NORDVIK

Lysaker brygge 8

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lysaker brygge 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående og lys 4-roms | Parkering | Heis | Stor, solrik balkong | Sjøen som nærmeste nabo!

Prisantydning	**9 350 000,-**
Omkostninger	**238 310,-**
Totalpris	**9 728 181,-**
Fellesgjeld	**139 871,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 617,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

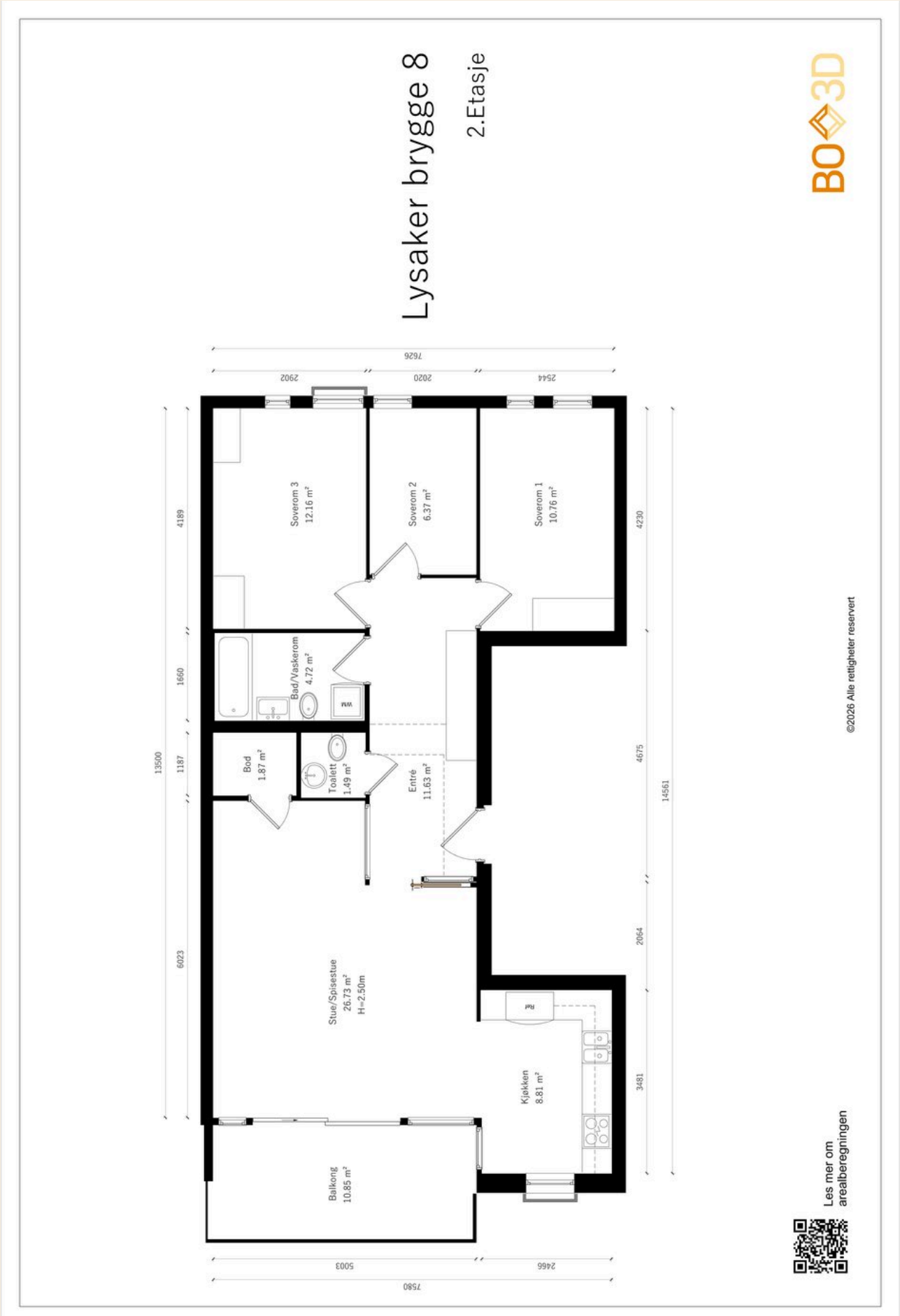
Kort fortalt

Velkommen til Lysaker Brygge 8, en romslig og gjennomgående 4-roms med flott sjøutsikt, stor balkong og garasjeplass.
Leiligheten ligger i byggets 2. etg med heisadkomst fra både bakkeplan og garasjekjeller. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen er det direkte utgang til en stor balkong med nydelig sjøutsikt. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og romslig atmosfære. Boligen er godt vedlikeholdt med lite slitasje på overflatene. Her bor du i et ettertraktet område, med sjøen som nærmeste nabo og gangavstand til kollektivtransport, butikker og flotte tur- og rekreasjonsområder.

* Romslig 4-roms
* Stor balkong med herlig sjøutsikt
* Garasjeplass
* Heis
* Populære Lysaker Brygge
* Sjøen som nærmeste nabo
* Ca. 10 min. kjøretur til Oslo

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0102/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER
Gnr 41, bnr 12, snr 71 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Pia Wexels
Susanne Wexels

Kjøpesum og omkostninger
9 350 000,- (Prisantydning)
139 871,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 489 871,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
237 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 741 181,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Kjøkken / spisestue, stue, bod, toalettrom, entré / gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppmål til 87,5 kvm og avrundet til 88 kvm. Bod er i fellesareal og ført opp som BRA-E.

Innhold
Boligen ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via både heis og trapp. Leiligheten består av entré/gang, kjøkken i åpen løsning mot spisestue, stue med utgang til balkong, bod, bad/vaskerom, separat toalettrom og tre soverom. I kjelleren disponerer boligen egen bod samt garasjeplass i felles garasjekjeller.

Standard
INNVENDIG
Leiligheten har trestavsparkett i alle rom, med unntak av bad og toalettrom hvor det er fliser på gulvene. Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt. Himlingene består av sparklete og malte flater i alle rom. Belysningen er ivaretatt med taklamper og spotter, lysinnslipp fra vindusflater. Etasjeskilleren er utført i betong. Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Mellom gang og stue er det montert skyvedør med glassfelt.

VÅTROM - BAD/ VASKEROM
Badet er fra byggeåret, og det er ikke forelagt

dokumentasjon på utførelse. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 1997- 2010. På veggene er det 15 x 15 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Det er montert spotter i taket. På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med gulvvarme. Badet har plastsluk. Det er observert membran over klemringen i sluket, som er plassert bak inspeksjonsluken til det innflisede badekaret. Badet er innredet med skuffeinnredning med heldekkende servant. Videre er det vegghengt toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke samt dusjløsning ved badekaret med hengslet dusjvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

SPESIALROM
Fra entré/gang er det adkomst til et separat toalettrom. På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med sokkelflis ført ca. 7 cm opp på veggene. Veggene har malte overflater, og himlingen er malt. Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

KJØKKEN
Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning fra Norema. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt, og det er montert spotter som belysning. Benkeplaten er av heltre med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og integrert såpedispenser. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Det er montert kjøkkenventilator fra Røroshetta. Ventilatoren er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og normalt vedlikeholdt. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør av plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC. Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksanlegg. Tilluft til enkelte rom skjer via luftespalter i vinduene. Boligen er tilknyttet byggets felles fjernvarmeanlegg. Leiligheten forsynes med varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Oppvarming skjer hovedsakelig via vannbårne radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Boligens tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

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:
Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

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

Parkering
Med leiligheten følger garasjeplass. Plassen er praktisk plassert rett ved siden av dør til oppgang og heis. Det er installert ELbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Byttet vask i 2021
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en bulk i kjøleskapsdøren.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst fra takstmann juni 2026
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.2006
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er et bryggeprosjekt, der hver seksjon betaler inn et engangssum eller delbetaler over 10 år som en IN-ordning. Denne seksjonen har valgt delbetaling fra september 2026.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
UTVENDIG
Bygningen har flatt tak tekket med papp. Ytterveggene er oppført i betong og forblendet med teglstein. Deler av fasaden er innfelt med bindingsverk av tre og stående panel. Ytterveggene er en del av bygningens felles konstruksjoner og er derfor ikke nærmere vurdert. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Utgang til balkongen skjer via en malt skyvedør med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med tregulv som dekke. Balkongen har rekkverk med glassfelt samt levegg i metall. Balkongen gir et skjermet uteoppholdsareal med gode bruksforhold.

TOMTEFORHOLD

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/Leire og peler. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. 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
Hvitevarer medfølger.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn og kontaktinformasjon, seksjonseiers adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Les mer på Lettstyrt portalen: "Praktisk informasjon" - "Utleie av bolig på Lysaker Brygge"(https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/5828)

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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
Dødsbo. Selger har ikke informasjon vedr. strømforbruk. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd kr. 397,-
Felleskostnader bolig kr. 4 141,- (komm.avg., forretningsførsel, bygningsforsikring, generelt vedlikehold m.m)
Renovasjon kr. 449,-
Brannalarmtjeneste kr. 76,-
Fjernvarme kr. 1 501,-
Tilleggsytelser: Garasjeplass LB 1 kr. 145,-

Felleskostnader vil øke ifbm. nedbetalingen av fellesgjeld. Denne seksjonen vil ifølge styreleder pådra seg en fellesgjeld på ca. kr. 112 000,- for bryggeprosjektet, mao noe mindre enn hva som er dagens fellesgjeld. Dette skal nedbetales over 10 år med en rente på 7% pr.d.d. Ifølge forretningsfører jobbes det nå med endelige tall på nivå på felleskostnader og fellesgjeld, dette er estimert klart 1.9.26.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 526 114,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 104 454,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lysaker Brygge Sameiet 1, orgnr. 986976108

Om sameiet
- Lysaker Brygge Sameiet 1 er et blandet sameie med bolig og næring, etablert i 2004.
- Sameiet består av 209 boligseksjoner og en næringsseksjon.
- Sameiet har org.nr. 986 976 108 med kontoradresse i Bærum kommune.
- Forretningsfører og ansvarlig regnskapsforetak er ABBL. Revisor er KPMG

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.

Praktiske opplysninger ligger på sameiets portal "Lettstyrt":
https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/#/praktisk_info
Leverandør av TV og internett er Telenor.

Investeringer/rehabilitering i sameiet (Vedlikehold):

Bryggeprosjekt (2025/2026):
· Bryggeprosjektet er i det store og hele avsluttet og kostnadene som skal fordeles er samlet for begge sameier 34 millioner kroner.
Styret viser til vedtakene på sist årsmøte angående kostnadsfordelingen for Byggesaken hvor det ble vedtatt at kostnadene skal fordeles etter sameierbrøken og at seksjonseierne kan velge mellom å innbetale de respektive beløpene enten ved:
1. En kontant innbetaling per 1.9.2026 (måtte meldes inn senest 3.8.26 så pr nå har denne leiligheten valgt alt.2) eller
2. Benytte seg av en lånemulighet gjennom sameiet ved å benytte seg av et IN- lån som løper over 10 år med flyende rente (p.t. er renten 7,0% p.a.).
Lånet vil gi mulighet til å nedbetale gjenværende lånebeløp en gang i året; typisk 1. september hvert år.
Ved innbetaling av lånets restbeløp vil det påløpe et gebyr på ca. 3000 kr.
Denne leilighetens andel av bryggekostnadene er ca. kr. 112 000,-, ref. styreleder.

· Utbedringer av feil i heisanlegg
· Nødvendig utskifting av defekte vinduer og dører i enkelte leiligheter
· Maling og utbedringer av tre- og tegl fasader og skraping /maling av vinduer for deler av Blokkene F og A
· Utbedringer i sentralvarmeanlegget
· Diverse annen påkrevet feilretting for å opprettholde ytelser i bygg og tekniske anlegg.
· Mange andre driftsoppgaver.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
· Utbedring av vannlekkasjer ved LB 5(pågår)
· Oppgradering av heiser med fotocelle lister (sikkerhet) Delvis utført
· Oppgradering av SD anlegget(energieffektivisering) Pågår
· Maling av Blokk A (ferdigstille), B, C og D , omfanget avhenger av kostnader
· Utbedring deler av tredekke på brygge / øvre plan (pågår)
· Rens av nedløpsrør
· Vask av deler av fasade
· Utbedring av vaskehall
· Andre påkrevde oppgaver (bytte av defekte vinduer, vannskader, osv.)

Kommende 5-års periode:
Av større oppgaver fram mot 2035 kan nevnes:
· Tak og taktekke (2027)
· Ferdigstille maling av alle blokkene
· Utskifte av tredekke på øvreplan mot bryggeområdet (2027)
· Bytte Vinduer og balkong dører (2030-2035)
· Fasader Slemming/maling av tegl
· Rens av ventilasjonssystem
· Rens av avløpssystem
· Mange periodiske vedlikeholdsoppgaver

Svar fra styreleder vedr. kommende større prosjekter og andre kapitalinnkrevninger:
"Dette er ikke bestemt, men det vil mest sannsynlig skje fra 1.12027 da det er en del vedlikehold som vil komme. Dette er ikke bestemt per i dag, men er en del av budsjettprosessen for 2027."

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

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 139 871,-pr. 02.07.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660187127, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 6.65% pa.
Saldo per 02.07.2026: 34 000 000
Andel av saldo: 139 871
Første termin: 31.08.2025
Neste avdrag: 31.08.2026

Fellesformue
Kr 100 401,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet i 2025 regnskap viser et underskudd på kr 15.130.286. Opprinnelig ble det budsjettert med et overskudd på kr. 37.048. Det ble kostnadsført kr. 19.188.222 på Bryggeprosjektet i 2025 (se note 7 og linjen Betongrehabilitering). Det vil si at den ordinære driften gikk med et overskudd på kr. 4.057.936. Hovedårsaken til større overskudd enn budsjettert er hovedsakelig knyttet til lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold og at skifte av vinduer som ble bestilt og anskaffet ikke ble fakturert før i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. 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, se sameiets husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441926

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 557 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene på Lysaker Brygge er meget representative. Internveiene på fellesområdene er enten steinsatte eller i betong. Lekeplass med stativer og hyggelige soner med sittegrupper. Utebelysning. Sykkelbod. Vaskeplass for biler i forbindelse med garasjeanlegget (innkjøring lengst mot sør). Kort gangavstand til Lysaker togstasjon og Lysaker Brygge med restauranter, matbutikk og rekreasjonstilbud.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Lysaker Brygge 8! Her kan du få en romslig 4-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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.2006

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer
Delareal 123 kvm. ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Delareal 1 256 kvm. Arealbruk Turdrag, Nåværende
Delareal 11 178 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

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 123 kvm. Formål Trafikkområde i sjø og vassdrag. Feltnavn T1
Delareal 1 257 kvm. Formål Kai. Feltnavn TK
Delareal 11 168 kvm. Formål Blokkbebyggelse. Feltnavn B

Id 2000038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000038)
Navn STRANDVEIEN 55
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.03.2002
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9189/2000038.pdf
Delarealer
Delareal 9 kvm. Formål Kjørevei. Feltnavn T

Id 1973130 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973130)
Navn LAGERBUKTA/SVARTEBUKTA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.04.1978
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8820/1973130.pdf
Delarealer
Delareal 1 kvm. Formål Kjørevei

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

Planer i nærområdet:

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.

Det er utarbeidet et forslag til omregulering av Strandveien 50 (Godthaab). Forslaget innebærer en omregulering til kombinasjon av næring og boliger samt utvikling av strandområdet (offentlig strand). Forslaget består av boliger ca. på høyde med Lysaker Brygge og er sendt til Bærum kommune, men før noe eventuelt skjer må det først inn i Kommuneplanen, dernest må det detaljutredes/reguleres og så ut på høring til bl.a. naboer og andre berørte. Det er med andre ord usikkert om det blir noe av og om det skjer vil det ligge langt inn i fremtiden.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/41/12/71:
21.11.1890 - Dokumentnr: 900092 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om utparsellering
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om badehus m.v.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1906 - Dokumentnr: 900244 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1961 - Dokumentnr: 302959 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1963 - Dokumentnr: 304139 - Erklæring/avtale
Best. om at midlertidig godkjente tanker for motorpetroleum
m.v. må fjernes på kommunens forlangende
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1977 - Dokumentnr: 18969 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1978 - Dokumentnr: 4637 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til å delta i felles opparbeidelse av anlegg i forbindelse med reguleringsplan
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2001 - Dokumentnr: 24159 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12
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:12
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

25.02.2004 - Dokumentnr: 5338 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2004 - Dokumentnr: 28976 - Erklæring/avtale
UTBYGGINGSAVTALE FOR LYSAKER BRYGGE
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2004 - Dokumentnr: 5338 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/21147
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til 209.

Reseksjonering
Gjelder endring/bytte av tilleggsdeler
Bortfall av tilleggsareal for seksjon 86 og 187
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 277349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:12 Snr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 53357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:12 Snr:71

21.11.1890 - Dokumentnr: 900090 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:1

Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12

23.06.1911 - Dokumentnr: 900310 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:37
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12

12.11.1966 - Dokumentnr: 306675 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:63
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:12

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.
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.

Leiligheten ble vasket før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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.
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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 479,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 23 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (varierer) kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 804,- 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 2026

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

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 12, snr. 71

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1843 **Eiendomsverdi ref nr:** MC3322

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via både heis og trapp. Leiligheten er gjennomgående og har en god og funksjonell planløsning. Det er parkett på gulvene, med fliser på bad og toalettrom. Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater med normal til lav slitasje. Boligen har en vestvendt balkong samt to franske balkonger.
Boligen består av entré/gang, kjøkken med åpen løsning mot spisestue, romslig stue med utgang til balkong, bad/vaskerom, separat toalettrom, innvendig bod og tre soverom.
Oppholdsrommene har en naturlig sammenheng, mens soverommene er plassert skjermet fra de øvrige oppholdsarealene.
I kjelleren disponerer boligen egen bod samt garasjeplass i felles garasjekjeller, med adkomst til leiligheten via både heis og trappeoppgang.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med papp.
Ytterveggene er oppført i betong og forblendet med teglstein.
Deler av fasaden er innfelt med bindingsverk av tre og stående panel. Ytterveggene er en del av bygningens felles konstruksjoner og er derfor ikke nærmere vurdert.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Utgang til balkongen skjer via en malt skyvedør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med tregulv som dekke. Balkongen har rekkverk med glassfelt samt levegg i metall.
Balkongen gir et skjermet uteoppholdsareal med gode bruksforhold.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har trestavsparkett i alle rom, med unntak av bad og toalettrom hvor det er fliser på gulvene.
Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt.
Himlingene består av sparklete og malte flater i alle rom.
Belysningen er ivaretatt med taklamper og spotter, lysinnslipp fra vindusflater
Etasjskilleren er utført i betong.
Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.
Mellom gang og stue er det montert skyvedør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeåret, og det er ikke forelagt dokumentasjon på utførelse. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 1997-2010.
På veggene er det 15 x 15 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Det er montert spotter i taket
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med gulvvarme.
Badet har plastsluk. Det er observert membran over klemringen i sluket, som er plassert bak inspeksjonsluken til det innflisede badekaret.
Badet er innredet med skuffeinnredning med heldekkende servant.
Videre er det vegghengt toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke samt dusjløsning ved badekaret med hengslet dusjvegg.
Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning fra Norema.
Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt, og det er montert spotter som belysning.
Benkeplaten er av heltre med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og integrert såpedispenser.
Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.
Det er montert kjøkkenventilator fra Røroshetta. Ventilatoren er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg.
Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og normalt vedlikeholdt.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til et separat toalettrom.
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med sokkelflis ført ca. 7 cm opp på veggene. Veggene har malte overflater, og himlingen er malt.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system.

Det er synlige avløpsrør av plast under servant på badet og under kjøkkenvasken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksanlegg.
Tilluft til enkelte rom skjer via luftespalter i vinduene.
Boligen er tilknyttet byggets felles fjernvarmeanlegg.
Leiligheten forsynes med varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Oppvarming skjer hovedsakelig via vannbårne radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Boligens tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon ut fra alder og visuelle observasjoner på befaringstidspunktet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/ Leire og peler. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein.
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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

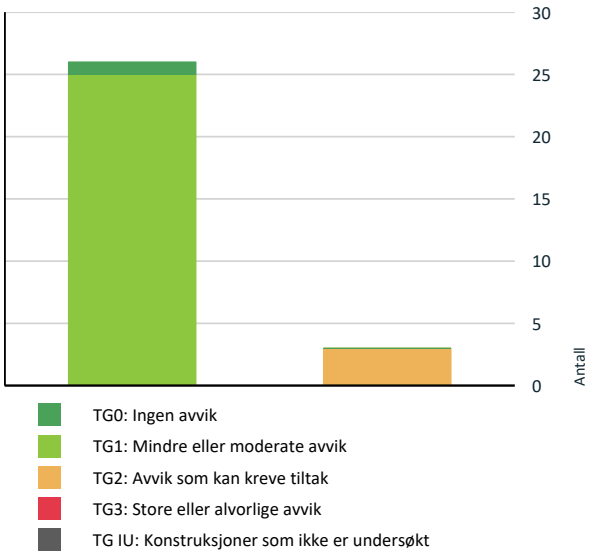
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Standard
Boligen ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via både heis og trapp. Leiligheten består av entré/gang, kjøkken i åpen løsning mot spisestue, stue med utgang til balkong, bod, bad/vaskerom, separat toalettrom og tre soverom.
I kjelleren disponerer boligen egen bod samt garasjeplass i felles garasjekjeller.

Vedlikehold
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

Beskrivelse
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og forblendet med teglstein. Deler av fasaden er innfelt med bindingsverk av tre og stående panel. Ytterveggene er en del av bygningens felles konstruksjoner. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydisolert dør (B30/DB35) med dørkikkert. Det er også callinganlegg med forbindelse til gateplan. Utgang til balkongen skjer via en malt skyvedør med isolerglass fra byggeåret (Skyvedører av alder må smøres jevnlig, men døren åpnet og lukket seg fint på befaringsdag)
Til de franske balkongene er det fransk balkong dører/ vinduer med isolerglass fra byggeåret.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med tregulv som dekke. Balkongen har rekkverk med glassfelt samt levegg i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm som er 4 cm under dagens krav på 100cm.
Balkongen har sjøutsikt og gir gode oppholdsforhold.
Fra soverommet og kjøkkenet er det franske balkong som gir rommene ekstra luft.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Sameiet har en egen webside : https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/bulletins. Her er både vedlikeholdsplaner og annen informasjon oppgitt.

TG 1 Bod

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen disponerer en bod i felles bodareal. Boden er utført som gitterbod og er merket C.22.2.
Boden fremstod som tørr på befaringstidspunktet.



TG 1 Garasjeplass

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller, med reservasjonsmerke C22.2
Det er elbillader på garasjeplassen, sombelastes i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende retningslinjer.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har trestavsparkett i alle rom, med unntak av bad og toalettrom hvor det er fliser på gulvene.
Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. På badet er veggene flislagt.
Himlingene består av sparklete og malte flater i alle rom. Belysningen er ivaretatt med taklamper og spotter.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, mindre sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Ved kjøp av brukt bolig må det generelt påregnes noe oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved en slik kontroll.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt et avvik på 5 mm over 2 meter og totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt et avvik på 5 mm over 2 meter og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og maksimalt 15 mm totalt gjennom hele rommet. De målte verdiene ligger innenfor gjeldende toleransekrav.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk av tre. . Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.

Mellom gang og stue er det montert skyvedør med glassfelt.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det ble registrert at dørhåndtaket på boddøren er løst. Dette vurderes som et mindre vedlikeholdsforhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, og det er ikke forelagt dokumentasjon. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 1997-2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. 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

Beskrivelse

På veggene er det 15 x 15 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Det er montert spotter i taket fra 2023 som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) bak flisene.
Det er noe misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (mangelfull heft) under flisene.
Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det er observert membran over klemringen i sluket, som er plassert bak inspeksjonsluken til det innflisede badekaret.

Slukets plassering gir begrenset adkomst, og inspeksjonsmulighetene vurderes derfor som begrensede.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

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.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med skuffeinnredning fra 2023 med heldekkende servant.
Videre er det vegghengt toalett, innfliset badekar med inspeksjonsluke samt dusjløsning ved badekaret med hengslet dusjvegg.
Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak våtsone .



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning fra Norema.

Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett malt, og det er montert spotter som ble skiftet ut i 2023.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Mikrobølgeovn fra Bosch
Kombiskap med isbitmaskin fra General Electric
Avtrekksvifte fra Røroshetta med merke for integrert komfyrvakt (Ikke funksjonstestet)

Det er montert vannstoppesystem til oppvaskmaskinen.
Kombiskapet er ikke tilkoblet vannstoppesystem.
Benkeplaten er av heltre med underlimt metallvask, ettgreps kjøkkenarmatur og integrert såpedispenser.

Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Det er noe bruksslitasje på kjøkken samt fuktmerker i skapfronter.





Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator fra Røroshetta. Ventilatoren er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg og fører avtrekksluften ut via dette systemet.
Ventilatoren ble funksjonstestet ved hjelp av den såkalte «arktesten» og fremstod med normal funksjon på befaringstidspunktet.





SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré/gang er det adkomst til et separat toalettrom.
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med sokkelflis ført ca. 7 cm opp på veggene. Veggene har malte overflater, og himlingen er malt.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.
Ventilasjonen er ivaretatt med mekanisk avtrekk, mens tilluft skjer via spalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke registrert hvor eventuell avrenning fra fordelerskapet ledes. Forholdet bør undersøkes nærmere for å bekrefte at avrenningen er ført til et egnet sted i henhold til gjeldende prinsipper for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc rør .
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp, stakeluke i felles områder.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.
Det er tiluft til enkelte rom gjennom luftespalter i vinduer

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

TG 1 Oppvarming

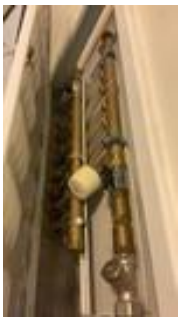
Beskrivelse

Vannbåren varme basert på radiatorer i rom, samt gulvvarme på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Romtemperatur reguleres, f.eks via termostatiske radiatorventiler.
Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.



Fordelerskap til Vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 2*10 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført elektriske arbeider på anlegget i 2023. Arbeidene omfatter blant annet montering av spotter i himling på badet samt belysning under overskap på kjøkkenet.
   Det er fremlagt samsvarserklæring for de utførte arbeidene, datert 21.02.2023.
   Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for alle deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at arbeidet er feil utført, men det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig.

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-

Tilstandsrapport

kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser / Leire / Påler.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert ved hjelp av peler til fjorden og fast fjellgrunn. Støpt såle til grunn.
Området ligger på en tidligere kai hvor det var industri og tankanlegg, og bygningene er oppført på en strukturell betong- og lagerkonstruksjon som hviler på omfattende pelingskonstruksjoner ned til bæredyktige masser
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Fra Sameiets hjemmeside er følgende opplyst: Det er meldt om forekomst av skjegg- eller sølvkre på Lysaker Brygge. Forekomstene er små og har ikke gjort skade. Styret oppfordrer beboere til selv å fjerne dyrene, dersom de oppdages i leilighetene.
Røykvarsel er plassert i entre via felles anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

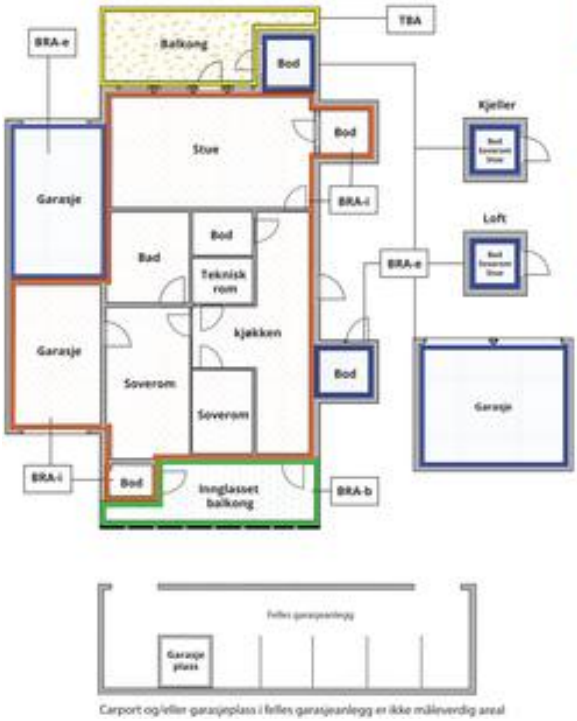
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	88			88	11
Kjeller		6		6	
SUM	**88**	**6**			**11**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Kjøkken / spisestue, stue, bod, toalettrom, entré / gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

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
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

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

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.

Boligen er oppmål til 87,5 kvm og avrundet til 88 kvm.
Bod er i fellesareal og ført opp som BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.2006.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er ikke kjent om det er utført håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	12		71	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lysaker brygge 8

Hjemmelshaver
Holst-Larsen Tina Marie

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/Lysaker Brygge Sameiet 1	986976108	H0202	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Tina Marie Holst-Larsen og hennes etterfølgere.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

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.
Parkering: Alle seksjoner, med unntak av snr 115, har garasjeplass som tinglyst tilleggsareal. Se vedtektene

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på: 12557,00 kvm.
Mellom bygningene på sameiets tomt er det pent opparbeidede grøntarealer med sittegrupper, prydbusker og lekeplasser brostenslagte og asfalterte adkomster til inngangspartiene. Svært barnevennlige omgivelser.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Om sameiet
Leiligheten er en del av Lysaker Brygge Sameiet 1. Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.
Sameiet har en egen webside : https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/bulletins. Her er både vedlikeholdsplaner og annen informasjon oppgitt.

Fra Sameiets hjemmeside er følgende opplyst: Det er meldt om forekomst av skjegg- eller sølvkre på Lysaker Brygge. Forekomstene er små og har ikke gjort skade. Styret oppfordrer beboere til selv å fjerne dyrene, dersom de oppdages i leilighetene.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter, lovligheter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring	3441926			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 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.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Susanne Wexels	9578-5998-4-770231	2026-08-12 11:26:07
Pia Wexels	9578-5998-4-798247	2026-08-12 09:37:06

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Pia Wexels, Susanne Wexels

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tina Marie Holst-Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441926
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Byttet vask i 2021

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?
Nei

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

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Det er en bulk i kjøleskapsdøren.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra takstmann juni 2026

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.2006

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?

Nei

---

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 et bryggeprosjekt, der hver seksjon betaler inn et engangssum eller delbetaler over 10 år som en IN-ordning. Denne seksjonen har valgt delbetaling fra september 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 45-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pia Wexels	**2026-08-12**	**Susanne Wexels**	**2026-08-12**

Identifikasjon

Pia Wexels

Identifikasjon

Susanne Wexels

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

Hjertelig velkommen til Lysaker Brygge sameie 1!

Som ny eier i sameiet vårt er det viktig at du gjør deg kjent med dine rettigheter og plikter i sameiet. Vi bruker Lettstyrt som kommunikasjonsplattform: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/

- **Praktisk info** - All viktig informasjon finner du her https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages
- **Samtaler** - Du kan til hver tid kontakte sameiets driftstekniker/vaktmester for alle praktiske spørsmål ved å sende inn henvendelse via Lettstyrt: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/conversations Styret kan også kontaktes via samme fanen på Lettstyrt.
- **Registreringsplikt** - Alle beboere i husstanden, om du eier eller leier, skal være registrert på Lettsyrt. Dette sikrer at du varsles om nye oppslag eller ny viktig informasjon. Dersom du flytter inn eller ut: Meld flytting gjennom Lettstyrt.

Vi ber deg om å gjøre deg godt kjent med sameiets **husordensregler** https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/801

Husk også å bestille **navneskilt**: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/4387

Skal du/dere **pusse opp** leiligheten, er det viktig å sette seg Sameiets **vedtekter** https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/813 som setter noen begrensinger på hva som er lov og ikke lov å gjøre i leilighetene (Dette gjelder eksempelvis dekket på balkonger/terrasser, varmeanlegg, ventilasjon m.m.), og sameiets **retningslinjer** som er dokumenterte på Lettsyrt (eksempelvis solskjerming). Husk også å informere driftsteknikeren/vaktmesteren og alle dine nærmeste naboer om planlagt oppussing.

Vi håper du/dere vil trives her - og bidrar til å gjøre Lysaker Brygge til et flott boområde for alle!

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameie 1

---------- ENGLISH VERSION ----------

Welcome to Lysaker Brygge!

All essential information about Lysaker Brygge and our housing association may be found on our homepage Lettstyrt: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/

- **Practical information** - All important information can be found here https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages
- **Conversations** - You can contact our technician for any practical question using the "Conversations" (Samtaler) option at Lettsyrt: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/conversations You can also contact the board in the same manner.
- **Registration** - Everyone living at Lysaker Brygge must register through the Lettstyrt portal. Please send us a message through Lettstyrt with contact information to the owners and tenants (if your apartment is rented out).

We kindly ask you to read through the **housing rules** for Lysaker Brygge https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/801

You need also to order **name tags** for your postbox and the calling system: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/4387

If you plan any **renovations in your apartment**, you need to inform our technician about it by sending a message through Lettsyrt. Make sure that you know all obligations and limitations specified in the housing association documentation for Lysaker Brygge Sameie 1 https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/813. This document is based on the Norwegian law called "The Ownership Act". You are also obliged to inform your closest neighbors about the planned work, and to obey the housing rules regarding noise.

We hope you will enjoy living at Lysaker Brygge and contribute to making it a warm and lovely housing area.

Best regards,
The Board

Boligopplysninger:

Lysaker Brygge Sameiet 1		**Vår ref.:**	213/71
LYSAKER BRYGGE 8		**Type:**	Sameie
1366 LYSAKER		**Eiere:**	Tina Marie Holst-Larsen
Organisasjonsnr:	986 976 108	**Seksjonsnr:**	71

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 617**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	397
	Felleskostnader bolig	4 048
	Renovasjon	480
	Brannalarmtjeneste	79
	Fjernvarme	1 468
Tilleggsytelser:	Garasjeplass LB 1	145

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	139 871	Gjeld siste årsoppg.:	156 479
Klient ajourf. lån:	34 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	34 021 862

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660187127, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 1 terminer per år.

Rentesats per 02.07.2026: 6.65% pa.

Saldo per 02.07.2026: 34 000 000

Andel av saldo: 139 871

Første termin: 31.08.2025Neste avdrag: 31.08.2026 (siste termin 31.08.2025)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Jon Stærkebye
Adresse:	Bygdøy allé 73 B
Postnr/-sted:	0268 OSLO
E-post:	jon@starkebye.com
Webside:	https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/#/praktisk_info

Parkering: Alle seksjoner, med unntak av snr 115, har garasjeplass som tinglyst tilleggsareal. Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	156 479	Andre inntekter:	1 174
Annen formue:	100 401	Utgifter:	2 145		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	41/12 - seksjon:71
Feste/eiet tomt:	Eiet

Lysaker Brygge Sameiet 1



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1 - Tirsdag 16.06.2026

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 1

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 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: tirsdag 16.06.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20, 1360 Fornebu

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jon Stærkebye

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Kommentarer til årsregnskapet 2025

Årsresultatet i 2025 ble bedre enn budsjettert og Sameiet har en litt bedre økonomi på slutten av 2025 enn ved starten av året. Dette er ikke helt åpenbart når man leser årsregnskapet og krever derfor en nærmere forklaring.

Styret valgte å holde budsjettene for den ordinære driften og Bryggeprosjektet hver for seg, men i det endelige årsregnskapet for 2025 som er sendt ut til seksjonseierne, er den delen av Bryggeprosjektet som ble gjennomført og betalt i 2025 også inkludert. For å kunne sammenligne 2025 regnskapet med 2025 budsjettet må derfor kostnadene i Bryggeprosjektet elimineres for å få en riktig sammenligning med 2025 budsjettet av

den ordinære driften. Dette er gjort i oversikten nedenfor.

Årsresultatet i 2025 regnskap viser et underskudd på kr 15.130.286. Opprinnelig ble det budsjettert med et overskudd på kr. 37.048.

Det ble kostnadsført kr. 19.188.222 på Bryggeprosjektet i 2025 (se note 7 og linjen Betongrehabilitering). Det vil si at den ordinære driften gikk med et overskudd på kr. 4.057.936. Hovedårsaken til større overskudd enn budsjettert er hovedsakelig knyttet til lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold og at skifte av vinduer som ble bestilt og anskaffet ikke ble fakturert før i 2026.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styreleder

Åge Lien har fått utbetalt avtalt beløp på 250 000 kr for perioden fram til 17. desember 2025 i henhold til avtale, Jon Stærkebye får utbetalt avtalte beløp på 125 000 kr for perioden desember 25 til 16. juni 2026 (1/2 periode).

Styremedlemmer : 205 000 kr til fordeling

Forslag til vedtak: Styret får kr 580 000 til fordeling hvorav styrelederne skal ha 375 000 til sammen, dette i henhold til avtaler; Å Lien 250 000 kr og J Stærkebye 125 000 kr og styremedlemmer får 205 000 til fordeling.

5. Forslag fra Styret

Det er foreslått 4 saker til behandling på årsmøtet;

1. Valg av revisor
2. Oppdatering av Husordensregler , Bruk av arealer
3. Fordeling av kostnader for Bryggeprosjektet
4. Bryggeprosjektet - Finansieringsløsninger

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS som ny revisor for Lysaker Brygge Sameiet 1. Lysaker Brygge Sameiet 1 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Lysaker Brygge Sameiet 1 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client &

Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Oppdatering av Husordensregler , Bruk av arealer

Bruk av arealene:

Tilføyelse til dagens ordlyd i Husordensregler som omhandler "Bruk av Arealer", markert med **"Uthevet"** skrift:

Oppgangene er rømningsveier og må alltid være åpne for fri ferdsel. Yttersko, avfallsposer,
barnevogner og annet utstyr må derfor ikke settes i trapp/gang. **Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet under trappen, dersom det ikke er til hinder for fri ferdsel**

Begrunnelse: Forslaget vil klargjøre regler for bruk av fellesarealer.

Samme ordlyd ble foreslått tl Årsmøtet i Sameiet 2 som ble enstemmig vedtatt .

Forslag til vedtak: Forslag til tekst inntas i i Husordensregler , punkt om **" BRUK AV AREALER"**

Nytt punkt vil lyde:

"Oppgangene er rømningsveier og må alltid være åpne for fri ferdsel. Yttersko, avfallsposer, barnevogner og annet utstyr må derfor ikke settes i trapp/gang.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan pl**asseres i inngangspartiet under trappen, dersom det ikke er til hinder for fri ferdsel"**

5.3 Fordeling av kostnader for Bryggeprosjektet

Saken har vært behandlet av Årsmøtet i Lysaker Brygge Sameie 1 tre ganger i 2025 – ved kordinært og 2 ekstraordinære årsmøter. Hver gang ble saken utsatt fordi årsmøtet ønsket en grundigere utredning av saken. Ved Ekstraordinært årsmøte den 17.12 ble det også vedtatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret og øvrige beboere som fikk i mandat å:

1. Sett dere ned sammen og se om dere kan enes om en felles forståelse av jussen og
   prosessrisikoen.
2. Vurder om saken kan løses ved voldgift eller rettsmekling, slik at vi får en fasit uten en
   langvarig rettssak. Næring bør involveres før anbefalingen utarbeides.
3. Kom tilbake til styret og årsmøtet med en omforent anbefaling innen utgangen av februar
   2026.

Arbeidsgruppen har ikke lyktes i å finne en endelig avklaring i saken hvor advokater og parter er
enige om ansvarsfordelingen.

Oppsummering, konklusjon og anbefaling:

Saken gjelder fordeling av kostnader til vedlikehold og utbedring av den underliggende bryggekonstruksjonen i Sameiet 1. Den samlede prosjektkostnaden er

estimert til ca. kr 34
millioner, hvorav ca. kr 27,2 millioner gjelder Sameiet 1 og resterende 6,8 millionene kroner til
Sameiet 2. Sameiet 2 vedtok på sitt ekstraordinære årsmøte den 18. desember i 2025 å fordele sin del etter sameiets sameierbrøk. Spørsmålet som nå skal avgjøres er om kostnadene til den underliggende konstruksjonen under bryggens fellesareal, 5,4 millioner, skal bæres av næringsseksjonen alene, eller av sameiet etter sameiebrøk.

Det er enighet om flere sentrale forhold. Begge advokatfirmaer legger til grunn at bærende
konstruksjoner og felles tekniske innretninger etter eierseksjonsloven som hovedregel er sameiets
ansvar, med mindre vedtektene klart fastsetter noe annet. Det er videre enighet om fundamentet
under næringsseksjonens tilleggsareal er sameiets ansvar og at vedlikehold av bryggeområdets
toppdekke er næringsseksjonens ansvar. Uenigheten knytter seg derfor utelukkende til ansvaret
for den underliggende konstruksjonen under bryggens fellesareal.

Figuren under viser de forskjellige (juridiske) delene av bryggen. Det er kun kostnadsfordelingen
knyttet til den ytterste hvite delen som advokatene er uenige om. Resten av kostnadene skal
ifølge advokatene bæres av sameiet etter sameiebrøk (figur ligger i vedlagte dokument)

Advokatfirmaene Føyen og Hjort har kommet til ulike konklusjoner. Føyen legger avgjørende vekt
på vedtektenes ordlyd og hevder at vedtektene innebærer at næringsseksjonen har et vedlikeholdsansvar for bryggeområdet som også omfatter underliggende konstruksjon under
fellesarealet. Hjort legger derimot større vekt på lovens hovedregel, vedtektenes system og
sammenheng samt rimelighetsbetraktninger, og konkluderer med at næringsseksjonens ansvar er
begrenset til toppdekket, mens underliggende bærende konstruksjon må bæres av sameiet.

Saken kompliseres av at det foreligger to ulike tekniske vurderinger. ConSisu beskriver
kaianlegget som en sammenhengende konstruksjon og som en del av det samlede bæresystemet
for byggene, noe som trekker i retning av at underkonstruksjonen må anses som et felles ansvar.
Dr. Tech Olav Olsen gir en mer differensiert vurdering, hvor det konkluderes med at den ytre
delen av kaien ikke er nødvendig for byggenes bæreevne i vertikal forstand. Samtidig fremgår det
at den ytre delen **ikke** kan fjernes uten konstruktive tiltak, herunder forankring og kontrollberegninger. Dette innebærer at det ikke foreligger et opprinnelig eller naturlig konstruksjonsskille, men et skille som eventuelt må etableres gjennom inngrep.

De juridiske vurderingene har utviklet seg over tid i lys av de tekniske rapportene. Føyen justerte
opprinnelig sin vurdering i retning av at sameiet måtte bære underkonstruksjonen etter at
ConSisu-rapporten og Hjorts uttalelse av 17. juni 2025 ble fremlagt, men vendte senere tilbake til
sitt opprinnelige syn etter Dr. Tech. Olav Olsen-rapporten. Hjort har gjennomgående opprettholdt
at ansvaret for underkonstruksjonen ligger hos sameiet. Begge advokatfirmaer legger

samtidig til
grunn at det foreligger forhold som trekker i begge retninger, og at en rettslig avklaring vil
innebære betydelig prosessrisiko for begge parter.

På denne bakgrunn fremstår saken som både komplisert og usikker, hvor verken faktum eller
rettsgrunnlag gir et entydig svar. Den tekniske uenigheten og det forhold at konstruksjonen både
fremstår som sammenhengende og samtidig delvis avgrensbar, bidrar ytterligere til usikkerheten.

Styret legger derfor til grunn at det ikke foreligger et tilstrekkelig klart grunnlag for å belaste
næringsseksjonen alene med kostnadene til den underliggende konstruksjonen under fellesarealet. Ved en eventuell fremtidig inndrivelse av et krav mot næringsseksjonen er det
sameiet som vil ha bevisbyrden. Slik styret ser det er det ikke riktig av styret å anbefale en løsning
som kan gå mot en fremtidig rettslig tvist, uten at styret finner at det i det minste er mest
sannsynlig at et slikt krav vil vinne frem.

Anbefaling:
Styret anbefaler at sameiermøtet vedtar at kostnader knyttet til den underliggende bryggekonstruksjonen under fellesarealet behandles som sameiets kostnader og fordeles etter
sameiebrøk.

Vedlegg:

A) 260603Bryggesaken -Styrets saksfremlegg inkl. relevante dokumenter som er innhentet i saken;

- ◦ Advokatfirma Føyens uttalelse av 19. februar 2025
  ◦ ConSisus uttalelse 9. april 2025 (utarbeidet på oppdrag fra Næringsseksjonen)
  ◦ Advokatfirma Hjorts uttalelse av 17. juni 2025
  ◦ Advokatfirmaet Føyens Tilleggsuttalelse av 16. februar 2026
  ◦ Dr Techn Olav Olsen AS uttalelse av 05. mai 2026
  ◦ Advokatfirmaet Hjorts E-post av 12. mai 2026
  ◦ Advokatfirmaet Føyens E-post av 15. mai 2026

B) Notat Bryggesaken Eckhoff_Fosmark

C) 20260604 Oppsummering av Næringsseksjonens vurdering for bærende konstruksjoner.....

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5.4 Bryggeprosjektet - Finansieringsløsninger

BRYGGEPROSJEKTET – FINANSIERINGSLØSNING

Når det endelige prosjektregnskapet foreligger, vil seksjonseierne få mulighet til å velge en av disse betalingsløsningene for sin andel:

1. Betale inn hele andelen som et engangsbeløp.
2. Betale andelen løpende over 10 år som en del av den månedlige betalingen av felleskostnader mm.

Det viser seg dessverre at det ikke finnes en løsning hvor seksjonseierne kan

innbetale alt som et engangsbeløp og unngå solidaritetsansvaret hvis det skulle vise seg at det er seksjonseiere som ikke betaler sin andel. Styret vurderer risikoen for dette som meget lav siden midlene kan inndrives gjennom tvangssalg og at Sameiet ikke har øvrig gjeld.

Beløpenes størrelse fordelt etter sameierbrøk er vist i dokumentasjonen under sak 5.3.

Det vil bli redegjort nærmere for disse forholdene på Årsmøtet.

FORSLAG fra Styret:
Beboere må melde tilbake hvorvidt de ønsker å innbetale sin respektive andel som et engangsbeløp eller benytte seg av lånefinansieringen som del av felleskostnader. Informasjon om dette vil bli sendt ut så fort som mulig og svar fra beboere må foreligge innen 1. august.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til finansieringsløsning godkjennes.

6. Budsjett for 2026

Se budsjett for 2026, ref pkt. 3-Årsregnskapet 2025

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Stærkebye på valg
Styremedlem, Kenneth Nilsen På valg, ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem, Morten Søgård, ikke på valg
Styremedlem, Jens Kristian Hansen, ikke på valg
Varamedlem, Ole Jakob Hansen På valg
Varamedlem, Shiva Zarghouni Jahangosha på valg

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for ett år

Jon Stærkebye er villig til å gjenvelges fram til ordinært årsmøte i 2027

Stærkebye ble valgt som styreleder i Lysaker Brygge Sameiet 2 for et år på deres årsmøte i 12. mai 2026.

Forslag til vedtak: Jon Stærkebye velges for ett år fram til ordinært årsmøte i 2027

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år

Tom Erik Lystad(S.2) innstilles som nytt styremedlem for 2 år fram til ordinært årsmøte i 2028.

Lystad er også valgt som styremedlem for samme periode i S.2.

Forslag til vedtak: Tom Erik Lystad velges for to år

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens Innstilling:

Lisbeth Dyrberg og Jan Tomas Kjendlie begge velges for 1 år fram til ordinært årsmøte i 2027.

Forslag til vedtak: Lisbeth Dyrberg og Jan Tomas Kjendlie velges, begge for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer for ett år

Zuzanna Zygadlo-Stenberg skal flytte fra Lysaker Brygge og ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Styrets innstilling til ny valgkomite er :
Må velge to medlemmer til valgkomiteen på årsmøtet.
Hvis ingen melder seg som medlemmer til valgkomiteen er forslaget at Styret fungerer som valgkomité.

Forslag til vedtak: Velge to medlemmer til komiteen , evt. styret fungerer som valgkomié.

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

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret

Lysaker Brygge Sameiet 1

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jon Stærkebye, Fridtjof Nansens vei 24D, 0369 Oslo, valgt på ekstraordinært årmøte den 17.12.2025
Styremedlem, Kenneth Nilsen, Lysaker Brygge 22
Styremedlem, Morten Søgård, Lysaker Brygge 15
Styremedlem, Jens Kristian Hansen, LYSAKER BRYGGE 7, valgt på ekstraordinært årmøte den 17.12.2025
Varamedlem, Ole Jakob Hansen, Lysaker brygge 10
Varamedlem, Shiva Zarghouni Jahangosha, Bolette Brygge 5

Åge Lie var styreleder fra ordinært årsmøte i april 2025 og fram til ekstraordinært årsmøte den 17. 12.2025

Lisbeth Dyrberg var styremedlem fram til ekstraordinært årsmøte den 17. 12.2025. Hun har fungert som styrets rådgiver i fra desember 2025 til fram til årsmøtet i mai 2026.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 209 seksjoner hvorav 208 er boligseksjoner. Selskapets navn er Lysaker Brygge Sameiet 1 med org.nr.: 986976108 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441926

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade av uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

Det har vært 10 eierskifter siden sist ordinære årsmøte og fram til 1. juni 2026

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og registreres i ABBL portalen.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lysaker Brygge Sameiet 1 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det foretas årlig risikovurdering av sameiets virksomhet spesielt relatert til Brannvern, EL, Teknisk utstyr, avfall og skadedyr og Personsikkerhet.

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 og mulige årsaker – for å belyse og avklare riktige risiko reduserende tiltak.

I 2025 har styret brukt mye tid for å få kartlagt tilstanden på de forskjellige evakuerings løsningene i sameiene som ligger til grunn for bygningens godkjenninger. Det er kartlagt tilstander som krever tiltak, spesielt omkring rømningsveier bl.a. fra balkonger. Styret vil arbeide videre med tiltak omkring påviste mangler og planlegger å ferdigstille dette arbeidet i Q3/2026.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 15 130 286,-. Dette skyldes i hovedsak kostnads føring av byggeprosjektet med rehabilitering av betongen i bryggeanlegget.

Øvrig kostnader til vedlikehold ligger under budsjett for 2025.

For detaljer vises det til punkt 3 på dagsorden..

Styrets arbeid

Virksomheten

Lysaker Brygge Sameiet 1 er et blandet sameie med bolig og næring, etablert i 2004. Sameiet består av 208 boligseksjoner og en næringsseksjon, til sammen 209 seksjoner.

Sameiet har org.nr. 986 976 108 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 av 22.08.2023. Husordensreglene for sameiet er sist oppdatert gjennom årsmøtevedtak av 27.02.2023. Styret har igangsatt en gjennomgang av sameiets vedtekter som planlegges framlagt på et ekstraordinært årsmøte i løpet av 3. kvartal i 2026.Styret planlegger å avholde et beboermøte i forkant av møtet for spørsmål og avklaringer.

Sameiet har ingen ansatte. Virksomheten drives gjennom styret som har inngått driftsavtaler med leverandører.

Sameiet påvirker ikke ytre miljø i vesentlig grad. Kildesortering av avfall skjer i h.h.t. Bærum kommunes ordning. 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.

Organisering av styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter siden sist ordinære årsmøte i 2025 og fram til 1. juni 2026. I tillegg har det vært en utstrakt kommunikasjon via e-post og telefon. Det har vært holdt to ekstraordinære årsmøter i 2025, begge relatert til kostnadsfordelingen av byggeprosjektet.

- Styret har fastsatt styre instruks som klargjør arbeidsform og innretning på styrets arbeid. Styret 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 j\kan oppleves som betydelig gjennom året avhengig av pågående aktivitet.

Fra årsmøtet 2025 og fram til det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025 har det vært personfellesskap mellom styret i Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2. Dette fungerte bra.

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
- Alle innkjøp av energi i form av fjernvarme til sentralvarmeanlegget, samt belysning m.m. i fellesarealer
- Internett og standard TV-løsning

Vi har inngått avtale om Norgespris for både fjernvarme og strøm.

Fjernvarmeleveranser vil i stor grad følge priser på elektrisitet og andre energibærere.

I budsjettarbeidet for 2025 besluttet styret å foreta en generell prisregulering på 5,0 %. 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.

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

Forvaltning og drift av sameiet og eiendomsmassen

Sameiets forretningsfører er ABBL. Forretningsfører avtalen omfatter økonomisk og administrativ forretningsførsel, herunder sameiets regnskapsførsel. Styret opplever relasjonen til ABBL som god.

Sameiet har inngått en avtale som inkluderer en driftstekniker(vaktmester) fra PBT Eiendomsdrift Øst, som på heltid utfører sitt arbeid på Lysaker Brygge - med delte leveranser til Sameiet 1 og sameiet 2. I 2025 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. Sameiene inngikk en avtale med CuroTech AS om WEB-basert FDV-system som er i ferd med å bli fult ut implementert for begge sameiene på Lysaker Brygge.

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

Fjernvarmeleverandør er Oslofjord Varme AS.

Leverandør av internett og TV er Telenor som leverer tjenesten T-WE.

Styret erfarer fortsatt noe misnøye med Wattif som leverandør for El-bil lading, spesielt omkring deres kontakttelefon som kan være vanskelig å komme gjennom til. Styret har fått opprettet en «hot-line» med direkte kontakt til rett ledernivå.

Vi er forsikret gjennom forsikringsselskapet Protector, som dekker bygningsmassen. Beboere må selv sørge for egen forsikring av innbo og annet løsøre. Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret.

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.

Samspill med Lysaker Brygge Sameiet 2

Sameiene på Lysaker Brygge har tradisjon for å samarbeide tett og godt. Fra ordinært årsmøte 2024 og fram til det desember 2025 har det vært personfellesskap for styret i de to sameiene. Det praktiseres sekvensiell gjennomføring av styremøtene for de to juridiske subjektene noe som fungerer bra. Fra sist ekstraordinære årsmøte i desember har styrene i de to sameiene hatt delvis samme styremedlemmer og møtene har blitt organisert som tidligere. Dette har ført til at felles saker har blitt diskutert på en god måte for begge sameiene.

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.

Begge sameiene benytter ABBLs HMS system som er en del av forvaltningsavtalene.

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 2026 før en har foretatt en grundig vurdering av dette. Dette er noe styret vil vurdere og evt. presentere til sameiene i løpet av 2026/2027

Spesielle saker

Sentralvarmeanlegget

Sameiets sentralvarmeanlegg har hatt utfordringer når det gjelder gunstig 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 enkelte utfordringer, bl.a. med trykkfallpga. av lekkasjer og manglende SD-anlegg (Sentral Driftskontroll) noe styret jobber med å forbedre.

Anlegget har fra byggetidspunkt begrenset dimensjonering, og det må regnes med suppleringsvarme på de kaldeste dagene.

Det vises ellers til egen omtale av eventuell fremtidig individuell måling av energiuttak, som gjennom energisparing vil kunne redusere samlet belastning på anlegget.

For sameie 1 vil dette bli vurdert etter en kost/nytte vurdering basert på sameiet-2s erfaringer og en ville måtte utføre en tilstandsvurdering av foreldreskapene.

BRYGGEPROSJEKTET – STATUS OG PROGNOSE

Siste prognose for Bryggeprosjektet pr. 28. april var at de totale kostnad blir rett i underkant av 33 mNOK mot et prosjektbudsjett på 34 mNOK. Begge beløpene er eksklusiv rentekostnader på det midlertidige lånet på kr. 34 mNOK og juridiske kostnader knyttet til prosjektet.

Det gjenstår litt arbeid under bryggen, samt overtagelses befaring og endelig avslutning av prosjektregnskapet. Vi forventer at endelig resultat blir klart i løpet av juni og at seksjonseierne vil få nærmere beskjed om sin andel av det endelige prosjektregnskapet i siste del av juni.

I Sameiet 1 avhenger dette også av hvordan kostnadene skal fordeles mellom leiligheter og Næring.

Investeringer/rehabilitering 2025 (Vedlikehold)

Sameiets bygg med tilhørende tekniske anlegg krever løpende innsats i form av feilretting og vedlikehold. Gjennom 2025 er bl.a. følgende tiltak gjennomført:

- Rehabilitering av bryggeanlegget har vært det største prosjektet i 2025, det aller vesentligste vil bli ferdigstilt i løpet av 2026, det vil gjenstå noen mindre arbeider til etter sommerferien pga av problemer med leveranser.

- Utbedringer av feil i heisanlegg
- Nødvendig utskifting av defekte vinduer og dører i enkelte leiligheter
- Maling og utbedringer av tre- og tegl fasader og skraping /maling av vinduer for deler av Blokkene F og A
- Utbedringer i sentralvarmeanlegget
- Diverse annen påkrevet feilretting for å opprettholde ytelser i bygg og tekniske anlegg
- Mange andre driftsoppgaver

Annet:

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.

Oppgraderinger

Styret følger prinsippet om at løpende innbetalinger av felleskostnader skal dekke forvaltning, drift og løpende vedlikehold.

Større Investeringer og oppgraderinger holdes utenom, for å holde de løpende felleskostnadene nede. Slike tiltak må derfor ha egen finansiering, alternativt bygge opp et vedlikeholdsfond for større vedlikeholdsoppgaver som vil komme de neste 10-15 årene. Et slikt vedlikeholdsfond bør være på minimum 50% av årlige felleskostnader, for Lysaker Brygge -1 minimum 5-6 millioner kroner.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

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).

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 pluss 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 12-15 årene. Med et samlet volum på over 1500 vinduer i boligdelen av sameiet, vil dette kreve betydelig finansiering i de kommende årene. Likeledes kan en forvente at fasadene trenger ytterligere vedlikehold, dette gjelder både tegl - og panelfasadene. Det samme gjelder tak og brannalarm anlegget.

For 2026 planlegges det bl.a.

- Ferdigstille bryggeanlegget
- Utbedring av vannlekkasjer ved LB 5(pågår)
- Oppgradering av heiser med fotocelle lister (sikkerhet) Delvis utført
- Oppgradering av SD anlegget(energieffektivisering) Pågår
- Maling av Blokk A (ferdigstille), B, C og D , omfanget avhenger av kostnader
- Utbedring deler av tredekke på brygge / øvre plan (pågår)
- Rens av nedløpsrør
- Vask av deler av fasade
- Utbedring av vaskehall
- Andre påkrevde oppgaver (bytte av defekte vinduer, vannskader, osv.)

Totale vedlikeholdskostnader er budsjettert med ca 5.1 millioner kr, eksklusiv brygge kostnader

Kommende 5-års periode

Av større oppgaver fram mot 2035 kan nevnes:

- Tak og taktekke (2027)
- Ferdigstille maling av alle blokkene
- Utskifte av tredekke på øvreplan mot bryggeområdet (2027)
- Bytte Vinduer og balkong dører (2030-2035)
- Fasader Slemming/maling av tegl
- Rens av ventilasjonssystem
- Rens av avløpssystem
- Mange periodiske vedlikeholdsoppgaver
- ..og sikker mye annet

Bryggeprosjektet

Styret i Lysaker Brygge Sameiet 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.06.2026

Resultatregnskap Lysaker Brygge Sameiet 1, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	19 198 683	16 703 902	16 752 320	16 839 220
Annen driftsinntekt	2	1 495 939	1 364 178	1 406 598	1 442 260
Sum inntekter		20 694 622	18 068 080	18 158 918	18 281 480
Kostnader					
Lønnskostnad	3	456 400	456 400	456 400	456 400
Kostnad lokaler	4	9 457 683	9 220 069	9 731 000	9 655 200
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	70 780	44 821	74 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 214 226	2 497 521	2 840 000	2 149 000
Periodisk vedlikehold	7	21 250 824	1 015 182	2 550 000	3 000 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	1 937 085	0	0
Annen driftskostnad	9	3 164 032	2 663 917	2 475 470	2 731 140
Sum kostnader		35 613 945	17 834 994	18 126 870	18 063 740
Resultat før finansielle poster		-14 919 323	233 086	32 048	217 740
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	255 343	80 911	5 000	0
Finanskostnad	11	466 306	1 539	0	0
Sum finansielle poster		-210 963	79 372	5 000	0
Årsresultat		-15 130 286	312 458	37 048	217 740

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 1, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		25 945	709 861
Andre fordringer	12	7 747 006	540 854
Sum fordringer		7 772 951	1 250 715
Bankinnskudd, kasse o.l	13	18 739 956	3 253 530
Sum omløpsmidler		26 512 908	4 504 245
Sum eiendeler		26 513 208	4 504 545

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 1, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-12 457 699	2 672 587
Sum egenkapital		-12 457 699	2 672 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	34 021 863	0
Sum langsiktig gjeld		34 021 863	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 670 352	1 263 641
Forskudd innbetalinger		55 876	123 446
Annen kortsiktig gjeld	17	222 816	444 871
Sum kortsiktig gjeld		4 949 043	1 831 958
Sum gjeld		38 970 906	1 831 958
Sum egenkapital og gjeld		26 513 208	4 504 545

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sted:_____, dato:_____

Jon Stærkebye Styreleder	Jens Kristian Hansen Styremedlem	Morten Søgård Styremedlem

Kenneth Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	10 206 456	9 720 344	10 206 420	10 206 420
Renovasjon	1 120 704	903 552	1 120 000	1 198 400
Brannalarmtjeneste	189 696	189 696	189 500	198 000
Tv/internett	990 912	1 191 424	992 000	992 000
Felleskostnader næring	544 404	544 404	544 400	544 400
Avregning felleskostnader næring	2 446 479	-226 868	0	0
Fjernvarme	3 700 032	3 700 010	3 700 000	3 700 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	681 340	0	0
Sum	**19 198 683**	**16 703 902**	**16 752 320**	**16 839 220**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	5 300	15 200	0	0
Garasje innbetalinger LB 1	414 120	414 120	414 120	414 120
Innbetalinger garasje LB 2	271 440	271 440	280 778	271 440
Innbetalinger garasje næring	356 700	356 700	356 700	356 700
Avregning garasje LB2 og næring	49 637	-104 253	0	0
Strøm el-bil	326 936	300 378	265 000	300 000
Innbetaling vaskehall LB2	-16 984	33 162	0	0
Vaskehall	88 551	77 192	90 000	100 000
Diverse tilleggsytelser	240	240	0	0
Sum	**1 495 939**	**1 364 178**	**1 406 598**	**1 442 260**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400	56 400	56 400
Sum	**456 400**	**456 400**	**456 400**	**456 400**

Gjennomsnittlige antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 542 288	2 310 149	2 530 000	2 460 000
Vaktmestertjenester	704 985	695 940	730 000	722 500
Lys, varme, energi	3 868 743	3 949 433	4 080 000	3 970 000
Renhold	884 643	840 649	880 000	925 700
Annen kostnad lokaler	14 463	1 113	0	14 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	847 668	825 737	891 000	790 000
Sommer- og vinterkostnader	594 894	597 049	620 000	773 000
Sum	**9 457 683**	**9 220 069**	**9 731 000**	**9 655 200**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	18 286	22 176	0	10 000
IT-tjenester	52 494	22 216	74 000	62 000
Rekvisita	0	429	0	0
Sum	**70 780**	**44 821**	**74 000**	**72 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	400 673	2 028 966	2 500 000	1 700 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	773 924	399 391	250 000	390 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 446	17 435	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 182	30 969	0	29 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	70 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	20 760	20 000	30 000
Sum	**1 214 226**	**2 497 521**	**2 840 000**	**2 149 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	1 020 529	578 757	0	0
Vinduer/dører	263 591	0	0	0
Heis	0	436 425	0	0
Garasjeanlegg	118 638	0	0	0
VVS	398 894	0	0	0
Elektriskanlegg	260 950	0	0	0
Betongrehabilitering	19 188 222	0	0	0
Sum	21 250 824	1 015 182	2 550 000	3 000 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
VVS	0	1 180 455	0	0
Adgangskontroll	0	756 629	0	0
Sum	0	1 937 085	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	199 000	325 649	199 000	203 140
Honorar for juridisk bistand	744 843	5 752	5 970	150 000
Honorar for teknisk rådgivning	203 844	438 969	290 000	325 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	48 000	0
Elektronisk kommunikasjon	20 398	35 919	0	21 300
Porto og andre forsendelseskostnader	15 894	16 241	20 000	19 700
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	991 116	978 035	980 000	992 000
Gave, blomster	1 000	0	0	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	1 000
Forsikringspremie	909 886	817 844	908 000	964 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	23 806	14 705	12 000	17 000
Bank og kortgebyrer	10 030	10 677	12 000	12 000
Kostnader for bomiljøtiltak	43 716	19 625	0	25 000
Sum	**3 164 032**	**2 663 917**	**2 475 470**	**2 731 140**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 333	6 312	0	0
Renter plasseringskonto	159 759	71 394	5 000	0
Andre renteinntekter	93 251	3 204	0	0
Sum	**255 343**	**80 911**	**5 000**	**0**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	466 256	1 539	0	0
Andre rentekostnader	51	0	0	0
Sum	**466 306**	**1 539**	**0**	**0**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Mellomregning LB 2	102 644	91 157
Periodisering kostnader	246 411	405 531
Andre kortsiktige fordringer	11 529	11 004
Fordring avregning felleskostnader næring	2 446 479	0
Fordring LB 2	4 890 307	33 162
Fordring avregning garasjdrift LB2 og næring	49 637	0
Sum	**7 747 006**	**540 854**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	583 644	683 287
Sparekonto Boligbanken	18 156 313	2 570 243
Sum	**18 739 956**	**3 253 530**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Opptjent egenkapital		
El-bil ladingsfond		
IB el-bil ladingsfond	123 866	127 344
Belastet el-bil ladingsfond	-17 484	-3 478
Sum el-bil ladingsfond	106 382	123 866
Garasjefond		
IB garasjefond	177 326	108 594
Belastet garasjefond	-32 484	0
Tilført garasjefond	0	68 732
Sum garasjefond	144 842	177 326
Annen egenkapital boligseksjoner		
IB annen egenkapital boligseksjoner	2 371 395	2 124 191
Fra årets resultat	-15 130 286	312 458
Tilført/belastet el-bil ladingsfond	17 484	3 478
Tilført/belastet garasjefond	32 484	-68 732
Sum annen egenkapital boligseksjoner	-12 708 923	2 371 395
Sum egenkapital	-12 457 699	2 672 587

Samvirket har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	34 021 863	0
Sum	**34 021 863**	**0**

Det er stilt følgende pant:

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660187127	1	4 615 506	4 615 506
	1	334 620	334 620
	2	270 270	540 540
	2	260 618	521 236
	1	259 009	259 009
	1	257 400	257 400
	3	239 704	719 112
	1	238 095	238 095
	1	222 008	222 008
	5	217 181	1 085 905
	2	215 573	431 146
	1	210 746	210 746
	1	205 920	205 920
	1	204 311	204 311
	1	199 485	199 485
	2	196 268	392 536
	5	186 615	933 075
	5	178 571	892 855
	1	176 963	176 963
	16	170 528	2 728 448
	1	168 919	168 919
	6	160 875	965 250
	3	159 266	477 798
	6	152 831	916 986
	3	149 614	448 842
	4	146 396	585 584
	6	144 788	868 728
	2	143 179	286 358
	12	141 570	1 698 840
	22	139 961	3 079 142
	3	138 353	415 059
	7	133 526	934 682
	4	131 918	527 672
	5	130 309	651 545
	11	123 874	1 362 614
	1	122 265	122 265
	1	120 656	120 656
	1	115 830	115 830
	3	114 221	342 663
	1	111 004	111 004
	9	99 743	897 687

Gjeld

4	98 134	392 536
7	96 525	675 675
1	93 308	93 308
2	91 699	183 398
2	88 481	176 962
6	86 873	521 238
2	85 264	170 528
2	83 655	167 310
3	82 046	246 138
1	80 438	80 438
4	77 220	308 880
1	74 003	74 003
8	72 394	579 152
1	43 436	43 436
1	41 828	41 828

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Avregning garasjer LB 2 og næring	0	104 253
Påløpte renter	34 853	0
Påløpte kostnader	170 771	113 750
Avregning felleskostnader næring	0	226 868
Annen kortsiktig gjeld	16 984	0
Utleggskonto	208	0
Sum	**222 816**	**444 871**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 672 287	2 963 732
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-15 130 286	312 458
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-600 000
Opptak lån	34 000 000	0
Årets endring disponible midler	18 869 714	-287 542
Disponible midler UB	21 563 864	2 672 287

Avdeling næring

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	544 404	544 404	544 400	544 400
Avregning felleskostnader næring	2 446 479	-226 868	0	0
Sum inntekter	2 990 883	317 536	544 400	544 400
Kostnader				
Lønnskostnad	61 933	61 933	62 050	62 100
Renovasjon, vann, avløp o.l.	69 286	84 210	145 000	70 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 722	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 025	35 540	0	0
Periodisk vedlikehold	2 603 842	0	0	0
Annen driftskostnad	3 077	1 996	500	2 000
Honorar for teknisk rådgivning	10 972	36 312	0	0
Forvaltning og revisjon	27 004	44 191	27 000	28 440
Juridisk bistnad	101 076	781	0	20 000
Porto	1 163	2 204	2 700	3 000
Kontingent og gave	68	68	0	0
Forsikringspremie	56 098	50 302	55 000	60 000
Sum kostnader	2 940 266	317 536	292 250	250 540
Resultat før finansielle poster	50 617	0	252 150	293 860
Finansielle poster				
Finanskostnad	50 617	0	0	0
Sum finansielle poster	-50 617	0	0	0
Årsresultat	0	0	252 150	293 860

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Avregning garasje LB2 og næring	49 637	-104 253	0	0
Inntekter garasjedrift	1 042 500	1 042 500	1 051 598	1 042 260
Sum inntekter	1 092 137	938 247	1 051 598	1 042 260
Kostnader				
Lys, varme, energi	184 811	163 135	95 000	140 000
Renhold	86 724	59 811	110 000	100 000
Annen kostnad lokaler	14 463	1 113	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	188 348	166 755	180 000	450 000
Sommer- og vinterkostnader	10 506	0	0	0
Verktøy	1 728	0	0	0
IT-tjenester	13 875	0	30 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	86 293	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	277 190	91 465	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	12 445	0	0
Periodisk vedlikehold	118 638	0	0	0
Påkostninger og investeringer	0	78 966	0	0
Forsikringsskadesaker	12 000	0	0	0
Elektronisk komunikasjon	13 875	27 750	0	0
Forsikringspremie	202 464	181 543	203 000	214 000
Sum kostnader	1 124 621	869 275	618 000	926 000
Resultat før finansielle poster	-32 484	68 972	433 598	116 260
Finansielle poster				
Årsresultat	-32 484	68 972	433 598	116 260

Avdeling drift ladeanlegg

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter ladeanlegg	326 936	300 378	265 000	300 000
Sum inntekter	326 936	300 378	265 000	300 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	324 285	281 521	190 000	270 000
IT-tjenester	0	0	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	20 135	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	19 104	0	0
Elektronisk kommunikasjon	0	3 231	0	0
Sum kostnader	344 420	303 856	194 000	270 000
Resultat før finansielle poster	-17 484	-3 478	71 000	30 000
Finansielle poster				
Årsresultat	-17 484	-3 478	71 000	30 000

Avdeling vaskehall

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inntekter vaskehall	71 566	105 101	90 000	100 000
Sum inntekter	71 566	105 101	90 000	100 000
Kostnader				
Verktøy	13 175	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 769	137 106	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 182	11 865	0	29 000
Tetefon	0	3 851	0	21 300
Sum kostnader	47 126	152 821	0	50 300
Resultat før finansielle poster	24 441	-47 720	90 000	49 700
Finansielle poster				
Årsresultat	24 441	-47 720	90 000	49 700

Resultat og balanse med noter for Lysaker Brygge Sameiet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysaker Brygge Sameiet 1

Styreleder	Jon Stærkebye (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Jens Kristian Hansen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Kenneth Nilsen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Morten Søgård (sign.)	23.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Lysaker Brygge Sameiet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysaker Brygge Sameiet 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: YC32E-AY60H-BHKCQ-OUJV3-MQQ5V-5KKSK

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YC32E-AY60H-BHKCQ-OUJV3-MQQ5V-5KKSK

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-27 11:55:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YC32E-AY60H-BHKCQ-OUJV3-MQQ5V-5KKSK

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Bryggesaken: Styrets oppsummering av faktum og JUS

1. Innledning og sakens spørsmål

Saken har vært behandlet av Årsmøtet i Lysaker Brygge Sameie 1 tre ganger i 2025 – ved ordinært og 2 ekstraordinære årsmøter. Hver gang ble saken utsatt fordi årsmøtet ønsket en grundigere utredning av saken. Ved Ekstraordinært årsmøte den 17.12 ble det også vedtatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra styret og øvrige beboere som fikk i mandat å:

1. Sett dere ned sammen og se om dere kan enes om en felles forståelse av jussen og prosessrisikoen.
2. Vurder om saken kan løses ved voldgift eller rettsmekling, slik at vi får en fasit uten en langvarig rettssak. Næring bør involveres før anbefalingen utarbeides.
3. Kom tilbake til styret og årsmøtet med en omforent anbefaling innen utgangen av februar 2026.

Arbeidsgruppen har ikke lyktes i å finne en endelig avklaring i saken hvor advokater og parter er enige om ansvarsfordelingen.

Dette saksfremlegget bygger på de relevante dokumenter som er innhentet i saken som er:

- Advokatfirma Føyens uttalelse av 19. februar 2025
- ConSisus uttalelse 9. april 2025 (utarbeidet på oppdrag fra Næringsseksjonen)
- Advokatfirma Hjorts uttalelse av 17. juni 2025
- Advokatfirmaet Føyens Tilleggsuttalelse av 16. februar 2026
- Dr Techn Olav Olsen AS uttalelse av 05. mai 2026
- Advokatfirmaet Hjorts E-post av 12. mai 2026
- Advokatfirmaet Føyens E-post av 15. mai 2026

Dette dokumentet vil i det følgende gi en kort oppsummering av de nevnte dokumentene, og deretter gi en lengre begrunnelse. Innledningsvis kan det kort nevnes at saken er blitt vurdert av to advokatfirmaer og to rådgivende ingeniørfirma som etterlater uenighet og tvil både til faktum og jus. Det foreligger derfor betydelig usikkerhet i saken, og styret finner det nødvendig å redegjøre grundig for hvordan saken har utviklet seg, hvor det er enighet, hvor det er uenighet, og hva som er status per i dag

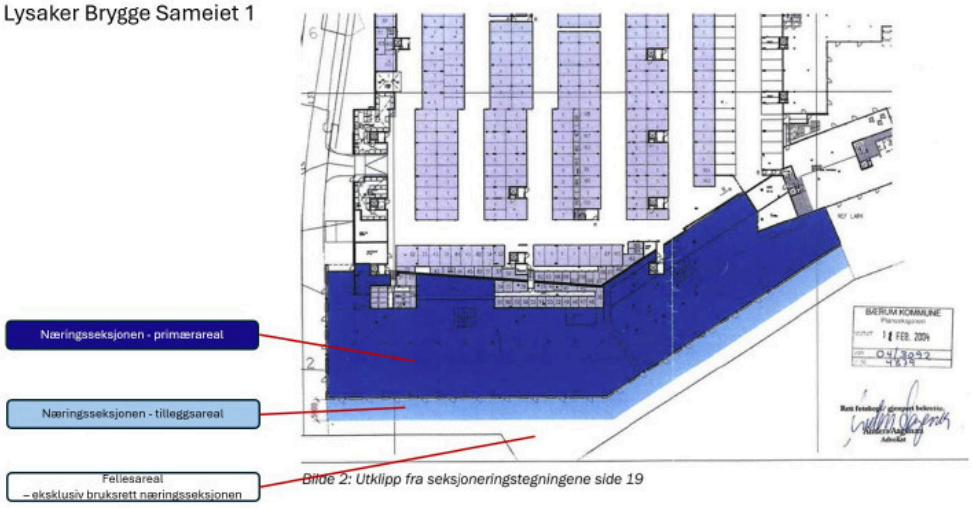
Det spørsmålet som nå skal avgjøres i Sameiet 1, er om den delen av kostnadene for utbedring av brygga som ligger under **bryggens fellesareal** (5,4 millioner) **skal belastes næringsseksjonen, eller om kostnadene skal bæres av sameiet etter sameiebrøk**, jf nedenfor om hva advokatfirmaene er enige om.

2. Oppsummering, konklusjon og anbefaling

Saken gjelder fordeling av kostnader til vedlikehold og utbedring av den underliggende bryggekonstruksjonen i Sameiet 1. Den samlede prosjektkostnaden er estimert til ca. kr 34 millioner, hvorav ca. kr 27,2 millioner gjelder Sameiet 1 og resterende 6,8 millionene kroner til Sameiet 2. Sameiet 2 vedtok på sitt ekstraordinære årsmøte den 18. desember i 2025 å fordele sin del etter sameiets sameierbrøk. Spørsmålet som nå skal avgjøres er om kostnadene til den underliggende konstruksjonen under bryggens fellesareal, 5,4 millioner, skal bæres av næringsseksjonen alene, eller av sameiet etter sameiebrøk.

Det er enighet om flere sentrale forhold. Begge advokatfirmaer legger til grunn at bærende konstruksjoner og felles tekniske innretninger etter eierseksjonsloven som hovedregel er sameiets ansvar, med mindre vedtektene klart fastsetter noe annet. Det er videre enighet om fundamentet under næringsseksjonens tilleggsareal er sameiets ansvar og at vedlikehold av bryggeområdets toppdekke er næringsseksjonens ansvar. Uenigheten knytter seg derfor utelukkende til ansvaret for den underliggende konstruksjonen under bryggens fellesareal.

Figuren under viser de forskjellige (juridiske) delene av bryggen. Det er kun kostnadsfordelingen knyttet til den ytterste hvite delen som advokatene er uenige om. Resten av kostnadene skal ifølge advokatene bæres av sameiet etter sameiebrøk



Bilde 2: Utklipp fra seksjoneringstegningene side 19

Advokatfirmaene Føyen og Hjort har kommet til ulike konklusjoner. Føyen legger avgjørende vekt på vedtektenes ordlyd og hevder at vedtektene innebærer at næringsseksjonen har et vedlikeholdsansvar for bryggeområdet som også omfatter underliggende konstruksjon under fellesarealet. Hjort legger derimot større vekt på lovens hovedregel, vedtektenes system og sammenheng samt rimelighetsbetraktninger, og konkluderer med at næringsseksjonens ansvar er begrenset til toppdekket, mens underliggende bærende konstruksjon må bæres av sameiet.

Saken kompliseres av at det foreligger to ulike tekniske vurderinger. ConSisu beskriver kaianlegget som en sammenhengende konstruksjon og som en del av det samlede bæresystemet for byggene, noe som trekker i retning av at underkonstruksjonen må anses som et felles ansvar. Dr. Tech Olav Olsen gir en mer differensiert vurdering, hvor det konkluderes med at den ytre delen av kaien ikke er nødvendig for byggenes bæreevne i vertikal forstand. Samtidig fremgår det at den ytre delen **ikke** kan fjernes uten konstruktive tiltak, herunder forankring og kontrollberegninger. Dette innebærer at det ikke foreligger et opprinnelig eller naturlig konstruksjonsskille, men et skille som eventuelt må etableres gjennom inngrep.

De juridiske vurderingene har utviklet seg over tid i lys av de tekniske rapportene. Føyen justerte opprinnelig sin vurdering i retning av at sameiet måtte bære underkonstruksjonen etter at ConSisu-rapporten og Hjorts uttalelse av 17. juni 2025 ble fremlagt, men vendte senere tilbake til sitt opprinnelige syn etter Dr. Tech. Olav Olsen-rapporten. Hjort har gjennomgående opprettholdt at ansvaret for underkonstruksjonen ligger hos sameiet. Begge advokatfirmaer legger samtidig til grunn at det foreligger forhold som trekker i begge retninger, og at en rettslig avklaring vil innebære betydelig prosessrisiko for begge parter.

På denne bakgrunn fremstår saken som både komplisert og usikker, hvor verken faktum eller rettsgrunnlag gir et entydig svar. Den tekniske uenigheten og det forhold at konstruksjonen både fremstår som sammenhengende og samtidig delvis avgrensbar, bidrar ytterligere til usikkerheten.

Styret legger derfor til grunn at det ikke foreligger et tilstrekkelig klart grunnlag for å belaste næringsseksjonen alene med kostnadene til den underliggende konstruksjonen under fellesarealet. Ved en eventuell fremtidig inndrivelse av et krav mot næringsseksjonen er det sameiet som vil ha bevisbyrden. Slik styret ser det er det ikke riktig av styret å anbefale en løsning som kan gå mot en fremtidig rettslig tvist, uten at styret finner at det i det minste er mest sannsynlig at et slikt krav vil vinne frem.

Anbefaling:

Styret anbefaler at sameiermøtet vedtar at kostnader knyttet til den underliggende bryggekonstruksjonen under fellesarealet behandles som sameiets kostnader og fordeles etter sameiebrøk.

Et vedtak mot styrets forslag innebærer at styret legger til grunn at kostnadene på 5,4 millioner knyttet til den underliggende bryggekonstruksjonen under fellesarealet skal behandles som næringsseksjonens kostnader, og vil av styret bli behandlet deretter.

Bakgrunn for styrets oppsummering og konklusjon:

Det er bred enighet mellom advokatfirmaene om det rettslige utgangspunktet etter eierseksjonsloven. Både Føyen og Hjort legger til grunn at **bærende konstruksjoner og felles tekniske innretninger** i utgangspunktet er sameiets ansvar. Hjort viser i sitt notat til at felles tekniske innretninger og bygningers bærende konstruksjoner, som grunnmur, utvendige vegger, tak og peler, etter eierseksjonslovens system regnes som fellesareal, jf bl a Eierseksjonsloven § 33. Føyen legger til grunn det samme som utgangspunkt.

Det er også enighet om at dette utgangspunktet **kan fravikes i vedtektene**, men at slike fravik må besluttes med en viss klarhet. Føyen viser til at vedtekter i eierseksjonssameier må tolkes ut fra et **objektivt tolkningsprinsipp**, hvor ordlyden står sentralt, men også systembetraktninger og formål kan ha betydning. Hjort legger til grunn det samme generelle tolkningsprinsippet, men tillegger i større grad også praksis, sammenheng i vedtektene og rimelighetsbetraktninger vekt.

Advokatene er dessuten enige om at:

- **fundament og bærende konstruksjoner under tilleggsarealet** må behandles som sameiets ansvar og fordeles etter sameiebrøk.
- **næringsseksjonen har ansvar for drift og vedlikehold av toppdekket** på bryggeområdet, inkludert den delen som utgjør fellesareal.
- vedtektene gir næringsseksjonen et **særlig ansvar for bryggeområdet som areal**, men spørsmålet er **om dette ansvaret også omfatter den underliggende bærende konstruksjonen**
- Det er dermed ikke uenighet om rettsgrunnlagets hovedlinjer. Uenigheten ligger i hvordan vedtektene skal forstås **når de anvendes på den konkrete konstruksjonen under bryggen**

3. Føyens første vurdering (19. februar 2025)

I sitt første notat av **19. februar 2025** tok Føyen utgangspunkt i seksjoneringstegningene og vedtektene og konkluderte med at bryggeområdet måtte deles i tre rettslig relevante deler: hoveddel, tilleggsareal og fellesareal. Føyen la til grunn at **fundamentet under tilleggsarealet** er sameiets ansvar, fordi slike bærende konstruksjoner faller utenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven. Samtidig mente Føyen at vedtektene på en klar måte la **ansvaret for bryggeområdet som fellesareal** til næringsseksjonen.

Føyens opprinnelige hovedkonklusjon var derfor todelt:

1. Sameiet er ansvarlig for kostnader til fundament under tilleggsarealet, og disse kostnadene må fordeles etter sameiebrøk.
2. Næringsseksjonen er ansvarlig for vedlikeholdet av bryggeområdet som fellesareal, herunder for fundament og bærende konstruksjoner under bryggeområdet.

Føyens argumentasjon bygget særlig på følgende:

- Vedtektenes ordlyd tilsier at næringsseksjonen skal forestå og bekoste drift og vedlikehold av bryggeområdet.
- Vedtektene avgrenser uttrykkelig ansvar når det gjelder andre bygningsdeler, blant annet takkonstruksjoner, men gjør **ikke** en tilsvarende avgrensning for bryggeområdet. Etter Føyens syn taler dette for at vedlikeholdsansvaret for bryggeområdet også omfattet underkonstruksjonen.
- Næringsseksjonen har også fordeler knyttet til bryggeområdet, blant annet rett til visse inntekter og en særlig forvaltningsrolle, noe som etter Føyens syn gjorde det naturlig at kostnadsansvaret ble lagt dit. På dette tidspunktet var altså Føyens standpunkt at **næringsseksjonen har et fullt ansvar for bryggeområdet som fellesareal, også under toppdekket**.

---

4. Hjorts vurdering (17. juni 2025)

Hjort ble bedt om å gi en "Second opinion". Hjort var i betydelig grad enig med Føyen om det generelle rettslige utgangspunktet, men kom til et annet sluttresultat når det gjaldt rekkevidden av næringsseksjonens ansvar.

Hjort fremhevet innledningsvis at denne typen kostnader i utgangspunktet faller på sameiet når det gjelder **bærende konstruksjoner**, og at det avgjørende spørsmålet derfor var om vedtektene i tilstrekkelig klar grad har overført også dette ansvaret til næringsseksjonen. Hjort godtok at vedtektene gir næringsseksjonen ansvar for **drift og vedlikehold av bryggeområdet**, men mente at dette ikke uten videre kan forstås som et ansvar for **bærende konstruksjoner under bryggeområdet**, særlig ikke når disse konstruksjonene samtidig er del av eller knyttet til det samlede bygnings- og kaianlegget.

Hjort trakk frem flere argumenter:

4.1 Vedtektene peker i to retninger

Hjort mente at vedtektene inneholder bestemmelser som, lest i sammenheng, trekker i ulike retninger. På den ene siden finnes bestemmelser som isolert sett taler for at næringsseksjonen skal dekke drift og vedlikehold av bryggeområdet. På den andre siden viser vedtektene også at kostnadsansvaret for fellesarealer som skal bæres av en bestemt seksjon, i utgangspunktet er knyttet til arealer som **utelukkende disponeres** av denne seksjonen. Hjort påpekte at bryggeområdet ikke er et slikt areal, fordi både allmennheten og sameiets øvrige seksjonseiere har bruksrett. Dermed mente Hjort at ordlyden ikke entydig støtter at næringsseksjonen skal bære et fullt ansvar for undersiden av bryggen.

4.2 Systembetraktning og rimelighet

Hjort la betydelig vekt på at det ville fremstå som **ulogisk og upraktisk** om næringsseksjonen skulle ha fullt ansvar for den underliggende konstruksjonen under fellesarealet, men ikke for fundamentet under sitt eget tilleggsareal, som etter begge advokatfirmaers syn faller på sameiet. Etter Hjorts vurdering er det vanskelig å se at dette kan ha vært den tilsiktede løsningen ved vedtektsendringen.

4.3 Takhage og konstruksjonsmessig helhet

Hjort pekte også på at bryggekonstruksjonen og bygningsmassen er knyttet sammen på en måte som gjør det lite naturlig å se undersiden av bryggen under fellesarealet som en helt separat konstruksjon.

4.4 Konklusjon

Hjort konkluderte med at næringsseksjonens ansvar **etter en samlet vurdering** er begrenset til bryggeområdets **toppdekke**, og at kostnadene til de bærende konstruksjonene under bryggeområdet derfor må bæres av sameiet etter sameiebrøk. Hjort understreket samtidig at saken ikke var klar, men at næringsseksjonens posisjon sto sterkt dersom sameiet skulle forsøke å kreve disse kostnadene belastet næringsseksjonen alene.

---

5. ConSisu-notatet (9. april 2025) og betydningen av dette

ConSisu AS vurderte det gamle kaianlegget som en **sammenhengende konstruksjon** og konkluderte med at kaianleggets betongkonstruksjoner med **hovedbæresystemet** til Lysaker Brygge Sameiet 1 og 2peler er en **meget viktig del av**. ConSisu fremhevet at dersom en del av kaianlegget skades eller kollapser, kan det påvirke integriteten til hele anlegget, inkludert bryggedekket, næringslokaler, takhage og flere boligblokker

ConSisu uttrykker seg i praksis slik at hele kaianlegget må forstås som ett samlet konstruktivt system.

6. Føyens tilleggsnotat (16. februar 2026)

I lys av ConSisus og Hjorts notat foretok Føyen en ny vurdering i sitt tilleggsnotat av **16. februar 2026**. Dette notatet er viktig fordi det viser at Føyen i en periode **justerte sin tidligere konklusjon** i retning Hjort

Føyen var fortsatt enig i at:

- fundament under tilleggsareal er sameiets ansvar
- vedtektene i utgangspunktet legger ansvar for bryggeområdet som fellesareal til næringsseksjonen,.
- ordlyden i vedtektene trekker i retning av at næringsseksjonen har et vidt ansvar

Det nye var imidlertid at Føyen – basert på ConSisu – uttalte at det nå fremsto som **overveiende sannsynlig** at næringsseksjonen bare hadde ansvar for **toppdekket**, mens sameiet hadde ansvaret for den underliggende konstruksjonen. Samtidig tok Føyen forbehold om at dette kunne avhenge av om konstruksjonen faktisk lot seg skille ut fra det som var byggenes bæresystem.

Føyen uttalte også direkte at:

- det forelå **forhold som trekker i begge retninger**, og
- en rettslig prosess ville innebære **betydelig prosessrisiko for begge parter**.

Dette var et markant skifte fra Føyens opprinnelige modell og innebar at begge advokatfirmaer på dette tidspunktet i hovedsak pekte mot at **sameiet bør bære underkonstruksjonen**, i det minste inntil nærmere teknisk avklaring forelå..

7. Dr.techn. Olav Olsens rapport av 5. mai 2026

På bakgrunn av Føyens forbehold ble det innhentet en rapport fra ingeniør firma Dr. Techn Olav Olsens AS.

7.1 Hovedpoenger i rapporten

Dr.techn. Olav Olsen legger til grunn at:

- bygg A (LB 11-15), B (LB1 og 3) og C (LB 6-10) er i stor grad forsøkt bygget **uavhengig av den eksisterende kaikonstruksjonen**, ved at vertikallastene føres ned på egne søyler/peler til fjell
- det finnes en **horisontal avhengighet** ved at pelene støtter seg sideveis på kaidekket, og at enkelte fundamenter i del 2 bruker eksisterende fundamenter til kai.
- byggene og takhagen trenger kaidekket **frem til fasaden av næringsdelen/primærarealet**, men ikke lenger enn dette i bærende forstand.

- arealene foran næringsdelen, altså **tilleggsarealet og fellesarealet**, har ikke noen bærende funksjon for konstruksjonene innenfor.
- kaien kan i teorien **rives fra sjøsiden og innover**, og at man kan velge et rivesnitt mellom kaifronten og fasaden på næringsdelen, men dette krever forankring av armering og kontrollberegninger av rivesnittet

7.2 En viktig nyanse

Det er samtidig viktig å merke seg at rapporten ikke beskriver et **naturlig, opprinnelig konstruksjonsskille**, men snarere at det er mulig å etablere et slikt skille gjennom inngrep og sikringstiltak. Dette betyr at rapporten:

- støtter at ytre kai **ikke er nødvendig for byggene som bæresystem i vertikal forstand**, men
- samtidig viser at den ytre delen **ikke kan fjernes uten konstruktive tiltak**, fordi den inngår i et sammenhengende system før inngrepet foretas. Dette poenget er viktig, fordi det svekker et helt absolutt skille mellom "indre del" og "ytre del", og dermed gjør den tekniske situasjonen mer sammensatt enn en ren separasjonsmodell kan gi inntrykk av.

---

8. Føyens og Hjorts reaksjoner på Dr. Techn Olav Olsens rapport

8.1 Føyens svar 15. mai 2026

Etter å ha mottatt den endelige rapporten fra Dr. Techn Olav Olsen mente Føyen at rapporten nå avklarte det spørsmålet Føyen tidligere hadde holdt åpent, nemlig om det fantes en konstruksjon under fellesarealet som **utelukkende betjener bryggeområdet**. Føyen uttalte at rapporten måtte forstås slik at arealene foran næringsdelen – dvs. tilleggsarealet og fellesarealet – ikke har bærende funksjon for konstruksjonene innenfor, og at den underliggende konstruksjonen under fellesarealet derfor er omfattet av næringsseksjonens vedlikeholdsplikt for bryggeområdet

Føyen gikk dermed i realiteten tilbake til sin opprinnelige hovedkonklusjon:

- næringsseksjonen har ansvar for **både toppdekket og den underliggende konstruksjonen under fellesarealet**.

  Samtidig opprettholdt Føyen at:

- det fortsatt finnes forhold som trekker i begge retninger,
- og at rettslig prosess vil innebære betydelig prosessrisiko for begge parter.

8.2 Hjorts svar 13. mai 2026

Hjort uttalte på sin side at Olav Olsens rapport **ikke endret deres vurdering**. Hjort fremhevet at også Olav Olsen erkjenner en horisontal avhengighet mellom byggene/takhagen og bryggekonstruksjonen, og at dette fortsatt taler for å se den underliggende konstruksjonen som en del av et større system. Hjort la videre vekt på:

- lovens hovedregel om at bærende konstruksjoner er sameiets ansvar
- at vedtektene må tolkes i sammenheng, og at bestemmelser i vedtektene peker i motstridende retninger.
- at næringsseksjonen ikke har noen reell enerett til bruk av bryggeområdet, siden allmennheten og sameierne har bruksrett.
- og at det fremstår ulogisk og upraktisk om næringsseksjonen alene skulle ha vedlikeholdsansvaret for undersiden under fellesarealet, men ikke for tilsvarende konstruksjoner under tilleggsdelen. Hjort opprettholdt derfor at næringsseksjonen bare har ansvar for **toppdekket**, og at sameiet må bære kostnadene til underkonstruksjonen etter sameiebrøk.

---

9. Status per nå

9.1 Enighet

Det foreligger fortsatt enighet om:

- rettslig hovedregel: bærende konstruksjoner er sameiets ansvar, med mindre vedtektene klart bestemmer noe annet.
- fundament under tilleggsareal er sameiets ansvar.
- toppdekket på bryggeområdet er næringsseksjonens ansvar

9.2 Uenighet

Den reelle uenigheten gjelder **kun** ett spørsmål:

Om den underliggende konstruksjonen under fellesarealet av bryggen skal forstås som en del av "bryggeområdet" som næringsseksjonen vedtektsmessig har ansvar for, eller som en bærende/felles konstruksjon som faller på sameiet.

- **Føyen:** Ja, næringsseksjonen har også ansvar for underkonstruksjonen under fellesarealet.
- **Hjort:** Nei, sameiet må bære denne kostnaden etter sameiebrøk.

9.3 Om prosessrisiko

Ingen av advokatene fremstår som helt sikre. Føyen bruker formuleringen **"overveiende sannsynlig", som betyr mer enn 50 % sannsynlig,** og uttaler uttrykkelig at det foreligger **betydelig prosessrisiko for begge parter**. Hjort er mer prinsipielt tydelig på at næringsseksjonens posisjon står sterkt, men vurderer også at det foreligger en prosessrisiko i saken.

Saken fremstår derfor fortsatt som en sak hvor det i forkant er vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Det er uenighet mellom eksperter både på faktum og jus.

---

10. Styrets innstilling

På bakgrunn av de foreliggende juridiske og tekniske vurderingene, og under henvisning til den betydelige prosessrisikoen som begge advokatfirmaer har pekt på, foreslår styret følgende innstilling til sameiermøtet:

Sameiermøtet vedtar at kostnader knyttet til den underliggende konstruksjonen (undersiden) av bryggen under fellesarealet ikke belastes næringsseksjonen alene, men behandles som sameiets kostnader og fordeles etter sameiebrøk.

Styret legger i denne sammenheng særlig vekt på:

1. at lovens hovedregel tilsier at bærende konstruksjoner og felles tekniske innretninger er sameiets ansvar, med mindre vedtektene klart fastsetter noe annet.
2. at vedtektene etter de foreliggende advokatvurderingene ikke gir et entydig svar på om også underkonstruksjonen under fellesarealet er overført til næringsseksjonen
3. at det foreligger motstridende tekniske vurderinger fra ConSisu og Dr.techn Olav Olsen.
4. at også Olav Olsens rapport bygger på at et skille mellom indre og ytre kai i tilfelle må etableres gjennom inngrep og sikringstiltak, og dermed ikke beskriver et helt naturlig og opprinnelig separert system.
5. at et vedtak om å belaste næringsseksjonen alene med disse kostnadene må antas å kunne utløse rettslig tvist, med tilhørende risiko for ytterligere kostnader for sameiet.

Et vedtak mot styrets forslag innebærer at styret legger til grunn at kostnader knyttet til den underliggende bryggekonstruksjonen under fellesarealet skal behandles som næringsseksjonens kostnader, og vil av styret bli behandlet deretter.

Styrets forslag til vedtak:

Kostnadene for utbedring av den underliggende konstruksjonen av bryggens Fellesareal behandles som sameiets kostnader og fordeles etter sameiebrøk

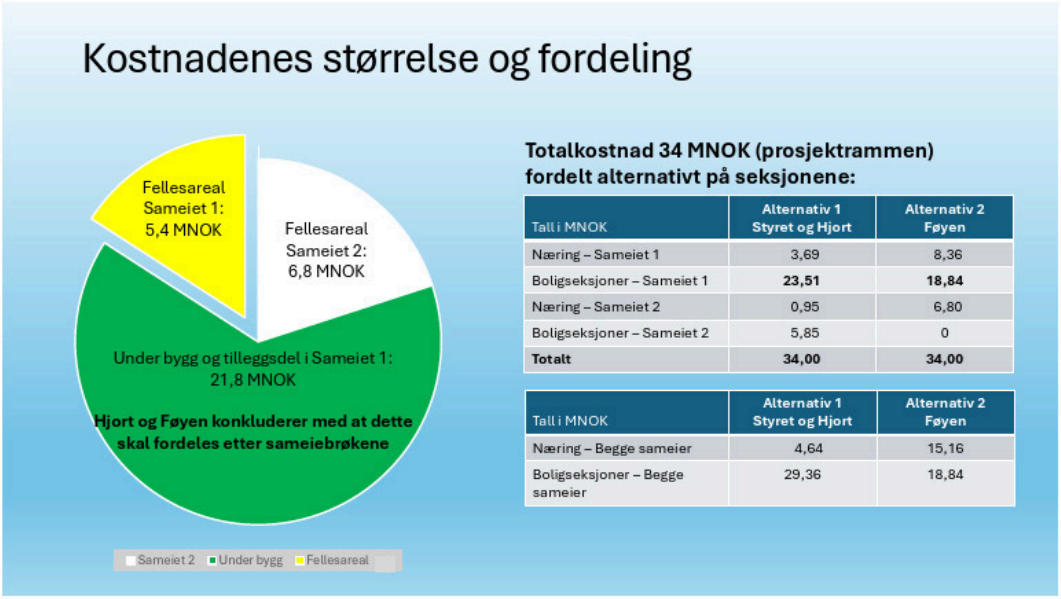
Jon Stærkebye

Styreleder Sameie 1

Tvistegjenstandens størrelse og kostnaden per leilighet

1.1 Tvistegjenstandens størrelse

Som beskrevet i dokumentet styrets saksfremlegg pkt 8.3 er det på det rene at det er kostnadene knyttet til utbedringen av fellesarealet på brygga som er det omstridte areal – altså tvistegjenstand. På forrige ekstraordinære årsmøte ble følgende lysbilder lagt frem for å beskrive hva tvistegjenstandens verdi/størrelse er:



Sameiet 1 - Kostnadenes størrelse og fordeling

- Samlet prosjektramme: 34,0 MNOK (kostnadsramme)
- Andel for Sameiet 1 (80%): 27,2 MNOK (fastsatt andel)
- Andel under bygg og tilleggsdel: **21,8 MNOK** (beregnet andel)
  Både Hjort og Føyen er tydelige på at beløpet på 21,8 MNOK skal fordeles etter sameierbrøken
- Andel under fellesareal med bruksrett: **5,4 MNOK** (beregnet andel)
  Føyen mener kostnaden på 5,4 MNOK skal dekkes av næringsseksjonen alene, mens Hjort og styret mener det ikke er juridisk grunnlag for dette og at denne kostnaden skal fordeles etter sameiebrøken

Styrets innstilling – støttet av Hjort		Føyen	
Næringsseksjonen	3,69 MNOK	Næringsseksjonen	8,36 MNOK
Boligseksjonene	**23,51 MNOK**	Boligseksjonene	**18,84 MNOK**
Samlet	27,20 MNOK	Samlet	27,20 MNOK
Samlet kostnad for snittbolig (88m2) – ca 114 000 kr		*Samlet kostnad for snittbolig (88m2) – ca 91 000 kr*	

1.2 Kostnadsfordeling per leilighet

Ovennevnte regnestykke kan også settes opp som nedenfor. I tabellen under fremgår hva kostnaden vil bli per bolig avhengig av kvadratmeterstørrelse. Tallet helt til høyre er kostnaden per leilighet etter Føyens vurdering – altså hvis næring dekker det omtvistede beløp. Tallet i kolonnen som er nr. 2 fra høyre (på neste side) viser kostnaden etter Hjorts vurdering – altså kostnaden fordelt på sameiebrøk (Inklusive at næring også dekker etter sin sameiebrøk på 13,57%):

Kostnad prosjekt	**34 000 000**	**34 000 000**
Andel LB 2 20%	6 800 000	6 800 000
Andel LB 2 næring 13,92%	946 560	946 560
Andel bolig	**5 853 440**	**5 853 440**
Andel LB 1 80%	27 200 000	27 200 000
Næring	0	5 400 000
Til fordeling blandt seksjonseiere	**27 200 000**	**21 800 000**
Andel LB 1 næring 13,57%	3 691 040	2 958 260
Andel bolig	**23 508 960**	**18 841 740**

LB 1		Fordeling	Næring dekker 5,4 MNOK Fordeling
Enhetsnr.	**Total teller**	**23 508 960**	**18 841 740**
	# M²	a-1	a-2
1	0	0,00	0,00
199	26	33 439	26 800
208	27	34 725	27 831
120	45	57 875	46 385
144	45	57 875	46 385
162	45	57 875	46 385
163	45	57 875	46 385
171	45	57 875	46 385
179	45	57 875	46 385
195	45	57 875	46 385
204	45	57 875	46 385
94	46	59 161	47 416
35	48	61 734	49 478
41	48	61 734	49 478
47	48	61 734	49 478
53	48	61 734	49 478
160	50	64 306	51 539
96	51	65 592	52 570
168	51	65 592	52 570
176	51	65 592	52 570
184	52	66 878	53 601
190	52	66 878	53 601
193	53	68 164	54 632
202	53	68 164	54 632
100	54	69 450	55 662
104	54	69 450	55 662
108	54	69 450	55 662
187	54	69 450	55 662
196	54	69 450	55 662
205	54	69 450	55 662
121	55	70 737	56 693
145	55	70 737	56 693
129	57	73 309	58 755
137	57	73 309	58 755
118	58	74 595	59 786
128	60	77 167	61 847
136	60	77 167	61 847
164	60	77 167	61 847
170	60	77 167	61 847
172	60	77 167	61 847

178	60	77 167	61 847
186	60	77 167	61 847
98	61	78 453	62 878
102	61	78 453	62 878
106	61	78 453	62 878
180	61	78 453	62 878
115	62	79 739	63 909
123	62	79 739	63 909
126	62	79 739	63 909
131	62	79 739	63 909
134	62	79 739	63 909
139	62	79 739	63 909
142	62	79 739	63 909
149	62	79 739	63 909
155	62	79 739	63 909
165	69	88 742	71 124
166	71	91 314	73 186
173	71	91 314	73 186
181	71	91 314	73 186
59	72	92 601	74 217
136	75	96 459	77 309
136	76	97 745	78 340
135	77	99 031	79 371
135	77	99 031	79 371
134	77	99 031	79 371
134	77	99 031	79 371
133	77	99 031	79 371
133	77	99 031	79 371
132	77	99 031	79 371
132	77	99 031	79 371
131	77	99 031	79 371
131	77	99 031	79 371
130	77	99 031	79 371
130	81	104 176	83 494
129	81	104 176	83 494
128	81	104 176	83 494
128	81	104 176	83 494
127	81	104 176	83 494
127	82	105 462	84 524
126	82	105 462	84 524
126	82	105 462	84 524
125	82	105 462	84 524
125	83	106 748	85 555
124	83	106 748	85 555
124	83	106 748	85 555
123	83	106 748	85 555

123	83	106 748	85 555
122	83	106 748	85 555
122	83	106 748	85 555
121	86	110 606	88 648
121	86	110 606	88 648
120	86	110 606	88 648
120	87	111 892	89 678
119	87	111 892	89 678
119	87	111 892	89 678
118	87	111 892	89 678
118	87	111 892	89 678
117	87	111 892	89 678
117	87	111 892	89 678
116	87	111 892	89 678
116	87	111 892	89 678
115	87	111 892	89 678
115	87	111 892	89 678
114	87	111 892	89 678
114	87	111 892	89 678
113	87	111 892	89 678
113	87	111 892	89 678
112	87	111 892	89 678
112	87	111 892	89 678
111	87	111 892	89 678
111	87	111 892	89 678
110	87	111 892	89 678
110	87	111 892	89 678
109	87	111 892	89 678
109	88	113 178	90 709
108	88	113 178	90 709
108	88	113 178	90 709
107	88	113 178	90 709
107	88	113 178	90 709
106	88	113 178	90 709
105	88	113 178	90 709
105	88	113 178	90 709
104	88	113 178	90 709
104	88	113 178	90 709
103	88	113 178	90 709
103	88	113 178	90 709
102	89	114 465	91 740
102	89	114 465	91 740
101	90	115 751	92 771
101	90	115 751	92 771
100	90	115 751	92 771
100	90	115 751	92 771

99	90	115 751	92 771
99	90	115 751	92 771
98	91	117 037	93 802
98	91	117 037	93 802
97	91	117 037	93 802
97	91	117 037	93 802
96	93	119 609	95 863
96	93	119 609	95 863
95	93	119 609	95 863
95	95	122 181	97 925
94	95	122 181	97 925
94	95	122 181	97 925
93	95	122 181	97 925
93	95	122 181	97 925
92	95	122 181	97 925
92	99	127 326	102 048
91	99	127 326	102 048
91	99	127 326	102 048
90	100	128 612	103 079
90	100	128 612	103 079
89	100	128 612	103 079
89	100	128 612	103 079
88	100	128 612	103 079
88	100	128 612	103 079
34	105	135 042	108 233
10	106	136 329	109 263
12	106	136 329	109 263
16	106	136 329	109 263
18	106	136 329	109 263
22	106	136 329	109 263
24	106	136 329	109 263
70	106	136 329	109 263
72	106	136 329	109 263
76	106	136 329	109 263
78	106	136 329	109 263
82	106	136 329	109 263
84	106	136 329	109 263
150	106	136 329	109 263
152	106	136 329	109 263
156	106	136 329	109 263
158	106	136 329	109 263
87	110	141 473	113 386
2	111	142 759	114 417
62	111	142 759	114 417
93	111	142 759	114 417
112	111	142 759	114 417

114	111	142 759	114 417
27	116	149 190	119 571
40	116	149 190	119 571
46	116	149 190	119 571
52	116	149 190	119 571
110	116	149 190	119 571
198	122	156 906	125 756
207	122	156 906	125 756
61	124	159 479	127 817
57	127	163 337	130 910
29	128	164 623	131 941
60	131	168 482	135 033
20	134	172 340	138 125
80	134	172 340	138 125
8	135	173 626	139 156
14	135	173 626	139 156
31	135	173 626	139 156
68	135	173 626	139 156
74	135	173 626	139 156
32	138	177 484	142 248
148	148	190 346	152 556
28	149	191 632	153 587
30	149	191 632	153 587
154	149	191 632	153 587
58	160	205 779	164 926
50	161	207 065	165 957
38	162	208 351	166 987
44	162	208 351	166 987
26	168	216 068	173 172
86	168	216 068	173 172
56	208	267 513	214 404
	18 279,00	**23 508 960**	**18 841 740**
	Gjennomsnitt	112 483	90 585

FOYEN

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.: +4 7 21 93 10 00
Fax: +47 2193 10 01
E-post: post@foyen.no

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.

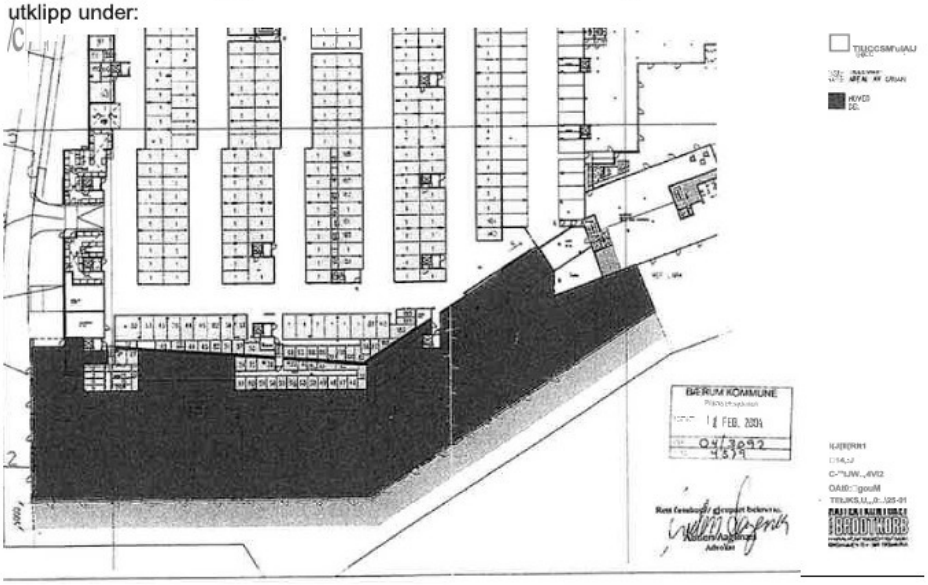
Seksjoneringsbegjæringen angir hva arealet på Eiendommen er seksjonert som. I oversikten *over* seksjonene i seksjoneringsbegjæring opplyses det at seksjon 1 (næringsseksjonen) har et tilleggsareal «BG». Seksjonene 2, 7, 32-35 og 115-122 er opplyst å ha tilsvarende tilleggsareal. Samtlige av disse seksjonene 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:

2004/5338-2/1001k 25.02.2004	ERKL.m!NG/ AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Denne seksjon haT tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE RE.GISIERENH:EIE'.N 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

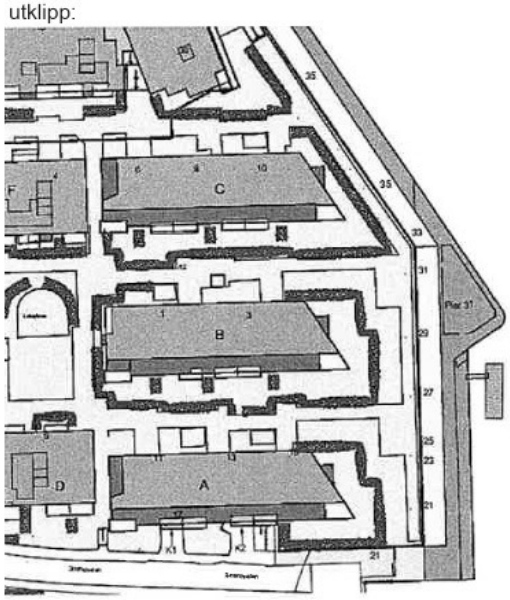
Seksjonene som er registrert med «tilleggsareal grunn» ser ikke ut til å grense til bryggeområdet. Det legges følgelig til grunn at den innerste delen av bryggeområdet er seksjonert som tilleggsareal av seksjon 1, mens den ytterste delen av bryggeområdet er seksjonert som fellesareal.

4. VEDLIKEHOLDSANSVAR

4.1. Overordnet

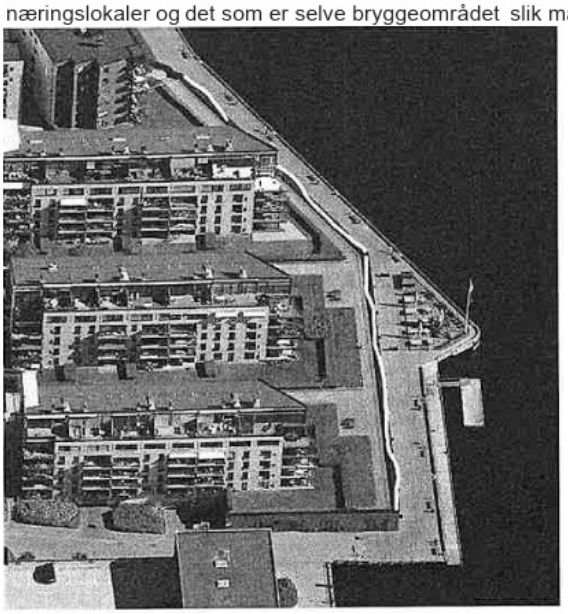
Spørsmålet i det videre er hvem som er ansvarlig for vedlikeholdskostnader for (1) tilleggsareal og (2) fellesareal.

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.

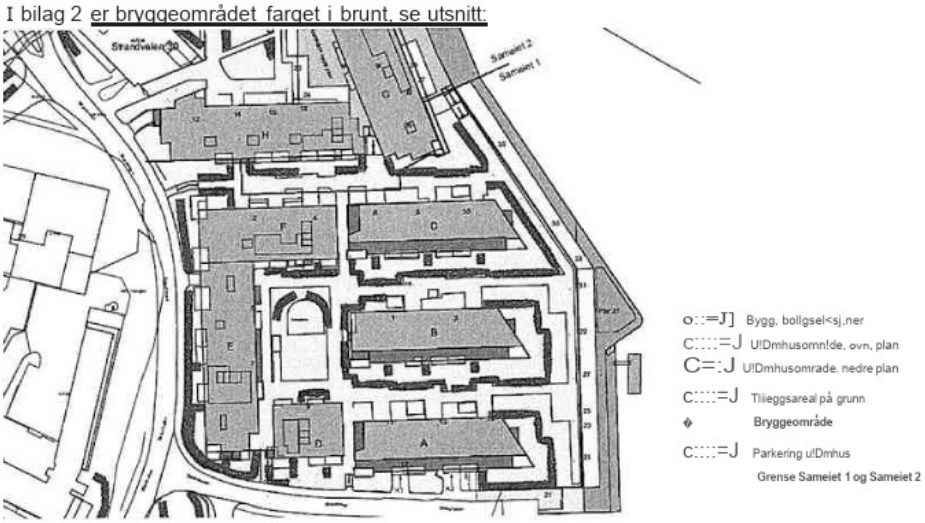
4.3. Bryggeområdet som er seksjonert som fellesareal

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 alenen.

Uttrykket «På tilsvarende visn 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.»

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 en 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.

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 vedlikeholdsansvare 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.

-oOo-

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:

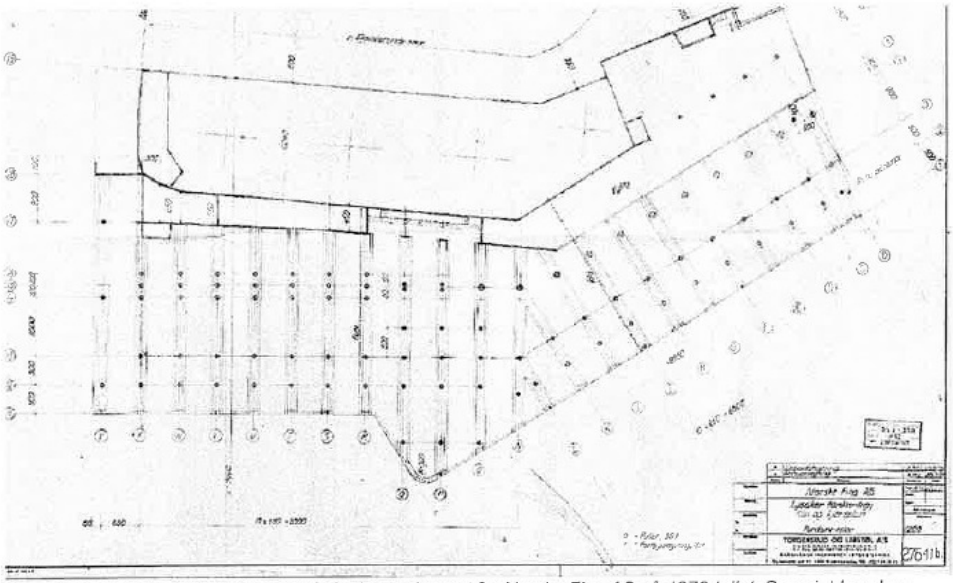
ConSisu AS er bedt om å vurdere om eksisterende kaianlegg fra 1970-tallet som er en del av fundamentet for byggene i sameiet Lysaker Brygge 1 og 2 samt bryggen i forkant av byggene er en bærende konstruksjon, og en del av hovedbæresystemet i bygget.

Konklusjon:

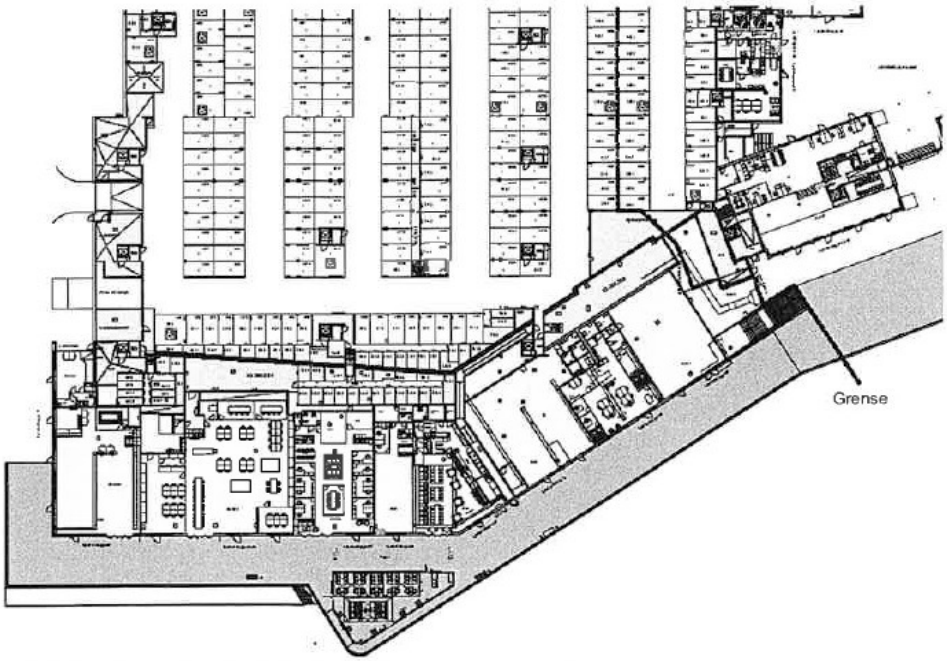
Kaianlegget bygget for Norske Fina AS på 1970 tallet med et bærende betongdekke og underliggende betongbjelker og peler antatt til fjell er en del av hovedbæresystemet for næringsseksjonene i sameiene samt for bryggedekket på utsiden. Det gamle kaianlegget må ansees som en sammenhengende konstruksjon 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.

Registreringer:

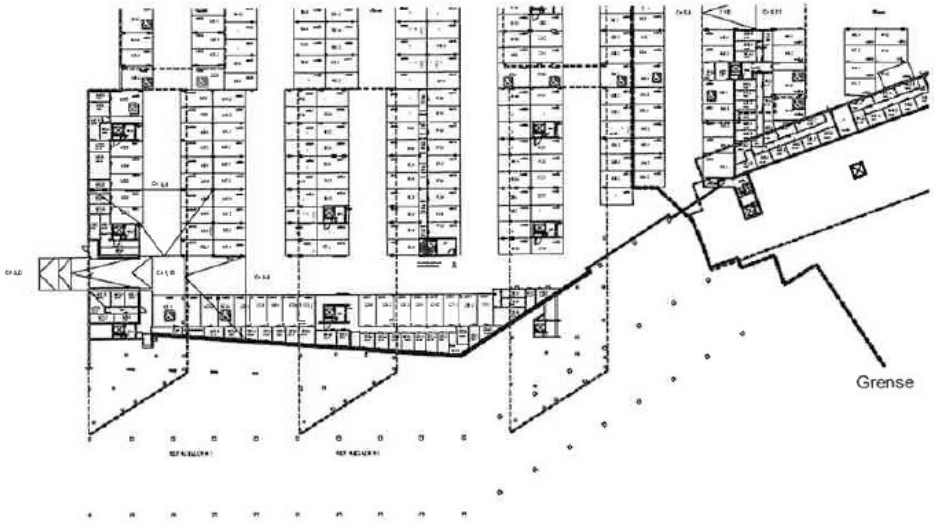
Sameiet Lysaker Brygge 1 og 2 med tilhørende næringslokaler og bryggedekke på utsiden mot sjøen er bygget i perioden 2002-2004 delvis på et eksisterende kaianlegg bygget av Norske Fina AS på 1970-tallet. Det eksisterende kaianlegget består av en bærende betongplate med underliggende betongbjelker fundamentert 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.



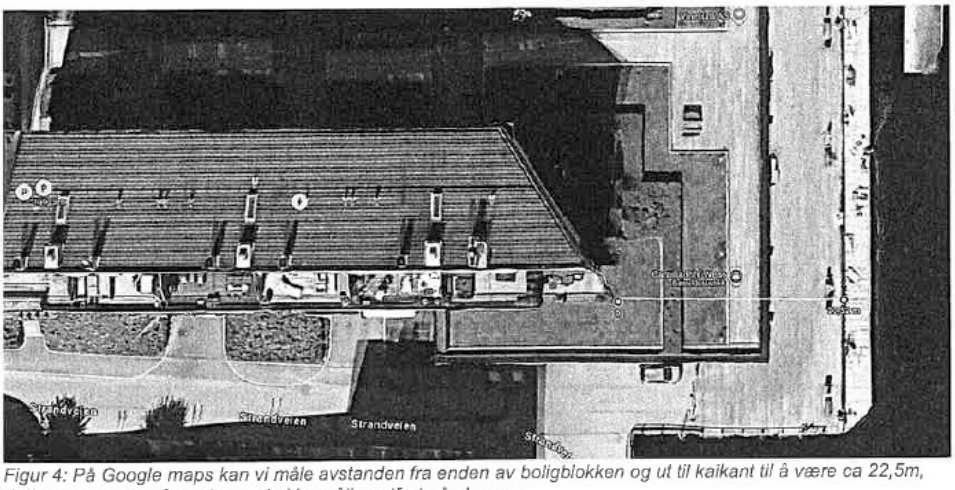
Figur 1: Vi ser her en plantegning av kaianlegget bygget for Norske Fina AS på 1970-tallet. Sameiet Lysaker brygge 1 og 2 er delvis bygget over dette kaianlegget med et bryggedekke i forkant mot sjøen.



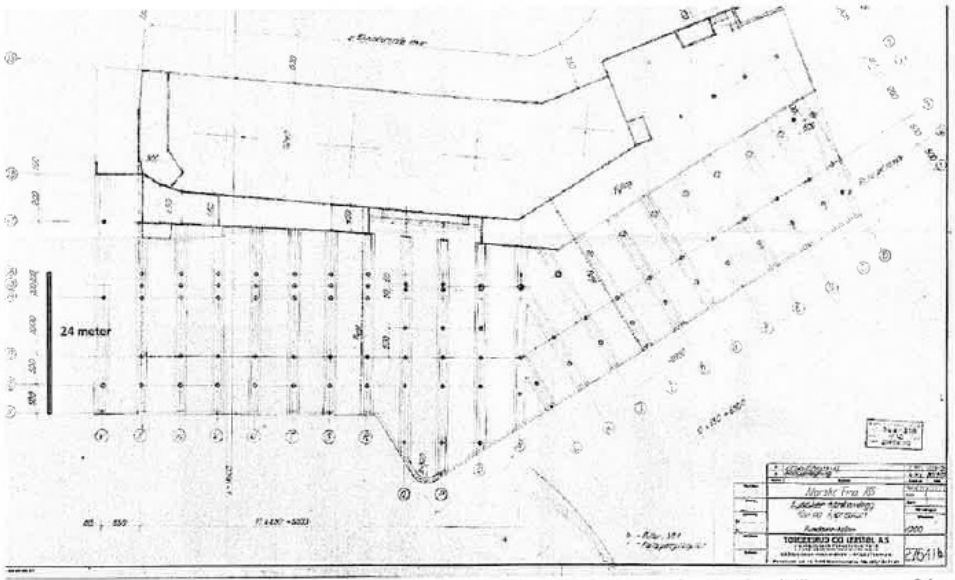
Figur 2: Vi ser her et utsnitt av kjelleretasje K1 og næringslokalene på bryggen.



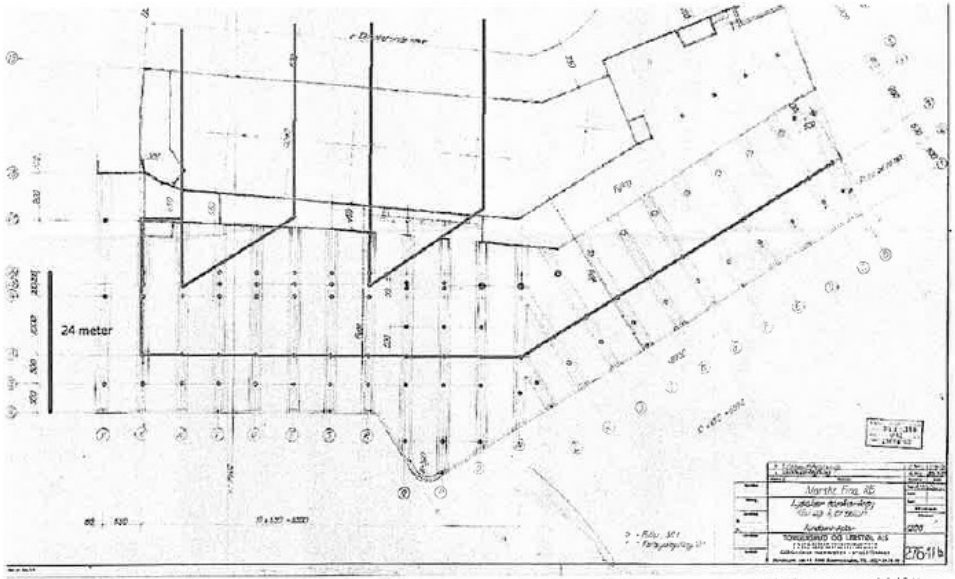
Figur 3: Vi ser her et utsnitt av kjellerplan K2 hvor vi også ser hvor omrisset av boligblokkene over er stiplet inn med rødt. Vi ser tydelig at boligblokkene står delvis over næringslokalene på bryggen. Næringslokalene er her ikke synlige da vi er et plan lavere enn næringslokalene, men omrisset er 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.



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

HJORT

NOTAT

Til:	Lysaker Brygge Sameiet 1 og 2 v/ Åge Lien	
Fra:	Advokatfirmaet Hjort AS Ansvarlig advokat: Kristian Korsrud	
Dato:	17. juni 2025	Vår ref.: 5236277.1

KOSTNADSFORDELING FOR VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING AV BRYGGEFUNDAMENT

1 INNLEDNING

Advokatfirmaet Hjort er bedt om å vurdere fordeling av utbedrings- og vedlikeholdskostnader for bryggeanlegget som utgjør en del av Lysaker Brygge. Bryggeanlegget eies av Lysaker Brygge Sameiet 1 (heretter «Sameiet 1») og Lysaker Brygge Sameiet 2 (heretter «Sameiet 2»).

Utgangspunktet er at det er avdekket behov for omfattende vedlikeholds-/utbedringsarbeid av bryggekonstruksjonen, dvs. av bryggens bærende konstruksjoner på «undersiden» av bryggen. Totalt er utbedringskostnadene estimert til om lag 34 MNOK.

Det er enighet om fordelingen av utbedringskostnadene mellom Sameiet 1 og 2, slik at 27,2 MNOK (80 %) gjelder den delen av bryggen som ligger på Sameiet 1 og 6,8 MNOK (20 %) gjelder den delen av bryggen som ligger på Sameiet 2. Mindre deler av bryggeanlegget ligger til to tilgrensende eiendommer, men dette er ikke berørt i notatet her.

Sakens sentrale spørsmål er om de aktuelle kostnadene skal fordeles etter eierbrøk, eller om Næringsseksjonen skal bære en større andel av kostnadene.

En sentral del av vår vurdering har vært å foreta en «second opinion» av Advokatfirmaet Føyens vurdering i notat av 19. februar 2025. I dette notatet konkluderes med at Næringsseksjonene skal bære hele kostnaden for den delen av bryggeanlegget som utgjør fellesareal, mens kostnadene for den delen av bryggeanlegget som utgjør tilleggsdeler for Næringsseksjonene skal fordeles etter eierbrøk.

2 OPPSUMMERING

Det er vanskelig å trekke en sikker konklusjon, men etter vår vurdering taler en samlet vurdering for at Næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av bryggeanleggets er begrenset til «toppdekket» - dvs. at

de aktuelle vedlikeholdsarbeidene som nå pågår må dekkes av sameiet etter sameiebrøk. Vår konklusjon er med andre ord en annen enn det Føyen kommer til.

Saken har flere nyanser, med et sammensatt faktum, og utfallet av en eventuell rettslig prøving er ikke gitt. Vår vurdering på bakgrunn av de undersøkelse vi har foretatt er imidlertid at det ikke fremstår sannsynlig at sameiet vil vinne frem om det innledes rettslige skritt mot Næringsseksjonen med krav om dekning av en større andel av kostnadene til det pågående vedlikeholdet av de bærende konstruksjonen for bryggeanlegget enn det Næringsseksjonens sameieandel tilsier.

3 FAKTAGRUNNLAG

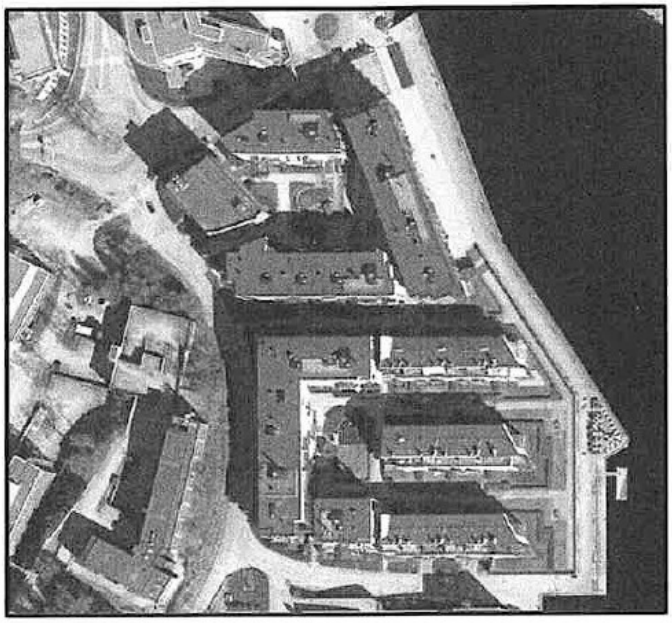
3.1 Overordnet

I tillegg til gjennomgang av notatet av 19. februar 2025 fra Føyen er våre vurderinger basert på gjennomgang av vedtektene, seksjoneringsbegjæringene, samt samtaler med prosjektgruppen som utarbeidet forslag til reviderte vedtekter vedtatt i 2022 (bestående av Zuzanna Zygadlo, Kenneth Nilsen og Geir Bergheim). I tillegg har vi gjennomført befaring, samt at prosjektets utbyggingshistorikk er gjennomgått i et møte med Næringsseksjonen v/Geir Bergheim – der også styreleder Åge Lien deltok. I tillegg har vi fått oversendt enkelte dokumenter om bryggenes historikk, utkast til reviderte vedtekter mv.

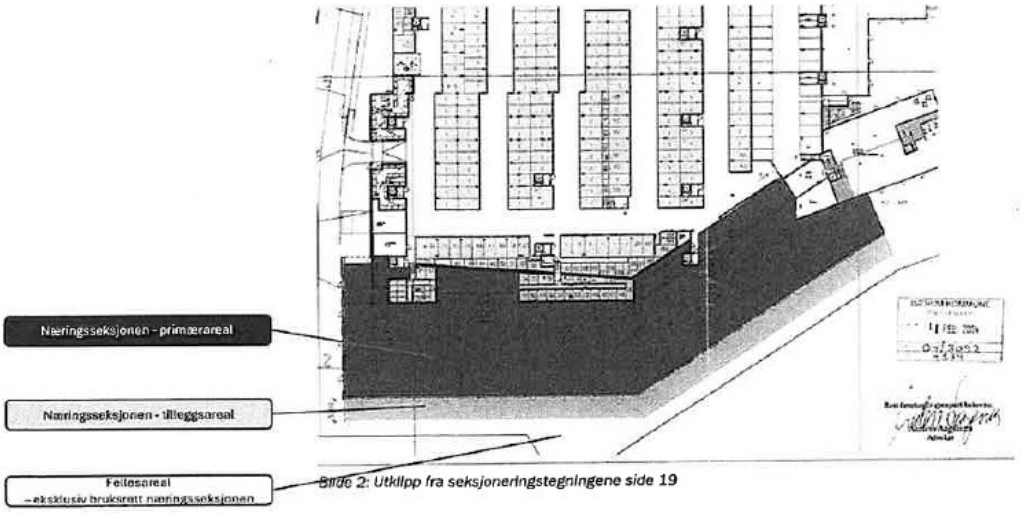
3.2 Kort om eiendommen

Bryggeanlegget som ligger på Sameiet 1 består i hovedsak av en eldre konstruksjon som etter det opplyste ble oppført på 1970-tallet. Bryggen ble oppført i forbindelse industri-/oljevirksomhet som ble drevet på eiendommen. Nedenfor er inntatt et flyfoto fra 1980 som viser bryggen/kaianleggets opprinnelige areal.

I forbindelse med utbygging av prosjektet Lysaker Brygge på starten av 2000-tallet ble bryggeanlegget utvidet mot nord, jf. bilde som viser dagens situasjon:



Grensene for Næringsseksjonen, tilleggsareal og fellesareal ved bryggeområdet fremkommer av seksjoneringstegningene for Sameiet 1 som følger:



Bilde 2: Utklipp fra seksjoneringstegningene side 19

Seksjoneringstegningen viser Næringsseksjonen i mørkeblått, slik at dagens bryggeanlegg utgjør arealet som er farget lyseblått (tilleggsareal for Næringsseksjonen) og hvitt (fellesareal). Det bemerkes at Næringsseksjonen i all hovedsak ligger over sjø, dvs. oppå det opprinnelige kaianlegget.

Til illustrasjon vises også til kart inntatt som vedlegg til vedtektene, hvor grensene for dagens bryggeområde fremgår. Også arealet for Sameiet 2 fremgår her:

På ovennevnte illustrasjon er den delen av bryggeområdet som utgjør fellesareal gjennomgående markert mørkebrun, mens den delen av bryggeområdet som utgjør tilleggsareal for Næringsseksjonen er lysebrun. Grensene for Næringsseksjonen fremkommer ikke av denne illustrasjonen. Det bemerkes for ordens skyld at illustrasjonen ovenfor viser at hele bryggeområdet er fellesareal for Sameiet 2, mens kun den ytre delen er fellesareal for Sameiet 1 – uten at dette gir synlige eller praktiske utslag ved den daglige bruken av arealet.

Det er videre av interesse for saken å vise til en illustrasjon utarbeidet av Consisu i rapport av 9. april 2025 som viser kjellerplan 2, hvor boligblokkene er skissert inn med rødt. Dette viser at boligblokkene, og utomhusområdet for boligområdet (øvre plan), ligger over Næringsseksjonen.

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.

Ovennevnte viser videre at konstruksjonen for Sameiet 1 er sammenhengende og integrert, dvs. at den bærende konstruksjonen for bryggen også utgjør en sentral del av boligenes bærende konstruksjon, hvilket har betydning for tolkning av spørsmålet som er reist.

4 VEDLIKEHOLDSANSVARET

4.1 Rettslig utgangspunkt – Hoveddel, tilleggsareal og fellesareal

Rettslig sett kan et eierseksjonssameie bestå av følgende typer areal:

(i) Bruksenhet / hoveddel (de enkelte seksjonene)

(ii) Tilleggsdel (grunn- eller bygningsareal tillagt en eller flere seksjoner)

(iii) Fellesareal

Fellesareal er «negativt definert» i eierseksjonsloven § 4 e) slik at alle deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal. Det følger videre av eierseksjonslovens system at også felles tekniske innretninger, som bygningens bærende konstruksjoner – herunder grunnmur, utvendige vegger og tak mv. – regnes som fellesareal.

4.2 Eierseksjonslovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt

Etter eiersl. § 32 første ledd plikter den enkelte seksjonseier å vedlikeholde sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler. Det fremgår videre av sjette ledd at den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt ikke omfatter:

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

Det følger videre i eiersl. § 33 første ledd at sameiets vedlikeholdsplikt omfatter *«(...) alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 32.»*

Det avgjørende er ikke om det er tale om arealer som ligger utendørs eller innendørs.

Den nærmere vurderingen av om ansvaret for vedlikehold ligger til sameiet eller seksjonseieren beror på en konkret vurdering, og grensen kan i enkelte tilfeller være vanskelig å trekke. Det vises blant annet til omtalen av § 32 i Wyller, Eierseksjonsloven lovkommentar (2025):

> *«I en del tilfeller er det vanskelig å avgjøre hvor grensen mellom bruksenhet og fellesareal skal gå, og det finnes en del underrettsdommer om spørsmålet. Det avgjørende kriterium vil være om vedlikeholdsarbeidet gjelder en del av bygningskroppen. Gjelder det f.eks. vedlikehold av en altan som seksjonseieren bruker, vil det være sameiets ansvar i den utstrekning det er samme type som vedlikehold av utvendige vegger, f.eks. maling eller ny murpuss. Men gjelder det vedlikehold av elementer som seksjonseieren har anbragt for å øke bruksverdien, f.eks. gulvfliser eller en vindskjerm, er det også hans ansvar å vedlikeholde dette. I denne sammenheng er det uten betydning om altanen er seksjonert som en tilleggsdel eller ikke. Selv om den er en tilleggsdel, er det sameiet som har vedlikeholdsplikten.»*

På bakgrunn av ovennevnte er utgangspunktet at vedlikehold av bærende konstruksjoner (som de aktuelle arbeidene i saken her gjelder) er sameiets ansvar.

Eiersl. § 33 tredje ledd åpner likevel for at det i vedtektene kan fastsettes en annen ansvarsfordeling, jf. bestemmelsen som lyder:

> *«I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.»*

Om § 33 tredje ledd, og slike vedtekter, uttaler Wyller i lovkommentaren:

> *«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.»*

Det er imidlertid ikke gitt at enhver «skjevdeling» av vedlikeholdsansvaret for fellesarealer innebærer at ansvaret også omfatter bærende konstruksjoner. Dette er et forhold sameiet har klar interesse av å sikre oppfølging av selv, og som derfor normalt ikke overføres til andre.

Det sentrale spørsmålet i saken her er hvordan vedtektene skal tolkes mht. dette, det vil si om den avvikende ordningen for bruk og vedlikehold av Bryggeområdet innebærer at Næringsseksjonen skal ha ansvar for vedlikehold av deler av de bærende konstruksjonene, eller om ansvaret er begrenset til «toppdekket» slik Næringsseksjonen forfekter.

4.3 Tolking av vedtektene

4.3.1 Overordnet

Det presiseres allerede innledningsvis at vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser knyttet til vedlikehold av seksjonen eller tilleggsdeler, tvert imot fastsetter vedtektene punkt 4.1 at prinsippene for vedlikeholdsansvar i eiersl. § 32 gjelder. Dette innebærer at vedlikeholdsansvaret for både hoveddel og tilleggsdeler påhviler den enkelte seksjonseier, herunder slik at seksjonseierens ansvar ikke omfatter bærende konstruksjoner, jf. § 32 sjette ledd.

Det er likevel på det rene at vedtektene har bestemmelser som endrer ansvaret for vedlikehold av enkelte *fellesarealer*, og at ulike seksjoner er gitt et særlig ansvar for vedlikehold av ulike fellesarealer (slik eiersl. § 33 tredje ledd åpner for). Etter vår vurdering er imidlertid rammene og rekkevidden av dette vedlikeholdsansvaret uklart regulert, dette særlig når vedtektene og de faktiske forholdene sees i sammenheng.

Nedenfor gjennomgås de relevante delene av vedtektene, før vi avslutningsvis foretar en konkret tolkning.

4.3.2 Nærmere om enerett til bruk og vedlikehold av fellesarealer

4.3.2.1 For boligene

Det følger av vedtektene punkt 2.4 at enkelte seksjoner har enerett til bruk av nærmere angitte fellesarealer. For boligene gjelder dette utomhusarealene (hageflekk) og takterrasser.

Videre er det i punkt 3.1, om fordeling av felleskostnader mellom bolig og næringsseksjonen, fastsatt generelle prinsipper for kostnadsfordelingen og hvordan grensen for ansvaret skal trekkes. I bestemmelsens første ledd, som gjelder boligene, heter det:

> *«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.»*

Lest i sammenheng fastsetter altså vedtektene et avvikende prinsipp om både bruk av fellesarealer (som ellers kan brukes av alle) og kostnader til drift og vedlikehold av disse. Dette innebærer at kostnadene til drift og vedlikehold av de deler av fellesarealene som utelukkende disponeres av boligene skal fordeles mellom boligseksjonene – dvs. at Næringsseksjonen ikke skal belastes kostnadene med dette. Dette gjelder typisk arealer Næringsseksjonen ikke har naturlig tilgang til – som f.eks. takterrasser og utomhusarealer på «lokket» over Næringsseksjonen.

Reguleringen av ansvaret for drift og vedlikehold suppleres videre av vedtektene punkt 3.2, hvor det i korte trekk fremgår at den seksjonen som har enerett til bruk også har ansvar for drift og vedlikehold til arealet. Dette innebærer f.eks. at den enkelte seksjonseier selv har «*drifts- og vedlikeholdsansvar for egen markterrasse/platting*».

I tillegg til bestemmelsene som nevnt er vedtektene punkt 3.1 siste ledd er av interesse for å fastlegge grensene for kostnadsfordeling knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer. Her er det inntatt en presisering av hvilke deler av fellesarealet de enkelte seksjonene har ansvar for, og hvilke deler som påhviler sameiet som sådan – altså ansvar fordelt etter samlet sameiebrøk. Bestemmelsen lyder som følger:

> *«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.»*

Det følger av dette at ansvaret for bærende konstruksjoner for tak tilligger fellesskapet, slik at boligseksjonenes drifts- og vedlikeholdsansvar er begrenset til «toppdekket» i form av gressplener og dekker på terrasser. Hvordan disse kostnadene fordeles mellom boligseksjonene følger av vedtektenes punkt 3.2, jf. ovenfor. Bestemmelsen innebærer altså at ansvaret for drift og vedlikehold av selve konstruksjonen tilligger sameiet, slik at ikke alt ansvar er overført. Uten denne presiseringen ville vedlikeholdsansvaret i sin helhet falt på Sameiet som felleskostnader.

4.3.2.2 For Næringsseksjonen

For Næringsseksjonen er det i vedtektene punkt 2.4 inntatt en særskilt regulering om rett til bruk av den delen av bryggeområdet som utgjør fellesareal. Det minnes om at bryggeområdet i Sameiet 1 delvis består av tilleggsareal til Næringsseksjonen og delvis av fellesareal, mens for Sameiet 2 utgjør hele bryggeområdet fellesareal.

Selv om overskriften indikerer at bestemmelsen fastsetter enerett til bruk av fellesarealene, er det på det rene at Næringsseksjonen ikke har reell enerett til bruk av bryggeområdet, jf. at alle seksjonseiere

og allmennheten har bruksrett til dette arealet. Bestemmelsen fastsetter likevel at Næringsseksjonen er tillagt særskilte rettigheter til bryggeområdet, herunder at Næringsseksjonen skal forestå forvaltning av arealet og fastsette regler for utleie (og motta inntektene fra dette, jf. punkt 3.4), bruk, kaianløp, fortøying osv.

Hva gjelder drift og vedlikehold fremkommer det av bestemmelsen:

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

Det bemerkes at bestemmelsen ikke utelukkende gjelder ansvar for alminnelig drift og vedlikehold, men også omfatter utleie.

I punkt 3.2, om utgifter og utnyttelse knyttet til enerettsarealer, fremgår i siste ledd om Bryggeområdet (med referanse til punkt 2.4) at: «*Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av næringsseksjonen*». Tilsvarende følger i punkt 3.3 om fordeling av felleskostnader mellom Sameiet 1 og Sameiet 2, hvor det heter at: «*Næringsseksjonen dekker FDV for bryggeområder (markert med brunt i Bilag 2).*»

Vi oppfatter at bakgrunnen for at Næringsseksjonen er tillagt særskilte rettigheter, med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar, er at denne seksjonen har en særlig interesse i bryggeområdet, jf. at dette utgjør adkomstarealene for næringsvirksomheten. I tillegg kommer at Næringsseksjonen uansett har ansvar for drift og vedlikehold av sin tilleggsdel, dvs. den innerste delen av bryggeområdet på Sameiet 1.

På samme måte som for boligene er det i punkt 3.1 (om fordeling av felleskostnader mellom bolig og næringsseksjonene) fastsatt et prinsipp om at kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer fordeles etter næringsseksjonens bruk. Dette fremkommer av bestemmelsens andre ledd hvor det heter:

> *«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.»*

Også her fastsettes et avvikende prinsipp som innebærer at kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som utelukkende disponeres av næringsseksjonen skal bæres av denne seksjonen alene. Det er imidlertid en realitet at bryggeområdet ikke utelukkende disponeres av Næringsseksjonen, men tvert imot er tilgjengelig for alle (hvilket i praksis også gjelder Næringsseksjonens tilleggsdel). Etter ordlyden omfatter dermed bestemmelsen ikke bryggeområdet.

Noen nærmere beskrivelse av ansvarsgrensen mellom underliggende konstruksjon og «toppdekket» for bryggeområdet, slik som for takkonstruksjonene, følger ikke av vedtektene. Det er likevel klart at Næringsseksjonen har ansvar for drift og vedlikehold av «toppdekket» for hele bryggeområdet, et ansvar som ellers ville ha falt på sameiet for den delen som er fellesareal.

Sakens springende punkt er om vedtektene innebærer at Næringsseksjonen er ment å ha det fulle ansvaret for hele Bryggeområdet som utgjør fellesareal, inkludert tilhørende andel av den bærende konstruksjonen for dette arealet, eller om ansvaret er ment å være begrenset til «toppdekket» på tilsvarende måte som for takkonstruksjoner.

4.3.3 Ordlyden

Ordlyden i vedtektene trekker i retning av at ansvaret for drift og vedlikehold av bryggeområdes fellesarealer i sin helhet – inkludert bærende konstruksjoner – er lagt til Næringsseksjonen. Dette særlig også fordi det ikke er inntatt en tilsvarende begrensning av ansvaret som er fastsatt for takkonstruksjonene.

Ordlyden i vedtektene punkt 3.1 andre ledd går imidlertid i motsatt retning, jf. at bryggeområdet ikke «utelukkende disponeres» av næringsseksjonen.

4.3.4 Praksis

Næringsseksjonen gir uttrykk for at ansvaret for fellesarealene i bryggeområdet er begrenset til «toppdekket» og ikke omfatter de underliggende bærende konstruksjonene (undersiden av brygga). Til støtte for dette er det blant annet vist til at Sameiet i 2013 og 2015 dekket kostnader med vedlikehold av den underliggende konstruksjonen i form av montering av offeranoder som del av felleskostnadene. Dette taler for at man har lagt til grunn at Næringsseksjonens ansvar ikke omfatter bærende konstruksjoner.

Vi kan imidlertid ikke se at dette forholdet kan tillegges stor vekt. Det kan ikke utelukkes at kostnadsdekningen ikke ble tilstrekkelig utfordret som følge av at praksis ikke har vært «finmasket» – samt at det etter det opplyste var tale om nokså beskjedne beløp.

4.3.5 Bryggeområdet - hvilken del av konstruksjonen omfattes

Etter vår vurdering er det mest sentrale tolkningsmomentet knyttet til hva som ligger i begrepet «bryggeområdet».

I forbindelse med vedtektsendringene i 2022 fremgår det av arbeidsgruppens notater at det ble reist spørsmål ved om hva som inngår i «bryggeområdet», herunder om underliggende elementer også var omfattet av dette. Vi kan ikke se at forholdet ble besvart eller kommentert skriftlig, men arbeidsgruppens medlemmer Zuzanna Zygadlo og Kenneth Nilsen har begge (uavhengig av hverandre) opplyst at spørsmålet ble besvart med en henvisning til eierseksjonslovens generelle bestemmelser og lovens utgangspunkt for ansvarsfordeling for bærende konstruksjoner.

Vi oppfatter at begge sameier slo seg til ro med dette, og la til grunn at dette var situasjonen. Utover dette er det ikke opplyst at problemstillingen ble diskutert ytterligere.

4.3.5.1 Systembetraktning og sammenheng i vedtektene

En løsning som innebærer at Næringsseksjonen forutsettes å ha ansvar for vedlikeholdskostnadene for de bærende konstruksjoner for de deler av bryggeområdet som utgjør fellesareal, men ikke for bærende konstruksjoner knyttet til egen tilleggsdel eller seksjon som ligger på bryggeområdet, fremstår både ulogisk og upraktisk.

Det er vanskelig å forstå at dette kan ha vært intensjonen, særlig ettersom det er tale om én og samme konstruksjon med identiske utfordringer. Videre utgjør slitasje og belastning av bryggens konstruksjon

(dvs. bryggens underside) et forhold som er helt uavhengig av Næringsseksjonens bruk, men som skyldes eiendommens utforming og beliggenhet.

Ytterligere vises til at de bærende konstruksjonene for bryggeområdet som nå skal utbedres strekker seg helt fra bryggefronten og inn under Næringsseksjonen. Etter det vi forstår er det i praksis en forutsetning at utbedringsarbeidene gjennomføres samlet for hele det berørte arealet, slik at Næringsseksjonen ikke har noen praktisk mulighet til å gjennomføre arbeidene uten å involvere sameiet. Det samme gjelder motsatt. Det er neppe en forutsetning for kostnadsansvar at Næringsseksjonen må kunne gjennomføre arbeidene alene, men at arbeidene i praksis må gjennomføres samlet trekker etter vår vurdering i retning av at ansvaret er felles.

At Næringsseksjonen har ansvar for hele bryggeområdets «toppdekke» – dvs. både for tilleggsdelen og fellesarealene er etter vår vurdering både rimelig og logisk. Dette er forhold som praktisk sett bør håndteres samtidig, og som Næringsseksjonen har klart størst nytte av. I tillegg forutsettes i praksis at arbeider her koordineres av Næringsseksjonen – jf. at arealene både utgjør adkomstarealer for næringsvirksomheten og at Næringsseksjonen disponerer arealene til utleieformål (f.eks. til uteserveringen).

4.3.5.2 Sammenhengende konstruksjon

Et forhold er at selve bryggekonstruksjonen for Lysaker Brygge – særlig Sameiet 1 – utgjør en samlet helhet som hele sameiet er avhengig av. Det vises til illustrasjonen inntatt ovenfor som viser at boligblokkenes fundamenter strekker seg ut over Næringsseksjonen og ned på det som utgjør den bærende konstruksjonen for bryggen.

Det som i dag utgjør selve bryggearealet er bare en liten del av selve bryggekonstruksjonen, jf. at sjøen strekker seg under store deler av Næringsseksjonen. Det er ikke tale om at bryggekonstruksjonen er en selvstendig del av konstruksjonen, men denne inngår som en del av den større helheten som også boligene er avhengig av.

At konstruksjonen vedlikeholdes er helt avgjørende for sameiet som sådan, hvilket taler mot at ansvaret er ment overført til Næringsseksjonen.

4.3.5.3 Økonomiske forhold og partenes forutsetninger

Forholdet mellom den aktuelle vedlikeholdskostnaden og Næringsseksjonens økonomiske interesse i å disponere bryggeområdet kan også gi en viss veiledning om hva det er rimelig å anta at Næringsseksjonen er ment å bære ansvar for.

Føyen har fremhevet at Næringsseksjonen har økonomisk interesse i området på grunn av sin rett til leieinntektene herfra. Etter det vi forstår er disse leieinntektene imidlertid relativt beskjedne. Etter vår vurdering balanserer Næringsseksjonens økonomiske interesser bedre mot ansvaret for drift og vedlikehold av bryggeområdets «toppdekke».

Sammenholdt med omfanget av vedlikeholdsomfanget av de tiltakene som nå diskuteres, fremstår det lite sannsynlig at meningen har vært at Næringsseksjonen skal bære vedlikeholdsansvar som går utover ansvar for «toppdekket».

5 KONKLUSJON

Som gjennomgangen ovenfor viser er det forhold som trekker i begge retninger, og det er etter omstendighetene vanskelig å trekke en sikker konklusjon. Dette særlig i lys av at vedtektenes ordlyd taler for at Næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av de bærende konstruksjonene som utgjør fellesareal.

Dersom saken settes på spissen for en domstol er utfallet usikker, men vår oppfatning er etter gjennomgangen ovenfor – til tross for ordlyden i deler av vedtektene – at det samlet sett er størst sannsynlighet for at utfallet vil bli at Næringsseksjonens vedlikeholdsansvar anses begrenset til bryggeområdets «toppdekke».

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.

TILLEGGSNOTAT

Til:	Lysaker Brygge Sameiet 1 v/styret
Fra:	Advokatfirmaet Føyen AS v/advokatene Kine Bjørnerud Bergan og Jacob Solheim
Ansvarlig advokat:	Jacob Solheim
Dato:	16. februar 2026
Vår ref.:	519042

TILLEGGSVURDERING AV INTERN FORDELING AV KOSTNADER BRYGGEPROSJEKT I LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Advokatfirmaet Føyen AS (Føyen) ble i 2025 kontaktet av Lysaker Brygge Sameiet 1 («Sameiet») som er eier av gnr. 41 bnr. 12 i Bærum kommune («Eiendommen»). Eiendommens bryggeområde hadde behov for omfattende vedlikeholdsarbeider og i den forbindelse ønsket Sameiet en vurdering av om kostnadene til dette vedlikeholdsarbeidet (bryggeprosjekt) skal bæres av Sameiet som sådan, eller belastes næringsseksjon i sameiet. Føyen avga et notat den 19. februar 2025 (Føyens notat) hvor det, basert på de faktiske opplysninger som forelå på dette tidspunktet, ble konkludert med 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 fellesareal.

I etterkant av vår vurdering har Lysaker Brygge Næring AS innhentet en vurdering av konstruksjonssikkerhet. Notatet av 9. april 2025 er utarbeidet av ConSisu AS (ConSisus notat). I tillegg har Sameiet kontaktet Advokatfirmaet Hjort AS (Hjort) som avga et notat den 17. juni 2025 (Hjorts notat) som en «second opinion» av Føyens notat. Hjort oppsummerer med at det er vanskelig å trekke en sikker konklusjon, men etter Hjorts vurdering taler en samlet vurdering for at næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av bryggeanleggets er

begrenset til «toppdekket» - dvs. at de aktuelle vedlikeholdsarbeidene som nå pågår må dekkes av sameiet etter sameiebrøk. Hjorts konklusjon avviker således fra Føyens konklusjon.

Etter det opplyste er kostnadene nå estimert til ca. kr 34 millioner og det er enighet om en kostnadsfordeling på 80 % (kr 27,2 millioner) på Sameiet og 20 % (kr 6,8 millioner) på nabosameiet Lysaker Brygge Sameiet 2. Etter det opplyste består nå uenigheten i om Sameiets 80% andel av kostnadene skal fordeles etter sameiebrøken i Sameiet eller om næringsseksjonen skal dekke en større andel av kr 27,2 millioner. Etter vårt syn bør det vurderes om vedlikeholdsarbeidene er utført på konstruksjon både under fellesareal og tilleggsdel, eller kun areal under fellesareal. Dette i seg selv kan tilsi en forholdsmessig fordeling av kostnadene mellom næringsseksjonen og Sameiet.

Sameiet har nå kontaktet Føyen med ønske om en ny vurdering basert på nytt faktum. Føyen har nå fått oversendt Hjorts notat, ConSisus notat, sammendrag av Facebook-innlegg, samt innkalling, presentasjon og andre dokumenter relatert til årsmøte og ekstraordinære årsmøter i 2025.

Det er særlig tre forhold som Sameiet nå ønsker vurdert:

- Betydning av arbeidsgruppens forståelse av vedtektene
- Betydningen av faktum og vurderinger i ConSisus notat
- Prosessrisiko

2. UENIGHETEN I NOTATETENE

Føyen konkluderte med 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. Hjort er enig Føyens vurdering om at vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdel må fordeles på alle seksjonseierne i henhold til sameiebrøken.

Føyen legger i sitt notat til grunn at eierseksjonsloven fastsetter at Sameiet plikter å besørge og bekoste vedlikehold av fellesareal. Hjort er enig i denne vurderingen.

I Føyens notat er det konkludert med at Sameiets vedtekter avviker fra eierseksjonslovens ansvarsfordeling og at partene ved vedtakelse av vedtektene har plassert ansvaret for vedlikeholdskostnader ved bryggeområdet hos næringsseksjonen. Med «bryggeområdet» forstås den delen av bryggen som ikke er tilleggsareal til seksjon 1, men seksjonert som fellesareal. Hjort er enig i denne vurderingen.

Uenigheten mellom Føyens notat og Hjorts notat består i hvor langt vedlikeholdsplikten strekker seg. Basert på mottatt faktum, ble det i Føyens notat konkludert med at vedtektene fastsetter at næringsseksjonen har det fulle ansvar for vedlikeholdsarbeidet på bryggeområdet. Føyen mente altså at næringsseksjonen har ansvar for både «toppdekket» og underliggende konstruksjon. Hjort mener at ansvaret er begrenset til «toppdekket». I dette tilleggsnotatet er det således denne uenigheten som vurderes på nytt i lys av nytt faktum.

3. HVORDAN VEDTEKTENE SKAL TOLKES

Hjort skriver at «Ordlyden i vedtektene trekker i retning av at ansvaret for drift og vedlikehold av bryggeområdes fellesarealer i sin helhet – inkludert bærende konstruksjoner – er lagt til Næringsseksjonen. Dette særlig også fordi det ikke er inntatt en tilsvarende begrensning av ansvaret som er fastsatt for takkonstruksjonene.» Føyen er enig i dette.

Det fremkommer av Hjorts notat at Hjorts vurderinger blant annet er basert på «samtaler med prosjektgruppen som utarbeidet forslag til reviderte vedtekter vedtatt i 2022 (bestående av Zuzanna Zygadlo, Kenneth Nilsen og Geir Bergheim).»

Hjorts notat punkt 4.3.5 står det følgende:

> *«I forbindelse med vedtektsendringene i 2022 fremgår det av arbeidsgruppens notater at det ble reist spørsmål ved om hva som inngår i «bryggeområdet», herunder om underliggende elementer også var omfattet av dette. Vi kan ikke se at forholdet ble besvart eller kommentert skriftlig, men arbeidsgruppens medlemmer Zuzanna Zygadlo og Kenneth Nilsen har begge (uavhengig av hverandre) opplyst at spørsmålet ble besvart med en henvisning til eierseksjonslovens generelle bestemmelser og lovens utgangspunkt for ansvarsfordeling for bærende konstruksjoner.*
>
> *Vi oppfatter at begge sameier slo seg til ro med dette, og la til grunn at dette var situasjonen. Utover dette er det ikke opplyst at problemstillingen ble diskutert ytterligere.»*

Det fremstår som om Hjort i sine vurderinger har vektlagt arbeidsgruppens forståelse av hvordan vedtektene skulle forstås.

Videre fremkommer det av styrets presentasjon for ekstraordinært årsmøte 17. desember 2025 at:

> *«Føyen snakket ikke med arbeidsgruppen som utarbeidet vedtektene som ble vedtatt på årsmøtet 12. desember 2022»*

I presentasjonen er det i tillegg medtatt ovennevnte sitat fra punkt 4.3.5 i Hjorts notat.

Ved tolkning av avtaler inngått i næring mellom to profesjonelle parter er utgangspunktet en objektiv fortolkning der avtalens ordlyd tillegges stor vekt. Prinsippet følger av langvarig rettspraksis, jf. eksempelvis Rt. 2002 s. 696, og bygger blant annet på en presumpsjon om at profesjonelle parter har uttrykt seg presist. En objektiv forståelse av avtaleteksten skal derfor legges til grunn, med mindre det kan påvises at partene har en felles forståelse som avviker fra avtalens ordlyd. At avtaler må tolkes objektivt, innebærer imidlertid ikke at den utelukkende skal tolkes ut fra hva en naturlig språklig forståelse av bestemmelsene tilsier. Bestemmelsenes ordlyd må blant annet leses i lys av avtalens formål og andre reelle hensyn, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 961. Systembetraktninger vil også kunne ha betydning, jf. Rt.2016 s. 1447-a.

I dom fra Høyesterett i 2011 (HR-2011-2303-A) fremkommer følgende:

> *«Ordlyden vil alltid være et sentralt element ved avtaletolkning. Subjektive fortolkningsmomenter kommer mer i bakgrunnen ved fortolkning av selskapsvedtekter enn ved vanlig avtaletolkning, fordi disse regelmessig ikke bare vil ha betydning for de som vedtok dem, men også for tredjemann, jf. Rt-2008-298 avsnitt 39 under henvisning til Rt-1994-471 på side 474. Tilsvarende må gjelde for vedtekter i andre typer sammenslutninger, som et borettslag.»*

> *«Dette utgangspunktet utelukker imidlertid ikke at også subjektive tolkningsmomenter kan tillegges vekt. Jeg bemerker for øvrig at i denne saken underbygger både borettslagets forhistorie og de opprinnelige andelseiernes oppfatning at prisfastsettelsen som utgangspunkt og hovedregel skal skje på den måten som følger av en naturlig fortolkning av ordlyden. Jeg vil i det følgende redegjøre nærmere for dette.»*

I dom fra Hålogaland lagmannsrett i 2024 (LH-2023-166115) fremkommer følgende:

> *«Ved tolkning av vedtektene til Sameiet Markveien 37/39 tar lagmannsretten utgangspunkt i alminnelige prinsipper for avtaletolkning. Vedtektenes ordlyd står sentralt i tolkningen, mens subjektive tolkningsmomenter kommer mer i bakgrunnen. Bakgrunnen for dette er at selskapsvedtekter og vedtekter for andre typer sammenslutninger er av betydning ikke bare for de som vedtok dem, men også for tredjemenn. Lagmannsretten viser til HR-2011-2303-A, avsnitt 53. Tilsvarende må også gjelde for tolkningen av vedtekter til eierseksjonssameier. Høyesterett presiserer i avsnitt 54 i HR-2011-2303-A at dette utgangspunktet ikke utelukker at også subjektive tolkningsmomenter kan tillegges vekt.»*

I dom fra Gulating lagmannsrett i 2019 (LG-2018-88712-1) fremkommer følgende:

> *«Det følger av vurderingen til Høyesterett at subjektive fortolkningsmomenter må komme i bakgrunnen ved vedtekter som f.eks i et borettslag. Dette støttes opp i boken Selskapsrett av Geir Woxholth, 5. utgave side 99, hvor det fremgår følgende:*
>
> > *«Det er vanlig å ta utgangspunkt i alminnelige prinsipper om avtaletolkning når det er uenighet om forståelsen av vedtektene. Likevel vil man være tilbøyelig til å legge enda mer vekt på ordlyden ved vedtektstolkning enn ved vanlig avtaletolkning. Det skyldes at vedtektene i motsetning til avtaler ellers får anvendelse overfor en ubestemt krets av personer; ikke bare stifterne, men de som til enhver tid er aksjeeiere og tredjemenn, f eks vedtektsbestemmelser om begrensninger i aksjenes omsettelighet. For vedtektstolkning gjelder derfor et objektivt tolkningsprinsipp, der man langt på vei ser bort fra enkeltaksjeeieres intensjoner, selskapspraksis mv.»*

> *«Retten finner av den grunn at ordlyden må få avgjørende betydning og at seksjonseierne verken har forpliktet seg uttrykkelig eller ved passivitet til å akseptere en annen fordeling. Etter bevisførselen er retten av den oppfatning at seksjonseierne ikke har tatt et bestemt valg om å ikke følge vedtektene, men at situasjonen har vært at ingen var klar over hvordan fordelingen var regulert i vedtektene. Retten viser videre til at ordlyden er klar og etterlater ikke tvil om at også næringsseksjonene skal betale felleskostnader. På bakgrunn av at vedtektene ikke bare retter seg mot seksjonseierne, men også andre som f.eks nye kjøpere av boligseksjoner må ordlyden i vedtektene på grunn av forutberegnelighet få avgjørende betydning.»*

Etter vårt syn må vedtektene tolkes basert på et objektivt tolkningsprinsipp, der man langt på vei ser bort fra enkelte sameieres intensjoner. Uansett vil ikke arbeidsgruppens intensjoner være av betydning siden det ikke er arbeidsgruppen som har vedtatt vedtektene. Dette må særlig gjelde for store sameier, slik som Sameiet som består av 208 boligseksjoner og en næringsseksjon. Det fremkommer ikke at arbeidsgruppens forståelse ble kommunisert til sameierne før sameierne på sameiermøte vedtok vedtektene.

Basert på ovennevnte dommer, mener vi det er feil å vektlegge arbeidsgruppens forståelse av vedtektene i Sameiet.

Det fremkommer av Hjorts notat at de i sin tolkning trekker inn systembetraktning og sammenheng i vedtektene. Det samme har vi gjort i Føyens notat, men vi har vurdert tolkningsmomentene annerledes enn Hjort.

4. BETYDNINGEN AV NYTT FAKTUM OG CONSISUS NOTAT

I Føyens notat ble det konkludert med at vedtektene fastsetter at næringsseksjonen har det fulle ansvar for vedlikehold av bryggeområdet. Vurderingene er blant annet basert på opplysninger fra Sohlberg & Toftenes AS om at bryggeprosjektet kun omfatter

> *«nødvendig vedlikehold for å opprettholde bæringen i bryggen»*

Det er i notatets punkt 4 tatt forbehold om at vedlikeholdsarbeidenes karakter eller dersom arbeidet i realiteten er å anse som arbeid på bygningenes bærende konstruksjon, så kan dette ha betydning for Føyens vurderinger og konklusjoner. Vi viser blant annet til følgende avsnitt

> *«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.» (vår understreking)*

I ConSisus notat konkluderes det på side 1 med at

> *«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.»*

På side 5 i ConSisus notat er det inntatt figur og beskrivende tekst



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.

Under figuren skriver ConSisu følgende:

> *«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.»*

Det er slike forhold som forbeholdene i Føyens notat sikter til.

Advokatfirmaet Føyen kan ikke etterprøve de bygningstekniske vurderingene. Vår vurdering er derfor begrenset til en juridisk analyse av om ConSisus bygningstekniske vurderinger og konklusjon innebærer at vårt tidligere notats konklusjon må endres. Forutsetningen for dette er at ConSisus opplysninger og vurderinger er korrekte.

Det rettslige utgangspunktet er det samme: Så lenge det foreligger samtykke fra seksjonseier, så kan man i vedtektene fravike utgangspunktet i eierseksjonsloven om at sameiet

vedlikeholder fellesarealer. Det vises til vårt tidligere notat vedrørende dette. Spørsmålet er om de faktiske omstendigheter innebærer at det i realiteten ikke er mulig å skille de bærende konstruksjoner fra hverandre, slik at vedlikehold av konstruksjon på den delen som er fellesareal også innebærer vedlikehold av konstruksjon for seksjonsareal. Med denne forutsetningen; har næringsseksjonen påtatt seg vedlikehold av konstruksjon som også er en «meget viktig del» av hovedbæresystemet til byggene i sameiet, med andre ord er hovedbæresystemet til byggene en del av «bryggeområdet»?

ConSisu skriver i notatet at kaianlegget bygget på 1970 tallet er en:

> «*del av hovedbæresystemet for næringsseksjonene i sameiene samt for bryggedekket på utsiden*»

Kaianlegget fungerer altså som bæresystem for både bygningsmassen og bryggedekket, noe som kan tilsi et delt kostnadsansvar.

Videre skriver ConSisu at kaianlegget må ansees som «*en sammenhengende konstruksjon*» og at

> «*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*».

Uttalelsen trekker i retning av at sameiet må dekke hele eller en større andel av kostnadene.

ConSisu skriver i notatet at konstruksjonen 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*».

Etter vårt syn fremstår det som riktig at peler, bjelker og betongplatene er en sammenhengende konstruksjon og at man ikke kan fjerne et av elementene. Man kan således eksempelvis ikke fjerne en betongplate mellom to bjelker uten at dette svekker stabiliteten eller kan medføre kollaps.

Det fremkommer ikke av ConSisus notat at hele kaianlegget er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og styrke. Eller om man i teorien kan kappe bryggen med underliggende konstruksjonen i grensen mellom tilleggsarealet og fellesarealet uten å svekke konstruksjonen. Det må vurderes om pelenes plassering vil gjøre det krevende å tenke seg en slik kapping uten at det samtidig etableres nye søyler i grensen for å sikre konstruksjonssikkerheten til bygningsmassen. Dette bør vurderes av ConSisus eller andre. Dersom man teoretisk kan kappe slik, tilsier det at næringsseksjonen er ansvarlig for kostnadene knyttet til vedlikehold av konstruksjonen under det arealet som er fellesareal, mens øvrig del er Sameiets er ansvar. I slikt tilfelle kan det argumenteres med at man i sin tid valgte å beholde en overdimensjonert konstruksjon for bryggen i stedet for å etablere en ny og

enklere konstruksjon og at dette ikke skal endre på næringsseksjonens ansvar for vedlikehold av konstruksjonen under fellesarealet. Dersom man ikke kan kappe slik, tilsier det at hele konstruksjonen er Sameiets ansvar, slik at næringsseksjonens ansvar er begrenset til «toppdekket». Spørsmålet er om det reelt sett eksisterer konstruksjon som utelukkende betjener «bryggeområdet», eller om all konstruksjon under fellesarealet av bryggen også påvirker konstruksjonssikkerheten til byggene i Sameiet. I sistnevnte tilfelle mener vi at en objektiv tolkning av vedtektene ikke kan forstås slik at konstruksjonen under fellesarealet er omfattet av Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt for «bryggeområdet». Det må herunder avklares om det utførte vedlikeholdsarbeidet er klart begrenset til «bryggeområdet» eller om vedlikeholdsarbeidet er utført på konstruksjoner som også er hovedbæresystemet til byggene i Lysaker Brygge Sameiet 1 og 2.

Dersom det blir avklart at arbeidene som er utført på fellesarealet av bryggekonstruksjonen ikke har hatt betydning for det øvrige bæresystemet (i motsetning til hva ConSisu antyder), har vi vanskelig for å se at vedlikeholdet har berørt annet enn «bryggeområdet». Et kontrollspørsmål i så måte kan være om kollaps eller fjerning av fellesarealet av bryggen kan utføres uten fare for konstruksjonssikkerheten for det resterende.

5. PROSESSRISIKO

I Hjorts notat konkluderes det i punkt 5 slik:

> *«Som gjennomgangen ovenfor viser er det forhold som trekker i begge retninger, og det er etter omstendighetene vanskelig å trekke en sikker konklusjon. Dette særlig i lys av at vedtektenes ordlyd taler for at Næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av de bærende konstruksjonene som utgjør fellesareal.*
>
> *Dersom saken settes på spissen for en domstol er utfallet usikker, men vår oppfatning er etter gjennomgangen ovenfor – til tross for ordlyden i deler av vedtektene – at det samlet sett er størst sannsynlighet for at utfallet vil bli at Næringsseksjonens vedlikeholdsansvar anses begrenset til bryggeområdets «toppdekke».»*

Vi er enig i at det er det forhold som trekker i begge retninger, og at det etter omstendighetene er vanskelig å trekke en sikker konklusjon. Dette fremkommer også av Føyens notat. En rettslig prosess vil således innebære en betydelig prosessrisiko for begge parter.

ConSisus notat, som er innhentet i etterkant av Føyens notat endrer i vesentlig grad det faktiske grunnlaget for våre vurderinger. Basert på foreliggende faktum og da særlig ConSisus notat, mener vi det er overveiende sannsynlig at næringsseksjonen har vedlikeholdsansvaret for bryggeområdets «toppdekke», mens sameiet har vedlikeholdsansvaret for bryggeområdets underliggende konstruksjon. Vi har i punkt 4 fremhevet noen forhold som bør undersøkes nærmere og tar forbehold om at avklaring av disse kan tilsi at det må foretas en ny vurdering og/eller en fordeling av vedlikeholdskostnader for bryggeområdets underliggende konstruksjon slik at næringsseksjonen dekker mer enn sin andel av sameierbrøken.

-o0o-

NOTAT

Oppdragsnr.	Oppdragsnavn:	
15388	Lysaker Brygge Sameiet 1	
Dokument nr.	**Utarbeidet av:**	**Godkjent av:**
15388-RIB-N-001	Thomas Alne	Magnus Engseth
Revisjon:	**Kontakt info:**	**Notat dato:**
01	tal@olavolsen.no	05.05.2026
Sak:		

Vurdering av sammenkobling mellom original kaikonstruksjon og Lysaker Brygge Sameiet 1

Distribueres til:

Firma	Navn (e-postadresse)	Til	Kopi
Lysaker Brygge	Morten Søgård (sogard.morten@gmail.com)	X	

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning ..... - 2 -

2 Sjekk av tegningsunderlaget ..... - 4 -

3 Sammenkobling av bygg ..... - 11 -

4 Konklusjon ..... - 13 -

© Copyright Dr.techn. Olav Olsen AS

1 INNLEDNING

1.1 Om prosjektet

På vegne av Lysaker Brygge Sameiet 1 har Olav Olsen (heretter benevnt OO) vurdert hvordan den originale kaikonstruksjonen og Lysaker Brygge Sameiet 1 er koblet sammen.

Plassering av Lysaker Brygge Sameiet 1 er vist i



Figur 1-1 - Plassering av Lysaker Brygge Sameiet 1

1.2 Begrepsforklaringer

K1: Dagens kaidekke (Betegnelsen er i henhold til originale tegninger av kaikonstruksjonen)
K2: Nivå 2 på eksisterende kai, dvs dekket over(taket til) næringsarealet
Dekke over (ofte forkortet DO): er takkonstruksjonen for etasjen.
Primærareal: Næringsarealene
Tilleggsareal: Kaiarealet rett foran næringsbyggene
Fellesareal: Ytterste del av kaien

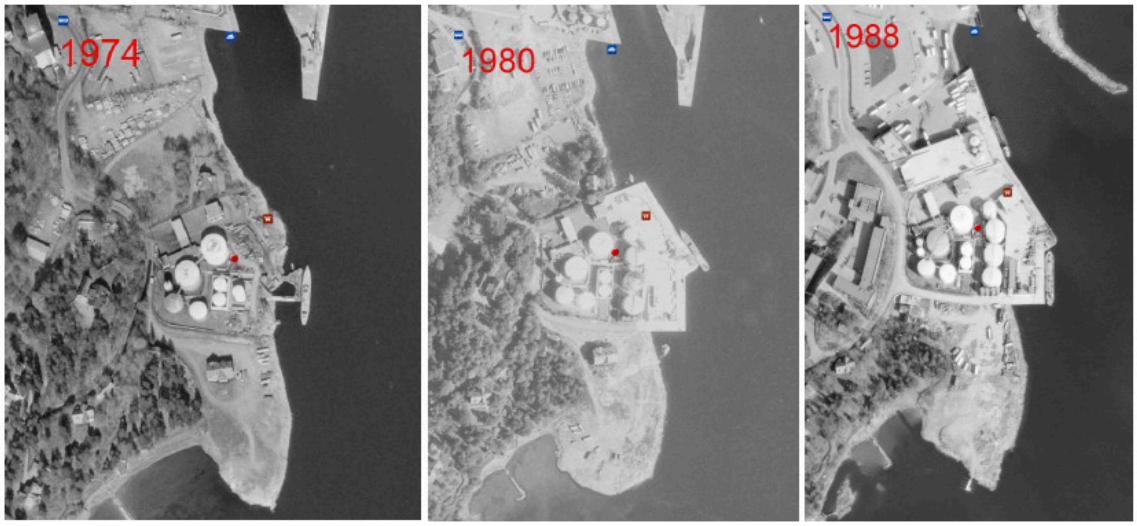


Figur 1-2 - Oversikt over arealer

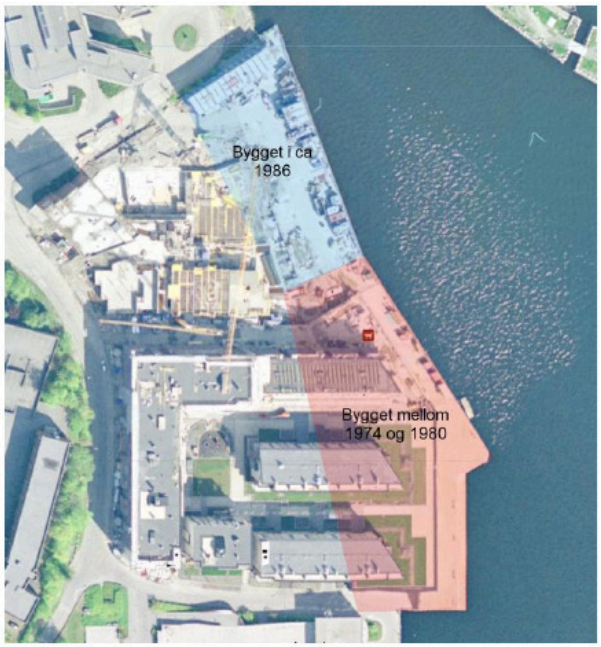
2 SJEKK AV TEGNINGSUNDERLAGET

2.1 Kartlegging av kaikonstruksjonen

Historiske kart på finn tilsier at den ytterste delen av kaien ble bygget en gang mellom 1974 og 1980. Det er funnet en tegning av den innerste delen av kaien som viser at tegningen ble utarbeidet mellom 1985 og 1986. Se Figur 2-1og Figur 2-2 for mer info.



Figur 2-1 - Utvikling av området fra 1974 til 1988



Figur 2-2- Oversiktsbilde Lysaker brygge

2.2 Prinsipp for fundamentering gjennom kai

I kommunikasjonen mellom OO og byggeplass kommer det frem følgende oppbygging av original kaikonstruksjon.

Fundamentering gjennom eksisterende kaibygg.

Vedlagt noen snitt og detaljer for fundamenteringen.

1. Område utenfor bakvegg i kai.
Stålkjernepeler gjennom dekke til fjell. 1 m innboring.
Lastberegning viser laster inntil 2200 kN. Vi tar hensyn til knekning av pelen.
Som peletyper foreslås Ø90 og Ø120 mm. Det brukes større foringsrør enn vanlig pga korrosjon.
Inntil videre forutsetter vi at vi kan bore gjennom eksisterende kaibjelker. Dette må vi sjekke når vi får beregningene av kaien.
Vi lager en oversikt med alle laster og forslag til peletyper.

2. Bakre del av kaibygning.
Her er det i dag gulv på fylling. Dybde til fjell ser ut til å være ca. 2 meter. Her antas at det sjaktes til fjell for søylefundamenter. Alternativt kan det vurderes stålkjerepeler her også hvis det er konkurransedyktig mht pris og framdrift.

3. Bak kaibygning
Her ser det ut til at det er sprengt til ca kt. 0,0. Det betyr at vi ikke får undergraving av bakveggen.
Vedlagt et snitt som viser forankringen av kaidekket. Det ser ut til at vi går klar av fjellboltene.

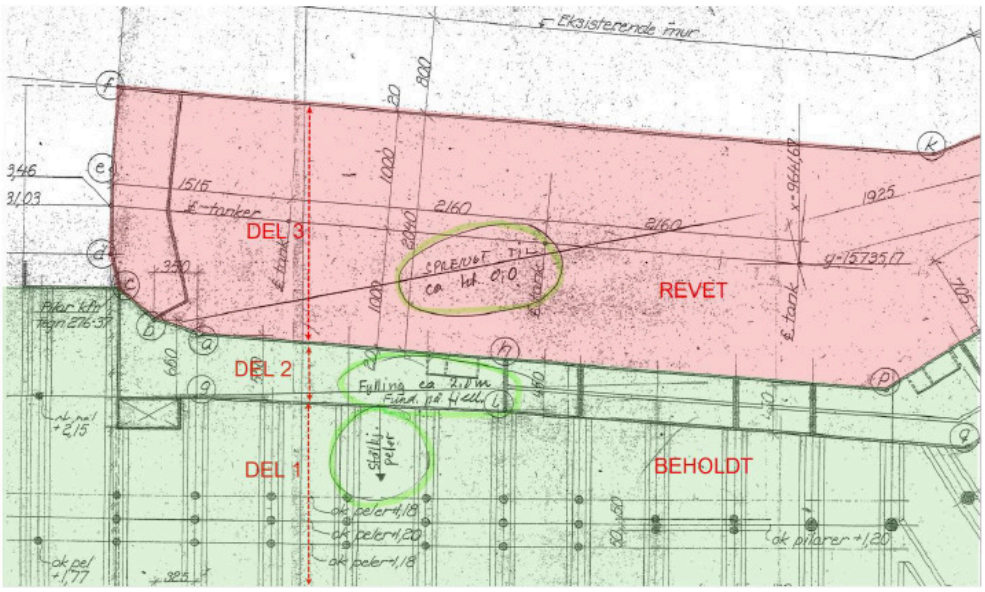
4. Overgang stålkjernepel/betongsøyle.
For 120 pel vil topplaten være ca. 350x350 mm. Betongsøylen bør da være min.400x400 mm.
Betongsøylen støpes sentrisk i forhold til pelen. Eventuelt avvik i peleplassering kan vi ta opp i overgangen til stålsøyle i 1.etg.

Med vennlig hilsen
For Dr.techn.Olav Olsen a.s

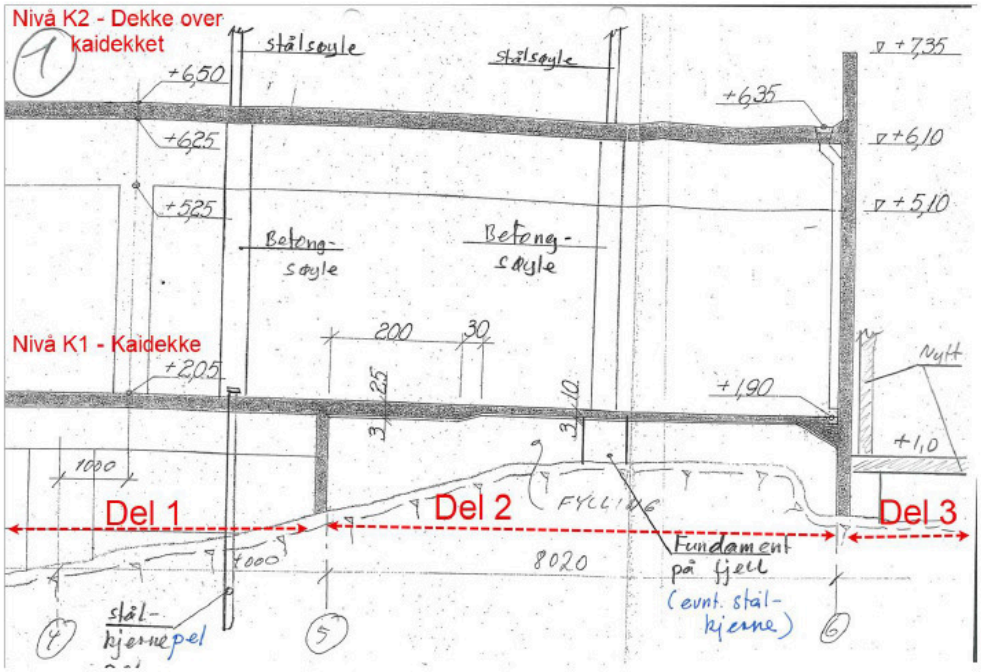
Asbjørn Ulsaker

Figur 2-3 - Fax fra Asbjørn til NCC den 03.09.02

Fundamentering av kai ser ut til å være gjort med 3 forskjellige metoder avhengig av hvor man er, se Figur 2-4 og Figur 2-5. Del 1 er selve kaikonstruksjonen på peler med vann under. Del 2 er forankringssonen som består av vegger og forankringsklosser for kaibjelker og er gjenfylt med fyllmasser mellom betongkonstruksjoner. Del 3 er en standard fylling på fjell.



Figur 2-4 - Oversiktstegning som viser prinsipp for oppbygging av eksisterende kai for bygg A og B og hva som i grove trekk er beholdt/revet

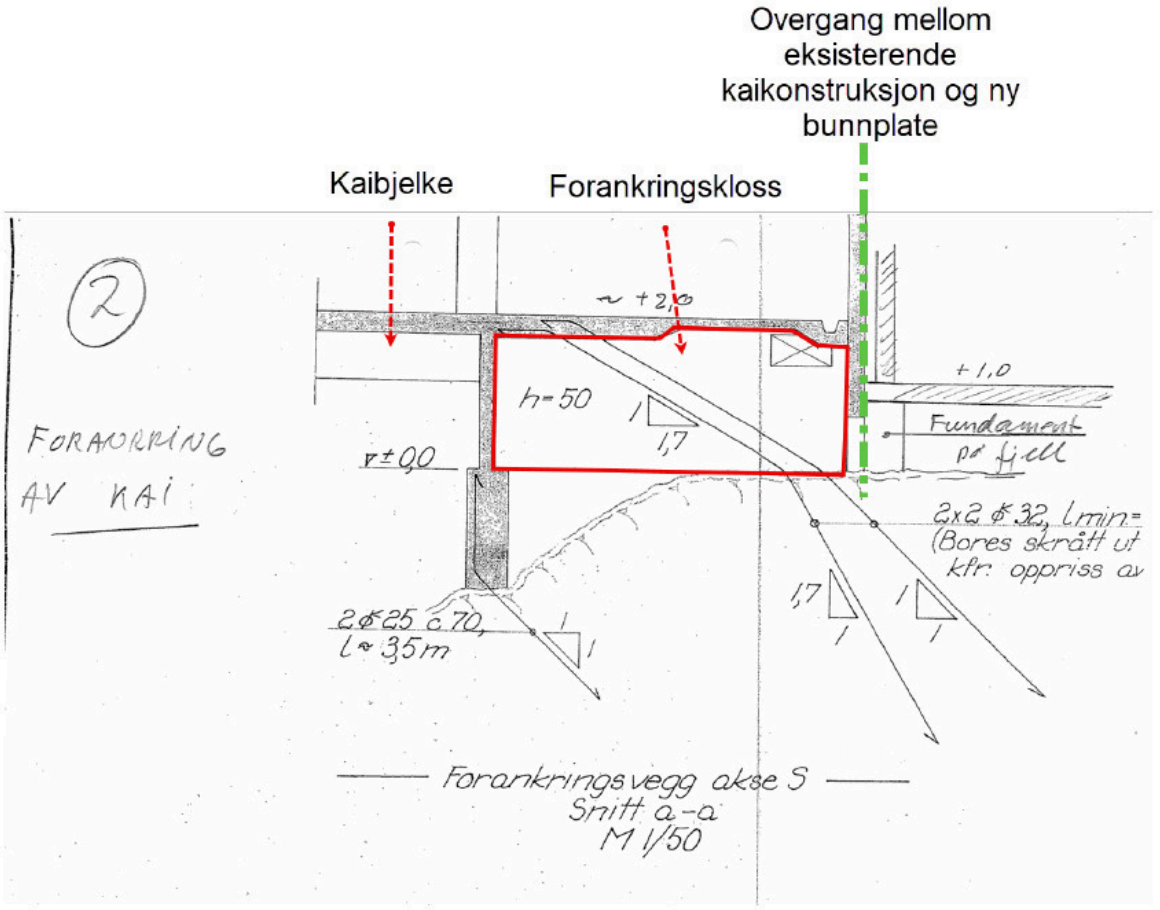


Figur 2-5 – Snitt som viser original kaioppbygging fra fax fra Asbjørn til NC den 03.09.02

Av Figur 2-5 ser det ut som at original kaikonstruksjon var etablert i to nivåer. Det viser seg å stemme for deler av original kai. For mer om dette se kapittel 2.5.

2.3 Prinsipp for forankring av kai

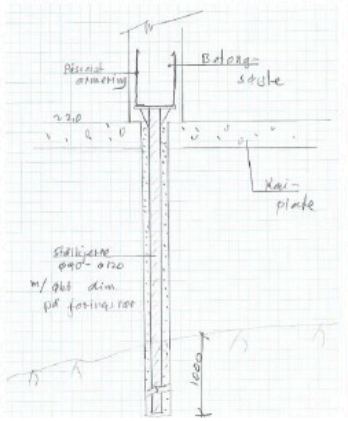
Kaibjelker forankres i bakkant av kaien til fjell, se Figur 2-6.



Figur 2-6 - Prinsipp for forankring av kaibjelker. Hentet fra fax fra Asbjørn til NCC den 03.09.02

2.4 Prinsipp for peling

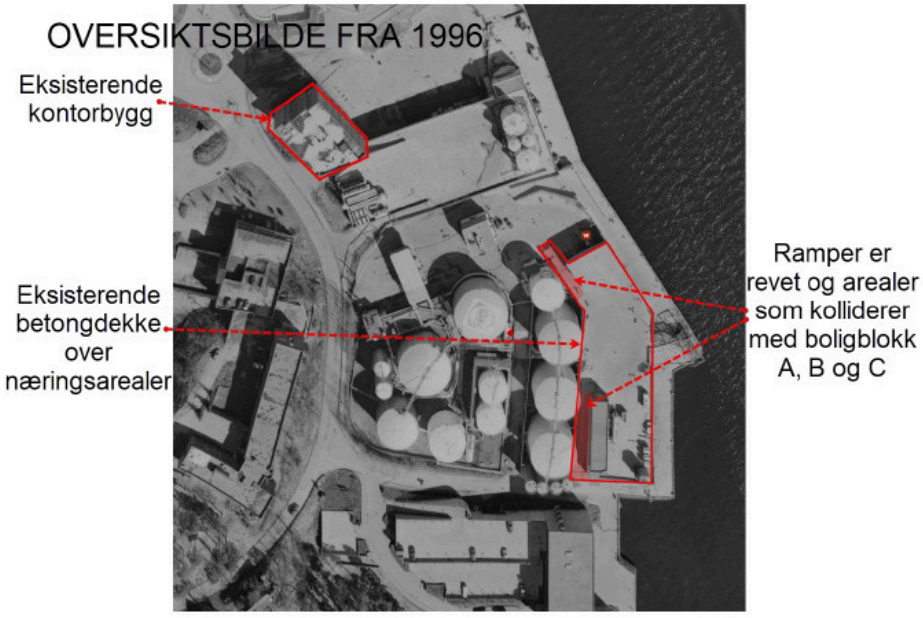
Det ser ut til at det er boret hull i eksisterende kai for å sette nye peler. Det gir en liten lokal svekkelse i selve kaidekket, men sikrer at konstruksjonene virker uavhengig av hverandre. Pelehoder er plassert over dekket noe som viser at det er planlagt som uavhengig av kaidekket. Det er funnet skisser som viser at pel/pelehodet er sideveis fastholdt av kaidekket.



Figur 2-7 - Prinsipp for peling. Hentet fra fax fra Asbjørn til NCC den 03.09.02

2.5 Dekke over kaikonstruksjon, K2

Bilder tyder på at det har vært et eksisterende dekke over kaien som samsvarer med dagens bygg. Rampene opp på dette dekket samt de deler som kom i konflikt med boligbyggene ser ut til å være revet.



Figur 2-8 - Vurdering av eksisterende konstruksjoner for original kai

Nytt dekke over K1 i eksisterende kaibygning.

Vedlagt planutsnitt av dekke over K1 hus A,B og C, med tilhørende snitt.

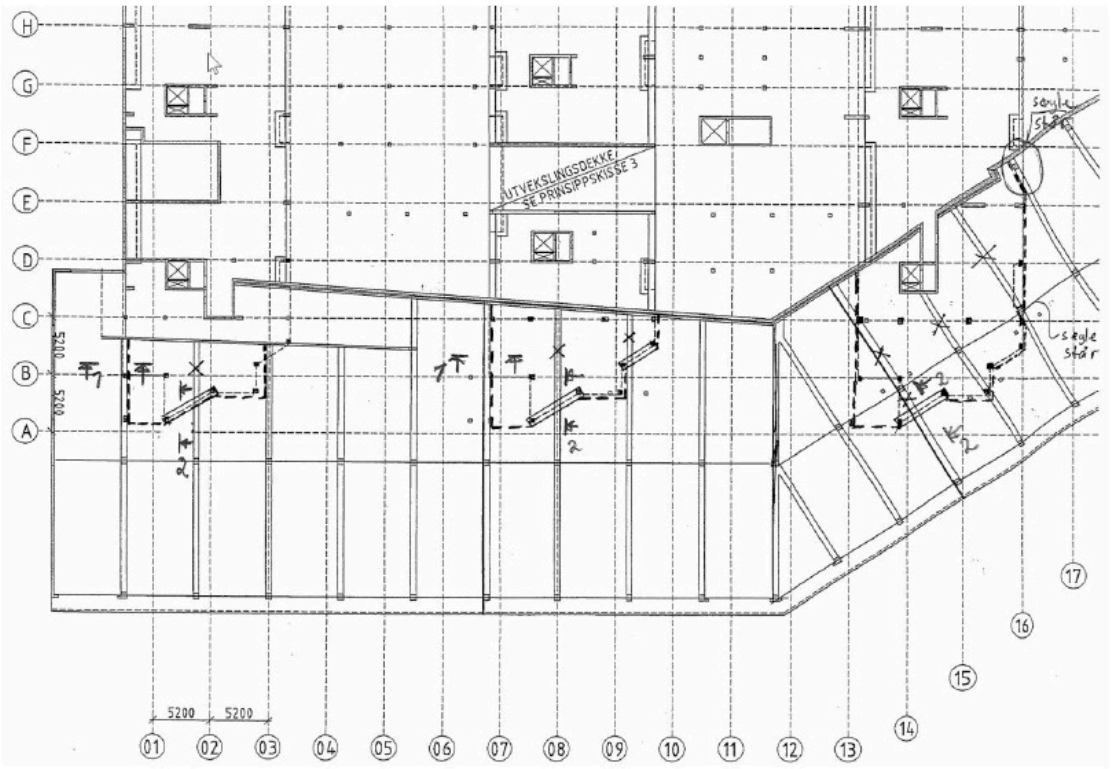
Generelt fjernes eksisterende dekke innenfor begrensningen av nybygget. Noen avvik fra dette vil det bli for å unngå å kappe bjelker i dekket. Nytt dekke støpes på samme nivå som eksisterede, dvs ok ca. 6,35 . fra dette nivået fores opp med løs leca el.l til generelt gulvnivå i 1. etg. kt. 7,00. (samme løsning som innenfor boligblokkene generelt.)

Bjelker i eksisterende dekke som kappes må veksles ut mellom nye søyler. Så vidt vi har oversikten nå, vil dette være nødvendig for 4 bjelker. Øvrige bjelker som kappes ser ut til å lande direkte på nye søyler. Endelige tegninger vil vise om antallet utvekslinger må økes. Ut over disse utvekslingene blir det ikke behov for nye bjelker i dekket.

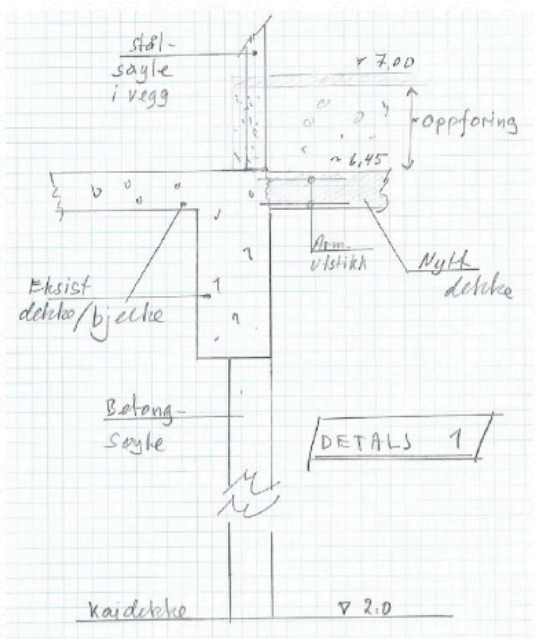
Med vennlig hilsen
For Dr.techn.Olav Olsen a.s

Asbjørn Ulsaker

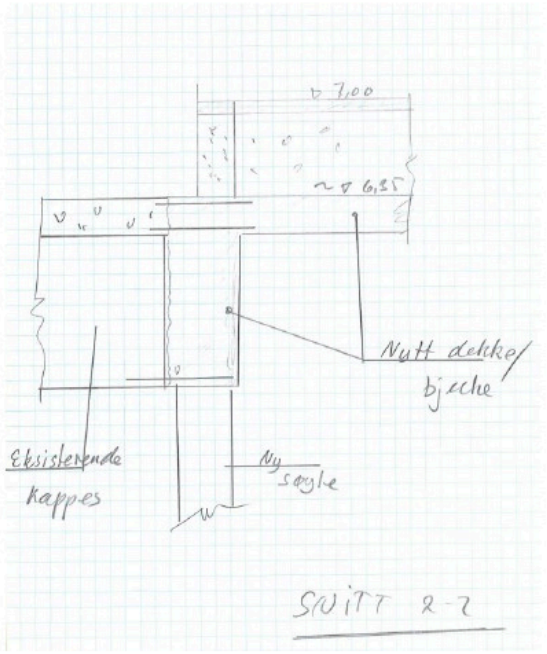
Figur 2-9 – Beskrivelse i epost av riving i dekke K2 (Her benevnt dekke over K1) fra fax fra Asbjørn til NCC 03.09.02



Figur 2-10 - Skisse av rive- og forsterkningstiltak for dekke K2 for bygg A, B og C



> *Figur 2-11 - Tidlig prinsipp for utsparing i dekke K2 for bygg A, B og C og gulvoppbygning. (Løsning er litt justert i forbindelse med bygging)*



> *Figur 2-12 - Skisse av løsning for kapping av bjelker og installering av ny utvekslingsbjelke*

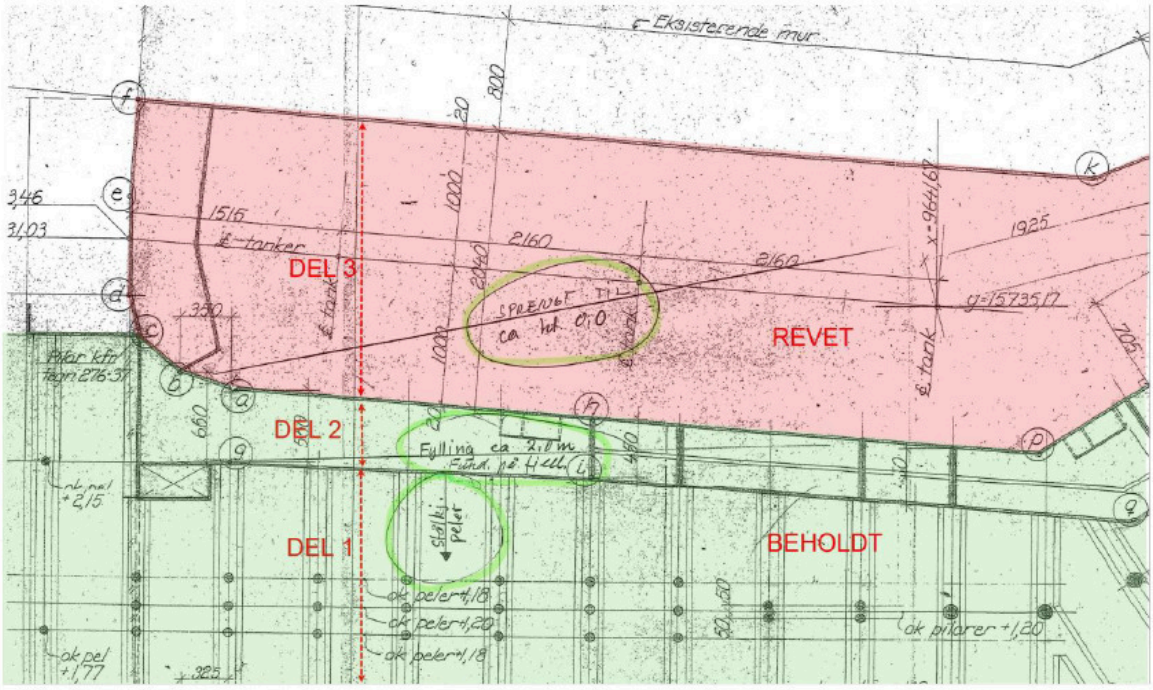
3 SAMMENKOBLING AV BYGG

Gjennomgang av underlaget viser at eksisterende kai og Bygg A, B og C er koblet sammen i 2 nivåer, dvs i selve kaidekket på nivå K1 og i et nivå over kaidekket benevnt K2 i originalt tegningsunderlag.

3.1 Kaikonstruksjon K1

Av underlaget vi har funnet kommer det frem at de har ønsket å påvirke eksisterende kaikonstruksjon minst mulig. Det ser ut som at det er tatt hull i kaidekket for å fundamentere Bygg A, B og C direkte på fjell. Her er det lite til ingen vertikal sammenkobling, men det skisser viser at kaidekket er benyttet til horisontal fastholdning av søyle/pel for bygg A,B og C da det er en kostnadseffektiv løsning.

Selve kaien er delt opp i 3 forskjellige oppbygninger som beskrevet i 2.2. Ytterste deler står i vannet og er pelet til fjell, del 2 står direkte på fjell og er avgrenset med en betongvegg mot sjøen og i bakkant og innerste del (del 3) er utsprengt fjell oppfylt til ønsket kote. Underlaget viser at del 1 og 2 i utgangspunktet beholdt, mens del 3 er revet ned til fylling. For del 3 er det nye konstruksjoner satt direkte på fjell. Den nye konstruksjonen ser ut til å være utført vanntett og bygd inntil den avsluttende veggen for del 2. Det betyr at denne delen av p-kjelleren står helt uavhengig av kaien utenfor.



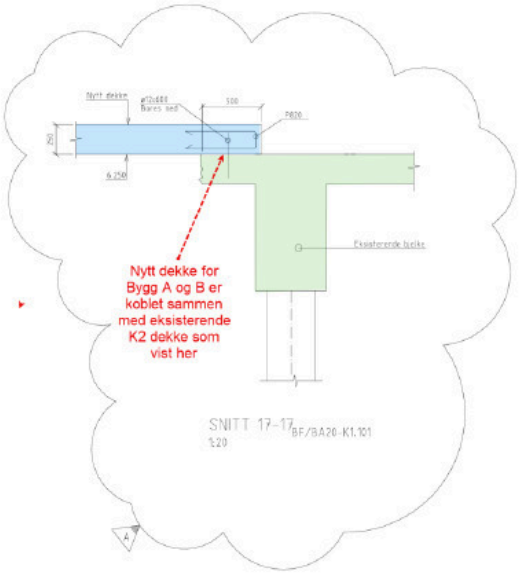
> *Figur 3-1 - Prinsippoversikt eksisterende kai*

3.2 Kaikonstruksjon nivå K2

Nivå K2 er et nivå over kaidekket. For bygg A, B og C er deler av næringsarealet etablert under eksisterende kaidekket på nivå K2, mens deler er etablert som nytt dekke, se Figur 3-2. Nytt dekke i bygg A, B og C er koblet til eksisterende K2 dekke som vist i Figur 3-3.



Figur 3-2 - Oversikt over hva som er beholdt (vist med grønt i figur) og hva som er revet av dekke K2



Figur 3-3 - Sammenkobling av nytt dekke for bygg A og B med eksisterende K2 dekke

4 KONKLUSJON

4.1 Sammenkobling av Kaidekket. K1-nivå

I utgangspunktet er eksisterende kaikonstruksjon og bygg A, B og C forsøkt bygd uavhengig av hverandre. Vertikallastene fra bygg A, B og C er ført gjennom kaikonstruksjonen og ned på egne søyler/peler til fjell. Men pelene støtter seg horisontalt på kaidekket og trenger derfor kaidekket umiddelbart rundt pelen for å være stabilt.

For enkelte fundamenter i del 2 har bygg A, B og C benyttet seg av fundamentene til kaien. Det gjelder blant annet et par avstivende vertikalskiver hvor det er boret strekkforankring gjennom eksisterende fundamenter ned til fjell.

Det betyr at bygg A, B og C trenger den delen av kaien som er rett under byggene og mellom byggene og til neste pel utover mot kaifronten. Det er ikke funnet tegninger som viser eksakt plassering av originale kaipeler sammen med fotavtrykket for bygg A, B og C, så hvis man er litt konservativ kan man si at byggene trenger kaidekket frem til fasaden av næringsdelen, se Figur 4-1.

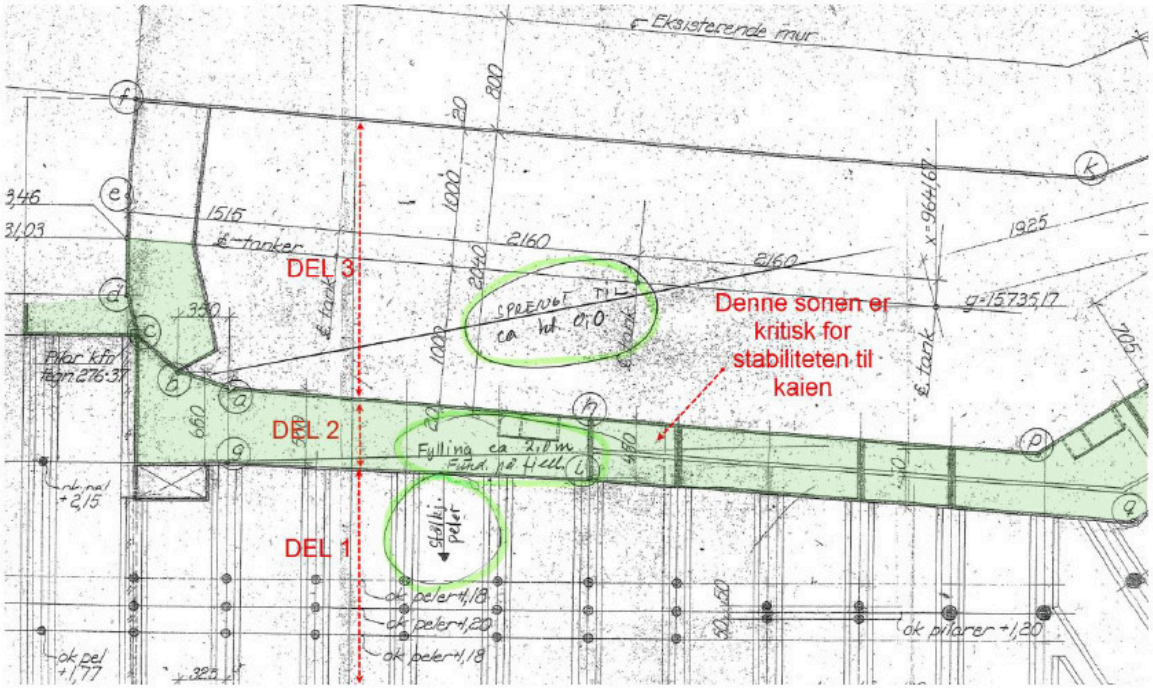


Figur 4-1 - Andel av eksisterende kaikonstruksjon som bygg A, B og C er avhengig av

Kaikonstruksjonen er som tidligere nevnt bygd med et dekke på toppen som er støttet opp av bjelker som går fra kaifronten og er forankret i bakkant til fjell i del 2, kalt forankringssonen.

Det viktigste elementet for stabiliteten til kaien er forankringen i bakkant til fjell. Hvis man kapper kaien i to i forkant av fasaden på næringsdelen (dvs i overgangen mellom primærarealet og tilleggsarealet) er vil den innerste delen fortsatt være stabil, mens den ytterste kaikonstruksjonen (tilleggsareal + fellesareal) vil ha mistet sin stabilitet ettersom all stabiliteten til kaien ligger i det vi har kalt del 2 (dvs bakkant av kaikonstruksjonen inn på

fyllingen på land). I Del 2 ligger det to lange vegger som er tilnærmet parallell med kaikanten og kaibjelkene er forankret til fjell mellom disse veggene.



Figur 4-2 - Oversikt stabilitet kai

4.2 Sammenkobling på nivå K2

På nivå K2 er konstruksjonene sammenkoblet og avhengig av hverandre. Det betyr at bæringen for det originale K2 dekket er nødvendig for bygg A, B og C samt takhagen. Det betyr ikke at bygg A,B og C trenger hele taket over næringsdelen, men i alle fall deler av det. Takhagen er selvfølgelig helt avhengig av K2 dekket (taket på næringsdelen/primærarealet). K2 dekket (taket over næringsdelen/primærarealet) trenger også deler av kaidekket i nivå K1 frem til fasaden av næringsdelen. Det betyr samme grensesnitt som for sammenkoblingen av bygg A, B og C for K1 dekket vist i Figur 4-1.

4.3 Oppsummering

Teoretisk sett trenger bygg A, B, C og takhagen kun deler av kaidekket frem til fasaden av næringsdelen/primærarealet. Gulv og tak i næringsdelen er begge viktig for den delen av bygg A, B og C som er over næringsdelen/primærarealet. Arealene foran næringsdelen (dvs tilleggsarealet og fellesarealet) på kaidekket har ingen bærende funksjon for konstruksjonene innenfor.

Kaien kan rives fra sjøsiden og innover. Hvor mye man river er avhengig av peleplasseringen under kaien, men litt forenklet kan man velge seg et rivesnitt mellom kaifronten og fasaden på næringsdelen/primærarealet. Det er selvfølgelig ikke bare å rive kaidekket foran næringsdelen uten ytterligere tiltak. Det vil kreve en del tiltak for å forankre armering tilstrekkelig og kontrollberegninger av rivesnittet.

Fra:	Sarah Marie Didriksen / Hjort
Til:	Morten Søgård
Kopi:	Kristian Korsrud / Hjort
Emne:	SV: Lysaker Brygge Sameiet 1 - Bryggeprosjektet [HJORT-LEGAL.FID645500]
Dato:	tirsdag 12. mai 2026 09:21:37
Vedlegg:	image001.png

Hei Morten,

Vi har som avtalt sett på de oversendte dokumentene. Den tekniske rapporten fra Olav Olsen AS av 5. mai 2026 endrer ikke våre vurderinger som tidligere er gitt i saken.

Som beskrevet i vårt notat av 17. juni 2025 er utgangspunktet etter eierseksjonslovens system at felles tekniske innretninger og bygningers bærende konstruksjoner, som for eksempel grunnmur, utvendige vegger, tak, påler mv., regnes som fellesareal. Dette er komponenter som er avgjørende for den felles bygningsmassen og eierseksjonssameiet. Det er dette som er den klare hovedregel, og unntak må bestemmes særskilt og tilstrekkelig klart.

For bryggas vedkommende er arealet under toppdekket helt sentralt for deler av bebyggelsen over brygga, og for brygga som konstruksjon. I rapporten fra Consisu av 9. april 2025 er det beskrevet at den bærende konstruksjonen for bryggen utgjør en sentral del av boligenes bærende konstruksjon. Rapporten fra Olav Olsen AS kommer med noen andre betraktninger, men konkluderer med at pælene som holder ytre del av bygg A,B, C, samt takhagen (som hører til boligene) har en horisontal avhengighet av bryggekonstruksjonen.

I denne saken er det ikke omtvistet at Næringsseksjonen har ansvar for drift og vedlikehold av «toppdekket» for hele bryggeområdet. Det springende punktet i saken er hvem som har ansvaret for undersiden av brygga for den delen som er seksjonert til fellesareal (den ytterste delen nærmest sjøen).

Når vedtektene skal tolkes må det ses hen til en rekke faktorer. Herunder blant annet arbeidet forut for vedtektsendringen, Sameiets praksis gjennom årenes løp, systembetraktninger, sammenhengen i vedtektene mv. Som korrekt fremhevet av Føyen er det riktig at ordlyden står sentralt. Selv om ordlyden isolert sett trekker i retning av at Næringsseksjonen har påtatt seg et ansvar for hele konstruksjonen innenfor fellesarealet, fremstår en slik tolking både som upraktisk og urimelig. Kort fortalt er det vanskelig å se noen god grunn for at Næringsseksjonen skal ha alene-ansvar for deler av bryggekonstruksjonen.

Videre er det etter våre vurderinger viktig å fremheve at vedtektene har motstridende bestemmelser, når bestemmelsene leses i sammenheng. Se mer om dette i vårt notat på side 8. Slik vi ser det, står det helt sentralt i denne saken at Næringsseksjonen ikke har noen reell enerett til bruk av brygga, siden alle seksjonseierne og allmennheten har bruksrett til dette arealet. Dette er også bakgrunnen for at den ytterste delen av brygga er seksjonert som fellesareal.

Bestemmelsen i vedtektenes punkt 3.1 omfatter etter sin ordlyd ikke bryggeområdet, siden dette er et område som «ikke utelukkende» disponeres av Næringsseksjonen. Bestemmelsen lyder:

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

Dermed trekker denne bestemmelsen i motsatt retning av vedtektenes punkt 4.2.

En løsning som innebærer at Næringsseksjonen pålegges et fullstendig vedlikeholdsansvar for bryggen under Sameiets fellesareal, men ikke for tilleggsdelen til egen seksjon, fremstår ulogisk og upraktisk. Det er vanskelig å se at dette kan ha vært intensjonen, og det er trolig også et tema som vil bli avgjørende i en rettslig prosess.

Slitasjen og belastningen på denne delen av konstruksjonen (undersiden), er videre helt uavhengig av Næringsseksjonens bruk.

Dersom Sameiet ikke ønsker å være med på en felles kostnadsfordeling med Næringsseksjonen for undersiden av brygga, må sameiet forberede seg på at Næringsseksjonen vil reise søksmål når kostnadene ved utbedringen forsøkes innkrevd. I en rettslig prosess vil også forholdet mellom størrelsen på de aktuelle vedlikeholdskostnadene sett opp mot Næringsseksjonens økonomiske interesse i å disponere bryggeområdet trolig bli et tema. Selv om enhver rettslig prosess inneholder usikkerhetsmomenter, er vår overordnede vurdering at Næringsseksjonens posisjon står sterkt slik saken er fremlagt for oss.

Det er i notatet fra Olav Olsen AS beskrevet en teoretisk løsning om kapping av bryggas ytre del. For ordens skyld nevnes det at dette ikke vil være et lovlig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er viktig å ha med seg som et bakteppe at hele bryggeområdet har vært med på å danne utgangspunktet for beregningsgrunnlaget for seksjonenes utnyttelsesgrad, samt at ferdigstilt og tilgjengelig bryggeareal var en forutsetning for byggetillatelsene.

Avslutningsvis vil vi som tidligere nevnt for styret minne om tilblivelseskravene som ligger i eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. En vedtektsbestemmelse som fastsetter at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like, er en kategori av bestemmelser som krever samtykke fra eierne det gjelder. Det er derfor også viktig å ha kontroll på at vedtakelsen av vedtektsbestemmelsene gikk riktig for seg ved vedtektsendringen i 2022. Dette er ikke vurdert av Hjort.

Min kollega Kristian Korsrud er ikke tilgjengelig ut uken, men dersom det er spørsmål til e-posten eller et ønske om at noen av punktene utdypes nærmere er det bare til å ta kontakt med meg. Du treffer meg på 91 68 14 23.

Fra:	Jacob Solheim
Til:	Morten Søgård
Kopi:	Kine Bjørnerud Bergan
Emne:	SV: Lysaker Brygge Sameiet 1 - Bryggeprosjektet
Dato:	fredag 15. mai 2026 15:48:17
Vedlegg:	image001.png image002.png

Hei Morten

Jeg viser til vår telefonsamtale og din e-post fredag hvor du oversendte notat fra Olav Olsen AS av 5. mai 2026 og ba Føyen vurdere om den tekniske rapporten endrer noe på konklusjonene i Føyens tilleggsnotat av 16. februar 2026.

Vi har i vårt notat av 19. februar 2025 og tilleggsnotat av 16. februar 2026 basert oss på seksjoneringstegning (Bilde 2 i Føyens notat av 19. februar 2025) og lagt til grunn at næringsseksjonens hoveddel (mørkeblått) er bebygd, mens hele bryggeområdet er ubebygd, samt at bryggeområdet er både tilleggsareal (lysblått) og fellesareal (den ytterste delen av bryggen som er hvit farge). I reguleringsplanen er bryggen regulert til «Offentlig trafikkområde - kai», med reguleringsformål åpen for alminnelig ferdsel. Det offentlige trafikkområdet, slik vi forstår det, inkluderer både sameiets fellesareal og tilleggsareal. I notatet fra Olav Olsen AS er hoveddelen omtalt som primærareal, tilleggsdel som tilleggsareal og fellesareal som fellesareal.

I punkt 4 i Føyens tilleggsnotat av 16. februar 2026 har vi skrevet:

> *«Det fremkommer ikke av ConSisus notat at hele kaianlegget er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og styrke. Eller om man i teorien kan kappe bryggen med underliggende konstruksjonen i grensen mellom tilleggsarealet og fellesarealet uten å svekke konstruksjonen. Det må vurderes om pelenes plassering vil gjøre det krevende å tenke seg en slik kapping uten at det samtidig etableres nye søyler i grensen for å sikre konstruksjonssikkerheten til bygningsmassen. Dette bør vurderes av ConSisus eller andre. Dersom man teoretisk kan kappe slik, tilsier det at næringsseksjonen er ansvarlig for kostnadene knyttet til vedlikehold av konstruksjonen under det arealet som er fellesareal, mens øvrig del er Sameiets er ansvar.»*

Vurderingstemaet var altså om man teoretisk kan kappe i grensen mellom tilleggsarealet og fellesarealet uten å svekke konstruksjonen til bygningsmassen (bolig og næringsbygg).

I punkt 4.1 i notatet fra Olav Olsen AS av 5. mai 2026 står det at:

> *«I utgangspunktet er eksisterende kaikonstruksjon og bygg A, B og C forsøkt bygd uavhengig av hverandre. Vertikallastene fra bygg A, B og C er ført gjennom kaikonstruksjonen og ned på egne søyler/peler til fjell. Men pelene støtter seg horisontalt på kaidekket og trenger derfor kaidekket umiddelbart rundt pelen for å være stabilt.*

For enkelte fundamenter i del 2 har bygg A, B og C benyttet seg av fundamentene til kaien. Det gjelder blant annet et par avstivende vertikalskiver hvor det er boret strekkforankring gjennom eksisterende fundamenter ned til fjell.

Det betyr at bygg A, B og C trenger den delen av kaien som er rett under byggene og mellom byggene og til neste pel utover mot kaifronten. Det er ikke funnet tegninger som viser eksakt plassering av originale kaipeler sammen med fotavtrykket for bygg A, B og C, så hvis man er litt konservativ kan man si at byggene trenger kaidekket frem til fasaden av næringsdelen, se Figur 4-1.»

Vi forstår figur 4-1 og uttalelsen om at «*at byggene trenger kaidekket frem til fasaden av næringsdelen*» som at de mener at det er den delen av bryggen/konstruksjonen som går frem til grensen mellom hoveddelen og tilleggsdelen som er nødvendig for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og styrke.

Videre skriver Olav Olsen AS at:

«Det viktigste elementet for stabiliteten til kaien er forankringen i bakkant til fjell. Hvis man kapper kaien i to i forkant av fasaden på næringsdelen (dvs i overgangen mellom primærarealet og tilleggsarealet) er vil den innerste delen fortsatt være stabil, mens den ytterste kaikonstruksjonen (tilleggsareal + fellesareal) vil ha mistet sin stabilitet ettersom all stabiliteten til kaien ligger i det vi har kalt del 2»

Etter vårt syn viser uttalelsene at det er bryggen som trenger konstruksjonen under hoveddel og tilleggsdel, ikke motsatt.

Olav Olsen AS har vurdert kapping mellom *hoveddel og tilleggsdel*, mens vårt spørsmål var om man teoretisk kan kappe i grensen mellom *tilleggsarealet og fellesarealet* uten å svekke konstruksjonen til bygningsmassen. Vi legger til grunn at Olav Olsen AS mener det samme gjelder i slikt tilfelle. Dette fremkommer i oppsummeringen i punkt 4.3 hvor de skriver:

«Teoretisk sett trenger bygg A, B, C og takhagen kun deler av kaidekket frem til fasaden av næringsdelen/primærarealet. Gulv og tak i næringsdelen er begge viktig for den delen av bygg A, B og C som er over næringsdelen/primærarealet. Arealene foran næringsdelen (dvs tilleggsarealet og fellesarealet) på kaidekket har ingen bærende funksjon for konstruksjonene innenfor.

Kaien kan rives fra sjøsiden og innover. Hvor mye man river er avhengig av peleplasseringen under kaien, men litt forenklet kan man velge seg et rivesnitt mellom kaifronten og fasaden på næringsdelen/primærarealet. Det er selvfølgelig ikke bare å rive kaidekket foran næringsdelen uten ytterligere tiltak. Det vil kreve en del tiltak for å forankre armering tilstrekkelig og kontrollberegninger av rivesnittet.»

Etter vårt syn konkluderer Olav Olsen AS i notatet med at arealene foran næringsdelen (dvs. tilleggsarealet og fellesarealet) på bryggeområdet ikke har noen bærende funksjon for konstruksjonene innenfor. Vi anser uttalelsene i epost av 5. mai fra Olav Olsen til styret å

samsvare med vurderinger og konklusjoner i notatet. Vi legger til grunn at uttalelsen fra Olav Olsen AS om at konstruksjon (pæler som holder ytre del av bygg A,B, C, samt takhagen) har en horisontal avhengighet av bryggekonstruksjonen, gjelder den del av bryggen som ligger under den bebygde delen (hoveddelen), ev. litt inn på tilleggsdelen, og således at dette ikke gjelder noen del av konstruksjonen under fellesarealet.

I punkt 4 i Føyens tilleggsnotat 16. februar 2026 skrev vi:

> *«Spørsmålet er om det reelt sett eksisterer konstruksjon som utelukkende betjener «bryggeområdet», eller om all konstruksjon under fellesarealet av bryggen også påvirker konstruksjonssikkerheten til byggene i Sameiet. I sistnevnte tilfelle mener vi at en objektiv tolkning av vedtektene ikke kan forstås slik at konstruksjonen under fellesarealet er omfattet av Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt for «bryggeområdet». Det må herunder avklares om det utførte vedlikeholdsarbeidet er klart begrenset til «bryggeområdet» eller om vedlikeholdsarbeidet er utført på konstruksjoner som også er hovedbæresystemet til byggene i Lysaker Brygge Sameiet 1 og 2.*
>
> *Dersom det blir avklart at arbeidene som er utført på fellesarealet av bryggekonstruksjonen ikke har hatt betydning for det øvrige bæresystemet (i motsetning til hva ConSisu antyder), har vi vanskelig for å se at vedlikeholdet har berørt annet enn «bryggeområdet». Et kontrollspørsmål i så måte kan være om kollaps eller fjerning av fellesarealet av bryggen kan utføres uten fare for konstruksjonssikkerheten for det resterende.»*

Basert på uttalelsene i Olav Olsen AS notat oppfatter vi at konstruksjon under fellesarealet (ytterste delen av bryggen) utelukkende betjener «bryggeområdet». Vi mener derfor at en objektiv tolkning av vedtektene tilsier at konstruksjonen under fellesarealet er omfattet av næringsseksjonens vedlikeholdsplikt for «bryggeområdet». Føyen mener altså at det er overveiende sannsynlig at næringsseksjonen har ansvar for både «toppdekket» og underliggende konstruksjon.

Som tidligere påpekt er det forhold som trekker i begge retninger og det er etter omstendighetene vanskelig å trekke en sikker konklusjon. En rettslig prosess vil således innebære en betydelig prosessrisiko for begge parter. Det faktum at det foreligger bygningstekniske vurderinger fra ConSisu og Olav Olsen AS som trekker i ulike retninger innebærer i seg selv en prosessrisiko.

Basert på foreliggende faktum og da særlig Olav Olsen AS sitt notat, mener vi det er overveiende sannsynlig at næringsseksjonen har vedlikeholdsansvaret for både bryggeområdets «toppdekke» og for bryggeområdets underliggende konstruksjon.

Riktig god helg og god 17. mai.

Vennlig hilsen

Jacob Solheim

BRYGGESAKEN - SAMEIE 1 – KOSTNADSFORDELING

Av Bjørn Eckhoff og Per Racin Fosmark (beboere på Lysaker Brygge)

Innledning

Til sameiermøtet 17. desember 2025 fremsatte styret forslag om at kostnadene skulle fordeles etter sameierbrøkene, m.a.o. at næringsseksjonen ikke skulle være ansvarlig for vedlikehold av forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til vedlikehold av fellesareal brygge inklusiv bærende konstruksjoner, stipulert til kr 5,4 mill.

Styrets forslag ble nedstemt med stort flertall, hvoretter det ble vedtatt et benkeforslag som bl.a. gikk ut på at en arbeidsgruppe bestående av advokater fra Føyen og Hjort samt en representant for dem som hadde engasjert seg mot styrets forslag, skulle sette seg sammen for å se om man kunne enes om en felles forståelse av jussen og prosessrisikoen.

Noen slik kommunikasjon har ikke kommet i stand.

Kort om bryggen

På grunn av fremsatte påstander om at bygningene nærmest bryggen skal være fundamentert på bryggen, ble bygningsteknisk sakkyndig firma Olav Olsen engasjert. I firmaets uttalelse ble konkludert med at kaien utenfor ikke er nødvendig for byggkonstruksjonen til sameiet. Det innebærer at bygningene er selvstendig fundamentert direkte på fjell i samsvar med vanlig byggeskikk.

Nærmere om den omstridte vedtekten

I innlegg på Facebook forut for sameiermøtet 17. desember 2025 har vi grundig beskrevet og begrunnet vår forståelse av den vedtektsbestemmelse om vedlikehold som er knyttet til fellesareal brygge og konkludert med at næringsseksjonen har fullt vanlig vedlikeholdsansvar for denne del av bryggen. Det omfatter også de underliggende konstruksjoner.

Styret har motsatt seg at dette skrivet oversendes til Føyen og Hjort, slik at de engasjerte advokatene har uttalt seg uten å være kjent med den forståelse av vedtekten som førte til at styrets forslag ble nedstemt på det ekstraordinære årsmøtet 17. desember 2025.

Advokatfirmaene Føyen og Hjort ble av styret bedt om kommentarer til uttalelsen fra O. Olsen. Disse kommentarer skal være oversendt næringsseksjonen uten at sistnevnte har fått noen redegjørelse for vårt standpunkt og begrunnelsen for dette. Vi finner det derfor påkrevet på ny å redegjøre for vår forståelse av den vedlikeholdsplikt som er fastsatt i vedtekt eksplisitt knyttet til fellesareal brygge.

Vedtekten lyder slik:

"Drift, VEDLIKEHOLD, utleie m.v. FORESTÅS OG BEKOSTES AV NÆRINGSSEKSJONEN (snr.1)» (uthevet av oss).

Vedtekten fastslår således at næringsseksjonen skal ha rett til å disponere fellesarealet ved drift utleie m.v. mot å ha vedlikeholdsplikt for arealet. Uttrykket "bryggeområdet" er benyttet i tilknytning til denne vedtekten.

Dette uttrykk (byggeområdet) benyttet i sameievedtekter er alminnelig antatt å referere til bryggen som en enhet, og omfatter derfor også den underliggende bærende konstruksjon. Det har også vært Hjorts oppfatning. Denne forståelse av vedlikeholdspliktens omfang fremgår dessuten klart av nedenstående.

I en lovkommentar i Juridika til eierseksjoneringslovens § 33 er det uttalt:

"Siden vedlikeholdsplikten omfatter både vedlikehold, reparasjon og utskifting, vil en vedtekt som overfører plikten til en eller flere seksjonseiere, omfatte alt vedlikehold med mindre det er fastsatt noe annet".

Her er det to viktige fakta:

1. Eierseksjoneringslovens vedlikeholdsbegrep omfatter ALT VEDLIKEHOLD, derunder både vedlikehold, reparasjon og utskifting.

2. Dette gjelder med mindre noe annet er fastsatt.

Skal vedlikeholdsansvaret bare gjelde overflaten, må det uttrykkelig være fastsatt i vedtekten. Hadde det vært meningen, kunne det enkelt ha vært presisert i vedtekten. Men det er det ikke. Det er heller ikke fremkommet noe da vedtekten ble vedtatt, som tilsier en annen forståelse.

FØYEN har i den uttalelse som ble fremlagt til siste årsmøte, påpekt at det er *klart angitt* at næringsseksjonen er ansvarlig for vedlikehold og drift av det ytterste arealet, herunder kostnader i den forbindelse.

HJORTS uttalelse (såkalt second opinion) angir i sin konklusjon at det er FORHOLD SOM TREKKER I BEGGE RETNINGER, og at det er VANSKELIG Å TREKKE EN SIKKER KONKLUSJON, dette særlig i lys av at VEDTEKTENES ORDLYD TALER FOR AT NÆRINGSSEKSJONEN HAR ANSVAR FOR DE BÆRENDE KONSTRUKSJONER som utgjør fellesareal. I det andre avsnitt i konklusjonen er det anført at SAKENS UTFALL VIL VÆRE USIKKERT (våre uthevelser).

Til tross for all denne tvil og usikkerhet, er det overaskende - og uten noen nærmere begrunnelse - anført at det er mest sannsynlig at næringsseksjonen vil få medhold i en eventuell rettssak.

Enda merkeligere synes vi det er når Hjort i kommentar til O. Olsens uttalelse om forholdene under bryggen, anfører andre vedtektsbestemmelser enn den aktuelle som grunnlag for å

konkludere med at næringsseksjonen kun skal ha ansvar for vedlikehold av bryggens overflate.

KONKLUSJON:

I tillegg til eierseksjonslovens bestemmelser er VEDTEKTENE sameiets RETTSREGLER. Vedtektene må som andre rettsregler følges når ordlyden - slik som i dette tilfelle - er klar. En klar og utvetydig vedtekt som denne kan ikke fravikes selv om den som berøres ønsker et annet resultat.

Det er ikke under sakens senere behandling fremkommet noe , verken i form av fakta eller argumentasjon, som rokker ved vår konklusjon: Næringsseksjonen har vedlikeholdsansvar også for fellesarealets bærende konstruksjoner. Vedtekten er knyttet til og gjelder bryggen som sådan, uavhengig av hvordan forbindelsen mellom bryggen og bygningene er.

Det er naturlig å anse prosessrisikoen som liten for boligeierne når vi har den forståelse av denne vedtekten som foran beskrevet, og en konklusjon fra Hjort som vi anser som lite holdbar.

Utfallet av en eventuell rettslig prøvelse vil ha stor økonomisk betydning for hver enkelt av de 208 boligeiere i sameie 1. Spørsmålet om prosessrisiko vil eventuelt bli gjenstand for nærmere vurdering og i samråd med boligeierne på et beboer møte.

Slik vi ser det, vil eventuelle saksomkostninger lett kunne bli av liten betydning fordi det vil være 208 boligeiere å fordele dem på. Dertil kommer at de enkelte vil ha rettshjelpsforsikring.

Vi gjentar vårt forslag om en enkel voldgift som før beskrevet, hvorved saken kan avgjøres med bindende virkning og uten betydelige omkostninger.

Vi håper dette kan godtas av næringsseksjonen, slik at man av hensyn til sameiet kan få denne saken løst så snart som mulig.

Dette notat sendes til næringsseksjonen v/ Geir Bergheim og til styret v/ Morten Søgård.

Vi ber om at notatet blir lagt ved som en del av saksdokumentene ved innkallelsen til årsmøtet.

Lysaker Brygge 27. mai 2026

Per Racin Fosmark Bjørn Eckhoff

Oppsummering av næringsseksjonens vurdering av sitt kostnadsansvar i forbindelse med bryggeprosjektet

Ansvarlig advokat:	Helene Hem Halum
Til:	Årsmøtet Lysaker Brygge Sameiet 1 den 16. juni 2026
Fra:	Advokatfirmaet Selmer AS v/ advokat Helene Hem Halum og advokat Lars-Petter Weyer-Larsen
Dato:	4. juni 2026
Vår ref.:	14514958

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

Advokatfirmaet Selmer AS (**Selmer**) representerer Lysaker Brygge Næring AS (**LBN**). LBN er eier av næringsseksjonen i Lysaker Brygge Sameiet 1 (**Sameie 1**). LBN sin eierandel er 13,57 %.

Som kjent for flere i Sameie 1, har Selmer bistått LBN i denne saken i lang tid. Vi hadde forutfor årsmøtet 2025 gjort en inngående vurdering av næringsseksjonens kostnadsansvar i forbindelse med bryggeprosjektet, hvor vi både vurderte sakens faktiske og rettslige forhold. I vårt arbeid gjennomgikk vi blant annet historiske og gjeldende kartgrunnlag, byggesaksdokumentene, seksjoneringstegningene, tidligere og gjeldende vedtekter for Sameie 1, og dokumentasjon fra prosessen frem til vedtektsendringene i Sameie 1. Vi vurderte også de to notatene fra Føyen og Hjort, samt den grundige tekniske rapporten utarbeidet av LBN sin tekniske rådgiver, ConSisu AS (ConSisu) ved sivilingeniør bygg Morten Moseng. Vår konklusjon var at samtlige av kostnadene i bryggeprosjektet skulle fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Etter årsmøtet i desember 2025 ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle arbeide videre med bryggeprosjektet frem til neste årsmøte våren 2026. Forutfor utarbeidelsen av dette notatet har vi fått oversendt følgende fra arbeidsgruppen:

- Tilleggsnotat fra Føyen datert 16. februar 2026
- Teknisk rapport fra Dr.Tech Olav Olsen (**Olav Olsen**) datert 5. mai 2026, inkludert mandat for rapporten
- E-post fra Hjort datert 12. mai 2026 og e-post fra Føyen datert 15. mai 2026, etter at begge advokatfirmaene hadde gjennomgått rapporten fra Olav Olsen

Det ble avholdt et møte med arbeidsgruppen den 2. juni 2026 hvor advokat Halum deltok på vegne av LBN. Vi har også fått tilsendt et notat fra sameierne Bjørn Eckhoff og Per Racin Fosmark datert 27. mai 2026.

Arbeidsgruppen har stilt spørsmål om oversendt dokumentasjon har endret LBN sin vurdering av kostnadsansvaret i bryggeprosjektet. Selmer har gjort en vurdering av oversendt dokumentasjon og laget dette notatet for å oppsummere LBN sitt syn på sitt kostnadsansvar i forbindelse med bryggeprosjektet, ettersom det er viktig at alle seksjonseiere har god oversikt over LBN sitt standpunkt forutfor årsmøtet den 16. juni 2026.

2 BRYGGEOMRÅDE – TILLEGGSDEL TIL NÆRINGSSEKSJONEN OG FELLESAREAL



Tegningen er hentet fra bilag 2 til gjeldende vedtekter for Sameie 1 – utomhusplanen. På tegningen er bryggeområdet vist i beige og lysebrunt. Den innerste delen av bryggeområdet (markert i beige) er seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonen. Den ytterste delen av bryggeområdet er seksjonert som fellesareal (lysebrunt). Deler av bryggen strekker seg også innunder næringsseksjonene og utomhusområdets øvre plan.

3 OMFANGET AV UENIGHETEN OM KOSTNADSFORDELING - BELØP

De totale kostnadene ved bryggeprosjektet er opplyst å beløpe seg til rett i underkant av NOK 33 000 000. 20 % av kostnadene skal dekkes av Lysaker Brygge Sameiet 2 (**Sameie 2**), mens 80 % av kostnadene skal dekkes av Sameie 1. Dette innebærer at ca. NOK 26 400 000 skal dekkes av Sameie 1.

Arbeidsgruppen har informert om at ca. NOK 5 400 000 av kostnadene som skal dekkes av Sameie 1 knytter seg til arbeider med konstruksjonen under den delen av bryggeområde som er seksjonert som fellesareal. ***Dersom denne kostnaden skal dekkes etter sameiebrøk, som LBN mener er riktig forståelse av vedtektene, skal LBN betale en andel av denne kostnaden på NOK 732 780 (13,57 %). Resterende beløp, ca. NOK 4 667 220, skal da fordeles mellom samtlige av boligeierne (208 seksjoner). Det er altså dette beløpet, ca. NOK 4 667 220, eller NOK 22 439 flatt fordelt mellom boligeierne, som er tvistens beløp.***

Resterende beløp av totalkostnaden som Sameie 1 skal betale, ca. NOK 21 000 000, knytter seg til arbeider med konstruksjonen under bygg for næring og bolig, samt tilleggsdel til næringsseksjonen. ***Det er ingen uenighet om at denne kostnaden skal fordeles etter brøk. Dette innebærer at LBN i tillegg skal betale en andel av denne kostnaden på ca. NOK 2 849 700. Totalt skal LBN, dersom LBN sin forståelse legges til grunn, altså betale ca. NOK 3 582 480 i forbindelse med bryggeprosjektet.***

4 FORRIGE ÅRSMØTE I DESEMBER 2025

På årsmøtet den 17. desember 2025 foreslo styret som kjent at Sameie 1 skulle dekke kostnadene for bryggeanleggets bærende konstruksjoner etter eierbrøk, i tråd med LBN sin forståelse av vedtektene. ***Forslaget til vedtak ble nedstemt av årsmøtet, med en svært knapp margin. 28,9405 % stemte for at kostnadene skulle dekkes etter brøk, mens 31,5780 % stemte mot styrets forslag. Det er altså ikke riktig som Eckhoff og Fosmark skriver i sitt notat at styrets forslag ble nedstemt med stort flertall.***

5 OPPSUMMERING AV NÆRINGSSEKSJONENS STANDPUNKT

LBN sin rådgiver, ConSisu, er et rådgivende ingeniørfirma innen bygg- og konstruksjonsteknikk. Deres spisskompetanse er prosjektering av bæresystemer for små og store nybygg- og rehabiliteringsprosjekter, i betong-, stål- og teglkonstruksjoner. De prosjekterer også bygningsfysikk. Sivilingeniør bygg Morten Moseng har vært sakkyndig vitne i flere rettssaker rundt omkring i landet i mange år. De senere årene har Moseng vært sakkyndig vitne i mer enn 20 daker som har blitt behandlet i ulike ting- og lagmannsretter. Alle sakene har omhandlet byggeteknikk og konstruksjonssikkerhet, og enkelte av sakene har blitt anket helt opp til Høyesterett.

ConSisu har vært engasjert av LBN til å kartlegge de faktiske forholdene i forbindelse med bryggesaken. ConSisu har gjort en omfattende teknisk vurdering av bryggekonstruksjonen, og har konkludert slik i sin tekniske rapport av 19. september 2025 (våre markeringer):

> Kaianleggene under sameiet Lysaker brygge 1 bygget for Norske Fina AS i 1977-78 og under sameiet Lysaker brygge 2 bygget for Sties Termo-Transport AS i 1985-86 er bygget med et bærende betongdekke og underliggende betongbjelker og peler antatt til fjell og er en del av hovedbæresystemet for næringsseksjonene i sameiene, bryggedekket på utsiden i tillegg til de overliggende boligseksjonene. 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. Kaianlegget er gulvet i næringslokalene i begge sameiene, samt i deler av boligseksjonene. Da det eksisterende kaianlegget har en slik sentral bærende og avstivende funksjon til flere av byggene i sameiene vil vi absolutt konkludere med at det eksisterende kaianlegget er en viktig del av hovedbæresystemet til begge sameiene. Forankringen av kaianlegget under sameiet Lysaker brygge 2 er i tillegg endret for å tilpasse eksisterende konstruksjoner i kaianlegget til nybyggene og dette knytter konstruksjonene ytterligere sammen.

ConSisu har fått oversendt Olav Olsen sin rapport for kommentarer. ConSisu har ikke endret sine vurderinger og konklusjoner etter gjennomgang av rapporten. Se nærmere om dette i punkt 6 nedenfor. Selmer deler i stor grad Hjort sine rettslige vurderinger, også etter oversendelsen av Olav Olsen sin rapport.

Arbeidene som er gjort gjelder bærende konstruksjoner for byggene og bryggen som utgjør Sameie 1. ***Spørsmålet om man kan kutte av den ytterste delen av bryggen er ikke relevant, men kun et teoretisk spørsmål.*** Selve bryggen er utformet som den er og utgjør en del av Sameie 1. En eventuell riving vil kreve tillatelser etter plan- og bygningsloven, som antagelig ikke kan gis all den tid allmennheten, inkludert samtlige seksjonseiere, har bruksrett til bryggeområdet iht. gjeldende reguleringsplan. Bryggeområdet har også inngått ved fastsettelsen av eierbrøkene i forbindelse med seksjoneringen.

Føyen sin konklusjon gir et meget ulogisk resultat – LBN påstås å skulle dekke alle kostnadene til arbeider på bærende konstruksjoner under areal som er seksjonert som fellesareal, mens LBN kun skal dekke kostnadene til arbeider på bærende konstruksjoner under areal som er seksjonert som en tilleggsdel til næringsseksjonen iht. eierbrøk.

Føyen sin konklusjon er også urimelig – LBN påstås å skulle dekke store kostnader til et areal de har meget begrensede inntekter fra, hvor allmennheten og alle seksjonseierne har bruksrett, og hvor de ikke har hatt styring- og eller beslutningsmyndighet vedrørende arbeidene (som er utgangspunktet dersom en seksjonseier alene er ansvarlig for samtlige av kostnadene.)

Det er ingen rasjonelle eller gode grunner for at man i Sameie 1 mente å vedtektsfeste en bestemmelse som gir et slik ulogisk og urimelig resultat. LBN ville under enhver omstendighet heller ikke gitt den tilslutningen som er nødvendig etter eierseksjonsloven til å vedtektsfeste slik ansvars- og kostnadsfordeling.

6 KOMMENTARER TIL TEKNISK RAPPORT UTARBEIDET AV DR. TECH OLAV OLSEN

ConSisu har som nevnt gjennomgått Olav Olsen sin rapport, og har avgitt kommentaren som fremgår nedenfor (våre uthevinger). ***Oppsummert mener ConSisu at konklusjonen til Olav Olsen er basert på feil faktagrunnlag.***

"Kort fortalt har Olav Olsen uttalt seg om integriteten til kaien og overliggende bygg er ivaretatt hvis ytterste del av kaien teoretisk rives. Jeg er i utgangspunktet ikke uenig i konklusjonen til Olav Olsen, men det er ikke det som er spørsmålet her. ***Spørsmålet er om konstruksjonssikkerheten til kai, næringslokaler og overliggende boliger er ivaretatt hvis den ytre delen av kaien skulle kollapse. Vi mener da dette er et sammenhengende kaianlegg med næringslokaler og overliggende boliger er det fare for konstruksjonssikkerheten til hele konstruksjonen hvis den ytre delen av kaien skulle kollapse på grunn av for eksempel mangelfullt vedlikehold e.l. Olav Olsen er enige med oss i at kaikonstruksjonen og næringslokalene avstiver bæresystemet til overliggende boliger, og en kollaps i kaianlegg/næring vil da kunne føre til skader også på boligene.***

Det er ikke slik at man i statikken og ved vurdering av om konstruksjonssikkerheten er ivaretatt kan "se bort fra en del" av konstruksjonen. Det er godt dokumentert at kaidekket er en sammenhengende konstruksjon og man må derfor se på konstruksjonen som en helhet. Kaidekket er en del av hovedbæresystemet og hvis ytre del av kaidekket kollapser er det meget stor fare for at det vil bli skader på næringslokalene og overliggende boliger som avstives av kaidekket.

Vi mener derfor at konklusjonen til Olav Olsen er basert på feil grunnlag og står derfor fortsatt ved vår konklusjon om at kaidekket er en del av hovedbærsystemet til næringslokalene og overliggende boliger."

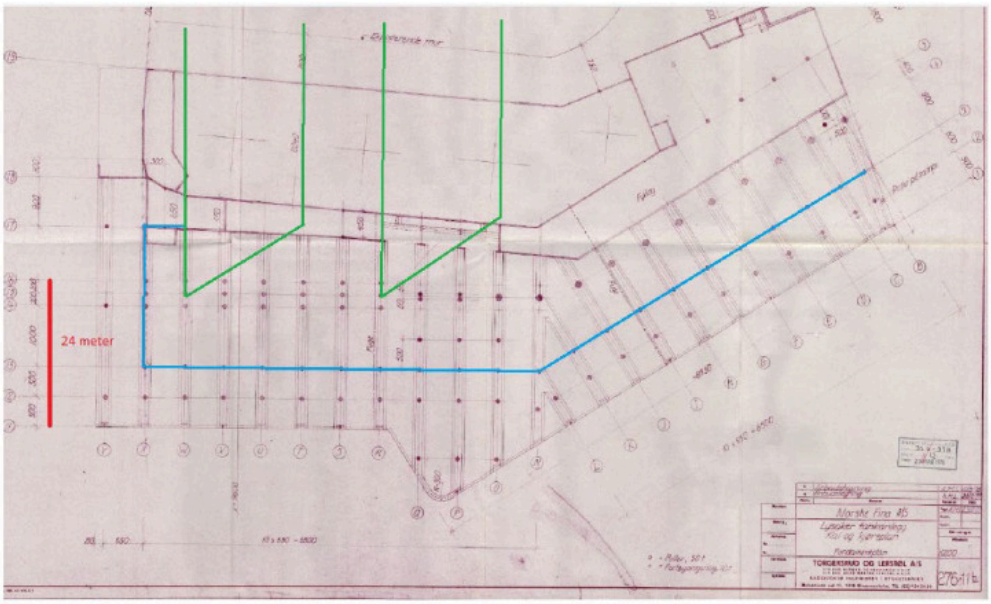
ConSisu har også sendt oss følgende bilde, tatt i uke 22, som tydelig viser at bryggen er en sammenhengende konstruksjon, og at en kollaps i en del av konstruksjonen vil påvirke resten.



Det synes nødvendig å påpeke at det ikke er riktig som Eckhoff og Fosmark skriver i sitt notat at *"bygningene er selvstendig fundamentert direkte på fjell i samsvar med vanlig byggeskikk."* Også Olav Olsen er enig i at kaidekket er nødvendig for bygg A, B og C og takhagen frem til fasaden av næringsdelens hoveddel, se punkt 4.3 i Olav Olsens notat. Næringsseksjonens tilleggsdel er også bygd direkte oppå bryggekonstruksjonen. Det vises i den forbindelse også til noen figurer i ConSisu sitt notat:



Figur 8: 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 10: 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 kalanlegget.

7 VIDERE PROSESS – PROSESSIRISKO – ERSTATNINGSANSVAR

Som det fremgår av punkt 5 over, er Selmer sin vurdering at den riktige forståelsen av vedtektene i Sameie 1 er at kostnadene i bryggesaken skal fordeles mellom sameierne iht. eierbrøk. Dersom saken skulle bli brakt inn for rettsapparatet mener vi at LBN har en god sak, hvor det er langt mer sannsynlig at LBN får medhold i sitt syn på saken enn at LBN vil tape en eventuell rettssak.

De økonomiske realitetene i en sak vil være hvorvidt LBN skal betale ytterligere NOK 4 667 220 for bryggeprosjektet, i tillegg til beløpet LBN allerede skal betale (ca. NOK 3 582 480), totalt NOK 8 249 700. Beløpet utgjør altså et ikke-uvesentlig beløp for LBN. LBN har også et langsiktig perspektiv på sitt eierskap i Sameie 1. I fremtiden vil det kunne bli behov for ytterligere arbeider på bryggen, og det er derfor ikke ønskelig å skape presedens for at slike kostnader ikke skal dekkes etter brøk.

Dersom årsmøtet fatter vedtak om at kostnadene ikke skal dekkes i henhold til eierbrøk og det sendes faktura til LBN hvor det fremgår at LBN skal betale ytterligere NOK 4 667 220 for arbeidene, vil denne fakturaen ikke bli betalt. Sameie 1 må i så fall anlegge sak mot LBN for tingretten og få medhold for å få dekket fakturaen. Ettersom saken er viktig og potensielt innebærer et ikke-ubetydelig kostnadsansvar for LBN, er det nærliggende å anta ta LBN ved et eventuelt tap i tingretten vil være beredt til å anke saken til lagmannsretten. ***Saksbehandlingstiden for sivile saker ved tingrettene er ofte minimum 5-8 måneder, mens saksbehandlingstiden for Borgarting lagmannsrett typisk er 10-12 måneder. Total saksbehandlingstid for to runder i domstolene er derfor i beste fall 15-20 måneder.***

Vi antar at de totale sakskostnadene for en runde i tingretten fort vil utgjøre minimum NOK 800 000 - 1 000 000, eks. mva. Hovedregelen i tvisteloven er at den parten som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Saken er vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentligste. ***Ulike rettshjelpsforsikringer inkluderer normalt ikke dekning av idømte sakskostnader for motparten.***

LBN vil som sameier i Sameie 1 i utgangspunktet måtte dekke *13,57 % av Sameie 1 sine kostnader til egen advokat. Dersom LBN vinner frem i retten vil LBN fremme krav om erstatning også for denne andelen.*

Det er ikke aktuelt for LBN å samtykke til at saken behandles av en voldgift, slik som foreslått av Eckhoff og Fosmark. En voldgift er normalt en kostbar prosess, hvor man i tillegg til egne sakskostnader må dekke kostnader/honorar til dommer(e). I utgangspunktet er også ankemuligheten svært begrenset.

8 STATUSOPPDATERING VEDLIKEHOLD AV BRYGGEOMRÅDET

LBN har igangsatt prosessen med å skifte ut slitte bord på bryggeområdet. De fysiske arbeidene vil igangsettes etter sommeren 2026, når sameiets bryggeprosjekt er ferdigstilt og fellesferien er avviklet. Prosjektet er omfattende og kostbart, med en kostnadsramme på flere millioner kroner. Det vil komme nærmere informasjon om dette senere.

LYSAKER BRYGGE SAMEIE 1
INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2026

Innledning:
Valgkomiteen har arbeidet mye for å få frem kandidater til de ledige posisjoner som enten er på valg eller hvor styremedlemmet har trukket seg før den valgte perioden er gjennomført. Valgkomiteen har hatt fokus på å få inn yngre krefter i styret og at man får en balanse mellom kjønn. I tillegg ser valgkomiteen det som veldig viktig å få inn styremedlemmer med kompetanse innen forvaltning, drift og vedlikehold, FDV.

Valgkomiteen takker de som har meldt interesse for deres ønske om
at Lysaker brygge skal være et godt sted å bo i årene som kommer.

Sameiet står foran en del 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.

Til årsmøtet 11.05.2026 har vi følgende innstilling. Valgkomiteen innstiller følgende personer til styret i Lysaker Brygge Sameie 1:

Styreleder: Jon Stærkebye, for ett år frem til årsmøtet 2027
Styremedlem: Jens Kristian Hansen (seksjonseier Sameiet 1) Ikke på valg (2028)
Styremedlem: Morten Søgård (seksjonseier Sameiet 1) Ikke på valg(2027)
Styremedlem: Tom Erik Lystad (seksjonseier Sameiet 2) Ny, velges til 2028

Varamedlem: Lisbeth Dyrberg (seksjonseier Sameiet 1) På valg til 2027
Varamedlem: Jan Thomas Kjendlie (seksjonseier Sameiet 1) På valg til 2027

Kort om de enkelte kandidatene:

Tom Erik Lystad
"Jeg bor i Lysaker Brygge 30 sammen med min kone Ann Helen. Vi flyttet først til Lysaker Brygge 6 i 2019 og trivdes så godt at vi i 2024 kjøpte en ny leilighet litt lenger ute. Jeg har to barn som ikke bor sammen med oss.
Til daglig er jeg daglig leder i Driv Logistikk, et datterselskap av Driv Energi. Vi driver en bensinstasjonskjede med rundt 180 stasjoner, og har i tillegg egen produksjon av spylervæske og AdBlue. Jeg er både styremedlem og deleier i Driv Logistikk.
På fritiden er jeg båtfører på redningsskøyta her på Lysaker, hvor jeg også sitter i styret som nestleder, en rolle jeg har hatt i sju år. I tillegg er jeg teknisk leder i RSRK Oslo.
Før dette var jeg trener og sportslig leder i Stabæk håndball, hvor jeg også satt fire perioder i styret."

Lisbeth Dyrberg og **Jan Tomas Kjendlie** har begge vært aktive styremedlemmer i Lysaker Brygge Sameie 1. De har vært instrumentelle i gjennomføringen av flere viktige prosjekter i regi av Sameie. For å få en god kontinuitet og overføring av faglig kompetanse til nye styremedlemmer velger valgkomiteen å innstille begge som vara for kommende periode.

Mvh, Zuzanna Zygadlo-Stenberg Valgkomiteen i Sameie 1

LYSAKER BRYGGE SAMEIE 1
INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2026

Innledning:
Valgkomiteen har arbeidet mye for å få frem kandidater til de ledige posisjoner som enten er på valg eller hvor styremedlemmet har trukket seg før den valgte perioden er gjennomført. Valgkomiteen har hatt fokus på å få inn yngre krefter i styret og at man får en balanse mellom kjønn. I tillegg ser valgkomiteen det som veldig viktig å få inn styremedlemmer med kompetanse innen forvaltning, drift og vedlikehold, FDV.

Valgkomiteen takker de som har meldt interesse for deres ønske om
at Lysaker brygge skal være et godt sted å bo i årene som kommer.

Sameiet står foran en del 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.

Til årsmøtet 11.05.2026 har vi følgende innstilling. Valgkomiteen innstiller følgende personer til styret i Lysaker Brygge Sameie 1:

Styreleder: Jon Stærkebye, for ett år frem til årsmøtet 2027
Styremedlem: Jens Kristian Hansen (seksjonseier Sameiet 1) Ikke på valg (2028)
Styremedlem: Morten Søgård (seksjonseier Sameiet 1) Ikke på valg(2027)
Styremedlem: Tom Erik Lystad (seksjonseier Sameiet 2) Ny, velges til 2028

Varamedlem: Lisbeth Dyrberg (seksjonseier Sameiet 1) På valg til 2027
Varamedlem: Jan Thomas Kjendlie (seksjonseier Sameiet 1) På valg til 2027

Kort om de enkelte kandidatene:

Tom Erik Lystad
"Jeg bor i Lysaker Brygge 30 sammen med min kone Ann Helen. Vi flyttet først til Lysaker Brygge 6 i 2019 og trivdes så godt at vi i 2024 kjøpte en ny leilighet litt lenger ute. Jeg har to barn som ikke bor sammen med oss.
Til daglig er jeg daglig leder i Driv Logistikk, et datterselskap av Driv Energi. Vi driver en bensinstasjonskjede med rundt 180 stasjoner, og har i tillegg egen produksjon av spylervæske og AdBlue. Jeg er både styremedlem og deleier i Driv Logistikk.
På fritiden er jeg båtfører på redningsskøyta her på Lysaker, hvor jeg også sitter i styret som nestleder, en rolle jeg har hatt i sju år. I tillegg er jeg teknisk leder i RSRK Oslo.
Før dette var jeg trener og sportslig leder i Stabæk håndball, hvor jeg også satt fire perioder i styret."

Lisbeth Dyrberg og **Jan Tomas Kjendlie** har begge vært aktive styremedlemmer i Lysaker Brygge Sameie 1. De har vært instrumentelle i gjennomføringen av flere viktige prosjekter i regi av Sameie. For å få en god kontinuitet og overføring av faglig kompetanse til nye styremedlemmer velger valgkomiteen å innstille begge som vara for kommende periode.

Mvh, Zuzanna Zygadlo-Stenberg Valgkomiteen i Sameie 1

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1

Vedtatt i årsmøte
den.22.08.2023 i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lysaker Brygge Sameiet 1, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 12 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. februar 2004.

Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjonene er fordelt på 6 bygninger, bygg A - F.

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 2 gnr. 41, bnr. 47.

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 i 1. etasje (med unntak av de seksjoner som ikke har hage) Bygg A: 2 - 7 Bygg B: 32-36 Bygg C: 62-67 Bygg D: 94-97 Bygg E: 116-122 Bygg F: 159-166	Se pkt. 3.2
Bygg D: **Takterrasse**.	seksjon 94-114	Se pkt 3.2
Bygg E: **Takterrasse**.	seksjon 115-158	Se pkt 3.2
Bygg F: **Takterrasse.**	seksjon 159-209	Se pkt 3.2
Parkeringsplasser som ikke er tilordnet den enkelte seksjon som tilleggsareal.	Seksjon 1, se nærmere nedenfor om disponering av parkeringsplasser.	Se pkt 3.3
Bryggeområdet (den del som ikke er lagt til seksjon 1), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2	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	Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonen (snr.1)

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 næringsseksjonen (snr.1) som tilleggsareal til næringsseksjonen. 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 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.

- 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.

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.

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. 12) og Lysaker Brygge Sameiet 2 (gnr. 41, bnr. 47), Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av Utomhusplanen inntatt som Bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonen dekker FDV for bryggeområder (markert med brunt i Bilag 2). 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 2, gnr. 41, bnr. 47. 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 13,567% og boligseksjonene til sammen har 86,433% av stemmene. Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,4155% 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.

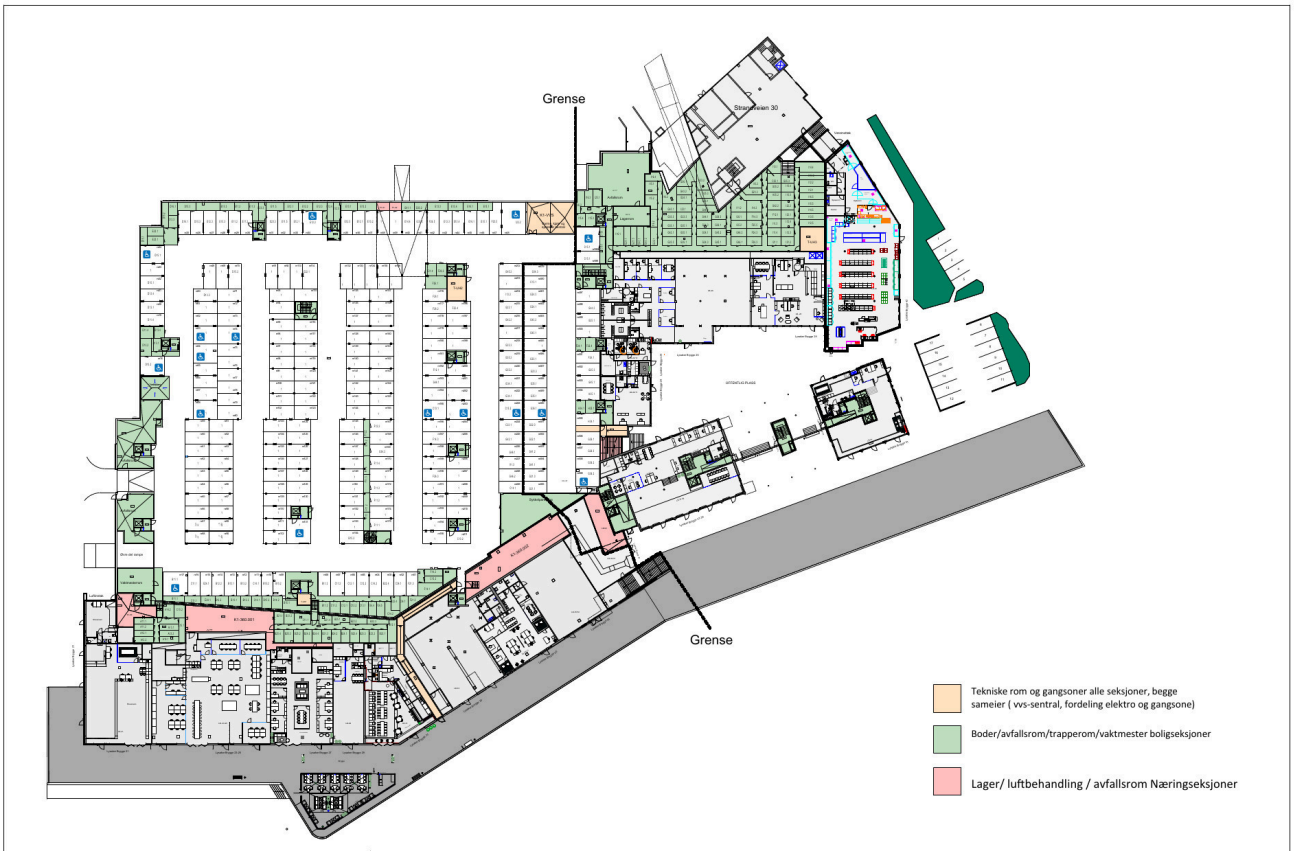
Følgende bilag følger vedtektene:

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.

Vedtatt i årsmøte 21.04.04, endret 26.04.06, 19.04.07, 23.04.08, 27.04.2010, 10.02.2014, 22.04.2015, 27.04.2016, 27.04.2017, 09.04.2018, 24.04.2019, 12.12.2022 og sist endret 22.08.2023.



ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET. TEGNINGEN VISER HOVUDUTFORMING OG PRINSIPPPLØSNINGER. 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		Dato/ Sign

continuum PROPERTY

Lysaker Brygge

Plantegning K1, N1, N2

Skal på A3 ark.

Rev. 17

Sign.



ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET. TEGNINGEN VISER HOVUDUTFORMING OG PRINSIPPPLØSNINGER. 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		Dato/ Sign

continuum PROPERTY

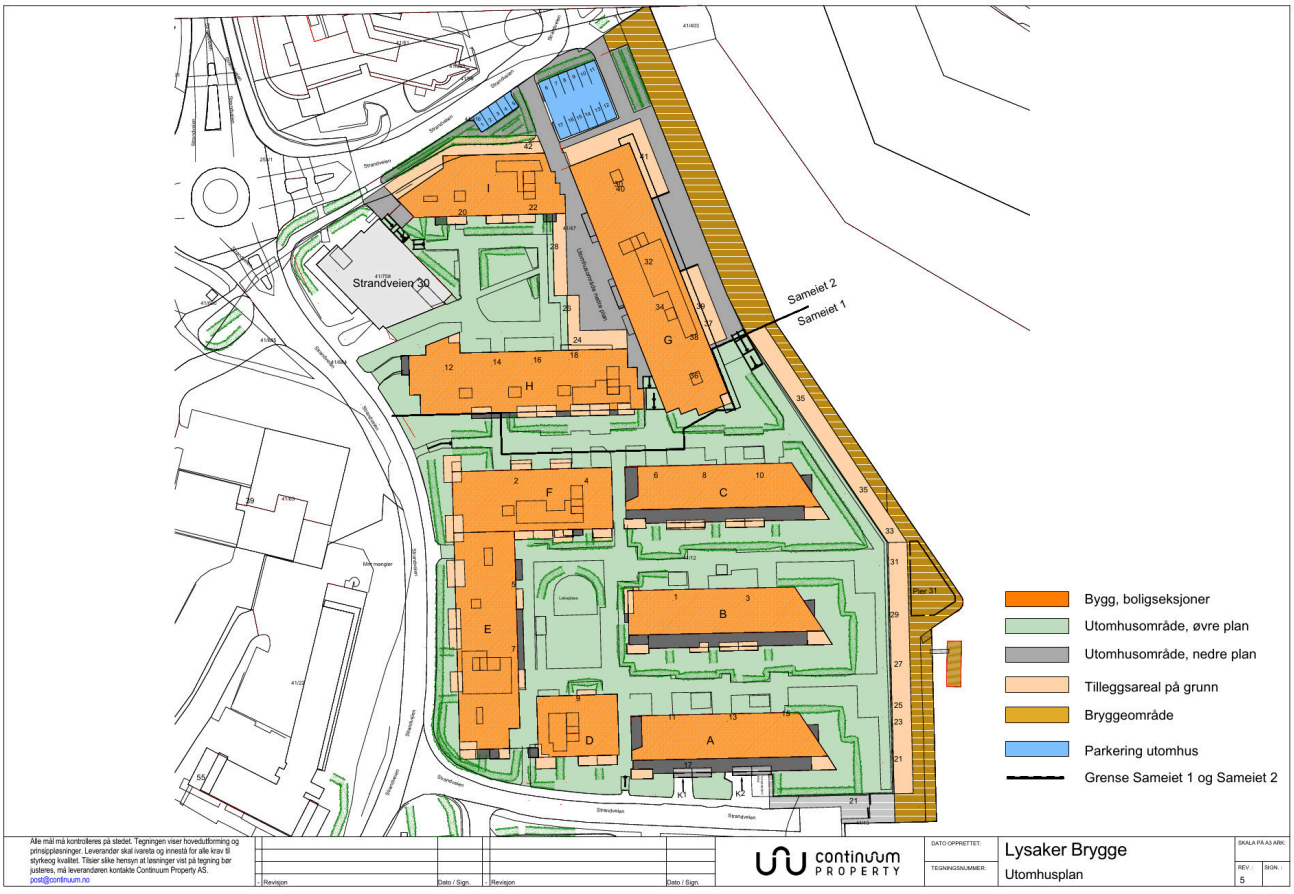
Lysaker Brygge

Plantegning K2

Skal på A3 ark.

Rev. 14

Sign.



Alle mål må kontrolleres på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsippløsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrkeog kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Continuum Property AS.
post@continuum.no

Revisjon	Dato / Sign.	Revisjon	Dato / Sign.

continuum PROPERTY

DATO OPPRETTET:

TEGNINGSNUMMER:

Lysaker Brygge

Utomhusplan

SKALA PÅ A3 ARK:

REV.: 5

SIGN.:

Ansvar- og kostnadsfordeling i Lysaker Brygge Sameiet 1

Infrastruktur, felles

- Sprinkleranlegg
- Pumpestasjon avløp
- Ladeanlegg elbiler
- El-anlegg parkeringskjeller
- Avtrekksvifter K1 og K2
- Kjøreporter K1 og K2
- Sentralt driftskontroll (SD) med varsling

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 bommer utomhus, øvre plan

Infrastruktur, næringseksjoner

- Varme- og kjøleanlegg/fjernvarme næring
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) næring
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- El-anlegg næring
- Brannsikringssanlegg næring
- Selvlukkende bom utomhus, nedre plan brygge syd

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.

Oppgangene er rømningsveier og må alltid være åpne for fri ferdsel. Yttersko, avfallsposer, barnevog ner og annet utstyr må derfor ikke settes i trapp/gang.
Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan pl**asseres i inngangspartiet under trappen, derso m det ikke er til hinder for fri ferdsel"**

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 12, Seksjonsnr 71	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lysaker brygge 8, gatenr 2530	**Grunnkrets:**	702	Lysaker 02
(fra bruksenhet)	1366 Lysaker	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.02.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	87/21 147
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	12 557,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lysaker brygge 8	H0202	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.04.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 570,0	Igangset.till.:	03.12.2002
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	3 570,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	23.11.2004
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	18610884			Antall etasjer:	6

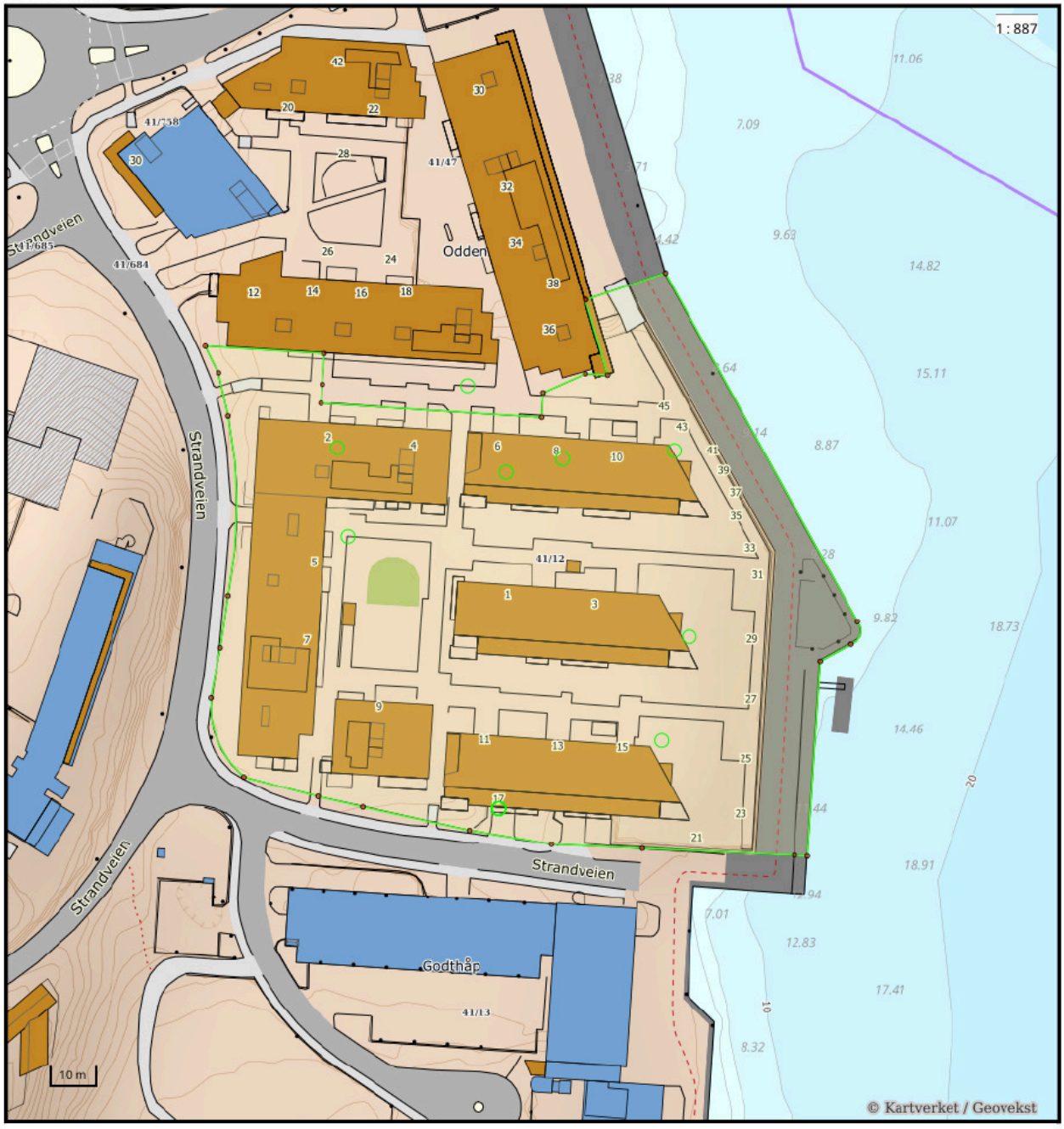
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	6		666,0		666,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



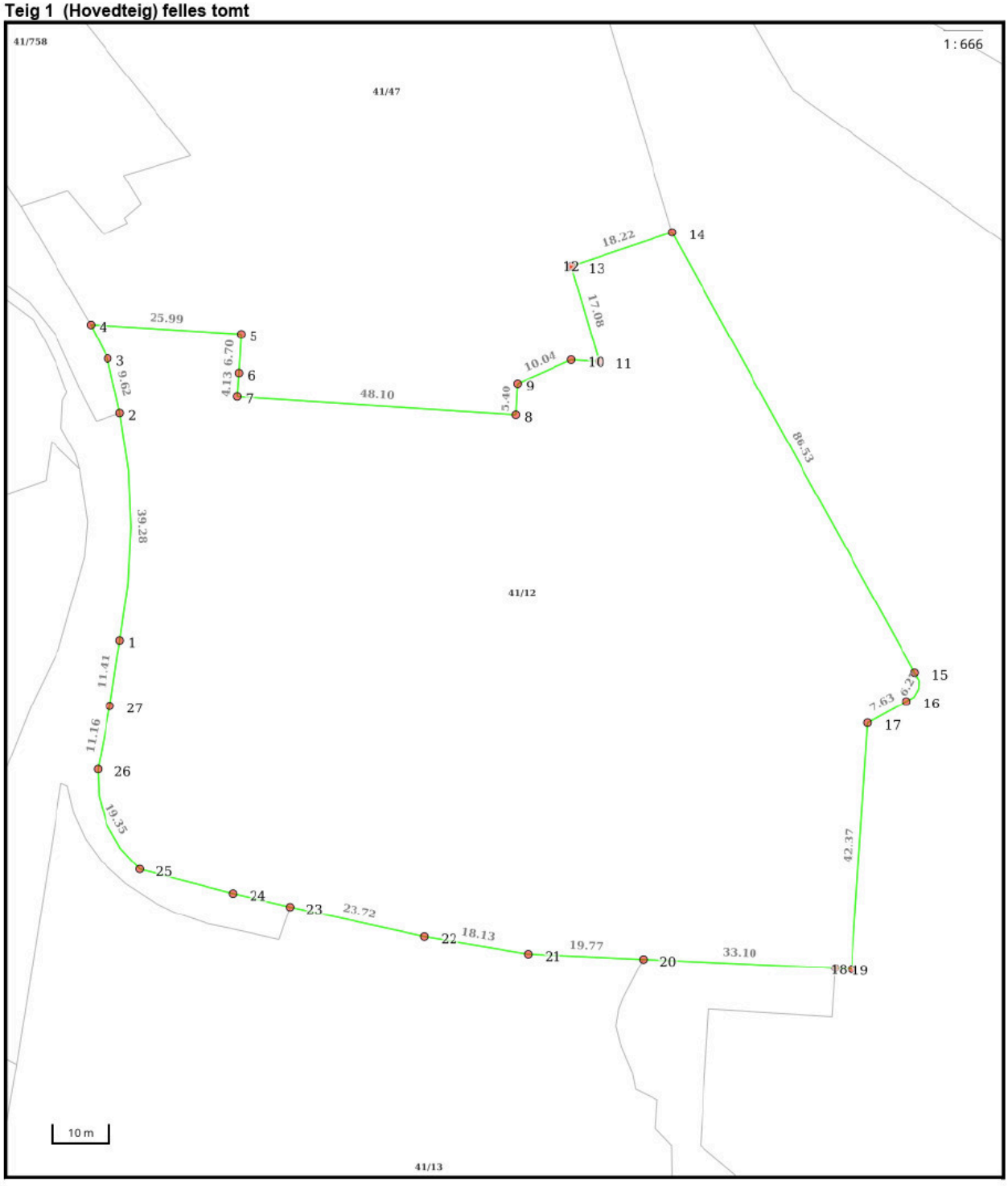
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 12 557,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 480,84	591 742,24	39,28m	Terrengmålt	10	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 519,71	591 738,73	9,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 528,85	591 735,72	6,54m	Terrengmålt	10	-200,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 534,43	591 732,31	25,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 535,15	591 758,29	6,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 528,45	591 758,47	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 524,32	591 758,58	48,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 525,57	591 806,66	5,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 530,97	591 806,52	10,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 535,89	591 815,27	4,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 536,02	591 820,07	17,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 551,93	591 813,85	0,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 551,95	591 813,92	18,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 559,32	591 830,58	86,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 487,67	591 879,09	6,27m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 482,57	591 878,12	7,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 478,29	591 871,80	42,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 435,93	591 872,88	2,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 435,80	591 870,01	33,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 434,32	591 836,94	19,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 433,43	591 817,19	18,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 642 434,83	591 799,11	23,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 642 437,80	591 775,58	10,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 439,20	591 765,63	16,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 441,91	591 749,23	19,35m	Terrengmålt	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 642 458,34	591 740,50	11,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 642 469,45	591 741,59	11,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.07.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	12	**Fnr**	0	**Snr**	71
Adresse	Lysaker brygge 8 , 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2002/1026	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/846	Strandveien 40 - parkeringskjeller m/blokker Lysaker brygge	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

04060800098K00S9813

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

NCC Norge AS/NCC Bygg
Vakåsveien 9

1378 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Svein Terje Huse	04/846-85/TOVHER	23.11.2004

Adresse - Tiltak:	Strandveien 40 - parkeringskjeller Lysaker brygge		
Gnr/Bnr:	41/12	Mottatt:	22.11.04
Tiltakshaver:		Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	NCC Construction AS	Komplett:	22.11.04

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
HUS C OPPGANG C2

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 99

En viser til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumentasjon :
Kontrollerklæringer, bilag 57674-57676, 57678.

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. IX § 34 og kap. VIII. Brukstillatelsen gjelder for : hus C oppgang C2.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt monteres på godt synlig sted.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Tove C Hæreid
Tove Christiansen Hæreid
saksbehandler

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

NCC Norge AS/NCC Bygg
Vakåsveien 9

1378 NESBRU

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Dato:**
Svein Terje Huse	04/846-83/TOVHER	23.11.2004

Adresse - Tiltak:	Strandveien 40 - parkeringskjeller Lysaker brygge		
Gnr/Bnr:	41/12	Mottatt:	22.11.04
Tiltakshaver:	Gjensidige nor spareforsikring	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	NCC Construction AS	Komplett:	22.11.04

FERDIGATTEST/DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS
HUS C OPPGANG C2

Jf. Plan- og bygningslovens §99

NHK-nr. 60219 30068

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll skal meldes til kommunen så snart den er etablert.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Tove Christiansen Hæreid
saksbehandler

Kopi:
Norsk Heiskontroll
Postboks 4017 Ullevål Stadion
0806 Oslo

GAB-Ansvarlig

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
16.03.2006	GBR-41/12, N-531		04/846	06/10773

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	16.03.2006	509/06

FERDIGATTEST LYSAKER BRYGGE MED UNNTAK AV INNREDNING AV LEIETAKERAREALER

Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelser for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattesten gjelder ikke innredning av leietakerarealer.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Anne Sofie Bjørge
saksbehandler

Kopi:
Gjensidige Nor Spareforsikring
1324 LYSAKER

Utskriftsdato: 02.07.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	71
Adresse	Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00270234	15768	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	34721
10120114	11228	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1895

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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

VAledninger

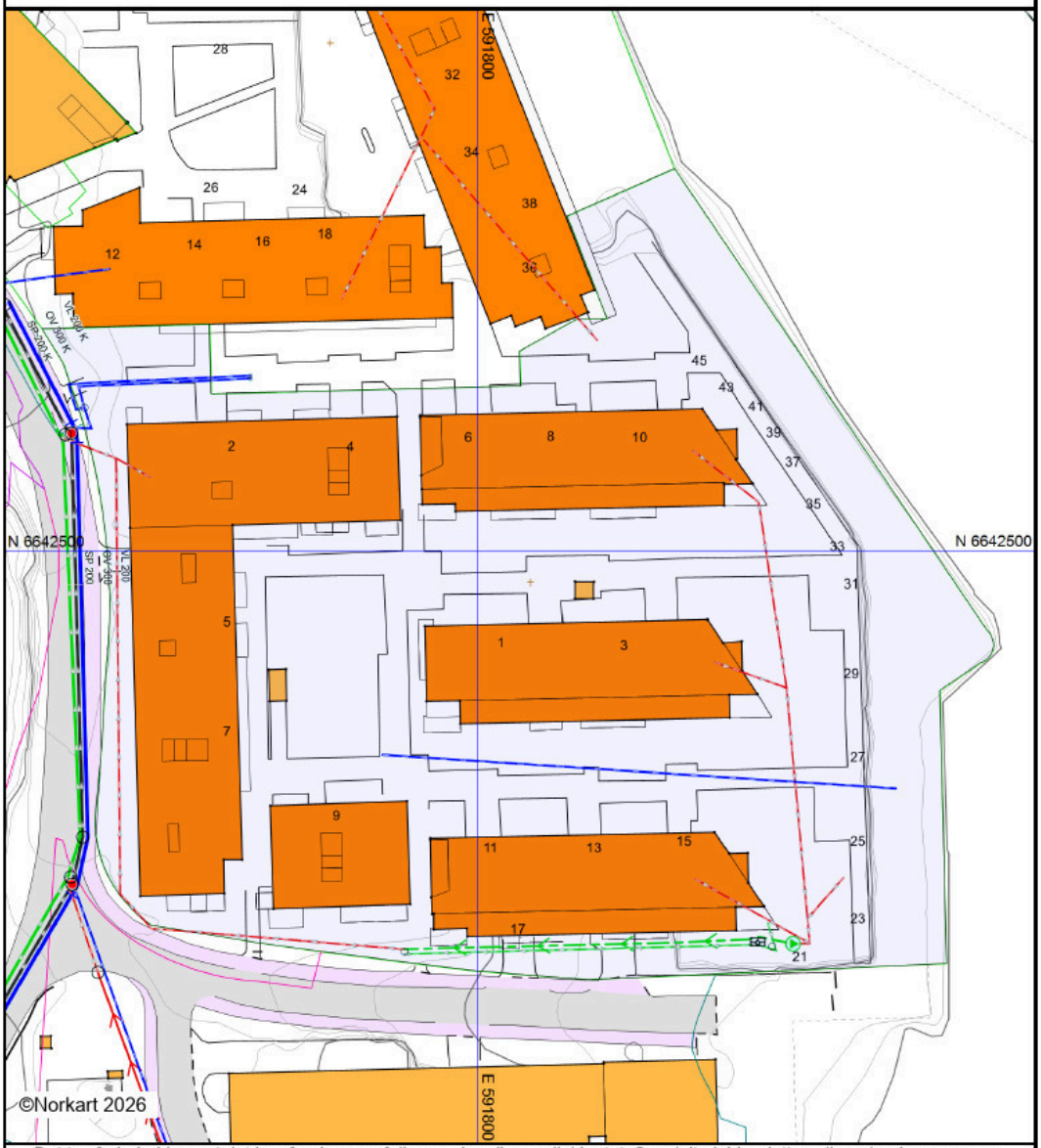
Eiendom: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:1000

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.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/07/2026



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

Utskriftsdato: 02.07.2026

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.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	71
Adresse	Lysaker brygge 8, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 123 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 1 256 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 11 178 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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** 123 m^2 **Formål** Trafikkområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** T1
	Delareal 1 257 m^2 **Formål** Kai **Feltnavn** TK
	Delareal 11 168 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Id	2000038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000038)
Navn	STRANDVEIEN 55
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9189/2000038.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** T

Id	1973130 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973130)
Navn	LAGERBUKTA/SVARTEBUKTA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8820/1973130.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjørevei

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

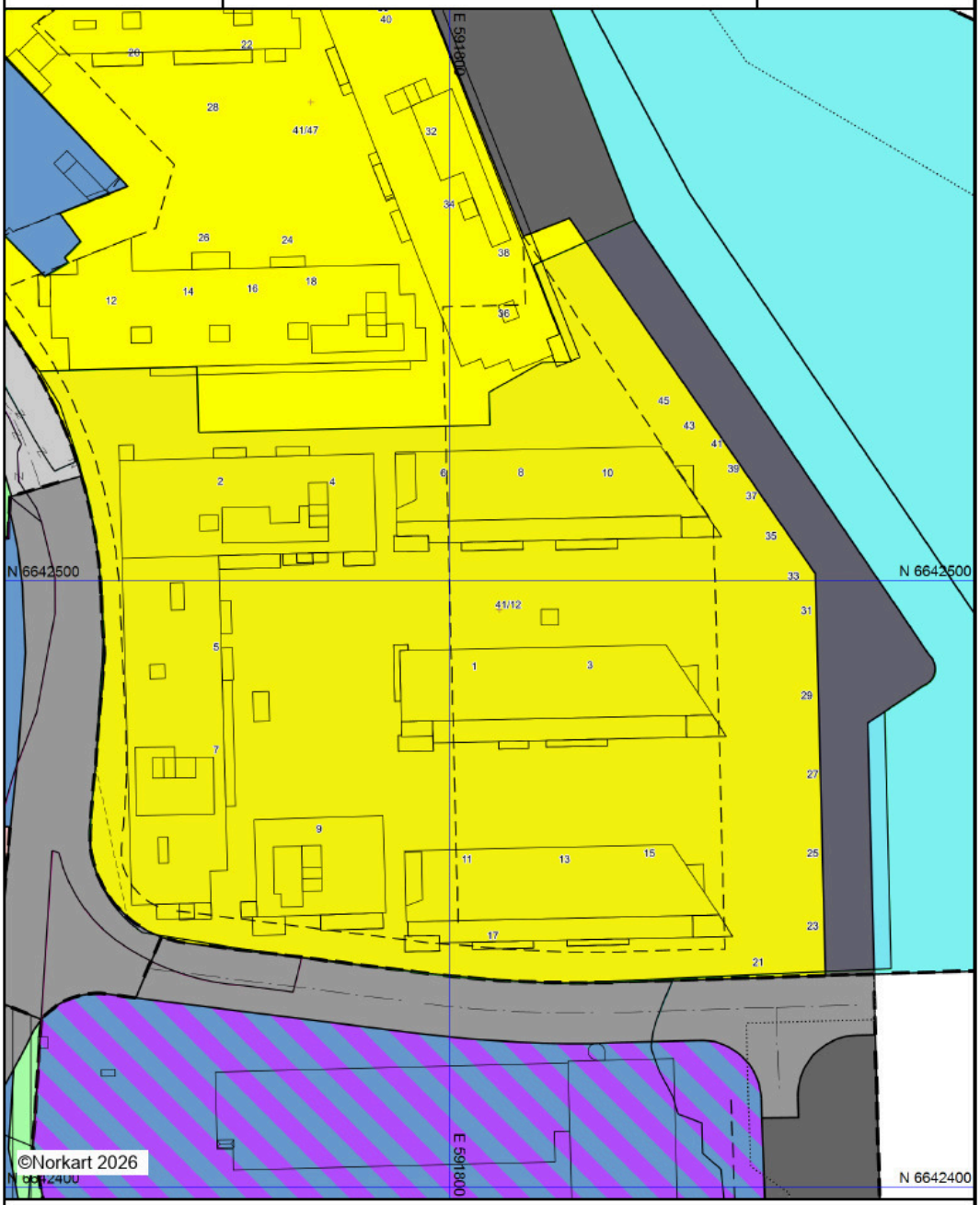
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

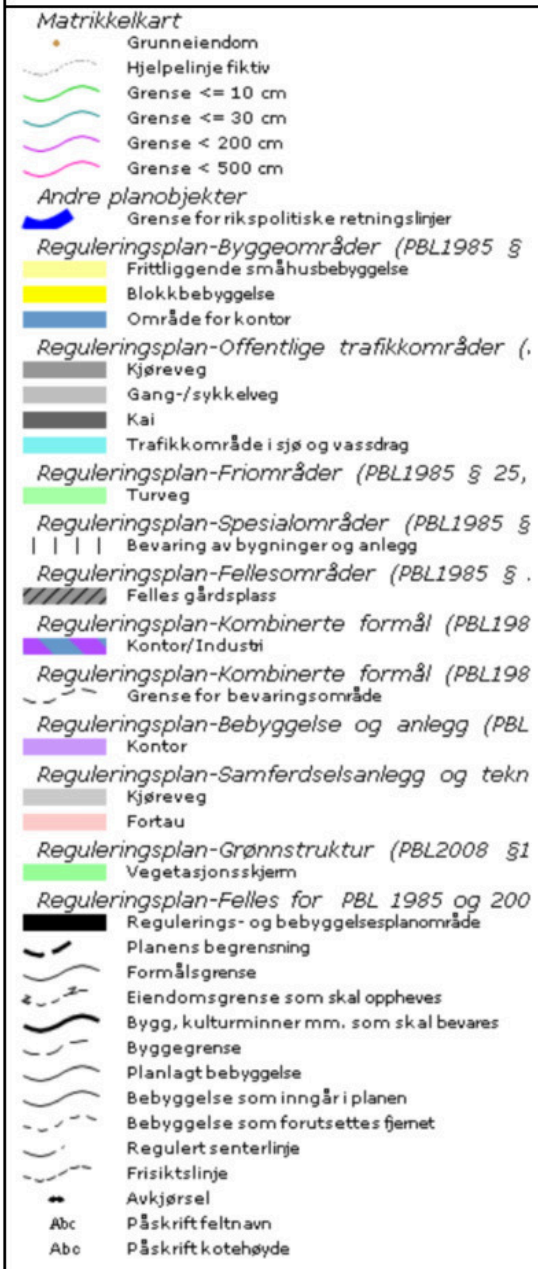
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



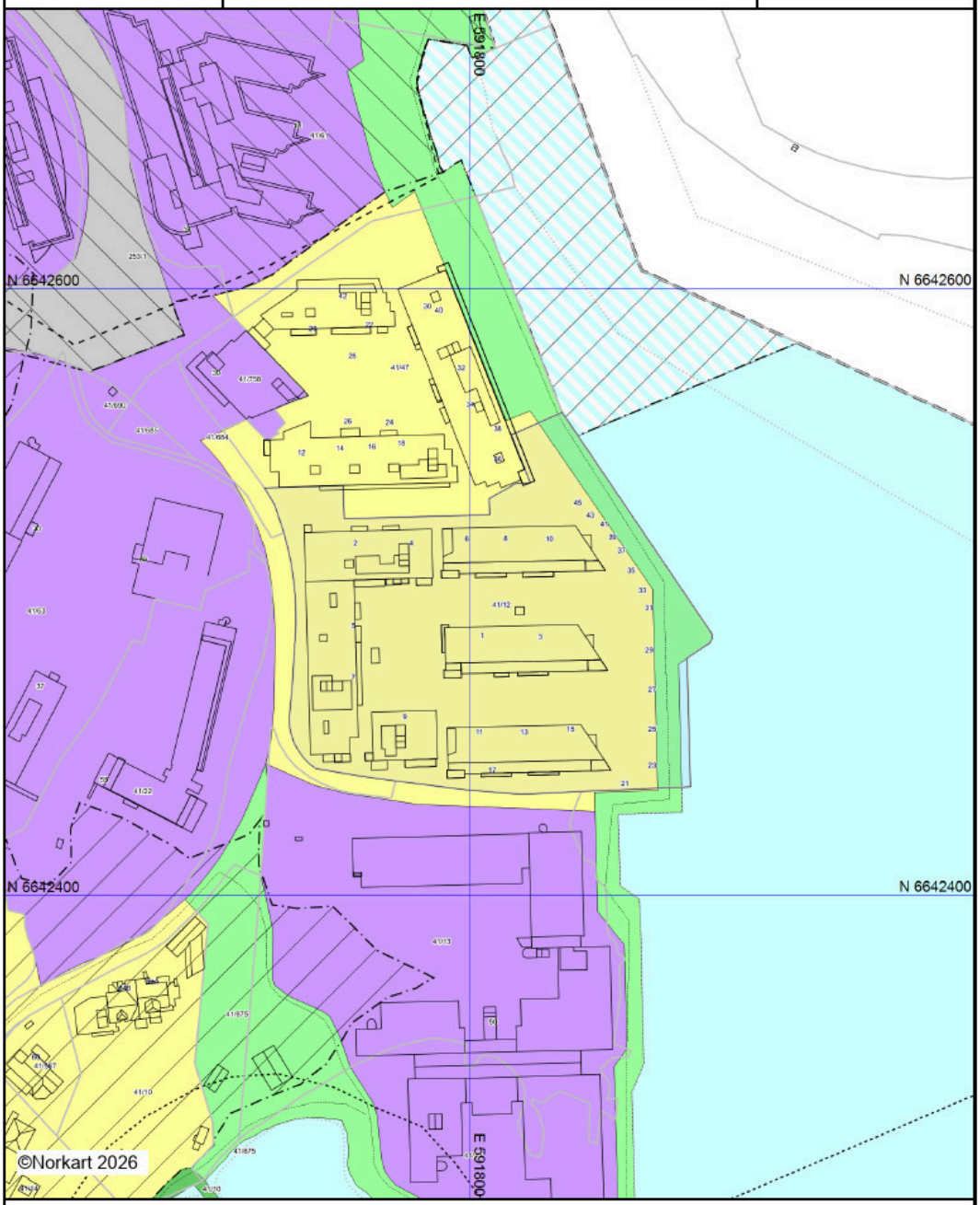
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



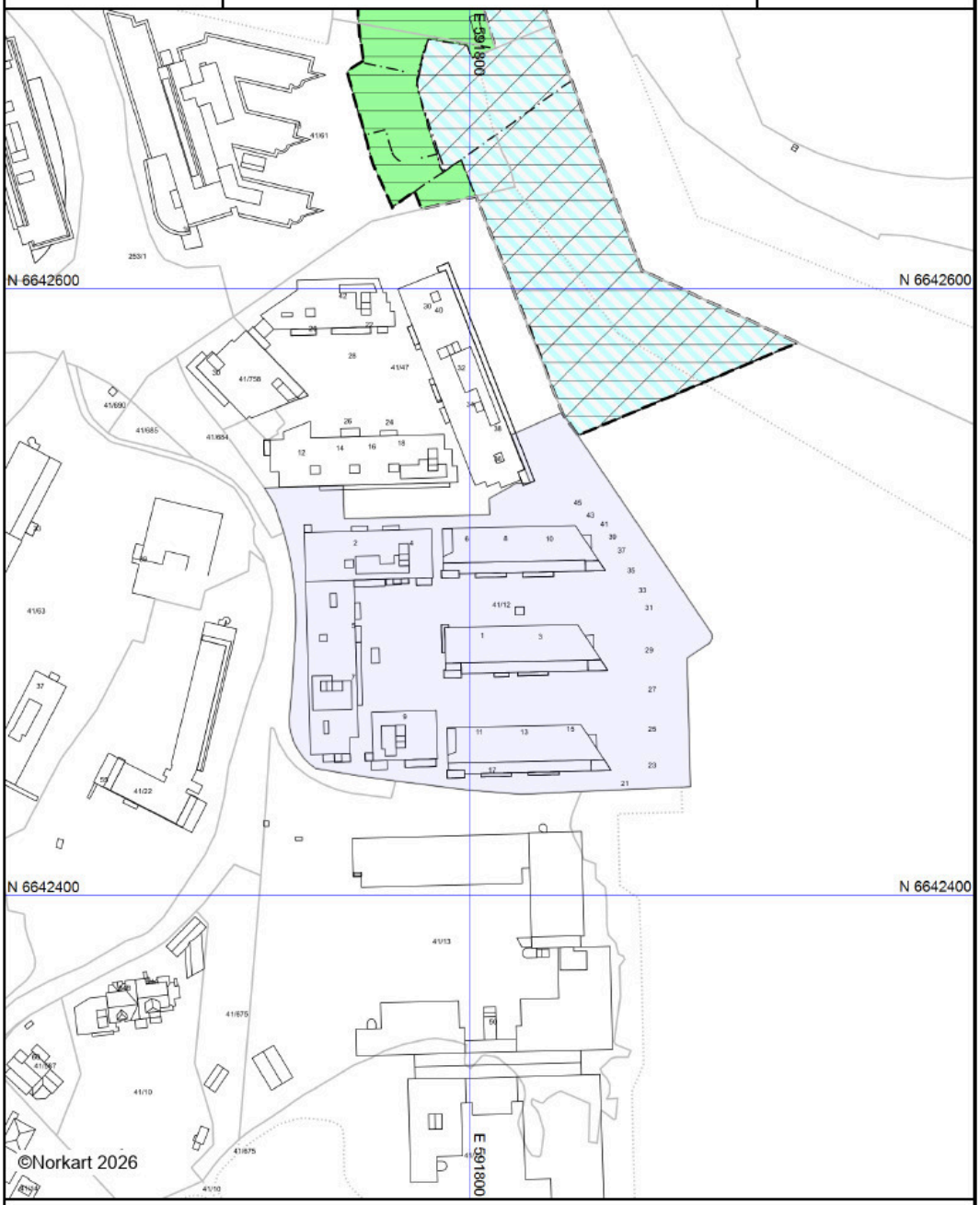
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

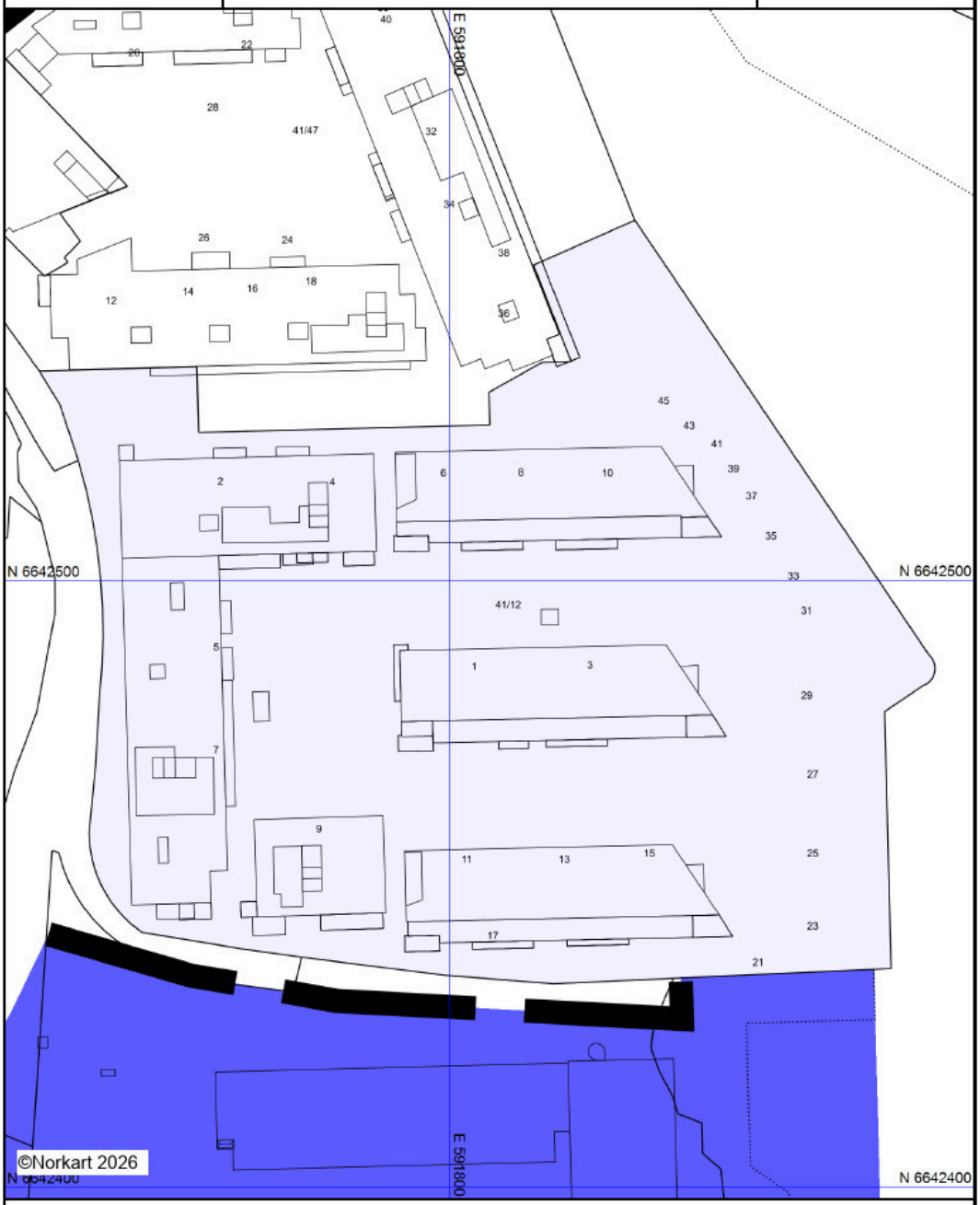
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/12/0/71
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

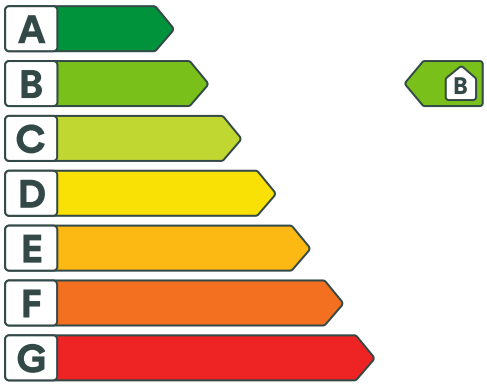
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

enova

Energiattest



Adresse	
Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330271**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18610884**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **71**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
83,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

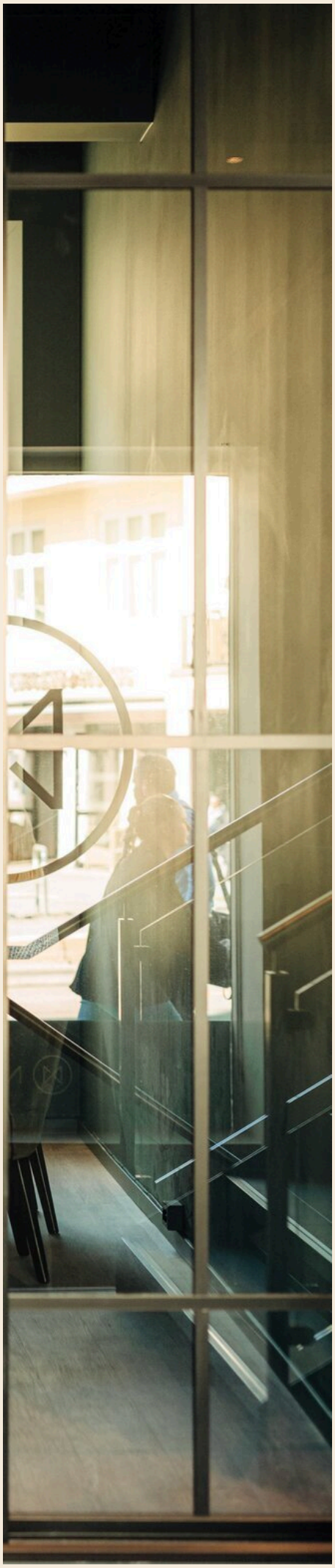
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
83,22 kWh/m²	**12 579 kWh**

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lysaker brygge 8 1366 LYSAKER
Matrikkel: Gnr 41, bnr 12, snr 71 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Sandvika
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993