessverre ikke kvalifisere til støtte på vår støtteordning. Dette fordi beregningen som skal ligge til grunn for besparelsen skal utføres iht. NS3031 og med standardverdier for f.eks. varmtvannsforbruk og romtemperatur. Tiltak som insentiverer endrede brukervaner og dermed medfører en reduksjon i forbruk av strøm vil ikke kvalifisere til støtte på ordningen, slik den står i dag.»*

Styret har for øvrig også henvendt seg til Bærum kommune med forespørsel om muligheter for støtte. Vi har så langt ikke fått svar på henvendelsen.

Pakke for smartstyring

Styret har vært i dialog med leverandører av smartstyring innad i den enkelte leilighet. Gjennom slike løsninger ligger det til rette for optimal drift med økonomiske innsparinger.

I den grad årsmøtet vedtar innført individuell måling av energiuttak fra sentralvarmeanlegget, vil styret fremforhandle pakkeløsning for den enkelte seksjon. Tilbud om slik pakkeløsning vil bli kommunisert via Lettstyrt, med kontakter og priser.

Aktuelle vedtektsendringer

I gjeldende vedtekter pkt. 3.4. er det regulert fordeling av «fellesutgifter for øvrig»:

> *«Øvrige utgifter knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens øvrige fellesarealer og sameiet for øvrig fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken. I den grad premien for bygningsforsikringen ikke er beregnet etter*

sameiebrøk, skal premien fordeles på seksjonseierne i henhold til forsikringsselskapets fordeling.

Utgifter som er belastet sameiet pr. enhet eller pr. bruker, herunder, men ikke begrenset til renovasjon, TV / bredbånd, brannalarm, m.v. fordeles med lik del på hver seksjon.

Utgifter til oppvarming av varmt vann (fjernvarme) dekkes av den enkelte boligseksjon, etter sameiebrøk eller etter forbruk.»

Som det fremgår av siste avsnittet over, tar vedtektene høyde for begge varianter – nemlig at utgifter til oppvarming av varmt vann kan dekkes etter sameiebrøk eller etter forbruk. Dette betyr at innføring av individuell måling og avregning av uttatt energi fra sentralvarmeanlegget (både til oppvarming og til varmt tappevann) kan skje uten vedtektsendring.

Ved et eventuelt vedtak i årsmøtet om innføring av individuell måling av uttak av energi, vil styret se det som naturlig (men altså ikke nødvendig) å endre siste avsnittet over til:

«Utgifter til oppvarming og uttak av varmt tappevann fra sentralvarmeanlegget dekkes av den enkelte boligseksjon etter forbruk.»

Målingens påvirkning på gjennomstrømning av sirkulasjonsvann

Målerne har ingen bevegelige deler, og gjør bruk av ultralyd teknologi. Leverandøren garanterer at målerne ikke har noen relevant påvirkning på gjennomstrømning av sirkulasjonsvannet, slik at en etablering av systemet ikke vil ha negativ virkning på kapasitet og ytelser.

Oppvarming og varmt tappevann i fellesarealer

Oppvarming og uttak av varmt tappevann i fellesarealer forutsettes dekket av sameiet. Dette betyr i praksis at differansen mellom tilført energi fra fjernvarmeleverandør og summen av målte uttak i boligseksjonene, belastes sameiet og med dette fordeles gjennom felleskostnader etter sameiebrøk (tilsvarende som i dag).

Styrets samlede vurdering og anbefaling

Bærekraftsperspektivet

Det er styrets oppfatning at dagens løsning uten individuell måling av energiuttak ikke har en bærekraftig innretning, sett i et miljø- og ENØK-perspektiv. En situasjon der du betaler like mye eller like lite pr måned uavhengig av om du bruker mye eller lite energi til oppvarming – eller om du bruker store eller små mengder varmtvann - er ikke fremtidsrettet. Det gis ikke insitamenter for å spare energi, og det ligger til rette like mye for å lufte ut overskuddsvarme som å skru ned på tilført energi til den enkelte leilighet.

Rettferdighetsperspektivet

Vårt sentralvarmesystem har begrenset kapasitet, og det kan derfor til tider være leiligheter som får mindre varme enn ønskelig. I noen tilfeller kan det oppstå feilsituasjoner som gir svikt i varmetilførsel til enkelte seksjoner, mens andre seksjoner får all den varme de trenger. Vi har

opplevd henvendelser om å få refundert beløp knyttet til manglende tilført varme, uten at det med dagens løsninger er mulig å svare opp dette. Med en individuell måling vil den enkelte til enhver tid betale for det reelle uttaket. Dersom det skulle være behov for å supplere med annen varme, f.eks. gjennom elektriske ovner eller gjennom ildsted, vil en individuell måling sørge for at du ikke betaler for annet uttak fra sentralvarmeanlegget enn det du reelt bruker.

Ista angir på generelt grunnlag at det erfaringsmessig er 20% av seksjonene som står for halvparten av energibruken i et sameie, og at de fleste derfor vil få gevinster på å innføre individuell måling og avregning. Det vil skapes en rettferdighet i forhold til den enkeltes betaling opp mot nytte.

Myndighetsperspektivet

Det er varslet myndighetsreguleringer for fremtidige anlegg, som ikke tillater slike flerbruker sentralvarmeanlegg uten individuell måling. Det er neppe grunnlag for å gi slikt regelverk tilbakevirkende kraft, og det vil derfor kunne antas fortsatt lovlig å videreføre dagens løsning i vårt sameie. Like fullt vil en innføring av individuell måling være i tråd med samfunnets og myndighetenes interesser og innretning.

Økonomiperspektivet

Kostnader til energi levert til sentralvarmeanlegget for hele sameiet er i 2024 på 2,5 MNOK, mens de tilsvarende kostnadene for hele 2023 var på 3,5 MNOK.

EU opererer med en forventet innsparing på 25% ved individuell måling av energiuttak i bofellesskap, sammenlignet med energiuttak uten individuell måling. Ista opererer med et lavere tall, og legger til grunn 15-20% innsparing ved innføring av individuell måling.

20% besparelse av 2,5 MNOK utgjør 500 000 kr, mens tilsvarende 20% besparelse av 3,5 MNOK utgjør 700 000 kr. 15% utgjør tilsvarende en besparelse på h.h.v. 375 000 kr og 525 000 kr.

Samlede årlige kostnader for individuelle målere (oppvarming og varmtvann) er på 146 x 12 x 166 kr pr år, noe som svarer til ca 290 000 kr.

Regnestykket viser at det er økonomisk forsvarlig å installere individuelle målere. I gjennomsnitt vil det kunne antas at en seksjon får en årlig netto besparelse i størrelsesorden 1 000 – 3 000 kr pr år, avhengig av energipriser og den samlede spareeffekten oppnådd ved redusert energiuttak.

Risikoperspektivet

Ved installering av individuelle målere har styret ikke klart å identifisere andre risikofaktorer enn at det i enkelte leiligheter eventuelt kan utløses behov for utskifting av noe lokalt VVS installasjonsmateriell. Det skal være plass i det enkelte inntaksskapet for installasjon av måler.

Anbefaling

Styret er av den oppfatning at individuell måling både av varmeuttak for oppvarming og uttak av varmtvann er den ønskelige og riktige løsningen. På denne måten vil det oppnås en bærekraftig innretning med energiøkonomisering, rettferdig kostnadsfordeling og samtidig samlede økonomiske gevinster for seksjonene.

Forslag til vedtak:

1. **Det innføres individuell måling av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget til oppvarming av seksjonene.**
2. **Det innføres individuell måling som også omfatter uttak av varmt tappevann.**
3. **I vedtektenes pkt. 3.4. endres til: «*Utgifter til oppvarming og uttak av varmt tappevann fra sentralvarmeanlegget dekkes av den enkelte boligseksjon etter forbruk.*»**

Det stemmes punkt for punkt i nummerert rekkefølge – ved manglende flertall bortfaller neste punkt. Pkt. 1 og 2 krever alminnelig flertall, pkt. 3 krever 2/3 flertall.

Til ordinært årsmøte 29.04. 2025

Lysaker Brygge Sameiet 2

Sak 5.2. Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet skal avklare videre prosess angående vedlikehold av bærende konstruksjoner for bryggeanlegget mellom boligbyggene og sjøen.

Bakgrunn

Historikk

Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2 hadde innflytting i 2004 – 2005.

Brygga i armert betong som hører til sameiene er av eldre dato, bygget på 1970-tallet. Brygga er altså en gjenbrukt konstruksjon, som tidligere var brukt til tankanlegget til Norske Fina AS.

I forbindelse med utbyggingen av sameiene, ble det utført reparasjoner og vedlikehold av dekke og dragere under brygga.

I 2018 utførte Con Rehab AS en kontroll under brygga hvor det ble registrert betongskader som er forårsaket av korroderende armeringsjern. På denne bakgrunn fikk Ødegård og Lund AS (ingeniørfirma med spesialkompetanse innen betong) i 2020 i oppdrag å utføre stikkprøvemålinger av armert betong i dekke og dragere på undersiden av bryggeanlegget.

Ødegård og Lund AS leverte sin rapport i oktober 2020, med anbefalinger om videre oppfølging av bryggeanlegget. Rapportens anbefalinger er ikke blitt fulgt opp før i 2023/2024. Styret rådførte seg da på ny med Ødegård og Lund AS, før sak ble presentert på ordinært årsmøte i 2024 for Lysaker Brygge Sameiet 1.

Bryggas tilstand

Brygga er meget solid dimensjonert, både når det gjelder søyler, dragere og dekke. Alt er bygget i armert betong.

Søylene er i god tilstand, og armeringen i disse er beskyttet med offeranoder.

Dragere og dekke er i varierende tilstand på de ulike partiene av brygga. Den ytre delen av brygga (på Sameiet 1 sin grunn) har et vesentlig større vedlikeholdsbehov enn den indre delen (på Sameiet 2 sin grunn).

Betongens kvalitet varierer, og er dårligere (med innstøpte klorider) i ytre del enn i indre del (uten innstøpte klorider).

Fra Ødegård og Lund sin rapport av 2020:

Ytre del:

- Stort omfang av gamle reparasjoner som generelt har stått seg bra
- Stort omfang av nye skader i felt mellom - og inntil gamle reparasjoner, men også nye skader videre innover brygga
- Relativt lavt kloridinnhold, under 1% av sementvekt, ved og i betongskader. Kloridprøver tatt i 20mm sjikt inntil dybde 60 - 80 mm, viste ikke avtagende kloridinnhold. Dette tyder på innstøpte klorider.

Indre del:

- Meget begrenset omfang av gamle reparasjoner
- Meget begrenset omfang av nye skader
- Relativt lavt kloridinnhold i ytre sjikt 0 - 20 mm. Fra 20 - 80mm hadde alle prøver et naturlig kloridinnhold som tyder på ikke innstøpte klorider.
- Den ytterste drageren nr. 5, var den eneste prøvelokalitet med kloridinnhold over 1% av sementvekt. Her var det en dyp betongskade.

Nye inspeksjoner og kontroller utført i 2024 viser en vesentlig økning i skadeomfang for hele bryggeanlegget, med særlig skadeutvikling for den ytre delen.

Utbedringsstrategi

Det grunnleggende valget som må tas, er om bryggas konstruksjoner skal holdes jevnlig vedlike, eller om sakte forfall skal aksepteres inntil anlegget bryter sammen. De siste inspeksjonene utført i 2024 viser en tydelig skadeutvikling de siste tre år, og indikerer en klart akselerert nedbrytningsprosess.

Dersom forfall aksepteres, uten preventivt vedlikehold, vil situasjonen etter hvert være irreversibel. Dette innebærer at forfallet vil gå sin gang til anlegget bryter sammen. Det er høyst usikkert hvor lang tid et slikt forfall vil ta, og om brygga ut fra en slik innretning uten vedlikehold vil være intakt ut den faktiske levetiden for sameiets boligbygg.

En normal innretning tilsier jevnlig utførelse av kontroller/inspeksjoner med tilhørende vedlikehold. Dersom en slik normal innretning skal velges, er Ødegård og Lund tydelige på at vedlikeholdsarbeid må igangsettes snarest. Allerede i deres rapport fra 2020 ble det gitt anbefalinger om snarlig iverksettelse av tiltak for å hindre forfall.

Vedtak i ordinært årsmøte i Sameiet 1 i 2024

Sameiet 1 har tatt innledende ansvar for å følge opp vedlikeholdsprosjektet for brygga.

Ordinært årsmøte i Sameiet 1 i 2024 fattet følgende vedtak:

> *«Styret engasjerer rådgivende ingeniørfirma for å utarbeide tilbudsgrunnlag og gjennomføre tilbudskonkurranse i markedet blant aktuelle leverandører av vedlikeholdsoppdraget.*

> *Styret fører dialog med Lysaker Brygge Sameiet 2 for å avklare kostnadsdeling mellom de to sameiene.*
>
> *Styret fremmer sak for årsmøtet om gjennomføring av anbefalte tiltak, med plan for kostnadsdeling og finansiering.»*

Vedlikeholdsentreprisen

Styret i Sameiet 1 har fulgt opp årsmøtets vedtak av 2024, og har i denne sammenheng videreført en felles prosess med Sameiet 2.

Ødegård og Lund AS (sameiets betongfaglige rådgiver) har sammen med Sohlberg & Toftenes AS (sameiets byggherreombud) gjennomført tilbudskonkurranse om vedlikeholdsentreprisen på vegne av sameiet. Det er tre entreprenører som har gitt tilbud, og det er gjennomført kontraktsforhandlinger med den av disse tre som har avgitt beste tilbud.

Kontrakt er fremforhandlet med Consolvo AS, med en kostnadsramme på 26,3 MNOK. Det vil komme tilleggskostnader, og Sohlberg & Toftenes legger til grunn en **samlet kostnadsramme på 34 MNOK** (inkludert forarbeidene og byggeledelse, oppmålte volumer etter utførelse, evt. tillegg og endringer).

Anleggsperioden er planlagt å vare fra mai til november 2025, og i denne perioden må det påregnes en del støyende arbeid på dagtid.

Involverte interessenter

Sameiet 1 og Sameiet 2

Bryggeanlegget ligger i all hovedsak inne på tomten til Lysaker Brygge Sameiet 1 og Sameiet 2. Den største delen ligger på Sameiet 1, og det er også denne delen som er mest utsatt for skader og forringelse. Det vil være nødvendig å avklare en riktig kostnadsfordeling mellom de to sameiene.

Næringsseksjonene i de to sameiene

Gjennom vedtektene for de to sameiene er næringsseksjonen i Sameiet 1 og i Sameiet 2 gitt eksklusiv bruksrett til fellesarealet på brygga. Med den eksklusive bruksretten følger vedlikeholdsansvar for bryggeområdet.

Naboeiendommer i sør og nord

Et mindre område av den sørlige delen av bryggeanlegget ligger inne på eiendommen Strandveien 50 (Godthåp). Tilsvarende ligger et mindre område av den nordlige delen av bryggeanlegget inne på eiendommen Strandveien 16/18.

Bærum kommune

Bryggeområdet er regulert for offentlige trafikkformål, og Bærum kommune har i kommuneplanens arealdel avsatt til kyststi i hele bryggens lengde. Kyststien er tegnet inn på kart som ligger på kommunens hjemmeside.

Juridiske vurderinger

Styrene i de to sameiene har engasjert advokatfirmaet Føyen AS for å gjøre juridiske vurderinger som grunnlag for fordeling av kostnader til vedlikeholdsprosjektet.

Oppsummert gir advokatfirmaet følgende vurderinger:

- Kostnadsdelingen mellom de to sameiene avhenger av hvor skadene er og de tilhørende kostnadene for arbeidet som skal utføres. Gjensidig nytteverdi for seksjonseiere og beboere på tvers av eiendomsgrensen tillegges ikke vekt. Basiskostnader knyttet til tilrettelegging for prosjektet, rigging m.m. gjøres gjenstand for egen vurdering.

- Sameiene skal dekke alle kostnader til vedlikehold av den delen av brygga som ligger under seksjonene med tilleggsdeler. Næringsseksjonene skal dekke alle kostnader til vedlikehold av den delen av brygga som er fellesareal med eksklusiv bruksrett for næringsseksjonene.

- Bærum kommune skal bidra til vedlikehold av den delen av brygga som er regulert til offentlig kyststi.

- Naboeiendommene som eier en liten del i enden av bryggeanlegget har i utgangspunktet vedlikeholds- og kostnadsansvar for sin del. Dette vil imidlertid måtte ses i sammenheng med den faktiske bruken.

Kostnadsdeling mellom de to sameiene

Sameienes faglige rådgiver i prosjektet, Ødegård og Lund AS, har analysert skadeomfanget knyttet til de ulike deler av det samlede bryggeanlegget. Dette viser at litt over 80% av de samlede reparasjonskostnadene ligger på Sameiet 1 sin del av brygga, mens litt under 20% av de samlede reparasjonskostnadene ligger på Sameiet 2 sin del av brygga.

Med bakgrunn i en helhetsvurdering, hensyntatt også prosjektkostnader ut over selve reparasjonsarbeidene, har de to styrene avtalt en fordeling mellom sameiet 1 og Sameiet 2 på 80% - 20% av vedlikeholdsprosjektets samlede kostnader. Dette innebærer en samlet kostnad for Sameiet 1 på 27,2 MNOK, og for Sameiet 2 på 6,8 MNOK. Det er en forutsetning at årsmøtene i de to sameiene slutter seg til den avtalte fordelingen.

Kostnadsdeling mellom sameiet og næringsseksjonen innad i hvert sameie

Næringsseksjonene i de to sameiene er forelagt konklusjonene fra advokatkontoret Føyen, og sier seg uenige. Uenigheten dreier seg om hva som inngår i vedlikeholdsansvar for bryggeområdet. Mens Føyen legger til grunn at vedlikeholdsansvaret ikke er begrenset (og med det omfatter alt vedlikehold relatert til bryggeanlegget for den delen av brygga som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til), hevder næringsseksjonene at deres vedlikeholdsansvar er begrenset til bryggeområdet og at sameiet har vedlikeholdsansvar for de bærende konstruksjonene i det samlede bryggeanlegget.

Det foreligger med dette en juridisk uavklart situasjon, med tilhørende vurdering av rettslig risiko for begge involverte parter (sameiene i sin helhet og næringsseksjonene).

I Sameiet 2 er i praksis alle reparasjonsarbeidet knyttet til fellesarealene. Uenigheten dreier seg derfor om kostnadsansvar for ca 6,8 MNOK.

Det er gjennomført oppfølgingsmøte med Lysaker Brygge Næring AS, som eier av næringsseksjonene i begge sameier. Lysaker Brygge Næring er tydelig på at de er urokkelige i sin konklusjon, og trygge på at denne vinner frem i en eventuell rettslig prøving. De har innhentet uttalelse fra bygningsteknisk ekspertise, som underbygger deres oppfatning om at bærende konstruksjoner under bryggeanlegget utgjør en sammenhengende helhet for byggets stabilitet og bæring.

Bærum kommunes bidrag til vedlikehold av brygga

Bærum kommune er tilskrevet, og det er bedt om møte for å avklare hvordan vedlikeholdsarbeidene på brygga kan gjennomføres. Det er foreløpig bare mottatt «midlertidig svar» som angir at kommunen trenger tid på å behandle henvendelsen.

Det er stor usikkerhet ved hvordan kommunen vil stille seg til saken.

Naboeiendommenes bidrag til vedlikehold av brygga

Naboeiendommene er tilskrevet, og det er bedt om møte for å avklare hvordan vedlikeholdsarbeidene på brygga kan gjennomføres.

Et eventuelt bidrag fra naboeiendommene vil være begrenset i forhold til prosjektets samlede kostnader.

Kostnadsbelastning på den enkelte seksjon og finansiering

Intern fordeling av sameiets samlede kostnader på den enkelte seksjon følger sameiebrøken i det aktuelle sameiet.

Gitt fordeling 80/20 mellom Sameiet 1 og Sameiet 2, og at alle kostnader skal dekkes av sameiet, vil belastningen på den enkelte seksjon i Sameiet 2 være stipulert til 6,8 MNOK multiplisert med den aktuelle seksjonens sameiebrøk.

Det er innhentet lånetilbud fra Boligbanken, som så langt gir beste mulighet for usikret lån med nedbetalingstid på inntil 10 år til flytende rente som pr i dag er på 6,9%.

Finansiering gjennom låneopptak i regi av sameiet vil kunne legges inn i ordinære felleskostnader, eller holdes utenom med en frihet for den enkelte seksjon til å foreta direkte innbetaling av sin andel, eller senere innfrielse av lånet.

Første nedbetaling vil komme etter at vedlikeholdsarbeidene er utført. Ved en igangsetting av vedlikeholdsarbeidene i mai 2025 vil første innbetaling fra seksjonene være forventet pr januar 2026.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at vedlikeholdsentreprisen iverksettes ved at inngåelse av fremforhandlet kontrakt med Consolvo AS godkjennes av årsmøtet. Arbeidene vil i tilfelle startes opp i løpet av kort tid, og etter planen være gjennomført i løpet av 2025.

Styret kan ikke anbefale å legge til grunn en strategi med sakte og i praksis irreversibelt forfall, uten preventiv vedlikeholdsinnsats. Risikoen er for stor for at brygga kollapser før bygningsmassens faktiske levetid er utløpt.

Det vil måtte forventes et betydelig prisfall på den enkelte seksjon dersom vedlikehold av bryggeanlegget unnlates gjennomført. Det vil være en juridisk nødvendighet å opplyse om bryggas tilstand i enhver salgsoppgave med egenerklæring, og med dette tilføre en risiko for aktuelle boligkjøpere med tilhørende verdiforringelse.

Styret anbefaler at årsmøtet slutter seg til den foreslåtte kostnadsfordelingen med 80% på Lysaker Brygge Sameiet 1 og 20% på Lysaker Brygge Sameiet 2.

Styret anbefaler årsmøtet å vurdere grunnlaget for et mulig økonomisk krav overfor næringsseksjonen med en eventuell tilhørende rettslig prøving, men at vedtak om igangsetting av vedlikeholdsarbeidene gjøres uavhengig av om et slikt krav fører fram.

Styret anbefaler at det inngås finansieringsavtale i form av et usikret lån med nedbetalingstid på inntil 10 år. Det anbefales å søke å legge til grunn en fleksibilitet for raskere nedbetaling for den som måtte ønske det.

Innstillinger til vedtak

A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til kostnadsfordelingen der 80 % av de kostnader som faller på sameiene dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 1 og 20 % dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 2.

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Innstilling til vedtak:

Alternativ 1:

Årsmøtet aksepterer at kostnader til vedlikehold av bryggeanlegget bæres av sameiet, inkludert anlegget under fellesarealer. Næringsseksjonens andel av kostnadene følger av sameiebrøken.

Alternativ 2:

Årsmøtet krever at næringsseksjonen dekker vedlikeholdskostnader knyttet til den del av bryggeanlegget som er fellesareal. Næringsseksjonens andel av sameiets kostnader for det øvrige bryggeanlegget følger av sameiebrøken.

C. Mulige bidrag fra eksterne

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å forfølge muligheten videre for å få eksterne bidrag til den samlede kostnadsdekningen. Eventuelle eksterne bidrag forutsettes å komme til fradrag på totalkostnaden før denne fordeles på de to sameiene etter vedtatt prosentvise fordeling.

D. Finansiering

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet slutter seg til at Lysaker Brygge Sameiet 2 sin andel av prosjektet finansieres gjennom låneopptak med en nedbetalingstid på inntil 10 år. Kostnadene fordeles på samtlige seksjoner i samsvar med sameiebrøken, og innbetales gjennom ekstra post i månedlige felleskostnader med nedbetalingstid tilsvarende nedbetalingstiden for banklånet. Det gis mulighet for direkte betaling av seksjonens andel av kostnadene, eller senere innfrielse av seksjonens andel av lånet.

E. Igangsetting

Innstilling til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å iverksette vedlikeholdsentreprisen for bryggeanlegget i samsvar med fremforhandlet kontrakt med Consolvo AS, med en samlet kostnadsramme for prosjektet på ca 34 MNOK.

Vedlegg til saken:

Vedlegg 1:	Notat fra advokatfirmaet Føyen AS av 19.02.2025
Vedlegg 2:	Henvendelse fra Lysaker Brygge Næring AS av 05.03.2025
Vedlegg 3:	Referat fra møte med Lysaker Brygge Næring AS avholdt 02.04.2025
Vedlegg 4:	Byggteknisk uttalelse fra ConSisu AS, mottatt fra Lysaker Brygge Næring AS 09.04.2025

FØYEN

NOTAT

Til:	Lysaker Brygge Sameiet 1 v/styret
Fra:	Advokatfirmaet Føyen AS v/advokatene Ellen Usland og Jacob Solheim
Ansvarlig advokat:	Jacob Solheim
Dato:	19. februar 2025
Vår ref.:	517861

LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1 - BRYGGEPROSJEKT - INTERN FORDELING AV KOSTNADER MELLOM BOLIGSEKSJONENE OG NÆRINGSSEKSJON

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Lysaker Brygge Sameiet 1 («**Sameiet**») er eier av gnr. 41 bnr. 12 i Bærum kommune («**Eiendommen**»). Sameiet består av 208 boligseksjoner og en næringsseksjon som er fordelt på 6 ulike bygg (bygg A-F).

Eiendommens østside ligger ut mot sjøen hvor det er plassert et bryggeområde langs sjøen. Store deler av bryggeområdet ligger innenfor Eiendommen og inngår således i Sameiet. Deler av bryggeområdet er bebygd og brukes til næring mens resterende bryggeområde er ubebygd brygge. I tillegg ligger deler av bryggeområdet på eiendommen gnr. 41 bnr. 47 (Lysaker Brygge Sameiet 2), mens noen mindre deler av bryggeområdet ligger på gnr. 41 bnr. 13 i sør og gnr. 41 bnr. 61 i nord.

Det er innhentet fagkyndige vurderinger som konkluderer med at ovennevnte bryggeområde har behov for omfattende vedlikeholdsarbeider i nær fremtid. Kostnadene ved dette nødvendige vedlikeholdet er estimert til ca. NOK 30 000 000. Etter det opplyste omfatter estimatet også de deler av bryggeområdet som ligger på naboeiendommene. Vi går ikke nærmere inn på detaljene i vedlikeholdet, men viser til rapport utarbeidet av Ødegård og Lund AS datert 8. oktober 2020. Vi legger til grunn at arbeidene som skal utføres kun gjelder nødvendig vedlikehold og ikke medfører noen oppgradering av bryggeområdet.

Advokatfirmaet Føyen AS
foyen.no
Org nr.: NO 885 719 392 MVA

Dronning Eufemias gate 8
Postboks 7086 St. Olavs plass,
0130 Oslo

Tlf.: +47 21 93 10 00
Fax: +47 21 93 10 01
E-post: post@foyen.no

FØYEN

I forbindelse med at ovennevnte vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres, har Sameiet kontaktet Advokatfirmaet Føyen AS for å innhente en vurdering av om kostnadene til dette vedlikeholdsarbeidet (bryggeprosjekt) skal bæres av Sameiet som sådan, eller belastes næringsseksjon i sameiet. Vurderingen vil primært baseres på sameiets vedtekter, men suppleres med bakgrunnsretten i eierseksjonsloven.

I punkt 3 nedenfor er det redegjort for hvordan Eiendommen, med særskilt fokus på bryggeområdet, er seksjonert for å avklare ansvarsfordeling, og i punkt 4 vurderes det hvem som har ansvar for vedlikehold av de ulike delene basert på vedtektene. I punkt 5 er det kort redegjort for den rettslige situasjonen dersom vedlikeholdsarbeidet ikke gjennomføres. I punkt 2 er inntatt en kort oppsummering av vurderingen inkludert konklusjon på problemstillingen.

2. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Det fremgår av seksjoneringstegningene at deler av bryggeområdet er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen. Den ytterste delen av bryggeområdet er seksjonert som fellesareal, men det er klart angitt i vedtektene at næringsseksjonen er ansvarlig for vedlikehold og drift av dette arealet, herunder kostnader i den forbindelse. Vår konklusjon er at kostnadene til reparasjon av det som utgjør fundamentet til tilleggsarealet er Sameiets ansvar, mens næringsseksjonen gjennom vedtektsbestemmelser har påtatt seg ansvaret for kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold av bryggeområdet som er seksjonert som fellesarealet.

3. SEKSJONERING AV EIENDOMMEN OG BRYGGEOMRÅDET

Seksjoneringstegningene som ligger vedlagt seksjoneringsbegjæringen viser ikke helt tydelig hvor næringsseksjonen (seksjon 1) er plassert, men vi har fått opplyst at denne ligger i første etasje øst på Eiendommen, ut mot sjøen med den ubebygde delen av bryggeområdet på utsiden av seksjonen. Sameiets boligseksjoner ligger ut fra det vi kan se i første etasje på innsiden/vestsiden av næringsseksjonen, og i 2. til 6. etasje på Eiendommen.

Basert på dette oppfatter vi at det kun er næringsseksjonen som direkte grenser til bryggeområdet. Vi oppfatter også at næringsseksjonen benytter bryggeområdet til blant annet uteservering. Bryggeområdet er åpent for gjennomfart slik at dette kan benyttes av allmennheten. Bryggen er regulert til offentlig trafikkområde og bryggen er del av en merket kyststi.

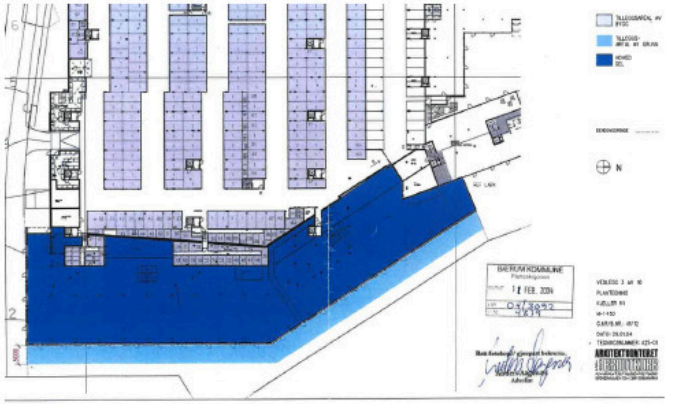
Seksjoneringsbegjæringen angir hva arealet på Eiendommen er seksjonert som. I oversikten over seksjonene i seksjoneringsbegjæring opplyses det at seksjon 1 (næringsseksjonen) har et tilleggsareal «BG». Seksjonene 2, 7, 32-35 og 115-122 er opplyst å ha tilsvarende tilleggsareal. Samtlige av disse seksjonene ser ut til å ligge i første etasje. De resterende seksjonene i Sameiet er opplyst med tilleggsareal «B». Vi legger til grunn at «B» står for «Tilleggsareal av bygg», at «G» står for «Tilleggsareal av grunn» og at «BG» står for "Tilleggsareal av bygg og grunn".

Tilleggsdelen er registrert på grunnboksbladet til seksjonen:

2004/5336-2/100	ERKLÆRING/AVTALE
25.02.2004	Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
	Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bilde 1: Utklipp fra grunnboksbladet til seksjon 1

I henhold til seksjoneringstegningenes siste side er det vi oppfatter som næringsseksjonen, skravert i mørkeblått og betegnet «hoveddel», mens deler av bryggeområdet er seksjonert som «tilleggsareal til grunn» og skravert lysblått. Den ytterste delen av bryggen er ikke beskrevet ytterligere (har hvit farge), noe som tilsier at dette arealet er seksjonert som fellesareal. Se utklipp under:



Bilde 2: Utklipp fra seksjoneringstegningene side 19

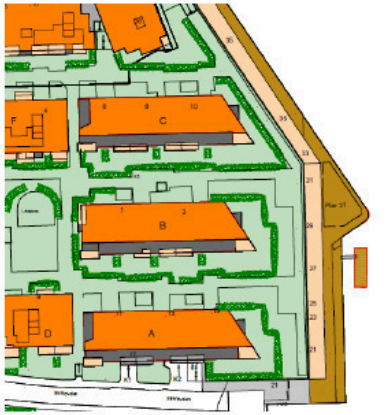
Seksjonene som er registrert med «tilleggsareal grunn» ser ikke ut til å grense til bryggeområdet. Det legges følgelig til grunn at den innerste delen av bryggeområdet er seksjonert som tilleggsareal av seksjon 1, mens den ytterste delen av bryggeområdet er seksjonert som fellesareal.

4. VEDLIKEHOLDSANSVAR

4.1. Overordnet

Spørsmålet i det videre er hvem som er ansvarlig for vedlikeholdskostnader for (1) tilleggsareal og (2) fellesareal.

Tilleggsareal og fellesareal er markert i henholdsvis lyseoransje og brunt i understående utklipp:



Bilde 3: Utklipp fra vedtektenes bilag 2

Vi oppfatter at skillet mellom tilleggsareal og fellesareal går ved byggene som utgjør næringslokaler og det som er selve bryggeområdet slik markert i gult under:



Bilde 4: Utklipp fra skråfoto 1881.no

4.2. Tilleggsareal

Det fremgår av Sameiets vedtekter punkt 4.1 at seksjonseieren plikter å vedlikeholde bruksenheten etter eierseksjonsloven § 32. Det fremgår av forannevnte bestemmelse at slik vedlikeholdsplikt også omfatter tilleggsdeler til bruksenheten. Eierseksjonsloven § 32 lyder slik:

> «Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten».

Næringsseksjonen er følgelig som et utgangspunkt ansvarlig for å vedlikeholde og bekoste slikt vedlikehold av deres seksjonerte tilleggsareal.

Det er ikke inngått noen særskilte vedlikeholdsbestemmelser for tilleggsareal i vedtektene. Dette medfører at rekkevidden av en seksjonseiers vedlikeholdsplikt av tilleggsareal må avklares etter eierseksjonslovens bestemmelser. Det fremgår av § 32 sjette ledd at:

> «Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner».

Videre fremgår det av § 33 første ledd tredje setning at sameiets vedlikeholdsplikt «omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32».

Skillet mellom sameiets og seksjonseierens vedlikeholdsansvar forstås slik at seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold, mens sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold, likevel slik at seksjonseier som hovedregel er ansvarlig for utvendig vedlikehold av terrasser på utvendige tilleggsdeler, jf. lovkommentar på Juridika. Oppsummert har seksjonseieren ansvar for alt som er innenfor sin seksjon, med unntak av utvendige deler som utgjør bygningskropp.

Ettersom det ikke er gjort noen fravikende bestemmelser i vedtektene på det som utgjør tilleggsareal vil alt arbeid som omfatter reparasjon og/eller utskifting av utvendige arealer på tilleggsarealer være Sameiets ansvar.

Vi oppfatter at deler av tilleggsarealet slik angitt i Bilde 3 og 4 ligger på bryggeområdet med bryggens fundament som underlag. Det er vår oppfatning at det også må gjøres betydelige arbeider på det som utgjør fundamentet og de bærende konstruksjonene til tilleggsarealet. Basert på det som er sagt over vil slikt reparasjonsarbeid være Sameiets ansvar.

Oppsummert er konklusjonen at Sameiet er ansvarlig for reparasjonskostnader til fundamenter som ligger under det som er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 1. Det vil si at denne delen av vedlikeholdskostnadene må fordeles på alle seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Hvor stor andel av kostnadene Sameiet er ansvarlig for, blir en konkret vurdering av hvilke områder som er berørt og hvor stor andel av de faktiske utbedringskostnadene som kan henføres til tilleggsarealet. Dette må vurderes konkret mens vedlikeholdsarbeidene utføres eller er utført.

FØYEN

4.3. Bryggeområdet som er seksjonert som fellesareal

Utgangspunktet er at Sameiet plikter å besørge og bekoste vedlikehold av fellesareal, jf. vedtektene punkt 4.2 jf. eierseksjonsloven § 33.

Det er imidlertid adgang til å fastsette «at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like», i vedtektene, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Vi legger til grunn at slikt samtykke er gitt.

Sameiet har i vedtektene punkt 2.4 regulert fordeling av ansvar og kostnader for enkelte fellesarealer konkret, herunder er det inntatt særreguleringer for «bryggeområdet». «Bryggeområdet» er i tabellen definert som «(den del som ikke er lagt til seksjon 1), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2». Dette medfører at «bryggeområdet» er den delen av brygga som ikke er tilleggsareal til seksjon 1, men seksjonert som fellesareal.

I bilag 2 er bryggeområdet farget i brunt, se utsnitt:



Bilde 3: Utsnitt fra bilag 2 til Sameiets vedtekter

Også Bilde 3 viser at innerste del av bryggen er betegnet «tilleggsareal på grunn», mens ytterste del er betegnet «bryggeområde» og fortutsettes seksjonert som fellesareal.

I vedtektene punkt 2.4 er det inntatt særreguleringer for bruk og kostnadsdekning av «bryggeområdet». Under kolonnen «enerett til bruk», fremgår det at

> «Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonen (snr.1) skal forestå forvaltning av bryggeområdet og fastsetter regler for utleie, bruk, kaianløp, fortøyning, ankring, dregging m.v. innenfor gjeldende regulerings-bestemmelser».

Videre fremgår det at:

> «Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonen (snr.1)».

Tilsvarende fremgår av vedtektene punkt 3.2 som regulerer utgifter knyttet til fellesarealer:

> «Bryggeområdet (ref. pkt. 2.4): Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av næringsseksjonen».

Basert på dette fremstår det som klart at partene ved inngåelse av vedtektene på en klar måte har plassert ansvaret for vedlikeholdskostnader ved bryggeområdet hos næringsseksjonen.

Dette støttes av vedtektene punkt 3.1 andre avsnitt hvor det fremkommer at:

> «På tilsvarende vis skal alle kostnader som utelukkende knytter seg til næringsseksjonen, og rom i fellesarealer som utelukkende disponeres av næringsseksjonen, betales av næringsseksjonen. Beslutninger om iverksettelse av denne type arbeider, tas av næringsseksjonen alene».

Uttrykket «På tilsvarende vis» sikter til punkt 3.1 første avsnitt hvor det fremkommer at:

> «Alle kostnader til drift, vedlikehold, utskifting, oppgradering o.l., som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og fellesarealer som utelukkende disponeres av boligseksjonene».

Merk at bestemmelsen gjelder kostnader som utelukkende knytter seg til arealer i fellesarealer som utelukkende disponeres av næringsseksjonen og at det er næringsseksjonen som beslutter iverksettelse av slike tiltak.

Det fremgår dessuten av vedtektene punkt 3.3 at

> «Næringsseksjonen dekker FDV for bryggeområder (markert med brunt i Bilag 2)»

Videre fremgår at

> «Hva angår utomhusområder som ikke har fargekode, regnes dette som fellesarealer, der kostnaden fordeles etter sameiebrøk».

Samtlige deler av bryggeområdet er markert med fargekode, og det er følgelig klart regulert i vedtektene at kostnadene ved vedlikehold av bryggeområdet skal dekkes av næringsseksjonen og ikke av Sameiet.

Avslutningsvis bemerkes også at vedtektene punkt 3.4 nest siste ledd angir at

> «Inntekter fra utleie m.v. på bryggeområdet tilfaller næringsseksjonen.»

FØYEN

Siden næringsseksjonen nyter godt av leieinntekter som knytter seg til dette området, er det også naturlig at næringsseksjonen bærer kostnader i forbindelse med nødvendige oppgraderinger av tilsvarende område.

I driftsavtalen mellom Sameiet og nabosameiet (Lysaker Brygge Sameie 2) fremgår det av punkt 5.3 at «Bryggeområdet skal etter vedtekter for begge sameiene driftes og vedlikeholdes av næringsseksjonen i egen regi».

Konklusjonen er følgelig at næringsseksjonen er ansvarlig for kostnadene til vedlikehold av bryggeområdet ettersom dette er særregulert i vedtektenes punkt 2.4, 3.1, 3.2 og 3.3.

4.4. Hvor langt strekker vedlikeholdsplikten seg?

Hovedregelen etter eierseksjonsloven § 33 er som nevnt i punkt 4.3 at sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen i vedtektene. Som konklusjonen i punkt 4.3 viser, er slikt unntak gjort her.

Spørsmålet er likevel om det finnes noen grenser for hvor omfattende vedlikehold som kan kreves av en seksjonseier som har påtatt seg vedlikeholdsansvar i vedtektene.

I bestemmelsens lovkommentar på Juridika skrives følgende:

> «Siden vedlikeholdsplikten omfatter både vanlig vedlikehold, reparasjon og utskifting, vil en vedtekt som overfører plikten til én eller flere seksjonseiere, omfatte alt vedlikehold med mindre det er fastsatt noe annet. Vedtekten må også angi hvilke deler av fellesarealet plikten omfatter».

Ettersom vedlikeholdsplikten for «bryggeområdet» er lagt til næringsseksjonen uten at det er gjort noen avgrensninger av dette ansvaret, mener vi at næringsseksjonen som et klart utgangspunkt har ansvar for nødvendig vedlikehold av dette arealet i sin helhet.

Dette forsterkes av at man i vedtektene har valgt å avgrense vedlikeholdsansvaret for andre bygningsdeler. I vedtektene punkt 4.1 fjerde avsnitt fremkommer det at:

> «Alle takkonstruksjoner regnes som fellesareal, uavhengig av om takkonstruksjonen er over boligblokker eller næringsseksjon. Kostnader til utskifting/oppgradering av takkonstruksjon fordeles på næringsseksjonen og boligseksjonene etter sameiets totale sameierbrøk. Gressplener og dekker på takterrasser regnes ikke som en del av takkonstruksjonen, og skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene.»

Bestemmelsen skiller mellom takkonstruksjonen og takterrasser. I dette ligger at kostnader knyttet til utbedring av selve takkonstruksjonen, skal fordeles etter sameiebrøken, mens kostnader knyttet til utbedring av takterrasser fordeles på boligseksjonene i sameiet.

Dette støttes dessuten av at næringsseksjonen tjener på å vedlikeholde området, ettersom denne seksjonen har rett på leieinntekter bryggeområdet genererer, jf. vedtektene punkt 3.4. Også dette tilsier at næringsseksjonen har det fulle ansvar for vedlikeholdsarbeidet på bryggeområdet.

FØYEN

De alminnelige reglene i eierseksjonsloven skiller imidlertid mellom seksjonseier og sameiets ansvar, hvor for eksempel vedlikehold av «bærende veggkonstruksjoner» jf. § 32 femte ledd og «felles installasjoner» jf. § 33 første ledd, påligger sameiet.

Når dette utgangspunktet er fraveket i vedtektene, vil dette etter vår mening som en hovedregel ikke gjelde i denne saken. Det kan likevel være tale om såpass fundamentale vedlikeholdsarbeider på bryggeområdet at det er naturlig å legge noe av vedlikeholdsansvaret over på Sameiet.

Rapporten som er utarbeidet av Ødegård og Lund AS angir at det må utføres arbeider på bryggens «indre del». Dersom deler av dette i realiteten ikke anses som arbeid på bryggeområdet, men arbeid på for eksempel bærende konstruksjon, vil et slikt skille kunne bli aktualisert.

Det bemerkes likevel at et «bryggeområde» nødvendigvis vil måtte bestå av et fundament som også kan ha andre funksjoner, slik som å fungere som støtte mot resterende bygninger. Dette tilsier etter vår mening at «bryggeområde» ikke skal avgrenses mot fundament og bærende konstruksjoner uten at dette er presisert i vedtektene. Det bemerkes at dersom enkelte deler av vedlikeholdsarbeidet tenderer over i arbeid på fundamentet på bygninger, kan dette medføre at Sameiet har et kostnadsansvar.

Vi har vært i kontakt med Erik Einerkjær i Sohlberg & Toftenes AS som har opplyst at bryggeprosjektet ikke innebærer noen oppgradering eller kvalitetsheving. Etter hans syn er det kun snakk om nødvendig vedlikehold for å opprettholde bæringen i bryggen.

Basert på mottatt informasjon er følgelig konklusjonen at næringsseksjonen har ansvar for nødvendig vedlikehold av bryggeområdet i sin helhet.

5. MISLIGHOLDT VEDLIKEHOLDSPLIKT

Dersom næringsseksjonen ikke iverksetter nødvendig vedlikehold av bryggeområdet, kan dette være å anse som mislighold av forpliktelsene etter vedtektene. Vedtektene punkt 5.1 angir at styret kan pålegge salg av seksjonen dersom misligholdet ikke rettes, dvs. nødvendig vedlikehold utføres. Videre vil øvrige seksjonseiere eller Sameiet kunne kreve erstattet eventuelle økonomiske tap som følge av manglende vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34 siste ledd.

-o0o-

Vedlegg 2

Til sameiestyrene i Sameiet 1 og 2 Lysaker Brygge,

Vi har mottatt vedlagte notat utarbeidet av Advokatfirmaet Føyen AS v/advokatene Ellen Usland og Jacob Solheim (vedlagt). Konklusjonen i dette notat er at næringsseksjonen(e) må bære kostnadene knyttet til vedlikehold av bærekonstruksjonen under ytre del av bryggeområdet, fellesarealet, utenfor tilleggsarealet til seksjonene. Påstanden i begrunnelsen er at sameiets vedtekter har overført ansvaret for vedlikehold av bærekonstruksjonen til næringsseksjonen(e). Dette til tross for at eierseksjonslovens bestemmelser (§ 32 sjette ledd) sier at:

> «Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner».

Vi aksepterer ikke begrunnelsen som er gitt i det vedlagte notatet fra Advokatfirmaet Føyen AS med følgende begrunnelse:

- Bærekonstruksjonen under p-kjeller, næringslokaler og bryggeområdet er **et integrert hele** med betongfundamenter, betongsøyler og betongdragere som sammen sikrer nødvendig stabilitet og bæreevne for overliggende konstruksjon. Den ytre delen av bryggeområdet kan derfor ikke ses på som en selvstendig del, og med vedlikeholdsansvar overført til næringsseksjonen(e). Dette er en gammel konstruksjon fra 1950-tallet, og er bokstavelig talt fundamentet for alt som er bygget på Lysaker Brygge. Vi mener at juristene her er langt utenfor eget fagområde. Det er helt urimelig at næringsseksjonene skal bære kostnader utover de 13%(+) som vi må dekke som følge av eierbrøk i sameiene som helhet.

- Undertegnede var selv medlem i arbeidsgruppen som utarbeidet dagens vedtekter. Advokatfirmaet Føyen AS v/advokat Paal-Christian Hansen var engasjert for juridisk bistand og formulerte de nye vedtektene. I dette arbeidet ble spørsmålet om hvem som har ansvar for bærende konstruksjon tatt opp flere ganger. Svaret var entydig hver gang, alle seksjoner har ansvaret for bærende konstruksjon. Dette førte til at formuleringen i vedtektenes punkt 4.1 fjerde avsnitt ble inntatt. Årsaken til at denne spesielt ble tatt inn var å skille ulike elementer på taket (f.eks. takterrasser) og fasade fra bærende konstruksjon. Bærende konstruksjon knyttet til p-kjeller, næringslokaler og bryggeområde ble altså utelatt med begrunnelse om at eierseksjonsloven dekker dette på generelt grunnlag.

- Begrepet «Bryggeområde» som benyttes i vedtektene referer nettopp til «området», og ikke underliggende konstruksjon. Hensikten er nettopp å skille ut ansvaret for drift og vedlikehold av overflateelementer (som eksempelvis tredekke, belysning og brøyting).

- Bryggefronten er et fellesareal. Næringsseksjonen(e) har pt ingen leieinntekter knyttet til dette arealet. Restauranten som disponerer uteserveringsområdet, betaler ikke leie for dette arealet (deres leie per m2 for innvendig areal er lavere enn snittleien på brygga for å sikre bærekraftig drift for restauranten). Boligseksjonseiere (og andre) benytter brygge for bading og opphold. (For øvrig er gul strek på bilde 4 i det vedlagte notatet plassert feil. Streken er ment å være plassert ytterst på tilleggsareal mot fellesareal, men er nå plassert i fasadefront. Helt unødvendig å ta inn bilde 4 da bilde 3 fra vedtektene nettopp viser dette).

Vi vil motsette oss alle tiltak som medfører at vi må bære kostnader utover de 13%(+) som følger av vår eierbrøk i sameiene som helhet. Det gis heller ingen adgang til riggområde for prosjektet før dette er avklart.

Vi vil understreke at vi mener at prosjektet er svært viktig, og at det nettopp var derfor vi i 2018 tok initiativ til å få gjennomført en tilstandsanalyse med påfølgende kortsiktig tiltak (offeranoder).

Med vennlig hilsen | Kind regards

GEIR BERGHEIM
CEO
mobile: +47 934 00 310
geir.bergheim@continuum.no

Lysaker Brygge Næring AS
Strandveien 55
1366 Lysaker, Norway

Referat - Møte med Lysaker Brygge Næring AS

Dato og sted: 02.04. 2025, Strandveien 55

Tilstede: Geir Bergheim, Lysaker Brygge Næring AS
Åge Lien, Lysaker Brygge Sameiet 1 og Sameiet 2

Ansvar for kostnader til vedlikehold av bryggeanlegget

Åge Lien viste til at det er sameiene som har bedt om møtet, og gikk kort gjennom status. Presentasjonen følger vedlagt referatet. Det dreier seg om juridisk ulike oppfatninger, og det dreier seg om å avklare løsninger som gir en mest mulig riktig kostnadsdeling og som sikrer gjennomføring av dette viktige vedlikeholdsprosjektet.

Geir Bergheim berømmet styrene i sameiene på Lysaker Brygge for å løfte dette viktige prosjektet fram, og å søke å få klarhet i alle sider av ansvarsforhold i prosjektet. Han viste deretter til Lysaker Brygge Næring sin oversendelse av 05.03.2025 til sameiene, der det tilbakevises at næringsseksjonene har et særlig ansvar for å bekoste vedlikehold av bryggekonstruksjonene. I begge de to sameiene har næringsseksjonen en sameiebrøk på mellom 13 og 14%, og det er denne andelen av vedlikeholdet som skal bæres av Lysaker Brygge Næring. Bergheim poengterte følgende:

- Knyttet til eksklusiv bruksrett av bryggeområdet, er det ansvar og kostnader til vedlikehold av bryggeområdet som ligger til næringsseksjonen. Vedlikehold av bryggeområdet omfatter rehabilitering og stell av bryggedekke og elementer i tilknytning til dette, sammen med løpende brøyting, strøing, feiing og rydding.
- Vedlikeholdsprosjektet som skal gjennomføres omfatter bryggekonstruksjonene, i form av bærende konstruksjoner som inngår som en helhet i det som bærer hele bryggeanlegget. Dette er bygningsmessig gjennomgående konstruksjoner for sikring av stabilitet og bæring.
- I forbindelse med revidering av sameienes vedtekter i 2022/2023 ble det drøftet om det var behov for å spesifisere nærmere næringsseksjonens vedlikeholdsansvar for bryggeområdet, men det ble konkludert med at eierseksjonsloven i tilstrekkelig grad klargjør sameiets vedlikeholdsansvar for selve byggverket.

Bergheim påpekte at bryggeområdet utgjør et offentlig trafikkområde som er åpent for alle. Næringsseksjonens bruk og vedlikehold av bryggeområdet innebærer ikke inntekter, men bare kostnader for næringsseksjonene. Næringsseksjonenes interesse i å ha eksklusiv bruksrett, er utelukkende knyttet til trygghet for at området følges opp og framstår representativt til enhver tid. Dette bør av sameiene oppfattes som en fordel, og ingen ulempe.

Lysaker Brygge Næring fastholder at det ikke er aktuelt for næringsseksjonene å bekoste noen større andel av det aktuelle vedlikeholdsprosjektet enn det som er definert gjennom sameiebrøkene. Fra næringsseksjonenes ståsted er ansvarsforholdene åpenbare, men om nødvendig må dette rettslig prøves. Lysaker Brygge Næring anser for sin del at det ikke er forbundet rettslig risiko med saken.

For ytterligere å understreke at de bærende konstruksjonene utgjør en helhet i sameienes bygg, og ikke kan ses på som adskilte deler, vil Lysaker Brygge Næring også vurdere å innhente understøttende uttalelse fra byggteknisk ekspertise. En eventuell slik byggteknisk uttalelse vil bli delt med sameiene.

NOTAT 01

CONSISU

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker

Prosjektnr:	1574	Prosjekt:	Lysaker Brygge		
Notat nr.:	01	Revisjon:	-	Dato: 09.04.2025	Utarbeidet av: MM
Sak:	Vurdering av konstruksjonssikkerhet				

DISTRIBUSJON:

Til	Kopi	Firma	ID	Kontaktperson	Telefonnr.
X		Lysaker Brygge Næring AS		Geir Bergheim	

Innhold

Innledning: 1
Konklusjon: 1
Registreringer: 2

Innledning:

ConSisu AS er bedt om å vurdere om eksisterende kaianlegg fra 1970-tallet som er en del av fundamentet for byggene i sameiet Lysaker Brygge 1 og 2 samt bryggen i forkant av byggene er en bærende konstruksjon, og en del av hovedbæresystemet i bygget.

Konklusjon:

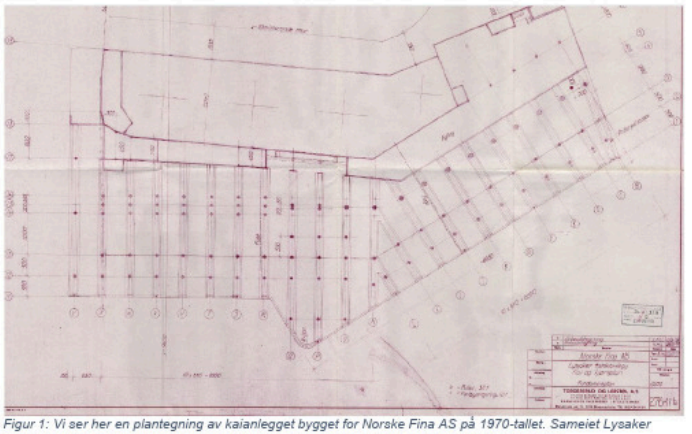
Kaianlegget bygget for Norske Fina AS på 1970 tallet med et bærende betongdekke og underliggende betongbjelker og peler antatt til fjell er en del av hovedbæresystemet for næringsseksjonene i sameiene samt for bryggedekket på utsiden. Det gamle kaianlegget må ansees som en sammenhengende konstruksjon da en ev skade eller kollaps av en del av kaianlegget vil kunne påvirke integriteten til hele kaianlegget med alle overliggende konstruksjoner som vil inkludere bryggedekket, næringslokaler med hageanlegg på taket, i tillegg til flere av boligblokkene som er fundamentert på og igjennom næringslokalene.

NOTAT 01

CONSISU

Registreringer:

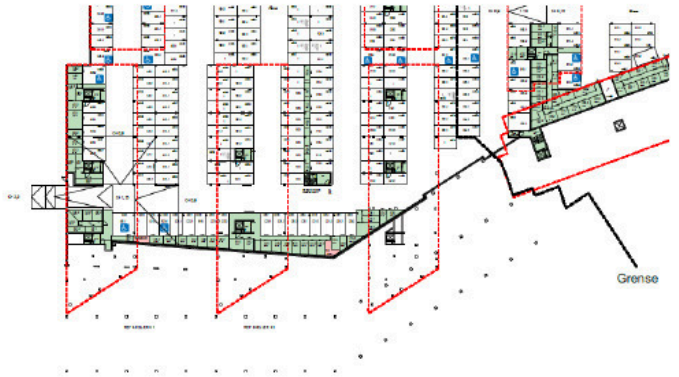
Sameiet Lysaker Brygge 1 og 2 med tilhørende næringslokaler og bryggedekke på utsiden mot sjøen er bygget i perioden 2002-2004 delvis på et eksisterende kaianlegg bygget av Norske Fina AS på 1970-tallet. Det eksisterende kaianlegget består av en bærende betongplate med underliggende betongbjelker fundamentert på peler som det er antatt at går til fjell. Vi har hatt et begrenset tegningsunderlag når vi har gjort disse vurderingene. Dette er likevel en såpass enkel og overordnet vurdering som enkelt kan utføres med det underlaget vi sitter på nå, for å kunne avgjøre om de underliggende betongkonstruksjonene er en bærende konstruksjon, og om det er en del av hovedbæresystemet i bygget.



Figur 1: Vi ser her en plantegning av kaianlegget bygget for Norske Fina AS på 1970-tallet. Sameiet Lysaker brygge 1 og 2 er delvis bygget over dette kaianlegget med et bryggedekke i forkant mot sjøen.



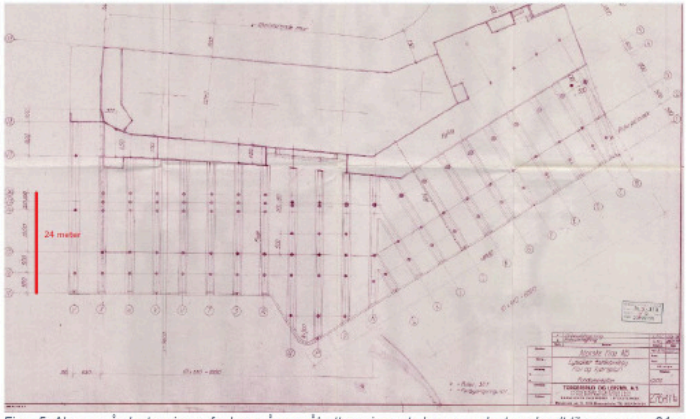
Figur 2: Vi ser her et utsnitt av kjelleretasje K1 og næringslokalene på bryggen.



Figur 3: Vi ser her et utsnitt av kjellerplan K2 hvor vi også ser hvor omrisset av boligblokkene over er stiplet inn med rødt. Vi ser tydelig at boligblokkene står delvis over næringslokalene på bryggen. Næringslokalene er her ikke synlige da vi er et plan lavere enn næringslokalene, men omrisset er synlig da vi ser at søyler i næringslokalet er markert inn på det hvite feltet nederst på figuren.



Figur 4: På Google maps kan vi måle avstanden fra enden av boligblokken og ut til kaikant til å være ca 22,5m, dette stemmer også med en enkel innmåling utført på plassen.



Figur 5: Aksene på plantegningen fra byggeår er målsatt og vi ser at aksene markert med rødt til sammen er 24m, omtrent så langt som vi målte avstanden fra boligblokk til kaikant på Google maps.

NOTAT 01

CONSISU



Figur 6: Her har vi i tillegg med omtrent plassering og form tegnet inn omrisset av næringsseksjonen med blått og to av boligblokkene med grønt. Vi ser tydelig at boligblokkene går delvis over næringslokalene, og at både boligblokk og næringslokaler er bygget over det eksisterende kaianlegget.

Vi ser av plantegningene fra byggeår at kaianlegget er fundamentert på peler antatt forankret i fjell med kraftige betongbjelker som går fra kaikant og inn til antatt grunnfjell. Over disse betongbjelkene er det er bærende betongplate som spenner fra betongbjelke til betongbjelke. Dette er en konstruksjon som virker som et samvirke mellom alle konstruksjonsdelene, og det er dette som gir konstruksjonen stabilitet og styrke. Hvis man fjerner en av konstruksjonselementene, da enten pelene, betongbjelkene eller betongdekket vil konstruksjonen miste sin styrke og stabilitet. Det samme vil gjelde hvis en del av kaianlegget ville kollapse av ukjente årsaker, gjenværende del av kaianlegget vil miste sin stabilitet og styrke. Dette vil kunne sette konstruksjonssikkerheten til byggene i sameiet Lysaker brygge 1 og 2 som grenser til kaianlegget i fare.

Vi kan basert på disse undersøkelsene veldig klart konkludere med at kaianleggets betongkonstruksjoner med peler er en meget viktig del av hovedbæresystemet til sameiet Lysaker brygge 1 og 2.

Utført av:
Morten Moseng

Lysaker 09.04.2025

LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1 OG 2.

INNSTILLING SAMEIESTYRE 2025/26

Innledning:

Valgkomiteen har i år hatt kontakt med en rekke beboere/kandidater som har vist positiv interesse for sameiets ve og vel. Gjennomgående så er signalet at man ser at det er en stor arbeidsbelastning og kunne tenke seg å gå inn hvis det ble en mer overordnet styring av sameiet. Enkelte har hatt styrende posisjoner i sameiet tidligere. Noen føler de har tatt sin tørn. Valgkomiteen takker de for utvist interesse og deres ønske om at Lysaker brygge skal være et godt sted å bo.

Det som er spesielt til årsmøtet 2025 er at alle styreposisjoner og valgkomite ble valgt for kun ett år i siste årsmøte 2024.

Sameiet står foran store og utfordrende oppgaver i tiden fremover når det gjelder bl.a. vedlikehold og finansiering. Det er derfor spesielt viktig at vi får en kontinuitet, et behov for faglig kompetanse og en bedre overlapp fra det sittende styret og til et nytt styre.

Innstilling:

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styret i Lysaker Brygge Sameiet 1 og Sameie 2 :

Styreleder:	Aage Lien (ekstern) til årsskiftet 2025/26
Styremedlem:	Kenneth Nilsen (seksjonseier Sameiet 2) for ett år
Styremedlem:	Lisbeth Dyrberg (seksjonseier Sameiet 1) for ett år
Styremedlem:	Morten Søgård (seksjonseier Sameiet 1) for to år
Varamedlem:	Ole Jakob Hansen (seksjonseier Sameiet 1) for to år
Varamedlem:	Shiva Z. Jahangosha(seksjonseier Sameiet 2)

Valgkomiteens innstilling 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e4d

visma sign
www.vismasign.com

Valgkomiteens kommentar til innstillingen:

Valgkomiteen mener at dagens styrer på Lysaker Brygge har gjort en god jobb og fått på plass en god struktur for det arbeidet styret og fremtidige styrer skal ivareta.

Det har imidlertid vært vanskelig å finne nye kandidater til styrearbeidet som er villig til å påta seg det ansvaret og den arbeidsmengden dette i praksis representerer, og som samtidig sikrer kontinuitet og nødvendig kompetanse. Valgkomiteen har i samarbeid med valgkomiteen i sameiet 1 gjennomført en prosess for å vurdere alternative måter å forvalte og drifte sameiene på.

På bakgrunn av prosessen beskrevet ovenfor, har styreleder Åge Lien sagt seg villig til å fortsette som innleid styreleder ut året gitt de foreslåtte styremedlemmene ovenfor. Honorar til styrelederververt er forutsatt kr. 250.000 og kr 200.000. Han er positiv til og vil arbeide videre med den prosess som valgkomiteene har sett på. De øvrige styremedlemmer vil bli sittende til neste ordinære årsmøte eller den periode de blir valgt for.

Det vil til det tidligere nevnte ekstraordinære årsmøtet, bli fremlagt en egen sak fra styret om videre Forvaltning og driftsform for sameiene. En ny styreleder må derfor velges i et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av 2025. Problemstillingen beskrevet ovenfor gjelder begge sameier. Valgkomiteens forslag innebærer derfor et personfellesskap mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Sameiet 2.

Det er valgkomiteen som innstiller styremedlemmer i deres styre, men selv om dette blir to styrer med personfellesskap, er det juridisk fortsatt to selvstendige styrer. I denne løsningen er det tatt hensyn til at styreleder er ekstern og derfor uavhengig. Valgkomiteen mener derfor denne løsningen ivaretar sameienes ulike interesser og sikrer kontinuitet på en god måte. I tillegg er det en effektiv løsning da mange av oppgavene i styrearbeidet er av samme natur eller faktisk er felles for begge styrer.

Kort om de foreslåtte kandidater:

Kenneth Nilsen:

Kenneth er 56 år og har bodd på Lysaker brygge i 8 år. Han har hatt ulike styreposisjoner i Sameie 2 gjennom 6 år og er godt kjent med styrearbeid og representerer en kontinuitet i styret.

Kennet arbeider til daglig i ISS Facility Service med ansvar for å bygge kalkylesystemer og kalkulasjoner.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e4
visma sign
www.vismasign.com

Lisbeth Dyrberg

Lisbeth er utdannet tannlege, men har hoveddelen av sitt yrkesaktive liv i Studentsamskipnaden i Oslo, totalt 33 år, den siste perioden som administrerende direktør. Lisbeth er nå pensjonert og sitter med ansvar for vedlikehold i styret i Sameiet 1.

Morten Søgård

Morten er utdannet ved BI Oslo og arbeider nå som profesjonelt styremedlem. Hans arbeidspraksis er fra blant andre Evry og Telecomputing. Morten bor i Sameiet 1 og sitter i deres styre med ansvar for økonomi.

Ole J Hansen

Ole J. har jobbet med brann og sikkerhetsarbeid hele livet. I kommunalt brannvesen – Asker – 18 år. Både beredskap og brannforebyggende. 3 år på Norges Brannskole. 7 år som seksjonsleder brann i Luftfartsverkets hovedadm. Med ansvar for brannsikkerhet på alle flyplassene. 16 år som Brannsjef på Oslo Lufthavn inkl. brannvernleder for alle bygg. Jobber fortsatt med brannsikkerhet og byggesaker gjennom eget firma. Har tidligere vært styreleder, styremedlem og vara medlem i Sameiet 1.Shiva Z. Jahangosha

Shiva har en Bachelorgrad i programvareutvikling og en Mastergrad i Management fra BI.

Shiva har 17 års erfaring som prosjektleder fra ulike bransjer. Hun har grunder erfaring og fire års erfaring som daglig leder i Rinato AS. Rinato AS var en sirkulær møbel og interiørbedrift med kunder fra det private og det offentlige.

Lysaker Brygge, 05. april 2025

Valgkomiteen, Lysaker brygge Sameiet 1

Terje Kleppan Geir Bergheim Ole Jakob Hansen

Valgkomiteen, Lysaker Brygge Sameiet 2

Odd I. Willoch Geir Bergheim

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e4
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida



Odd I. Willoch - oddwilloch@gmail.com - 77.16.212.67
8320ffae-1261-48c1-ad9b-11f634d9311f - 2025-04-08 17:22:12 UTC +03:00



Geir Bergheim - geir.bergheim@continuum.no - 109.247.206.88
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lysaker Brygge Næring AS
8409e269-4128-40a3-907b-88da89a12bbe - 2025-04-08 17:31:06 UTC +03:00
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial
asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja
ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20 Fornebu.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åge Lien velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog velges til å føre protokoll fra møtet.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Registrerte stemmer representert på møtet er 71 (62 seksjonseiere er tilstede med leverte adgangstegn, og det er levert 9 fullmakter.) Totalt utgjør de representerte stemmene 49,2989% av sameiets samlede stemmer.

Hver boligseksjon har 0,5896% stemmer og næringsseksjonene utgjør 13,9229 % stemmer, fordelt på 3 seksjoner.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Arnstein Wik velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport for 2024

Vedtak:
Årsrapporten for 2024 tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Orienteringer fra styret

Vedtak:
Styrets gjennomgang tas til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Individuell avregning av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget

Vedtak:
1.Det innføres individuell måling av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget til oppvarming av seksjonene.

Vedtatt mot 6 stemmer.

2.Det innføres individuell måling som også omfatter uttak av varmt tappevann.

Enstemmig vedtatt.

3.I vedtektenes pkt. 3.4. endres til: *«Utgifter til oppvarming og uttak av varmt tappevann fra sentralvarmeanlegget dekkes av den enkelte boligseksjon etter forbruk.»*

Ikke vedtatt med 29 stemmer mot og 25 stemmer for.

5.2 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Vedtak:

A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene

Vedtak:

Årsmøtet slutter seg til kostnadsfordelingen der 80 % av de kostnader som faller på sameiene dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 1 og 20 % dekkes av Sameiet Lysaker Brygge 2.

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Vedtak:

Årsmøtet ber styret om å innhente en supplerende advokatvurdering («second opinion») i tillegg til foreliggende vurdering fra Føyen. Styret bes deretter å gå i dialog med næringsseksjonen med mål om å finne fram til en omforent løsning for kostnader knyttet til fellesarealene der næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett. Resultatet fra den supplerende advokatvurderingen og dialogen med næringsseksjonen fremmes for behandling i ekstraordinært årsmøte, som fortrinnsvis gjennomføres på digital form.

C. Mulige bidrag fra eksterne

Vedtak:

Årsmøtet ber styret om å forfølge muligheten videre for å få eksterne bidrag til den samlede kostnadsdekningen. Eventuelle eksterne bidrag forutsettes å komme til fradrag på totalkostnaden før denne fordeles på de to sameiene etter vedtatt prosentvise fordeling.

D. Finansiering

Vedtak:

Årsmøtet slutter seg til at Lysaker Brygge Sameiet 2 sin andel av prosjektet finansieres gjennom låneopptak med en nedbetalingstid på inntil 10 år. Kostnadene fordeles på samtlige seksjoner i samsvar med sameiebrøken, og innbetales gjennom ekstra post i månedlige felleskostnader med nedbetalingstid tilsvarende nedbetalingstiden for banklånet. Det gis mulighet for direkte betaling av seksjonens andel av kostnadene, eller senere innfrielse av seksjonens andel av lånet. Dette vedtaket avgjør ikke den underliggende kostnadsfordelingen mellom næringsseksjonen og sameiet.

E. Igangsetting

Vedtak:

Årsmøtet ber styret om å iverksette vedlikeholdsentreprisen for bryggeanlegget i samsvar med fremforhandlet kontrakt med Consolvo AS, med en samlet kostnadsramme for prosjektet på ca 34 MNOK.

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styrets eksterne leder har forhåndsavtalt honorar på 200 000 kr.

Styrets samlede honorar for øvrige medlemmer er 100 000 kr.

Styremedlemmene foretar intern fordeling seg mellom.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Åge Lien velges som styreleder ut 2025.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Morten Søgård velges som styremedlem for to år.
Kenneth Nilsen velges som styremedlem for ett år.
Lisbeth Dyrberg velges som styremedlem for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ole Jakob Hansen velges som varamedlem for ett år.
Shiva Z. Jahangosha velges som varamedlem for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Odd Willoch velges for ett år.
Geir Bergheim velges for ett år.

Møtet ble hevet kl. 21:00

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Lysaker Brygge Sameiet 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åge Lien (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Christer Olsen Strandskog (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Arnstein Wik (sign.)	07.05.2025

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 2

Vedtatt i årsmøte
Den 9. mars 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lysaker Brygge Sameiet 2, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 47 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. september 2005.

Sameiet består av 146 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjonene er fordelt på 3 bygninger, bygg G, H og I.

Garasjeanlegget ligger i plan K1 (øverst) og K2 (nederst).

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, eller gjennom disse vedtekter er tillagt en seksjon som eksklusiv bruksrett, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn og kontaktinformasjon, seksjonseiers adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Eier av Næringsseksjon plikter å gi slike opplysninger på oppfordring fra styret.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren rett til å bruke bruksenhet og fellesareal følger eierseksjonslovens kapittel V, herunder § 25.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Utomhusareal som ikke er lagt til enkeltseksjoner som tilleggsareal, eller som enerettsareal ihht. pkt. 2.4 nedenfor, skal benyttes av alle seksjonseiere i fellesskap, og også i fellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 1 gnr. 41, bnr. 12.

Alle tiltak som den enkelte ønsker å foreta på fasaden, herunder oppsetting av markiser, skal skje etter felles regler som fastsettes av styret. Det samme gjelder endring fra opprinnelig dekke (dekke som ble etablert ved byggets opprinnelse) på terrasser og balkonger.

2.4. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Vedtektene har fra stiftelsestidspunktet for sameiet fastsatt at enkelte seksjonseiere alene, eller sammen med et begrenset antall andre seksjonseiere, har enerett til bruk av deler av sameiets fellesarealer. Slik enerett er uten tidsbegrensning. Representanter for sameiet har tilgang til enerettsarealer for nødvendig drift og vedlikehold.

Seksjonseierne har enerett til følgende fellesarealer, jfr. eierseksjonslovens § 25:

AREAL	ENERETT TIL BRUK	DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Utomhusarealer (hageflekk) foran seksjoner i 1. etasje se vedlagte utomhusplan.	Gjelder følgende seksjoner: 2, 55, 56, 57, 58, 59, 60 (på gnr 41, bnr 12) og108.	Se pkt. 3.2
Bygg G: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg G	Se pkt 3.2
Bygg H: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg H	Se pkt 3.2
Bygg I: **Takterrasse.**	Alle boligseksjoner i bygg I	Se pkt 3.2
Parkeringsplasser og boder som ikke er tilordnet den enkelte seksjon som tilleggsareal.	Se nærmere nedenfor om disponering av parkeringsplasser.	Se pkt 3.3
Bryggeområdet (den del som ikke er lagt til næringsseksjonene som tilleggsareal), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2	Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1 og 2 skal forestå forvaltning av bryggeområdet og fastsetter regler for utleie, bruk, kaianløp, fortøyning, ankring, dregging m.v. innenfor gjeldende regulerings-bestemmelser	Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonene Lysaker Brygge Sameie 1 og 2

Oppganger. ca 1,5 m2 repos i oppgang 34, se vedlagte bilag 3	Snr. 38 og 39 i 5. etg. Snr. 47 og 48 i 6. etg	Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for enerettsarealet

2.5 Særlig om garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser

Med garasjeanlegget menes gangveier, kjøreareal og parkeringsplassene i garasjeanlegget. Området som omfattes er markert med fargen hvitt i vedlagte plantegninger, bilag 1. Med utomhus parkeringsplasser, menes områder særskilt markert med blått på vedlagte utomhusplan, bilag 2.

Garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser disponeres slik:

- Garasjeanlegget disponeres både av boligseksjonene som tilleggsareal til den enkelte seksjon, og av næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1 / Lysaker Brygge Sameie 2 som tilleggsareal til næringsseksjonene. I tillegg disponeres deler av garasjeanlegget av næringsseksjonen som enerettsareal (se ovenfor) for utleie til brukere av næringsseksjonene, for utleie til utadrettet virksomhet, og for utleie til gjesteparkering.

- Lysaker Brygge Sameiet 2 (gnr. 41, bnr. 47) har rett til å disponere parkeringsplasser i garasjeanlegget i Lysaker Brygge Sameie 1 etter egen tinglyst erklæring. Den enkelte parkeringsrett kan i tillegg tinglyses på seksjonene. Lysaker Brygge Sameiet 2s rettigheter til parkeringsplasser skal dekkes av de parkeringsplasser som omfattes av næringsseksjonens enerettsarealer.

- Styret skal til enhver tid ha en oppdatert garasjeplan som viser hvordan plassene disponeres. Garasjeplanen gjelder da som en del av disse vedtekter. Parkeringsplasser som er lagt til en seksjon som enerettsareal, kan ikke fratas denne seksjon uten kompensasjon.

- Utomhus parkeringsplasser disponeres som gjesteparkeringsplasser, og utleie forestås av næringsseksjonene. Inntekter fra slik utleie tilfaller næringsseksjonen alene.

- I sameiet er parkeringsplassen knyttet til seksjonen. Parkeringsplasser kan således kun selges sammen med den seksjonen den er tilknyttet, og kan ikke selges enkeltvis til utenforstående (utenfor Lysaker Brygge Sameie 1 og Lysaker Brygge Sameie 2).

Bestemmelse om dekning av kostnader til drift- og vedlikehold fremgår av pkt. 3.3

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
Rettigheter og plikter følger av eierseksjonslovens § 26

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Ansvars og kostnadsdeling mellom bolig- og næringsseksjonen
Alle kostnader til drift, vedlikehold, utskifting, oppgradering o.l., som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og fellesarealer som utelukkende disponeres av boligseksjonene, fordeles etter den interne sameierbrøken mellom boligseksjonene. Beslutninger om iverksettelse av denne type arbeider, tas av boligseksjonene alene.

På tilsvarende vis skal alle kostnader som utelukkende knytter seg til næringsseksjonen, og rom i fellesarealer som utelukkende disponeres av næringsseksjonen, betales av næringsseksjonen. Beslutninger om iverksettelse av denne type arbeider, tas av næringsseksjonen alene.

Hvordan fellesarealer er fordelt mellom bolig- og næringsseksjoner fremgår av disse vedtekter og vedtektenes bilag 1, 2 og 3. Hvorledes kostnader fordeles mellom bolig-, nærings- og fellesarealer fremgår av vedlagte matrise, Bilag 3. Kostnader som ikke er definert i matrisen, eller på annen måte fremgår av disse vedtekter, fordeles iht de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

Alle takkonstruksjoner regnes som fellesareal, uavhengig av om takkonstruksjonen er over boligblokker eller næringsseksjon. Kostnader til utskifting/oppgradering av takkonstruksjon fordeles på næringsseksjonen og boligseksjonene etter sameiets totale sameierbrøk. Gressplener og dekker på takterrasser regnes ikke som en del av takkonstruksjonen, og skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene.

Sameiets portal med kunstmalerier anses som et fellesanlegg for bolig- og næringsseksjonene. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av denne portalen, inkl. kunstverk, fordeles etter sameiebrøken i tråd med pkt 3.4, 1. avsnitt, 1. punktum.

3.2 Utgifter og utnyttelse knyttet til enerettsarealer (se pkt 2.4):

Hageflekker: Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for egen markterrasse/platting. Sameiet besørger drift og vedlikehold av plen, hekker, busker og trær. Sameiets styre fastsetter nærmere retningslinjer for ensartet
nødvendig vedlikehold av hageflekker. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å utvide markterrassen/plattingen utover det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn. Seksjonseier har ikke lov til å foreta egen beplanting på den del av fellesarealet som man har enerett til.

Takterrasser: Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes etter sameiebrøk på de boligseksjoner som har tilgang til takterrasser. Enhetene dekker også eventuelle kostnader til møblering og løs innredning.

Bryggeområdet (ref. pkt. 2.4): Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av næringsseksjonen.

3.3 Fellesutgifter som skal fordeles mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2: All forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fellesarealer utomhus (markert med grønt i Bilag 2), reguleres i en egen driftsavtale mellom denne eiendom (gnr. 41, bnr. 47) og Lysaker Brygge Sameiet 1 (gnr. 41, bnr. 12), Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av Utomhusplanen inntatt som Bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonene dekker FDV for bryggeområder (markert med

brunt i Bilag 2). Grått område i Bilag 2 fordeles etter sameierbrøk. Hva angår utomhusområder som ikke har fargekode, regnes dette som fellesarealer, der kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Garasjeanlegget forvaltes og driftes sammen med garasjeanlegg beliggende på Lysaker Brygge Sameiet 1, gnr. 41, bnr. 12. Utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg, skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i de to anleggene. Hvilke arealer som inngår i garasjeanlegget følger av Bilag 1 til pkt. 2.4 og pkt. 2.5. Utgiftene pr. plass belastes den enkelte bruker, uavhengig av om brukeren har parkeringsplassen som en tilleggsdel til sin seksjon, som enerett/bruksrett etter disse vedtekter, eller som bruks eller leierett etter egen avtale. Det kan etableres egen avtale mellom sameie 1 og 2 om forvaltning og drift av det felles garasjeanlegg.

3.4 **Fellesutgifter for øvrig**: Øvrige utgifter knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens øvrige fellesarealer og sameiet for øvrig fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken. I den grad premien for bygningsforsikringen ikke er beregnet etter sameiebrøk, skal premien fordeles på seksjonseierne i henhold til forsikringsselskapets fordeling.

Utgifter som er belastet sameiet pr. enhet eller pr. bruker, herunder, men ikke begrenset til renovasjon, TV / bredbånd, brannalarm, m.v. fordeles med lik del på hver seksjon.

Utgifter til oppvarming av varmt vann (fjernvarme) dekkes av den enkelte boligseksjon, etter sameiebrøk eller etter forbruk.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet og/eller tilhørende enerettsarealer, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Inntekter fra utleie av parkeringsplasser tilfaller næringsseksjonen, med unntak av inntekter fra utleie av de parkeringsplasser som er lagt til den enkelte boligseksjon som tilleggsareal eller som disponeres av Lysaker Brygge Sameiet 2 iht tinglyst erklæring.

Inntekter fra utleie m.v. på bryggeområdet tilfaller næringsseksjonen.

Den enkelte seksjonseier skal foreta månedlige eller kvartalsvise á konto innbetalinger til dekning av sin andel av sameiets fellesutgifter. Styret fastsetter de a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader i Sameiet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten følger av eierseksjonslovens § 32.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.2. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m., følger av eierseksjonslovens § 33.

Se for øvrig fordeling av drifts- og kostnadsansvar i pkt 3.1 til 3.4 ovenfor, samt matrise i Bilag 3.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. **Bygningsmessige arbeider**
Endring av fasader, inkludert endring av utvendige farger og fasadekledning skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slikt arbeid skal utføres i regi av sameiet, etter beslutning av årsmøtet eller styret. Den enkelte seksjonseier kan ikke igangsette slikt arbeid.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. MISLIGHOLD

5.1. **Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

5.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6. ÅRSMØTET

6.1. **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2. **Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3. **Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4. **Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

6.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med de flertallskrav som følger av eierseksjonslovens § 49, § 50 og § 51.

6.10. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet stemmer næringsseksjonene og boligseksjonene etter sin eierbrøk, dvs. at næringsseksjonen har 13,9229% og boligseksjonene til sammen har 86,0771% av stemmene.

Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,5896% av hele sameiet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.11. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning m.m.
Styret består av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Sameiets forholder seg for øvrig til eierseksjonslovens kapittel VII (§§54 – 60) hva angår styrets arbeid.

7.2. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha registrert revisor.

10. Oppvarming av seksjonene
Sameiet har en tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, der fjernvarmeanlegget skal levere både oppvarming og varmtvann til samtlige

seksjoner. Oppvarming av leilighetene og produksjon av varmtvann skal av denne grunn kun skje via det vannbårne fjernvarmeanlegget. Det er således ikke tillatt å sette radiatoranlegget ut av drift i en seksjon, for så å gå over til elektrisk oppvarming.

De seksjonene som har eget pipeløp kan montere ildsted og avtrekksvifte på pipeløp. Ansvar for drift og vedlikehold av pipeløp og avtrekksvifte dekkes av den enkelte seksjonseier.

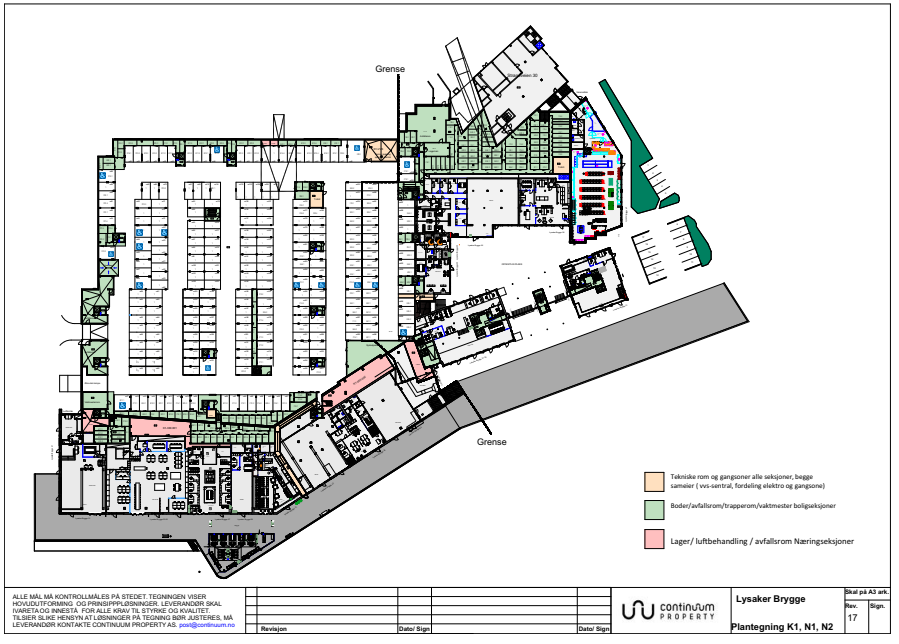
11. Bilag til vedtektene

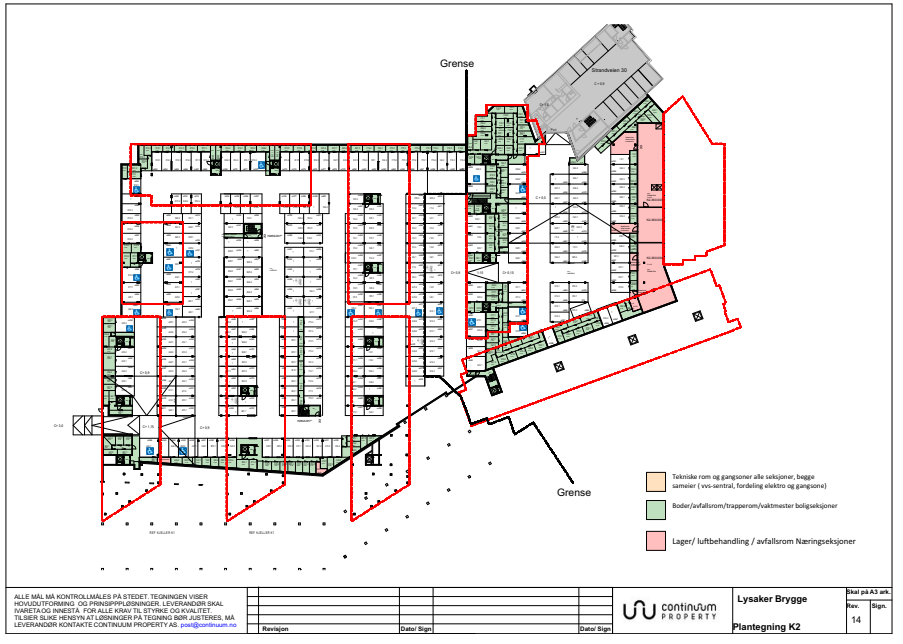
Bilag til disse vedtektene anses som en del av vedtektene. Endring av innholdet i bilagene skal således behandles som endring av vedtekter.

Følgende bilag følger vedtektene:
1. Plantegning K1 og K2 med fargekoder for disposisjon av de forskjellige arealer
2. Utomhusplan
3. Matrise over fordeling av ansvar og kostnader

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.




Grense
Grense
Strandveien 30
Tekniske rom og gangsoner alle seksjoner, begge sameier (vvs-sentral, fordeling elektro og gangsone)
Boder/avfallsrom/trapperom/vaktmester boligseksjoner
Lager/ luftbehandling / avfallsrom Næringseksjoner
ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET. TEGNINGEN VISER HOVEDUTFORMING OG PRINSIPPLØSNINGER. LEVERANDØR SKAL IVARETA OG INNESTÅ FOR ALLE KRAV TIL STYRKE OG KVALITET. TILSIER SLIKE HENSYN AT LØSNINGER PÅ TEGNING BØR JUSTERES, MÅ LEVERANDØR KONTAKTE CONTINUUM PROPERTY AS. post@continuum.no
Revisjon
Dato/ Sign
Revisjon
Dato/ Sign
continuum PROPERTY
Lysaker Brygge
Plantegning K2
Skal på A3 ark.
Rev.
14
Sign.


Strandveien
Sameiet 2
Sameiet 1
Bygg, boligseksjoner
Utomhusområde, øvre plan
Utomhusområde, nedre plan
Tilleggsareal på grunn
Bryggeområde
Parkering utomhus
Grense Sameiet 1 og Sameiet 2
Alle mål må kontrolleres på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsippløsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Continuum Property AS. post@continuum.no
Revisjon
Dato / Sign.
Revisjon
Dato / Sign.
continuum PROPERTY
Lysaker Brygge
Utomhusplan
REV.
5

Ansvar- og kostnadsfordeling for Lysaker Brygge Sameiet 2

Infrastruktur, felles

- Sprinkleranlegg
- Pumpestasjon avløp
- Ladeanlegg elbiler
- El-anlegg parkeringskjeller
- Avtrekksvifter K1 og K2
- Kjøreporter K1 og K2
- Sentralt driftskontroll (SD) med varsling
- Selvlukkende bommer utomhus, nedre plan brygge nord (2 stk)

Infrastruktur, boligseksjoner

- Oljeutskiller vaskeplass bolig
- Varmeanlegg/fjernvarme bolig
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) bolig
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- Vanningsanlegg for utomhusarealer bolig
- El-anlegg bolig
- TV/internett
- Brannsikringssanlegg bolig
- Røykluker I trapperom
- Personheiser
- Gatevarme (returvarme bolig)
- Avtrekksvifter tak boligseksjoner
- Luftbehandling kontor vaktmester
- Luftbehandling bodområder
- Luftbehandling/avtrekksvifter avfallsrom bolig
- Piper med mekanisk avtrekk
- Solskjerming
- Porttelefoni
- Selvlukkende bom utomhus, øvre plan (1 stk)

Infrastruktur, næringseksjoner

- Varme- og kjøleanlegg/fjernvarme næring
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) næring
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- El-anlegg næring
- Brannsikringssanlegg næring
- Fettutskiller tilkoblet storkjøkken

HUSORDENSREGLER PÅ LYSAKER BRYGGE

Som beboere på Lysaker brygge skal vi sammen bestrebe oss på å ha et godt forhold til naboene! Oppstår det meningsforskjeller iht. disse regler, skal man søke å løse dette gjennom direkte kontakt mellom de berørte partene.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppganger eller i garasjeanlegget. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Bruk av arealene:

Oppgangene er rømningsveier og må alltid være åpne for fri ferdsel. Yttersko, avfallsposer, barnevogner og annet utstyr må derfor ikke settes i trapp/gang.

Balkonger/terrasse og takterrasse skal holdes ryddig og ikke brukes som lagerplass.

Det skal ikke installeres noe på balkong/terrasse og takterrasse som fører til slitasje og/eller skade på rekkverk-/glass. Dette kan føre til økt behov for vedlikehold, som igjen fører til økte utgifter for fellesskapet. HMS-hensyn tilsier at kun møbler som tåler sterk vind skal benyttes, dette for å hindre at møblene blåser sin vei. Ved sesongslutt skal møbler settes slik at de ikke er til fare for omgivelsene.

Grilling på egen balkong/terrasse kan kun skje ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er ikke lov å grille på takterrassene eller på fellesområdene tilhørende sameie 1 og 2 på Lysaker brygge.

Fyrverkeri skal ikke sendes opp fra Lysaker brygge, verken fra tak,terrasser eller brygge.

Bryggen og fellesområdene skal se tiltalende ut og det er vårt felles ansvar ikke å forsøple dem med papir, sigarettstumper, snus, ol. Katt eller hund må holdes i bånd utendørs. Fellesområdene skal ikke benyttes som toalett for husdyr.

Hundeeier må påse at hunder som er alene i leilighet ikke sjenerer naboer med bjeffing/uling.

Skader på fellesområder som inkluderer **trappeoppgang, heis, porter, bommer mv**., og ved mangler/feil i fellesanlegget for øvrig, skal driftstekniker/vaktmester og styret informeres via Lettstyrt. Driftstekniker/vaktmester godkjent av styret besørger utbedring for regning av den som har forårsaket skaden.

Avfallsrom skal kun benyttes til rest-/matavfall, papp/papir og plast. Avfallet skal kildesorteres og legges i merkede beholdere. Større gjenstander leveres til søppelfyllingen på Isi eller på kommunens returstasjoner.

Felles kurv for elektrisk avfall i garasje K1 kan benyttes til mindre elektriske gjenstander. Større gjenstander leveres til søppelfyllingen på Isi eller på kommunens returstasjoner.

Garasjen skal ikke brukes som lekeplass, eller som lager for bildekk, møbler ol. Hold gangfart (maks 10 km/t) ved kjøring av sykkel/bil.

Sprinkleranlegg må ikke tildekkes verken på garasjeplass eller i bod. Det er krav til **minst 0,5 meter** fri spredning fra sprinklerens spredeplate til toppen av lagret gods inne i bod eller på garasjeplass i tak (kajakk, skibokser mm.). Sprinkleranleggets spredemønster må ikke hindres dersom brann oppstår.

Sykler settes i sykkelrom eller sykkelstativ ute (ikke vinterstid).

Parkering av biler, motorsykler og mopeder i fellesarealer utenom garasjeanlegget er ikke tillatt. Utrykningskjøretøy må ha fri adgang. Ved eventuell flytting og transport av tunge kolli via felles uteområder, kontakt driftstekniker/vaktmester senest en dag i forveien.

Gjesteparkering kan skje på anviste plasser i K1 (mot betaling).

Fisking på bryggen er forbudt.

Aktiviteter og støy:

Reparasjoner/oppussing ol. med banking og drilling i vegger skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 18.00 på lørdager). Slikt arbeid skal unngås på søn-/helligdager.

Nabovarsel er normal praksis ved reparasjoner/oppussing. I tillegg, etter Sameiets vedtekter, må alt oppussing meldes inn til driftstekniker/vaktmester via Lettstyrt.

Volumet på TV, radio og musikkanlegg må ikke være til sjenanse for naboer. Husk at høyt bassvolum er meget sjenerende – subwoofer-volum skal være på et minimum. Det skal være ro mellom kl. 2300 og kl. 0700. Nabovarsel er normal praksis ved fester.

Husbråk og støy nattestid meldes politiet av fornærmede, da det er politiets ansvar å følge opp slike forhold. Styret i sameiet skal informeres (via Lettstyrt). For å kunne følge opp, er det viktig å dokumentere gjennom tekst og bilder (hvis mulig). Hvis slik misligholdelse fortsetter, vil styret gi skriftlig advarsel til seksjonseier og/eller leietaker, samt at Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 38 og § 39 vil kunne anvendes - jf vedtekter for Lysaker brygge sameie 1.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 19.06.25 Side 1 av 1

Lysaker Brygge Sameiet 2
LYSAKER BRYGGE 18
1366 LYSAKER

Vår ref.: 214/63
Type: Sameie
Eiere: Lars Christoffer Holm-Jensen, Eline Salicath Johansen

Organisasjonsnr: 988 931 543 **Seksjonsnr:** 63

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 795**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	400
	Felleskostnader bolig	3 456
	Renovasjon	449
	Brannalarmtjeneste	76
	Fjernvarme	1 269
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	145

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Åge Lien
Adresse:	Fredrerik Stangs gate 6
Postnr/-sted:	0272 OSLO
E-post:	aage.lien@cirius.no
Webside:	https://lysakerbryggebolig.lettstyrt.no
	Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	340
Annen formue:	13 252	Utgifter:	2		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	41/47 - seksjon:63
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441922

Velkommen til Lysaker Brygge!

Vi ønsker deg og dine hjertelig velkommen til Lysaker Brygge. Vi håper dere finner dere raskt til rette. Styrer og Driftsorganisasjon vil gjøre sitt beste for nettopp det.

På Lysaker Brygge er det to Sameier. Disse sameiene har felles forvalter (Asker og Bærum Boligbyggelag), felles Driftsleder og felles Vaktmester. Vi samarbeider også om en rekke praktiske ting på drifts- og vedlikeholdssiden. Begge sameier har ca. 13% Næringslokaler som alle har samme eier.

Sameiene er likevel to juridiske enheter, med to forskjellige hjemmesider, hvor du vil finne masse informasjon om hva som skjer og hva du må forholde deg til på Lysaker Brygge. Så du vet det med en gang:

Sameiet 1 omfatter følgende boligoppganger på Lysaker Brygge:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13 og 15.

Bor du i en av disse, skal du bruke denne hjemmesiden:
https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no

Sameiet 2 omfatter disse boligoppgangene:

12,14,16,18,20,22,30,32,34 og 36.

Bor du i en av disse, skal du bruke denne hjemmesiden:
https://lysakerbryggebolig.lettstyrt.no

Forviss deg om at selger har vist deg evt. tilhørende P-plass, plassering søppelrom, plassering sportsbod, sykkelbod, vaktmesterkontor, plassering varmefordelerskap, stengekraner, hovedsikringer i gang samt at Canal Digitals TWE boks og tilhørende trådløs ruter samt garasjeåpner, følger med leiligheten.

Har du spørsmål om navneskilt til ringetablå og postkasser, nøkler, felleskostnader eller lignede, skal du kontakte ABBL, telefon 6757 4000 eller via e-epost post@abbl.no.

Skal du pusse opp og gjøre endringer i alarm, varme, ventilasjon, tappevann, avløp eller elektrisk opplegg, ber vi deg kontakte Driftsleder, før arbeidet settes i gang. Du vil bli holdt ansvarlig for eventuelle feil eller følgefeil som følge av ikke godkjente eller feilaktig utførte endringer i sameiets infrastruktur. Sjekk også dokumentet «Oppussing» under praktisk informasjon på hjemmesidene.

Vi oppfordrer deg til å sette deg godt inn i både vedtekter og husordensregler og etterleve disse. De er der for å ivareta et best mulig felles bomiljø og verne om våre verdier.

Om du skal leie ut leiligheten din, minner vi om at leietager skal gjøres kjent med samme regler og at ringeklokkeskilt og postkasseskilt skal bestilles i leietagers navn, hos ABBL, på vanlig måte.

Husk å registrere deg på riktig sameies hjemmesider. Det sikrer at vi når deg med beskjeder, felles kommunikasjon og informasjon du skal ha som beboer eller seksjonseier.

Med vennlig hilsen

Styrene i Lysaker Brygge Sameiet 1 & 2

Lysaker, Mars 2018

Bærum kommune

VAledninger

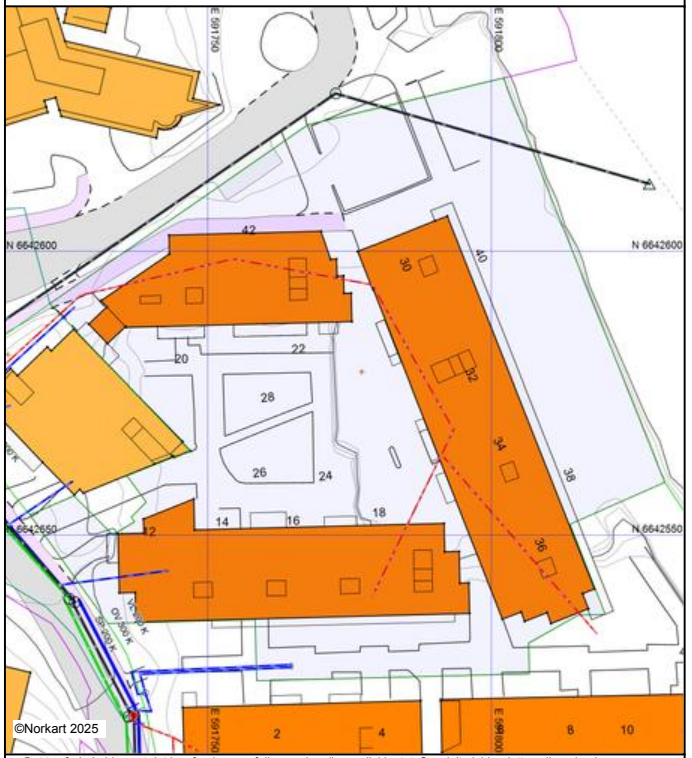
Eiendom: 41/47/0/63
Adresse: Lysaker brygge 18
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 11.08.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	63
Adresse	Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	633 433,79 kr
Sum	**633 433,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	146 stk	5384.19	1/1	0 %	786 091,39 kr
					Sum	**786 091,39 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

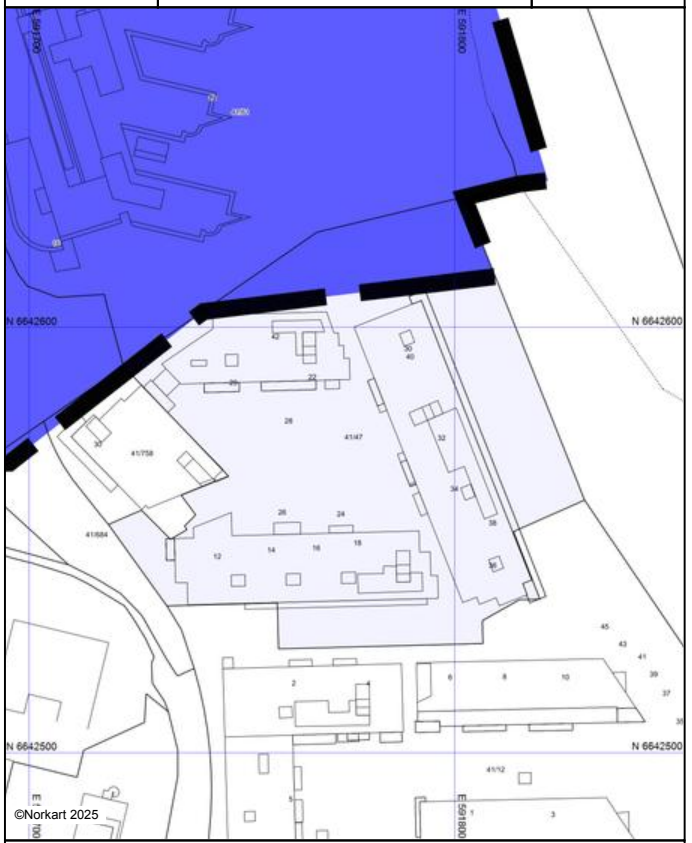
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/47/0/63
Adresse: Lysaker brygge 18
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 11.08.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	63
Adresse	Lysaker brygge 18, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 377 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 6 385 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200701 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200701)
Navn	KOMMUNEDELPLAN LYSAKER - OG SØRKEDALSVASSDRAGET
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12943/200701.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** VAKS_
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000022)
Navn	LYSAKER BRYGGE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9179/2000022.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Trafikkområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** T1
	Delareal 6 385 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kontor **Feltnavn** K
	Delareal 1 378 m^2 **Formål** Kai **Feltnavn** TK
Id	2017016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017016)
Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2019

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023006)
Navn	LYSAKER KOLLEKTIVTERMINAL MED TILHØRENDE GANGE- OG SYKKELFORBINDELSER
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

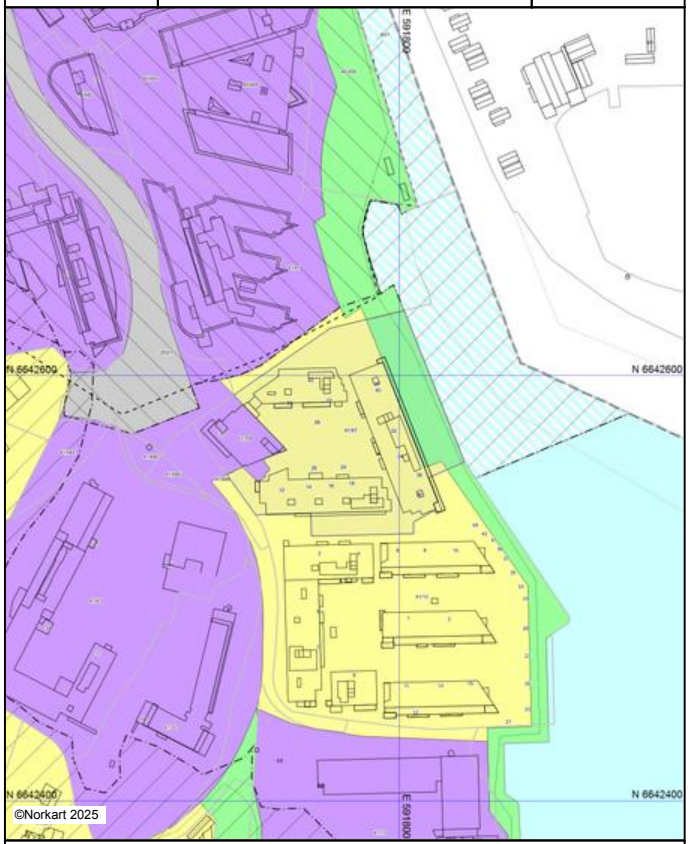
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/47/0/63
Adresse: Lysaker brygge 18
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig

BÆRUM KOMMUNE
OMRÅDEUTVIKLING

NOTAT

Dato: 16.10.2018
Arkivkode: N-010.1, HistSak-05/7138
J.postID: 18/204585
Arkivsaksnr: 15/77001

Vedrørende: Bestemmelser revidert etter vedtak I Kommunal og moderniseringsdepartementet 5.9.2018 (endringer vist med rødt)

Dokument: 41 64 359

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKER- OG SØRKEDALSVASSDRAGET

§ 1 Hensikt med planen

Hovedformål med kommunedelplanen er å sørge for en bærekraftig og samfunnsøkonomisk bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta kulturlandskapet, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene.

§ 2 Hovedformål

2.1 Arealformål

Planområdet deles inn i følgende arealformål (Pbl § 11-7):

- Område for bebyggelse og anlegg med underformål boligbebyggelse, næringsvirksomhet og andre typer bebyggelse og anlegg.
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde.
- Område for landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv.
- Områder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål vei og bane.

2.2 Hensynssoner

Planområdet har i tillegg følgende hensynssoner (Pbl § 11-8):

- Flomfare
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminne
- Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Plankrav

Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan dersom ikke tiltaket er tillatt etter kommunedelplanen.
Reguleringsplan skal ta hensyn til kommunedelplanens hovedformål. 2

3.2 Bekker

Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestrekninger skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Tursti

Sammenhengende hovedtursti kan opparbeides som vist på plankartet. Etablering av tursti eller andre opparbeidings – og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet så langt det er mulig.

3.4 Miljøkvalitet, landskap og natur

Tiltak må ikke forringe vassdraget og det omkringliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet. Inngrep i terreng og i vegetasjon som ikke omfattes av pbl. § 1-6, skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold.
Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på plassen ved rensekum eller andre rensetiltak.

3.5 Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares.
Kantvegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt; både trær, busker og lavere planter.
Hensynet til kantvegetasjon må veies mot hensyn til kulturminneinteresser i områder som tradisjonelt har vært åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier dette. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Miljøovervåkningsprogram

Det skal utarbeides et miljøovervåkningsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget.
I reguleringsplaner og byggesaker skal det gjøres rede for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet. Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram.

3.7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes.
Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Byggetiltak nær kulturminner skal ikke virke dominerende eller skjemmende på nærliggende kulturminner eller kulturmiljøer.

3.8 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

3.9 Uttak og lagring av masser, utfylling og forbygningsverk

Uttak og lagring av masser, utfylling og forbygningsverk tillates ikke før de inngår i godkjent reguleringsplan.

3.10 Kabler og ledninger

Kabler og ledninger skal så langt det er mulig legges utenom naturområder. Nye kabler og ledninger anbefales boret ned for trekking av kabel der det er mulig. Vegetasjonen skal reetableres.

Bestemmelse til arealformål

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse
For områder vist som boligbebyggelse må det utarbeides detaljreguleringsplan før søknadspliktige tiltak kan gjennomføres. I slik plan må det legges vekt på forhold som aktuelle hensynssoner skal ivareta.

§ 5 Grønnstruktur naturområde
Områdene skal bevares som biologisk mangfoldsområde. Hogst og annen skjøtsel som forringer naturverdiene i området er ikke tillatt.
Skjøtsel av vegetasjon i opparbeidede hageanlegg er tillatt. Terrenginngrep er ikke tillatt.

5.1 Grønnstruktur friområde
F1 og F2 skal opparbeides med tursti for allmenn ferdsel.
F3 skal opparbeides til friområde og med tursti for allmenn ferdsel. Friområdet skal ha et åpent preg, tilpasses eksisterende kulturmiljø og det overordnede landskapsrommet rundt Bogstadvann.
F4 avsettes til grønnstruktur – friområde og kan utnyttes til idrettsformål. Ved nyanlegg stilles det krav til detaljregulering som viser bruk av hele feltet.

§ 6 Landbruk, natur, friluftsliv, felt LNF
For områder langs vassdraget inntil 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbudt å sette i verk bygge – og anleggstiltak.
I LNF – områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse, husmannsplasser og landskapets karakter opprettholdes.
Kantvegetasjonsbeltet i LNF- området skal være 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres.
Kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt; trær, busker og lavere planter.
Tilretteleggingstiltak for å ivareta allmenne friluftsinteresser, for eksempel adkomst til vassdrag, tursti og skiløyper er tillatt. Eksisterende husmannsplasser, boliger og hytter innenfor LNF- området opprettholdes.
Nye utslipp fra bad og vannklosett tillates ikke.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Det er ikke tillatt med tiltak som strider mot planens intensjon. Dette gjelder hele vannsøylen, bunnen og langs strendene.

7.1 Naturområder/friluftsliv, felt N/F
Det tillates skånsom tilrettelegging for robåter, kano og kajakk i Bogstadvannet.

Hensynssoner

§ 8 Sikrings-, støy- og faresone
8.1 Hensynssone flomfare (H320)
Utbygging nær vassdrag skal ha en sikkerhet mot flom med 200-års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m. Utbygging i områder med lavere nivå enn for en 200-års flom kan tillates hvis det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i

TEK 10 § 7.2. Utbygging langs sjøen og nedre del av vassdraget skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over alminnelig høyvannstand.

§ 9 Særlige hensyn til LNF, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

9.1 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
Innen områder vist med hensynssone naturmiljø skal det tas særskilt hensyn til naturverdier og eksisterende terreng ved skjøtsel og tiltak.

9.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)
I LNF- områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. For områder og anlegg som på plankartet er vist som hensynssone bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Søknader om tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse.

§ 10 Båndlegging
10.1 Hensynssone båndlegging etter lov om naturvern (H720)
Området er båndlagt etter lov om naturvern.

10.2 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner (H720)
Områdene er båndlagt etter lov om kulturminner.

For bygge- og anleggstiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner gjelder meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner.

§ 11 Gjeldende reguleringsplaner
11.1 Hensynssone gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Følgende reguleringsplaner skal gjelde i planområdet:
PlanId: 1970034: Griniveien (rv. 168) fra Oslo grense til Nordmarka, vedtatt den 2.1.1975
PlanId: 1957047: Eiksmarka nordre del område E, vedtatt den 02.01.1959
PlanId: 1996004: Bærumsveien fra Vollsveien til Oslo grense, vedtatt den 29.1.1997
PlanId: 2006009: Kolsåsbanen, Oslo grense – Jar, vedtatt den 18.6.2008
PlanId: 1986019: Granfosslinjen, vedtatt den 18.6.2008
PlanId: 2003012: Lysaker stasjon med omkringliggende omr., vedtatt den 17.12.2004
PlanId: 1990006: Lysaker bru, nytt lokalveinett, vedtatt den 27.2.1991
PlanId: 1992938: Lysaker syd, del av omr. Øst for Strandveien, vedtatt den 27.4.1994
PlanId: 1994914: Lysaker syd, nordre del, vedtatt den 2.2.1995
PlanId: 1994015: Lysaker syd, søndre del, vedtatt den 2.2.1995
PlanId: 2000022: Lysaker brygge, vedtatt den 26.9.2001
PlanId: 2008020: Granfoss næringspark, vedtatt den 1.9.2011

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000022

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 26.09.01 godkjent disse bestemmelser.
Bærum kommunestyre har ved klagebehandling i møte 20.03.2002 vedtatt endring av § 2 1.ledd vedrørende mønehøyde.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LYSAKER BRYGGE

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

Skiltplan skal godkjennes i særskilt tegning eller som en del av byggetegning.
Utomhusplan for de ubebygde arealene av byggeområdet og av kaien skal sendes inn i målstokk 1:200 sammen med byggesøknad og skal være godkjent før byggetillatelse gis. Arealene, inklusiv kai, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bruks-tillatelse gis.
Utomhusplanen skal vise:

- møblering og beplantning av utomhusarealer (plantesort må angis)
- arealer for uteservering (på kaien)
- skjermet barnelekeplass
- kjøre-, bil-/sykkelparkerings- og gang-arealer med beleggets materialvalg og belysning
- høyder og stigningsforhold vedrørende terreng og veier, eventuelle forstøtningsmurer

Kildesorteringsplan for avfall skal forelegges kommunen for hele reguleringsområdet samtidig.

§ 2

BYGGEOMRÅDER

Generelt:
I forbindelsen med byggesøknaden skal det utarbeides takplan. Maskinrom (for ventilasjon etc.) over tak er ikke tillatt. Nødvendige takoppbygg (trapperom, heisesjakt, ventilasjonssjakt, piper) skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 3 % av takflaten. Ved pulttak skal mønehøyden ikke overstige mer enn 3,5 m angitt gesimshøyde.
Ved byggesøknad skal det fremlegges farge- og materialprøver for fasader. Fasadematerialer skal godkjennes av kommunen. Det skal brukes fasadematerialer som ikke reflekterer sollys og støy.
Det må forelegges støyberegninger i forbindelse med byggesøknaden. Overstiger støyen verdiene i gjeldende retningslinjer må det foretas nødvendige tiltak.
Bebyggelsen skal tilkobles fjernvarmeanlegget.

Byggeområde "K":

Formål:	Kontor
Bruksareal (BRA):	Maks. 2.150 m^2 (= esksisterende bygg)
Gesimshøyde:	Maks. som på eksisterende bygg. Nye takoppbygg tillates ikke.
Parkering:	1 bilplass pr. 50 m^2 kontor. På lørdager og helgedager og etter kl. 16 på hverdager skal P-plassene være tilgjengelige for hele planområdet.

Byggeområde "B":

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før rammetillatelser gis. Dersom bebyggelsen oppføres med utgangspunkt i intensjonene i illustrasjonsplan bilag 43 og illustrasjonsoppriss bilag 47 kan krav om bebyggelsesplan frafalles.
Før byggetillatelser gis, skal enkelttomter innen for feltet være sammenføyet.

Formål:	Boliger (blokkbebyggelse).
Bruksareal (BRA):	Maks. 35.000 m^2 boliger (eksklusiv parkering og boder i kjelleren og eksklusiv overdekkede balkonger). I tillegg kan det innpasses under boligene (under kote +7) inntil 7.400 m^2 restauranter, forretninger (maks. 2.900 m^2), konferansesenter og lokaler for idrett og kultur.
Byggegrenser:	For bebyggelsen under kote +7 er byggegrensen lik formålsgrensen mellom kai og boliger. For boligblokkene tillates balkonger og andre mindre bygningsdeler med maks utstrekning 10 m^2 pr. etasje og blokk trukket ut over de viste byggegrenser.
Parkering:	Parkeringsplassene skal ligge i parkeringskjelleren under kote +7. Inntil 20 gjesteplasser kan ligge på bakkeplan.
Boliger:	1,0 bilplass pr. 1-2 -romsleiligheter 1,2 bilplasser pr. 3 –romsleiligheter 1,4 bilplasser pr. 4-5 –romsleiligheter (Gjesteparkering 0,2 p.-plass pr. leilighet er inkludert. 2/3 av gjesteparkeringen kan være i sambruk med kontorparkeringen)
Forretninger:	1 bilplass pr.25 m^2
Restaurant:	0,15 bilplass pr. sitteplass
Andre virksomheter:	1 bilplass pr. 90 m^2
	(sambruk med kontorparkering på naboeiendommene skal avgjøres i forbindelse med byggesøknader).
Utearealer:	Det skal avsettes et uteoppholdsareal på min. 35 m^2 pr. leilighet. I uteoppholdsareal kan medregnes takterrasser, overbygde balkonger og kai (felt TK).

Rekkefølgebestemmelser:
Før det kan gis brukstillatelse til 1. byggetrinn skal fortau langs Strandveien og de 2 stikkveiene mot sjøen være opprustet / bygget, og gangbro over Strandveien skal være bygget etter godkjente planer.

§ 3

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

Kai "TK":
Her tillates gang- og sykkeltrafikk. Bilkjøring er ikke tillatt (unntatt vare- og renovasjonsbiler og handicapkjøring). Så lenge det ikke sjenerer gangtrafikken, kan tillates uteservering.
Trafikkområde i sjøen "T1":
Båter kan fortøyes langs (parallelt) med kaien. Det er ikke tillatt utlagt brygger eller bøyer.
Trafikkområde i sjøen "T2":
Arealet er for fri ferdsel. Her tillates ikke brygger eller bøyer.

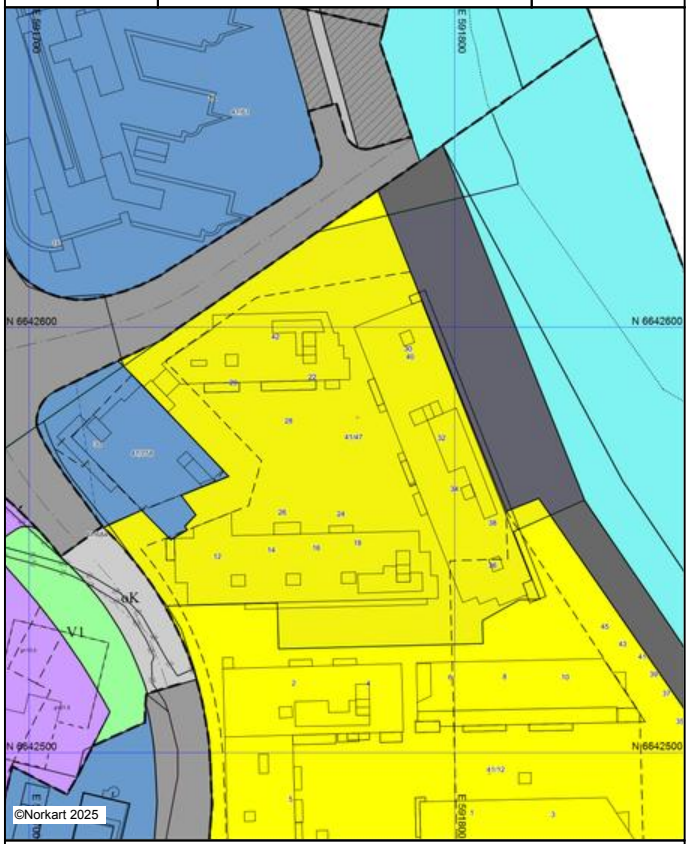
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/47/0/63
Adresse: Lysaker brygge 18
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/47/0/63
Adresse: Lysaker brygge 18
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

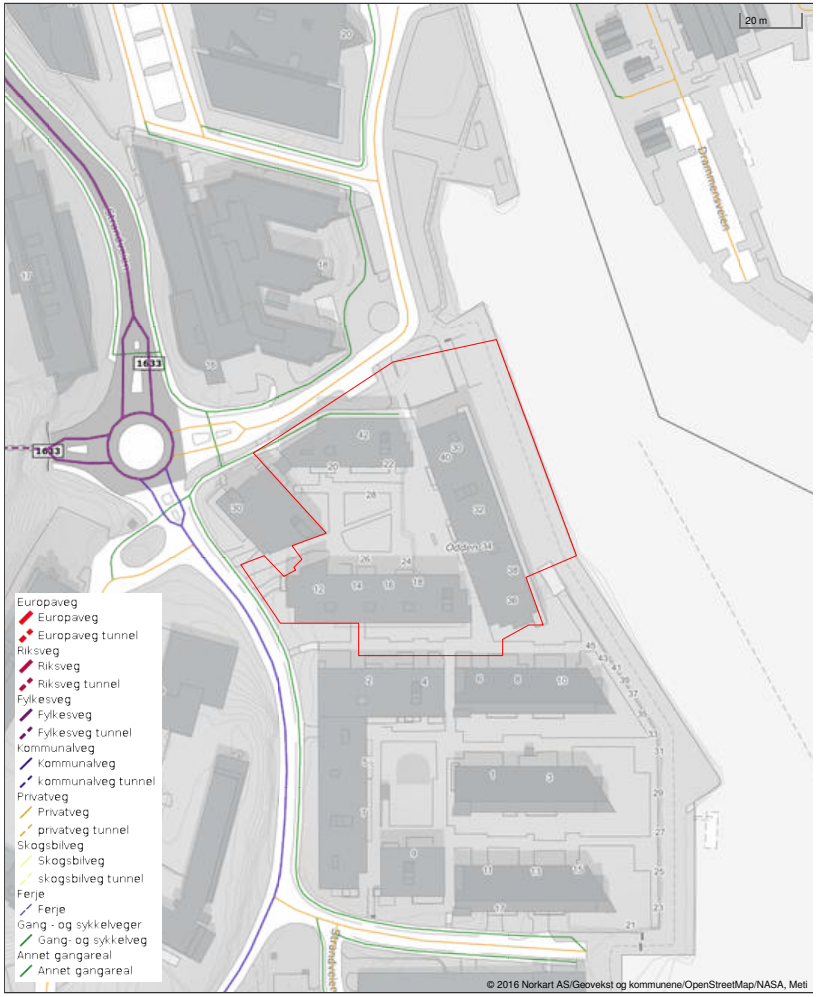
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Utskriftsdato: 11.08.2025

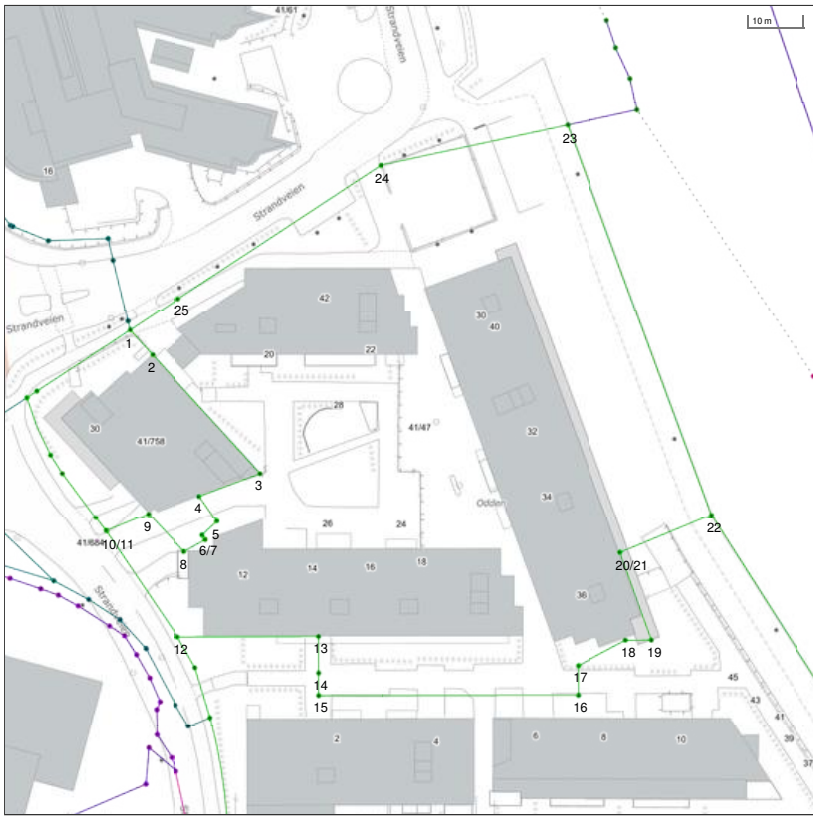
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/47//



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: 11.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 41/47//63



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

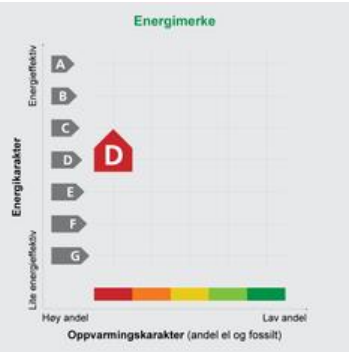
Areal	7 766,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642578,8	**Øst**	591777,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642590,84	591722,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,72	
2	6642586,36	591726,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
3	6642564,96	591746,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,60	
4	6642560,48	591735,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
5	6642555,86	591739,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,74	
6	6642553,19	591736,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
7	6642552,38	591737,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
8	6642550,09	591733,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
9	6642556,95	591726,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,68	
10	6642553,59	591718,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,47	
11	6642553,5	591718,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
12	6642534,43	591732,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,48	
13	6642535,15	591758,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,99	
14	6642528,45	591758,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	
15	6642524,32	591758,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
16	6642525,57	591806,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,10	
17	6642530,97	591806,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
18	6642535,89	591815,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
19	6642536,02	591820,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
20	6642551,93	591813,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,08	
21	6642551,95	591813,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,07	
22	6642559,32	591830,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,22	
23	6642630,63	591802,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,79	
24	6642622,35	591767,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,48	
25	6642596,94	591730,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,65	

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lysaker Brygge 18
Postnr	1366
Sted	Lysaker
Andels-/leilighetsnr.	/ h0201
Gnr.	41
Bnr.	47
Seksjonsnr.	63
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	18
Merkenr.	A2020-1193851
Dato	21.10.2020



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lysaker Brygge 18	Gnr: 41
Postnr/Sted: 1366 Lysaker	Bnr: 47
Leilighetsnummer: h0201	Seksjonsnr: 63
Bolignr: 18	Festenr:
Dato: 21.10.2020 12:32:57	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1193851	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av:	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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 kjølelribber 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.

Tips 9: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0267/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lysaker brygge 18 1366 LYSAKER

Betegnelse: Gnr 41, bnr 47, snr 63 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no