PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LYSAKER BRYGGE 30

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Lysaker brygge 30, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 47, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26060 **Eiendomsverdi ref nr:** XW1815

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

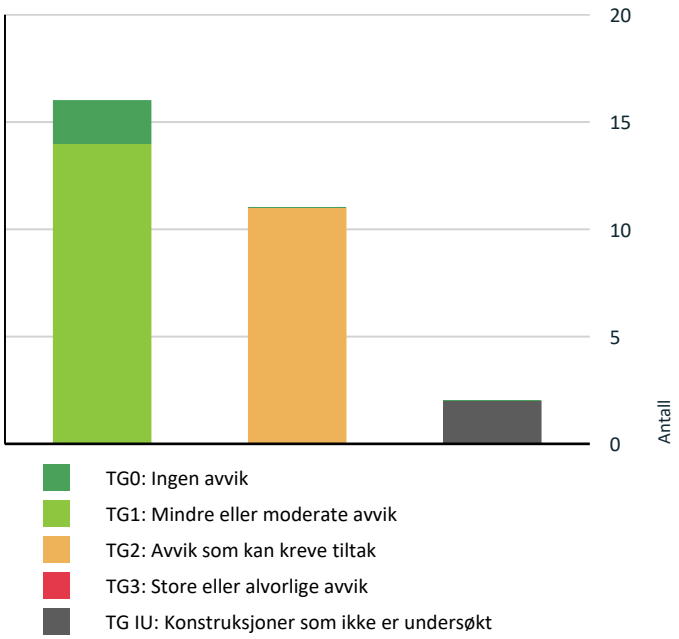
4 - roms leilighet i 4. etasje med to uteplasser

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

På mottatte tegninger er rommene ikke beskrevet med tiltenkt bruk. Flere rom er "møblert" på tegningene, men det er ikke mulig ut fra takstingeniørens vurdering å se om noen rom er byggemeldt som tilleggsdel. Ut fra vurderinger gjort på befaringsdagen kan det se ut som om bruken stemmer og det er derfor krysset av for dette. Det anbefales likevel nærmere undersøkelser (kontakt eventuelt megler eller kommunen). Om en tilleggsdel benyttes som hoveddel er dette søknadspliktige tiltak.

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.

4 - roms leilighet i 4. etasje med to uteplasser

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - skyvedører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad v/sov > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED TO UTEPLASSER

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av tegelstein.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongene. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra byggeår.
Ett vindu som fransk balkong.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Vinduer - innglasset balkong

Beskrivelse

Vinduer som er skyvbare/foldbare.

Vinduene er litt trege, men er vurdert til å ikke være avvik. Vinduene bør jevnlig smøres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 35 db). Døren har kodelås, sikkerhetslås, kikkehull og er merket H0402
Balkongdør (skyvedør) med glass fra byggeår.
Balkongdør med glass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betongkonstruksjon utenfor stue . Fliser som dekke.
Rekkverk i stål og murkonstruksjon med rekkverkshøyden på ca 1. meter.

Tilstandsrapport

Balkong i betongkonstruksjon utenfor ett soverom. Fliser som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,04 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i enkelte fliser samt noen opptrukne fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik avviket var på befaringsdagen opplevdes det ikke som problem. Om man ikke ønsker fliser med bom og sprukne fuger må disse legges på nytt.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein, noen pussede flater og noe panel.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med belegg og fliser. Malte flater i felles oppgang.
Balkong i betongkonstruksjon med trebrikker som dekke.
Stor felles takterrasse (ikke besiktiget).
Heis mellom etasjene.

———

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett fra 2026. I bodrommet er det eldre gulv.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte flater.

———

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

———

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betong.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue: ca 11 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 11 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 15 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører og én dør med glassfelt. Noen dører som skyvedører.

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

TG 2 Innvendige dører - skyvedører

Beskrivelse

Skyvedør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene lukker ikke helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres justeringer/endringer om man ønsker dører som lukker helt. Kontakt eventuelt egne fagpersoner på skyvedører.



VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Fliser på vegg og malt himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Skader i fuge.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Stålsluk. Synlig membran under klemring.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet e derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Tilstandsrapport

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og stue, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Fliser på vegg og malt himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik badet har blitt benyttet i dag (ikke vannbelastning på fliser med avvik) fungerer rommet med avviket, men det bør vurderes utskiftning av fliser med skade. Endret bruk kan endre tilstand.



4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 28 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er

synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Stålsluk.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.
- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må innhentes dokumentasjon. Det er ingen symptomer på at det ikke er membraner, men manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og innebygget badekar med dusjmulighet.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Spalte for tilluft under dørblad kan med fordel økes noe, men er vurdert til å være tilfredstillende.

4. ETASJE > BAD V/SOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og stue, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

——

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med enkelte vitrinedører og benkeplate i stein med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon) og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

——

Komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

——

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

——

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svakt konstant sug. Når bryter settes på endrer ikke suget seg noe det skal gjøre etter takstingeniørens vurdering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på slike anlegg og det må kontaktes egne fagpersoner for nærmere undersøkelser. Tiltak er ukjent. Dersom avviket ikke utbedres kan det være vanskelig å ventilere rommet tilstrekkelig ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i gang med overløp ført i rør til baderom. Stoppekraner i fordelingsskapet.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

I forbindelse med eventuell oppgradering av baderom vil det være naturlig å skifte ut vannrør.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør er mer utsatt for at det kan oppstå lekkasjer. Ved lekkasjer kan vann trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til fuktskader på bygningsmaterialer.
Ved en eventuell lekkasje kan det på grunn av manglende tettemuffer oppstå skader i bygningen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. fra byggeår

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

I forbindelse med eventuell oppgradering av baderom vil det være naturlig å skifte ut vannrør.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk felles ventilasjon (sentralanlegg). Tilluft fra ventiler/spalter.

Selve ventilasjonsanlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme (radiatorer) med fordelingsskap i gangen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av rørsystem/radiator er mellom 30 og 50 år.

Takstingeniøren vurderer anlegget til å nærmer seg halv levetid og da øker sjansen for lekkasjer. Halv levetid vil utløse tilstandsgrad 2.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
9 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

7. 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 Ikke godkjent med innmurt kontakt på kjøkken. Manglende dokumentasjon. Ukjent om kontakt på det ene badet er godkjent, nærmere undersøkelser anbefales. Når det mangler samsvarserklæring kan det i noen tilfeller bety at det er utført arbeid på el-anlegget av ufaglærte.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.



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

Brannslange.
Røykvarslere.

Helse, miljø og sikkerhet - rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.





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

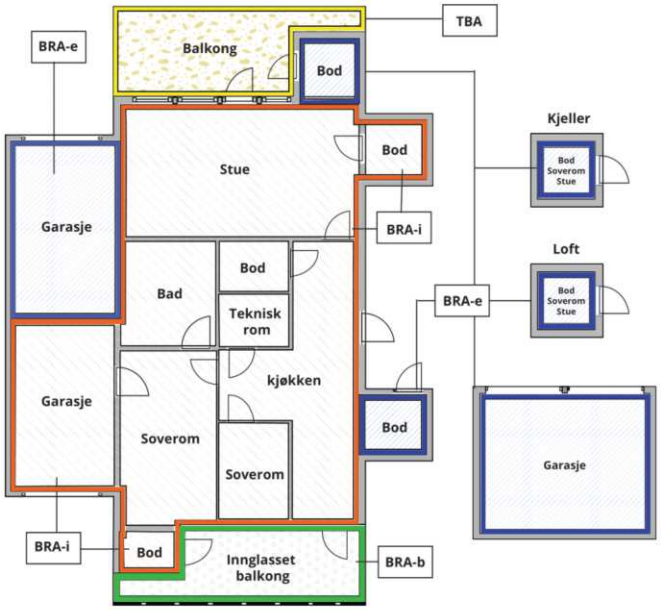
Hva er måleverdig areal?

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

4 - roms leilighet i 4. etasje med to uteplasser

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	114		11	125	5
Kjeller (under området)		5		5	
SUM	**114**	**5**	**11**		**5**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bad v/sov, bod, gang		Innglasset balkong
Kjeller (under området)		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Stue har utgang til innglasset balkong og ett soverom har utgang til balkong.

Kjeller (under området): Bod i felles bodområde som er merket med G 44.1. Garasjeplass for én bil G 44.1.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På mottatte tegninger er rommene ikke beskrevet med tiltenkt bruk. Flere rom er "møblert" på tegningene, men det er ikke mulig ut fra takstingeniørens vurdering å se om noen rom er byggemeldt som tilleggsdel. Ut fra vurderinger gjort på befaringsdagen kan det se ut som om bruken stemmer og det er derfor krysset av for dette. Det anbefales likevel nærmere undersøkelser (kontakt eventuelt megler eller kommunen). Om en tilleggsdel benyttes som hoveddel er dette søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt en rekke nye gulv og det er malt en rekke overflater i 2026 - Faktura er vist frem. Rørlegger og elektriker kommer etter befaringen.

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Poul Biørn Kristoffersen	Arving

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	47		34			Ikke relevant

Adresse
Lysaker brygge 30

Hjemmelshaver
Kristoffersen Ann-Margrethe Biørn

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Lysaker Brygge Sameiet 2	114 / 14688	988931543

Felles gjeld:
Kr. 18 210 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441922			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Arving (Poul Biørn Kristoffersen)	05.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.03.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260139
Addresse	Lysaker brygge 30		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Poul Biørn Kristoffersen		
Selgers navn	Ann-M B Kristoffersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Poul Biørn Kristoffersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 27.03.2026

Signert av *Poul Biørn Kristoffersen*

Initialer selger:
P K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Lysaker Brygge Sameiet 2
LYSAKER BRYGGE 30
1366 LYSAKER

Vår ref.: 214/34
Type: Sameie
Eiere: Ann-Margrethe Biørn Kristoffersen

Organisasjonsnr: 988 931 543 **Seksjonsnr:** 34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 222**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	400
	Felleskostnader bolig	5 117
	Renovasjon	481
	Brannalarmtjeneste	79
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	145

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	18 210
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 128 042

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	18 210	Andre inntekter:	688
Annen formue:	0	Utgifter:	798		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 41/47 - seksjon:34
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441922

Velkommen til Lysaker Brygge!

Vi ønsker deg og dine hjertelig velkommen til Lysaker Brygge. Vi håper dere finner dere raskt til rette. Styrer og Driftsorganisasjon vil gjøre sitt beste for nettopp det.

På Lysaker Brygge er det to Sameier. Disse sameiene har felles forvalter (Asker og Bærum Boligbyggelag), felles Driftsleder og felles Vaktmester. Vi samarbeider også om en rekke praktiske ting på drifts- og vedlikeholdssiden. Begge sameier har ca. 13% Næringslokaler som alle har samme eier.

Sameiene er likevel to juridiske enheter, med to forskjellige hjemmesider, hvor du vil finne masse informasjon om hva som skjer og hva du må forholde deg til på Lysaker Brygge. Så du vet det med en gang:

Sameiet 1 omfatter følgende boligoppganger på Lysaker Brygge:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13 og 15.

Bor du i en av disse, skal du bruke denne hjemmesiden:
https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no

Sameiet 2 omfatter disse boligoppgangene:

12,14,16,18,20,22,30,32,34 og 36.

Bor du i en av disse, skal du bruke denne hjemmesiden:
https://lysakerbryggebolig.lettstyrt.no

Forviss deg om at selger har vist deg evt. tilhørende P-plass, plassering søppelrom, plassering sportsbod, sykkelbod, vaktmesterkontor, plassering varmefordelerskap, stengekraner, hovedsikringer i gang samt at Canal Digitals TWE boks og tilhørende trådløs ruter samt garasjeåpner, følger med leiligheten.

Har du spørsmål om navneskilt til ringetablå og postkasser, nøkler, felleskostnader eller lignede, skal du kontakte ABBL, telefon 6757 4000 eller via e-epost post@abbl.no.

Skal du pusse opp og gjøre endringer i alarm, varme, ventilasjon, tappevann, avløp eller elektrisk opplegg, ber vi deg kontakte Driftsleder, før arbeidet settes i gang. Du vil bli holdt ansvarlig for eventuelle feil eller følgefeil som følge av ikke godkjente eller feilaktig utførte endringer i sameiets infrastruktur. Sjekk også dokumentet «Oppussing» under praktisk informasjon på hjemmesidene.

Vi oppfordrer deg til å sette deg godt inn i både vedtekter og husordensregler og etterleve disse. De er der for å ivareta et best mulig felles bomiljø og verne om våre verdier.

Om du skal leie ut leiligheten din, minner vi om at leietager skal gjøres kjent med samme regler og at ringeklokkeskilt og postkasseskilt skal bestilles i leietagers navn, hos ABBL, på vanlig måte.

Husk å registrere deg på riktig sameies hjemmesider. Det sikrer at vi når deg med beskjeder, felles kommunikasjon og informasjon du skal ha som beboer eller seksjonseier.

Med vennlig hilsen

Styrene i Lysaker Brygge Sameiet 1 & 2

Lysaker, Mars 2018

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 2

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn og kontaktinformasjon, seksjonseiers adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Eier av Næringsseksjon plikter å gi slike opplysninger på oppfordring fra styret.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren rett til å bruke bruksenhet og fellesareal følger eierseksjonslovens kapittel V, herunder § 25.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Utomhusareal som ikke er lagt til enkeltseksjoner som tilleggsareal, eller som enerettsareal ihht. pkt. 2.4 nedenfor, skal benyttes av alle seksjonseiere i fellesskap, og også i fellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 1 gnr. 41, bnr. 12.

Alle tiltak som den enkelte ønsker å foreta på fasaden, herunder oppsetting av markiser, skal skje etter felles regler som fastsettes av styret. Det samme gjelder endring fra opprinnelig dekke (dekke som ble etablert ved byggets opprinnelse) på terrasser og balkonger.

2.4. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Vedtektene har fra stiftelsestidspunktet for sameiet fastsatt at enkelte seksjonseiere alene, eller sammen med et begrenset antall andre seksjonseiere, har enerett til bruk av deler av sameiets fellesarealer. Slik enerett er uten tidsbegrensning. Representanter for sameiet har tilgang til enerettsarealer for nødvendig drift og vedlikehold.

Seksjonseierne har enerett til følgende fellesarealer, jfr. eierseksjonslovens § 25:

AREAL	ENERETT TIL BRUK	DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Utomhusarealer (hageflekk) foran seksjoner i 1. etasje se vedlagte utomhusplan.	Gjelder følgende seksjoner: 2, 55, 56, 57, 58, 59, 60 (på gnr 41, bnr 12) og108.	Se pkt. 3.2
Bygg G: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg G	Se pkt 3.2
Bygg H: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg H	Se pkt 3.2
Bygg I: **Takterrasse.**	Alle boligseksjoner i bygg I	Se pkt 3.2
Parkeringsplasser og boder som ikke er tilordnet den enkelte seksjon som tilleggsareal.	Se nærmere nedenfor om disponering av parkeringsplasser.	Se pkt 3.3
Bryggeområdet (den del som ikke er lagt til næringsseksjonene som tilleggsareal), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2	Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1 og 2 skal forestå forvaltning av bryggeområdet og fastsetter regler for utleie, bruk, kaianløp, fortøyning, ankring, dregging m.v. innenfor gjeldende regulerings-bestemmelser	Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonene Lysaker Brygge Sameie 1 og 2

Oppganger. ca 1,5 m2 repos i oppgang 34, se vedlagte bilag 3	Snr. 38 og 39 i 5. etg. Snr. 47 og 48 i 6. etg	Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for enerettsarealet

2.5 Særlig om garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser

Med garasjeanlegget menes gangveier, kjøreareal og parkeringsplassene i garasjeanlegget. Området som omfattes er markert med fargen hvitt i vedlagte plantegninger, bilag 1. Med utomhus parkeringsplasser, menes områder særskilt markert med blått på vedlagte utomhusplan, bilag 2.

Garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser disponeres slik:

- Garasjeanlegget disponeres både av boligseksjonene som tilleggsareal til den enkelte seksjon, og av næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1 / Lysaker Brygge Sameie 2 som tilleggsareal til næringsseksjonene. I tillegg disponeres deler av garasjeanlegget av næringsseksjonen som enerettsareal (se ovenfor) for utleie til brukere av næringsseksjonene, for utleie til utadrettet virksomhet, og for utleie til gjesteparkering.

- Lysaker Brygge Sameiet 2 (gnr. 41, bnr. 47) har rett til å disponere parkeringsplasser i garasjeanlegget i Lysaker Brygge Sameie 1 etter egen tinglyst erklæring. Den enkelte parkeringsrett kan i tillegg tinglyses på seksjonene. Lysaker Brygge Sameiet 2s rettigheter til parkeringsplasser skal dekkes av de parkeringsplasser som omfattes av næringsseksjonens enerettsarealer.

- Styret skal til enhver tid ha en oppdatert garasjeplan som viser hvordan plassene disponeres. Garasjeplanen gjelder da som en del av disse vedtekter. Parkeringsplasser som er lagt til en seksjon som enerettsareal, kan ikke fratas denne seksjon uten kompensasjon.

- Utomhus parkeringsplasser disponeres som gjesteparkeringsplasser, og utleie forestås av næringsseksjonene. Inntekter fra slik utleie tilfaller næringsseksjonen alene.

- I sameiet er parkeringsplassen knyttet til seksjonen. Parkeringsplasser kan således kun selges sammen med den seksjonen den er tilknyttet, og kan ikke selges enkeltvis til utenforstående (utenfor Lysaker Brygge Sameie 1 og Lysaker Brygge Sameie 2).

Bestemmelse om dekning av kostnader til drift- og vedlikehold fremgår av pkt. 3.3

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Rettigheter og plikter følger av eierseksjonslovens § 26

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Ansvars og kostnadsdeling mellom bolig- og næringsseksjonen

Alle kostnader til drift, vedlikehold, utskifting, oppgradering o.l., som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og fellesarealer som utelukkende disponeres av boligseksjonene, fordeles etter den interne sameierbrøken mellom boligseksjonene. Beslutninger om iverksettelse av denne type arbeider, tas av boligseksjonene alene.

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

Hvordan fellesarealer er fordelt mellom bolig- og næringsseksjoner fremgår av disse vedtekter og vedtektenes bilag 1, 2 og 3. Hvorledes kostnader fordeles mellom bolig-, nærings- og fellesarealer fremgår av vedlagte matrise, Bilag 3. Kostnader som ikke er definert i matrisen, eller på annen måte fremgår av disse vedtekter, fordeles iht de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

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

Sameiets portal med kunstmalerier anses som et fellesanlegg for bolig- og næringsseksjonene. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av denne portalen, inkl. kunstverk, fordeles etter sameiebrøken i tråd med pkt 3.4, 1. avsnitt, 1. punktum.

3.2 Utgifter og utnyttelse knyttet til enerettsarealer (se pkt 2.4):

Hageflekker: Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for egen markterrasse/platting. Sameiet besørger drift og vedlikehold av plen, hekker, busker og trær. Sameiets styre fastsetter nærmere retningslinjer for ensartet nødvendig vedlikehold av hageflekker. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å utvide markterrassen/plattingen utover det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn. Seksjonseier har ikke lov til å foreta egen beplanting på den del av fellesarealet som man har enerett til.

Takterrasser: Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes etter sameiebrøk på de boligseksjoner som har tilgang til takterrasser. Enhetene dekker også eventuelle kostnader til møblering og løs innredning.

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

3.3 Fellesutgifter som skal fordeles mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2:

All forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fellesarealer utomhus (markert med grønt i Bilag 2), reguleres i en egen driftsavtale mellom denne eiendom (gnr. 41, bnr. 47) og Lysaker Brygge Sameiet 1 (gnr. 41, bnr. 12), Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av Utomhusplanen inntatt som Bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonene dekker FDV for bryggeområder (markert med

brunt i Bilag 2). Grått område i Bilag 2 fordeles etter sameierbrøk. Hva angår utomhusområder som ikke har fargekode, regnes dette som fellesarealer, der kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Garasjeanlegget forvaltes og driftes sammen med garasjeanlegg beliggende på Lysaker Brygge Sameiet 1, gnr. 41, bnr. 12. Utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg, skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i de to anleggene. Hvilke arealer som inngår i garasjeanlegget følger av Bilag 1 til pkt. 2.4 og pkt. 2.5. Utgiftene pr. plass belastes den enkelte bruker, uavhengig av om brukeren har parkeringsplassen som en tilleggsdel til sin seksjon, som enerett/bruksrett etter disse vedtekter, eller som bruks eller leierett etter egen avtale. Det kan etableres egen avtale mellom sameie 1 og 2 om forvaltning og drift av det felles garasjeanlegg.

3.4 **Fellesutgifter for øvrig**: Øvrige utgifter knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens øvrige fellesarealer og sameiet for øvrig fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken. I den grad premien for bygningsforsikringen ikke er beregnet etter sameiebrøk, skal premien fordeles på seksjonseierne i henhold til forsikringsselskapets fordeling.

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

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

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet og/eller tilhørende enerettsarealer, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Inntekter fra utleie av parkeringsplasser tilfaller næringsseksjonen, med unntak av inntekter fra utleie av de parkeringsplasser som er lagt til den enkelte boligseksjon som tilleggsareal eller som disponeres av Lysaker Brygge Sameiet 2 iht tinglyst erklæring.

Inntekter fra utleie m.v. på bryggeområdet tilfaller næringsseksjonen.

Den enkelte seksjonseier skal foreta månedlige eller kvartalsvise á konto innbetalinger til dekning av sin andel av sameiets fellesutgifter. Styret fastsetter de a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader i Sameiet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten følger av eierseksjonslovens § 32.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m., følger av eierseksjonslovens § 33.

Se for øvrig fordeling av drifts- og kostnadsansvar i pkt 3.1 til 3.4 ovenfor, samt matrise i Bilag 3.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasader, inkludert endring av utvendige farger og fasadekledning skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slikt arbeid skal utføres i regi av sameiet, etter beslutning av årsmøtet eller styret. Den enkelte seksjonseier kan ikke igangsette slikt arbeid.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

6.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med de flertallskrav som følger av eierseksjonslovens § 49, § 50 og § 51.

6.10. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet stemmer næringsseksjonene og boligseksjonene etter sin eierbrøk, dvs. at næringsseksjonen har 13,9229% og boligseksjonene til sammen har 86,0771% av stemmene.

Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,5896% av hele sameiet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.11. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning m.m.

Styret består av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Sameiets forholder seg for øvrig til eierseksjonslovens kapittel VII (§§54 – 60) hva angår styrets arbeid.

7.2. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha registrert revisor.

10. Oppvarming av seksjonene

Sameiet har en tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, der fjernvarmeanlegget skal levere både oppvarming og varmtvann til samtlige

seksjoner. Oppvarming av leilighetene og produksjon av varmtvann skal av denne grunn kun skje via det vannbårne fjernvarmeanlegget. Det er således ikke tillatt å sette radiatoranlegget ut av drift i en seksjon, for så å gå over til elektrisk oppvarming.

De seksjonene som har eget pipeløp kan montere ildsted og avtrekksvifte på pipeløp. Ansvar for drift og vedlikehold av pipeløp og avtrekksvifte dekkes av den enkelte seksjonseier.

11. Bilag til vedtektene

Bilag til disse vedtektene anses som en del av vedtektene. Endring av innholdet i bilagene skal således behandles som endring av vedtekter.

Følgende bilag følger vedtektene:
1. Plantegning K1 og K2 med fargekoder for disposisjon av de forskjellige arealer
2. Utomhusplan
3. Matrise over fordeling av ansvar og kostnader

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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.	Sign.
17	



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

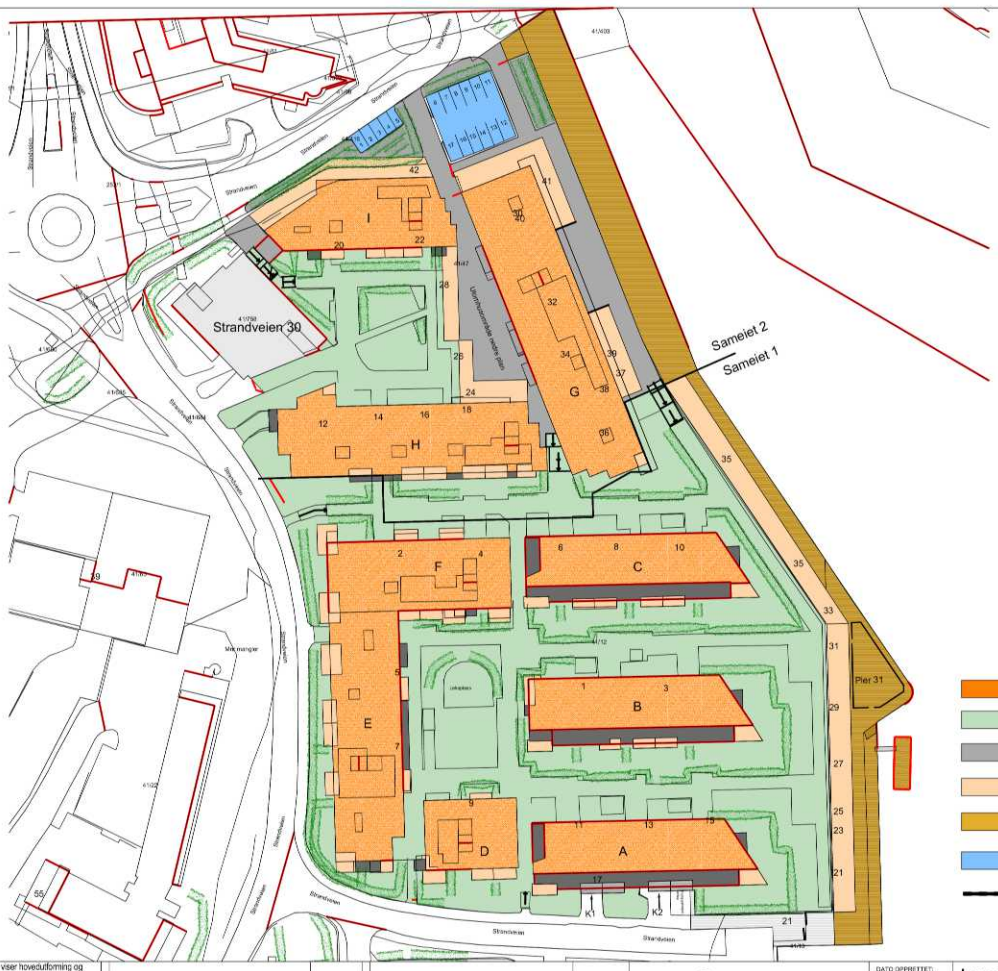
	Revisjon	Dato/ Sign		Dato/ Sign

continuum PROPERTY

Lysaker Brygge

Plantegning K2

Skal på A3 ark.	
Rev.	Sign.
14	



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 for Lysaker Brygge Sameiet 2

Infrastruktur, felles

- Sprinkleranlegg
- Pumpestasjon avløp
- Ladeanlegg elbiler
- El-anlegg parkeringskjeller
- Avtrekksvifter K1 og K2
- Kjøreporter K1 og K2
- Sentralt driftskontroll (SD) med varsling
- Selvlukkende bommer utomhus, nedre plan brygge nord (2 stk)

Infrastruktur, boligseksjoner

- Oljeutskiller vaskeplass bolig
- Varmeanlegg/fjernvarme bolig
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) bolig
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- Vanningsanlegg for utomhusarealer bolig
- El-anlegg bolig
- TV/internett
- Brannsikringssanlegg bolig
- Røykluker I trapperom
- Personheiser
- Gatevarme (returvarme bolig)
- Avtrekksvifter tak boligseksjoner
- Luftbehandling kontor vaktmester
- Luftbehandling bodområder
- Luftbehandling/avtrekksvifter avfallsrom bolig
- Piper med mekanisk avtrekk
- Solskjerming
- Porttelefoni
- Selvlukkende bom utomhus, øvre plan (1 stk)

Infrastruktur, næringseksjoner

- Varme- og kjøleanlegg/fjernvarme næring
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) næring
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- El-anlegg næring
- Brannsikringssanlegg næring
- Fettutskiller tilkoblet storkjøkken

HUSORDENSREGLER PÅ LYSAKER BRYGGE

Som beboere på Lysaker brygge skal vi sammen bestrebe oss på å ha et godt forhold til naboene! Oppstår det meningsforskjeller iht. disse regler, skal man søke å løse dette gjennom direkte kontakt mellom de berørte partene.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppganger eller i garasjeanlegget. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Bruk av arealene:

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

Balkonger/terrasse og takterrasse skal holdes ryddig og ikke brukes som lagerplass.

Det skal ikke installeres noe på balkong/terrasse og takterrasse som fører til slitasje og/eller skade på rekkverk-/glass. Dette kan føre til økt behov for vedlikehold, som igjen fører til økte utgifter for fellesskapet. HMS-hensyn tilsier at kun møbler som tåler sterk vind skal benyttes, dette for å hindre at møblene blåser sin vei. Ved sesongslutt skal møbler settes slik at de ikke er til fare for omgivelsene.

Grilling på egen balkong/terrasse kan kun skje ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er ikke lov å grille på takterrassene eller på fellesområdene tilhørende sameie 1 og 2 på Lysaker brygge.

Fyrverkeri skal ikke sendes opp fra Lysaker brygge, verken fra tak,terrasser eller brygge.

Bryggen og fellesområdene skal se tiltalende ut og det er vårt felles ansvar ikke å forsøple dem med papir, sigarettstumper, snus, ol. Katt eller hund må holdes i bånd utendørs. Fellesområdene skal ikke benyttes som toalett for husdyr.

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

Skader på fellesområder som inkluderer **trappeoppgang, heis, porter, bommer mv**., og ved mangler/feil i fellesanlegget for øvrig, skal driftstekniker/vaktmester og styret informeres via Lettstyrt. Driftstekniker/vaktmester godkjent av styret besørger utbedring for regning av den som har forårsaket skaden.

Avfallsrom skal kun benyttes til rest-/matavfall, papp/papir og plast. Avfallet skal kildesorteres og legges i merkede beholdere. Større gjenstander leveres til søppelfyllingen på Isi eller på kommunens returstasjoner.

Felles kurv for elektrisk avfall i garasje K1 kan benyttes til mindre elektriske gjenstander. Større gjenstander leveres til søppelfyllingen på Isi eller på kommunens returstasjoner.

Garasjen skal ikke brukes som lekeplass, eller som lager for bildekk, møbler ol. Hold gangfart (maks 10 km/t) ved kjøring av sykkel/bil.

Sprinkleranlegg må ikke tildekkes verken på garasjeplass eller i bod. Det er krav til **minst 0,5 meter** fri spredning fra sprinklerens spredeplate til toppen av lagret gods inne i bod eller på garasjeplass i tak (kajakk, skibokser mm.). Sprinkleranleggets spredemønster må ikke hindres dersom brann oppstår.

Sykler settes i sykkelrom eller sykkelstativ ute (ikke vinterstid).

Parkering av biler, motorsykler og mopeder i fellesarealer utenom garasjeanlegget er ikke tillatt. Utrykningskjøretøy må ha fri adgang. Ved eventuell flytting og transport av tunge kolli via felles uteområder, kontakt driftstekniker/vaktmester senest en dag i forveien.

Gjesteparkering kan skje på anviste plasser i K1 (mot betaling).

Fisking på bryggen er forbudt.

Aktiviteter og støy:

Reparasjoner/oppussing ol. med banking og drilling i vegger skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 18.00 på lørdager). Slikt arbeid skal unngås på søn-/helligdager.

Nabovarsel er normal praksis ved reparasjoner/oppussing. I tillegg, etter Sameiets vedtekter, må alt oppussing meldes inn til driftstekniker/vaktmester via Lettstyrt.

Volumet på TV, radio og musikkanlegg må ikke være til sjenanse for naboer. Husk at høyt bassvolum er meget sjenerende – subwoofer-volum skal være på et minimum. Det skal være ro mellom kl. 2300 og kl. 0700. Nabovarsel er normal praksis ved fester.

Husbråk og støy nattestid meldes politiet av fornærmede, da det er politiets ansvar å følge opp slike forhold. Styret i sameiet skal informeres (via Lettstyrt). For å kunne følge opp, er det viktig å dokumentere gjennom tekst og bilder (hvis mulig). Hvis slik misligholdelse fortsetter, vil styret gi skriftlig advarsel til seksjonseier og/eller leietaker, samt at Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 38 og § 39 vil kunne anvendes - jf vedtekter for Lysaker brygge sameie 1.

Lysaker Brygge Sameiet 2

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Lysaker Brygge Sameiet 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Åge Lien velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport for 2024

Det vises til vedlagte årsrapport.

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2024 tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Orienteringer fra styret

Styret vil i møtet gi orienteringer fra virksomheten.

Forslag til vedtak: Styrets gjennomgang tas til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Individuell avregning av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget

Det vises til vedlagte saksdokument.

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

Forslag til vedtak:

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

5.2 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Det vises til vedlagte saksdokument.

Forslag til vedtak:

A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene

Innstilling til vedtak:

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

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Innstilling til vedtak:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

C. Mulige bidrag fra eksterne

Innstilling til vedtak:

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

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

D. Finansiering

Innstilling til vedtak:

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

E. Igangsetting

Innstilling til vedtak:

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

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

7. Valg

Sittende styre består av:

Åge Lien, styreleder

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

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

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

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomité

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

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

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 2
Styret







Lysaker Brygge Sameiet 2

Årsrapport 2024

1. Virksomheten

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

Sameiet består av 146 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

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

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

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

Husordensreglene for sameiet er sist oppdatert gjennom årsmøtevedtak av 31.05.2023.

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

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

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

2. Sameiets styre

Styret med varamedlemmer har i perioden hatt følgende sammensetning:

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

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

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

3. Organisering av styrets arbeid

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

Styrets samlede ansvar og oppgaver omfatter primært følgende områder:

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

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

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

4. Årets regnskap

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

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

Forretningsfører og ansvarlig regnskapsforetak er ABBL. Revisor er KPMG.

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

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

5. Felleskostnader

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

Månedlige innbetalinger fra seksjonene omfatter disse kostnadselementene:

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

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

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

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

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

6. Forvaltning og drift av sameiet og eiendomsmassen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret.

7. Feilretting og utbedringstiltak

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

Gjennom 2024 er bl.a. følgende tiltak gjennomført:

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

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

8. Planlagt vedlikehold av eiendomsmassen

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

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

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

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

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

9. Oppgraderinger

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

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

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

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

10. Sikkerhet, helse og bomiljø

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

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

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

11. Energiøkonomisering

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

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

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

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

12. Informasjon til seksjonseiere og beboere

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

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

Informasjon om styrets samlede virksomhet gjennom året gis til årsmøtet.

13. Samspill med Lysaker Brygge Sameiet 1

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

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

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

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

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

14. Spesielle saker

Sentralvarmeanlegget

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

Behov for vedlikeholdstiltak på bryggeanlegget

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

Lysaker Brygge, 31.12.2024/24.03.2025

Styret i Lysaker Brygge Sameiet 2

Resultatregnskap Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

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

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

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

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 2, 2024

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

Lysaker Brygge Sameiet 2

Sted:_____, dato:_____

Åge Lien Styreleder	Morten Søgård Styremedlem	Kenneth Nilsen Styremedlem

Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg
Styremedlem

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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Periodisk vedlikehold

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

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 10 - Annen driftskostnad

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

Note 11 - Finansinntekt

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

Note 12 - Finanskostnad

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

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

Note 12 - Finanskostnad

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

Note 13 - Andre fordringer

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

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Disponible midler

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

Avdeling næring

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

Resultat og balanse med noter for Lysaker Brygge Sameiet 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysaker Brygge Sameiet 2

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Lysaker Brygge Sameiet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL36-0GO8D-R63BM-0XMUN

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL36-0GO8D-R63BM-0XMUN

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ACCAH-DMZNM-RHL36-0GO8D-R63BM-0XMUN

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

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

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

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

5.1. Individuell måling av energiuttak fra sentralvarmeanlegget

Hensikt

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

Bakgrunn for saken

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

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

1. *Styret innhenter tilbud på individuell energimåling, enten som en engangsinvestering eller en månedlig kostnad over 5 år.*

2. *Styret undersøker med ENOVA om mulig støtte for prosjektet.*

3. *Styret utarbeider en pakke for smartstyring av radiatorer som vil være frivillig investering for hver boenhet, dette for å lettere ha kontroll på varmeforbruket i egen leilighet.*

4. *Styret lager forslag til endring av vedtektene for å fastsette hvordan kostnader til varme og varmt tappevann skal fordeles ved bruk av energimåling.*

5. *Styret fremmer overfor årsmøtet endelig forslag til gjennomføring basert på foranstående punkter.*

Tilbud på individuell energimåling

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

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

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

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

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

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

Ingen støtte fra ENOVA

Enova gir ikke støtte til prosjektet, med følgende begrunnelse:

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

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

Pakke for smartstyring

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

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

Aktuelle vedtektsendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Målingens påvirkning på gjennomstrømning av sirkulasjonsvann

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

Oppvarming og varmt tappevann i fellesarealer

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

Styrets samlede vurdering og anbefaling

Bærekraftsperspektivet

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

Rettferdighetsperspektivet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anbefaling

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

Forslag til vedtak:

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

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

Til ordinært årsmøte 29.04. 2025

Lysaker Brygge Sameiet 2

Sak 5.2. Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Hensikt

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

Bakgrunn

Historikk

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

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

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

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

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

Bryggas tilstand

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

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

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

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

Fra Ødegård og Lund sin rapport av 2020:

Ytre del:

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

Indre del:

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

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

Utbedringsstrategi

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

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

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

Vedtak i ordinært årsmøte i Sameiet 1 i 2024

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

Ordinært årsmøte i Sameiet 1 i 2024 fattet følgende vedtak:

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

Styret fører dialog med Lysaker Brygge Sameiet 2 for å avklare kostnadsdeling mellom de to sameiene.

Styret fremmer sak for årsmøtet om gjennomføring av anbefalte tiltak, med plan for kostnadsdeling og finansiering.»

Vedlikeholdsentreprisen

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

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

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

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

Involverte interessenter

Sameiet 1 og Sameiet 2

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

Næringsseksjonene i de to sameiene

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

Naboeiendommer i sør og nord

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

Bærum kommune

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

Juridiske vurderinger

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

Oppsummert gir advokatfirmaet følgende vurderinger:

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

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

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

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

Kostnadsdeling mellom de to sameiene

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

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

Kostnadsdeling mellom sameiet og næringsseksjonen innad i hvert sameie

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

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

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

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

Bærum kommunes bidrag til vedlikehold av brygga

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

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

Naboeiendommenes bidrag til vedlikehold av brygga

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

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

Kostnadsbelastning på den enkelte seksjon og finansiering

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

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

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

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

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

Styrets anbefaling

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

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

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

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

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

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

Innstillinger til vedtak

A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene

Innstilling til vedtak:

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

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Innstilling til vedtak:

Alternativ 1:

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

Alternativ 2:

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

C. Mulige bidrag fra eksterne

Innstilling til vedtak:

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

D. Finansiering

Innstilling til vedtak:

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

E. Igangsetting

Innstilling til vedtak:

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

Vedlegg til saken:

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

FØYEN

NOTAT

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

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

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

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

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

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

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

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

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

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.

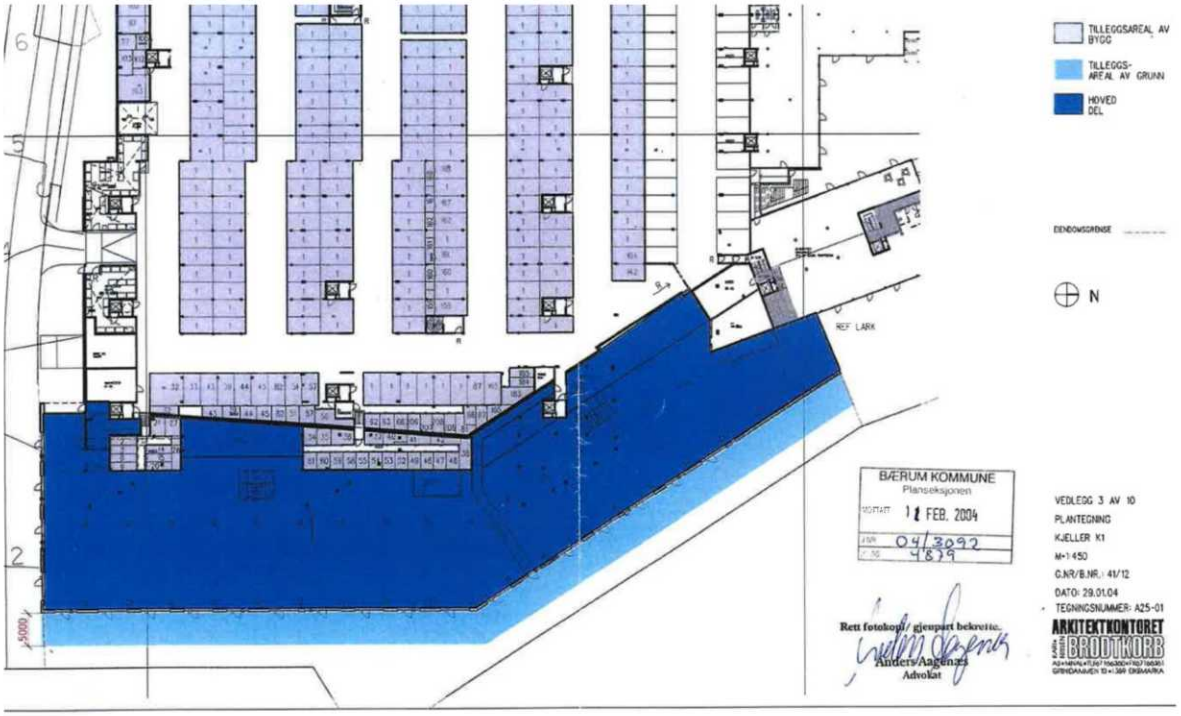
Seksjoneringsbegjæringen angir hva arealet på Eiendommen er seksjonert som. I oversikten over seksjonene i seksjoneringsbegjæring opplyses det at seksjon 1 (næringsseksjonen) har et tilleggsareal «BG». Seksjonene 2, 7, 32-35 og 115-122 er opplyst å ha tilsvarende tilleggsareal. Samtlige av disse seksjonene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

2004/5338-2/100	ERKLÆRING/AVTALE
25.02.2004	Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
	Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bilde 1: Utklipp fra grunnboksbladet til seksjon 1

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



Bilde 2: Utklipp fra seksjoneringstegningene side 19

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

4. VEDLIKEHOLDSANSVAR

4.1. Overordnet

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

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



Bilde 3: Utklipp fra vedtektenes bilag 2

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



Bilde 4: Utklipp fra skråfoto 1881.no

4.2. Tilleggsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Bryggeområdet som er seksjonert som fellesareal

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

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

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

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



Bilde 3: Utsnitt fra bilag 2 til Sameiets vedtekter

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

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

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

Videre fremgår det at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det fremgår dessuten av vedtektene punkt 3.3 at

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

Videre fremgår at

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Hvor langt strekker vedlikeholdsplikten seg?

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

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

I bestemmelsens lovkommentar på Juridika skrives følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. MISLIGHOLDT VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

-o0o-

Vedlegg 2

Til sameiestyrene i Sameiet 1 og 2 Lysaker Brygge,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen | Kind regards

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

Lysaker Brygge Næring AS
Strandveien 55
1366 Lysaker, Norway

Referat - Møte med Lysaker Brygge Næring AS

Dato og sted: 02.04. 2025, Strandveien 55

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

Ansvar for kostnader til vedlikehold av bryggeanlegget

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

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

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

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

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

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

NOTAT 01

CONSISU

Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker

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

DISTRIBUSJON:

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

Innhold

Innledning:..... 1
Konklusjon:..... 1
Registreringer: 2

Innledning:

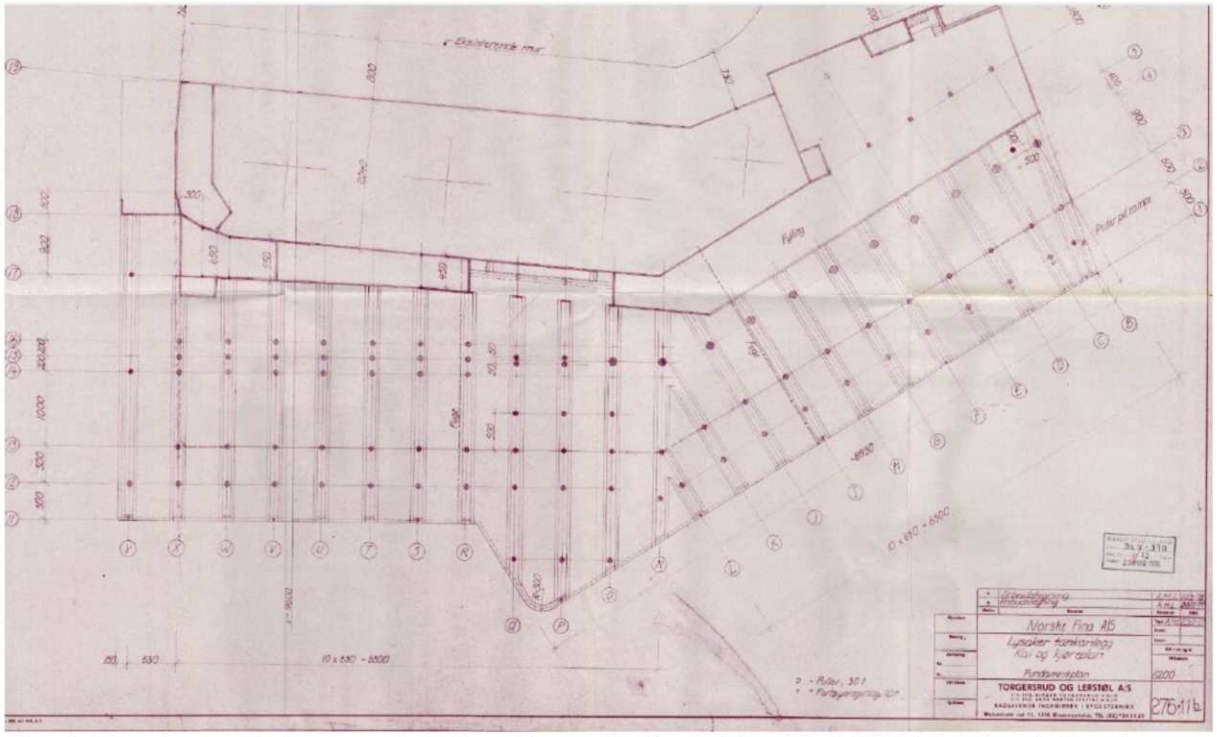
ConSisu AS er bedt om å vurdere om eksisterende kaianlegg fra 1970-tallet som er en del av fundamentet for byggene i sameiet Lysaker Brygge 1 og 2 samt bryggen i forkant av byggene er en bærende konstruksjon, og en del av hovedbæresystemet i bygget.

Konklusjon:

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

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.



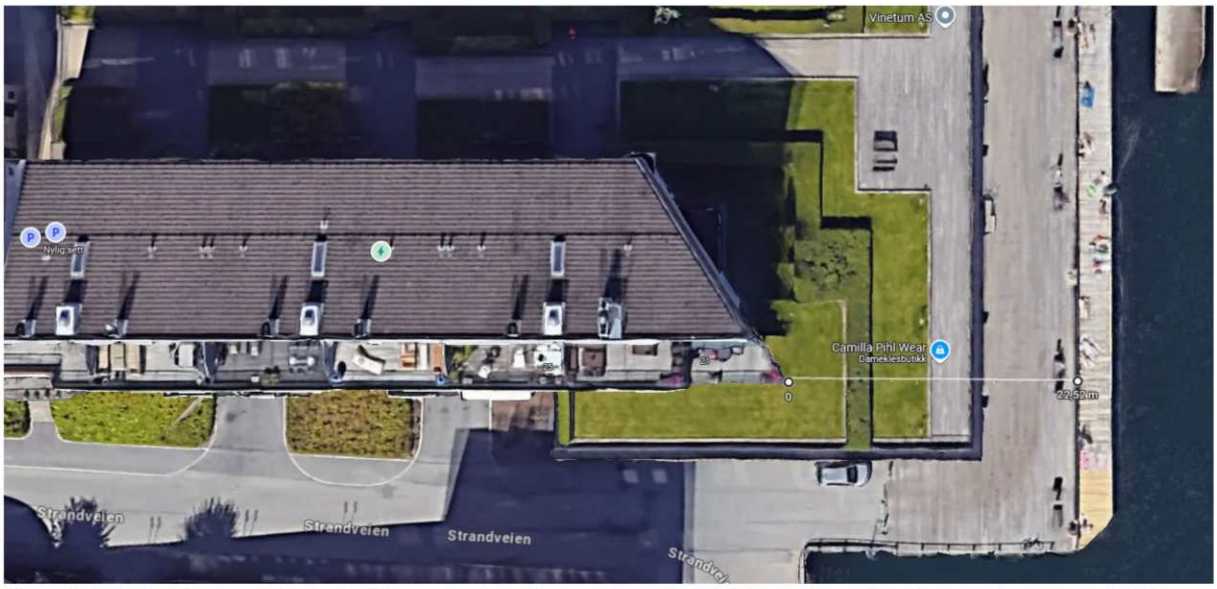
Figur 1: Vi ser her en plantegning av kaianlegget bygget for Norske Fina AS på 1970-tallet. Sameiet Lysaker brygge 1 og 2 er delvis bygget over dette kaianlegget med et bryggedekke i forkant mot sjøen.



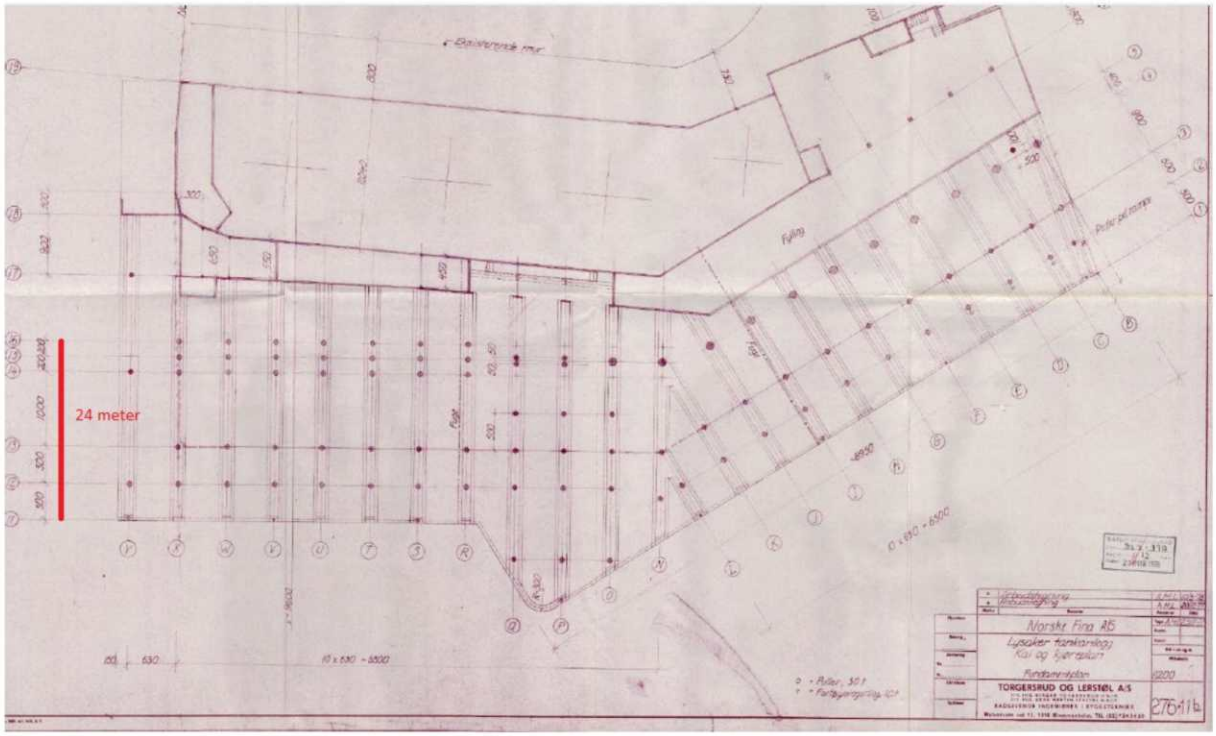
Figur 2: Vi ser her et utsnitt av kjelleretasje K1 og næringslokalene på bryggen.



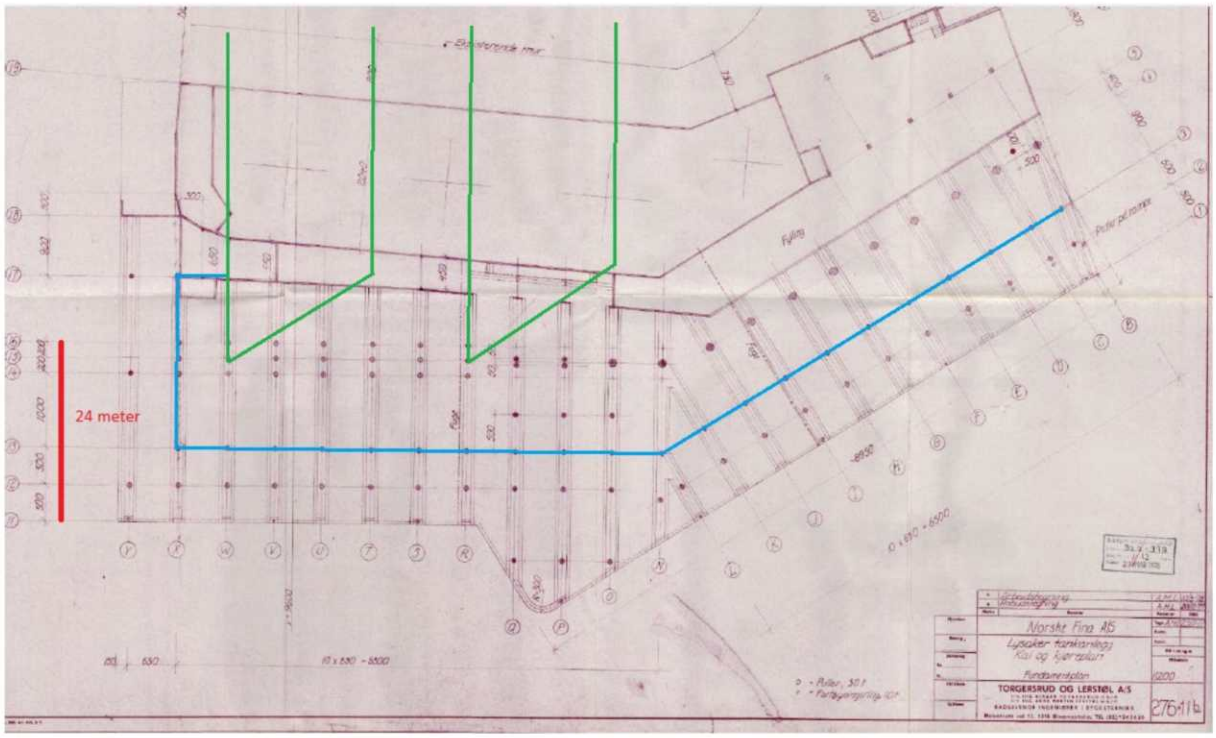
Figur 3: Vi ser her et utsnitt av kjellerplan K2 hvor vi også ser hvor omrisset av boligblokkene over er stiplet inn med rødt. Vi ser tydelig at boligblokkene står delvis over næringslokalene på bryggen. Næringslokalene er her ikke synlige da vi er et plan lavere enn næringslokalene, men omrisset er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

LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1 OG 2.

INNSTILLING SAMEIESTYRE 2025/26

Innledning:

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

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

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

Innstilling:

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e47

visma sign
www.vismasign.com

Valgkomiteens kommentar til innstillingen:

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

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

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

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

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

Kort om de foreslåtte kandidater:

Kenneth Nilsen:

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

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e47
visma sign
www.vismasign.com

Lisbeth Dyrberg

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

Morten Søgård

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

Ole J Hansen

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

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

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

Lysaker Brygge, 05. april 2025

Valgkomiteen, Lysaker brygge Sameiet 1

Terje Kleppan Geir Bergheim Ole Jakob Hansen

Valgkomiteen, Lysaker Brygge Sameiet 2

Odd I. Willoch Geir Bergheim

Valgkomiteens innstilling 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/fdf8625d-0ed2-4781-8dda-54a155f78e47

visma sign
www.vismasign.com

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

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



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



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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åge Lien velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Arnstein Wik velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport for 2024

Vedtak:
Årsrapporten for 2024 tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Orienteringer fra styret

Vedtak:
Styrets gjennomgang tas til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Individuell avregning av uttak av energi fra sentralvarmeanlegget

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

Vedtatt mot 6 stemmer.

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

Enstemmig vedtatt.

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

Ikke vedtatt med 29 stemmer mot og 25 stemmer for.

5.2 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Vedtak:

A. Kostnadsfordeling mellom de to sameiene

Vedtak:

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

B. Kostnadsfordeling mellom sameiet og næringsseksjonen

Vedtak:

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

C. Mulige bidrag fra eksterne

Vedtak:

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

D. Finansiering

Vedtak:

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

E. Igangsetting

Vedtak:

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

6. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styrets eksterne leder har forhåndsavtalt honorar på 200 000 kr.

Styrets samlede honorar for øvrige medlemmer er 100 000 kr.

Styremedlemmene foretar intern fordeling seg mellom.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Åge Lien velges som styreleder ut 2025.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomité

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

Møtet ble hevet kl. 21:00

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Lysaker Brygge Sameiet 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Lysaker Brygge Sameiet 2



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Lysaker Brygge Sameiet 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2

Tid: Torsdag 18.12.2025 kl. 17:30
Sted: Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20 Fornebu

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Åge Lien velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: NN velges til å føre protokollen fra møtet

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Registrerte stemmer representert på møtet er …….

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Kostnadsansvar for bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Det vises til eget saksfremlegg med vedlegg.

Forslag til vedtak: Sameiet dekker vedlikeholdskostnadene for bryggeanleggets bærende konstruksjoner.

3. Forslag til vedtektsendringer

Det vises til eget saksfremlegg. Eksisterende vedtekter følger som vedlegg til saken, og punkter som foreslås endret er markert med gult. Forslag til nye vedtekter følger som vedlegg til saken, og punkter som er endret/nye er markert med grønt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtektene i samsvar med styrets forslag.

4. Valg

Styrets leder ønsket å tre ut av vervet i forbindelse med siste ordinære årsmøte, men aksepterte en forlengelse ut 2025. I tillegg har ett styremedlem varslet valgkomitéen sitt ønske om å tre ut av styret i forbindelse med det ekstraordinære årsmøtet 18.12.2025.

Valgkomitéen har fremmet sin innstilling som følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Bobby Bastviken velges som ny styreleder fram til ordinært årsmøte 2026.

Ole Jakob Hansen velges som nytt styremedlem for to år.

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 2
Styret

Til ekstraordinært årsmøte 18. desember 2025

Lysaker Brygge Sameiet 2

Kostnadsansvar for bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet, i forbindelse med pågående vedlikeholdsarbeid, skal avklare hvorvidt sameiet skal fremme krav overfor næringsseksjonen ut over det som følger av sameiebrøken.

Bakgrunn

Saken som fremmes her, ble tidligere fremmet for ekstraordinært årsmøte 17.09.2025. Dette årsmøtet fattet vedtak om utsatt behandling av saken, og den fremme derfor for på nytt for årsmøtet. Det er etter årsmøtets utsettelsesvedtak ingen nye opplysninger knyttet til saken.

Ordinært årsmøte 29.04.2025 behandlet sak om behov for vedlikehold av bærende konstruksjoner under bryggeanlegget mellom boligbyggene og sjøen.

Årsmøtet vedtok igangsetting av prosjektet.

Angående spørsmålet om kostnadsfordeling fattet årsmøtet fattet følgende vedtak:

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

Juridiske vurderinger fra advokatselskapet Hjort

Styret har fulgt opp vedtaket på ordinært årsmøte ved å engasjere advokatselskapet Hjort. Rapport med juridiske vurderinger og konklusjoner er mottatt 17.06.2025. Den juridiske vurderingen fra Hjort ligger ved denne saken som vedlegg 1.

Dialog med næringsseksjonen

Rapporten fra Hjort er delt med næringsseksjonen. Det er deretter gjennomført møte for å drøfte det foreliggende grunnlaget. Referat fra møtet med næringsseksjonen (Lysaker Brygge Næring AS) ligger ved denne saken som vedlegg 2.

Styrets vurdering

Styrets vurdering er at den juridiske gjennomgangen fra Hjort er grundig og solid. Den tidligere vurderingen fra advokatselskapet Føyen har vært kjent for Hjort, og de kommer altså med avvikende konklusjoner – også hensyntatt den argumentasjonen Føyen har lagt til grunn. Føyen sitt notat følger som vedlegg 3.

Ut fra de faktiske forhold og de tydelige juridiske konklusjonene, ser ikke styret grunnlag for å fremme krav overfor næringsseksjonen om kostnadsdekning ut over det som følger av sameiebrøken (13,92% av kostnadene).

Styrets vurdering er at et eventuelt krav utvilsomt vil havne i en rettslig prosess, og at det vil være svært liten sannsynlighet for at et slikt krav vinner fram. Samtidig vil en rettslig prosess pådra begge parter sakskostnader, og det må tas høyde for at tapende part må bære begge parters sakskostnader.

Prosessuelt

Styret gir sin anbefaling overfor årsmøtet gjennom sin innstilling. Innstillingen innebærer at alle seksjoner bærer sin andel av kostnadene ved vedlikehold av bryggas bærende konstruksjoner, i samsvar med den enkelte seksjonens sameiebrøk. Dette gjelder for både næringsseksjon og boligseksjoner.

Alternativet til styrets vedtak, ligger i at årsmøtet ser seg tjent med å fremme og forfølge et krav overfor næringsseksjonen om å bære større kostnader for prosjektet enn det sameiebrøken tilsier. Dersom årsmøtets flertall ikke stiller seg bak styrets innstilling, vil styret fremme slikt krav overfor næringsseksjonen.

Saken behandles på tilsvarende måte i begge årsmøter for h.h.v. Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2.

- Dersom begge årsmøter fatter vedtak i samsvar med styrets innstilling, blir ingen ekstra krav fremmet overfor næringsseksjonen
- Dersom begge årsmøtene fatter vedtak mot innstillingen, og med det at begge sameiene reiser ekstra krav overfor næringsseksjonen, vil prosess og tilhørende kostnader bli dekket av begge sameier
- Dersom de to årsmøtenes behandling ender med ulikt utfall, og det er bare ett av sameiene som stemmer mot innstillingen, er det dette sameiet som vil bære prosessen med tilhørende kostnader.

Styrets innstilling

Sameiet dekker vedlikeholdskostnadene for bryggeanleggets bærende konstruksjoner.

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

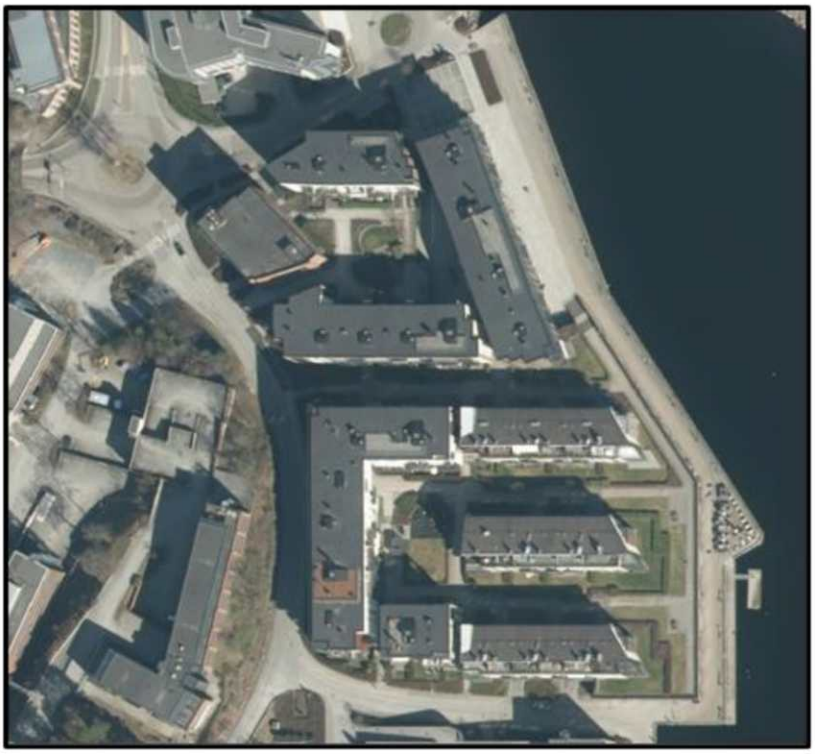
I tillegg til gjennomgang av notatet av 19. februar 2025 fra Føyen er våre vurderinger basert på gjennomgang av vedtektene, seksjoneringsbegjæringene, samt samtaler med prosjektgruppen som utarbeidet forslag til reviderte vedtekter vedtatt i 2022 (bestående av Zuzanna Zygadlo, Kenneth Nilsen og Geir 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

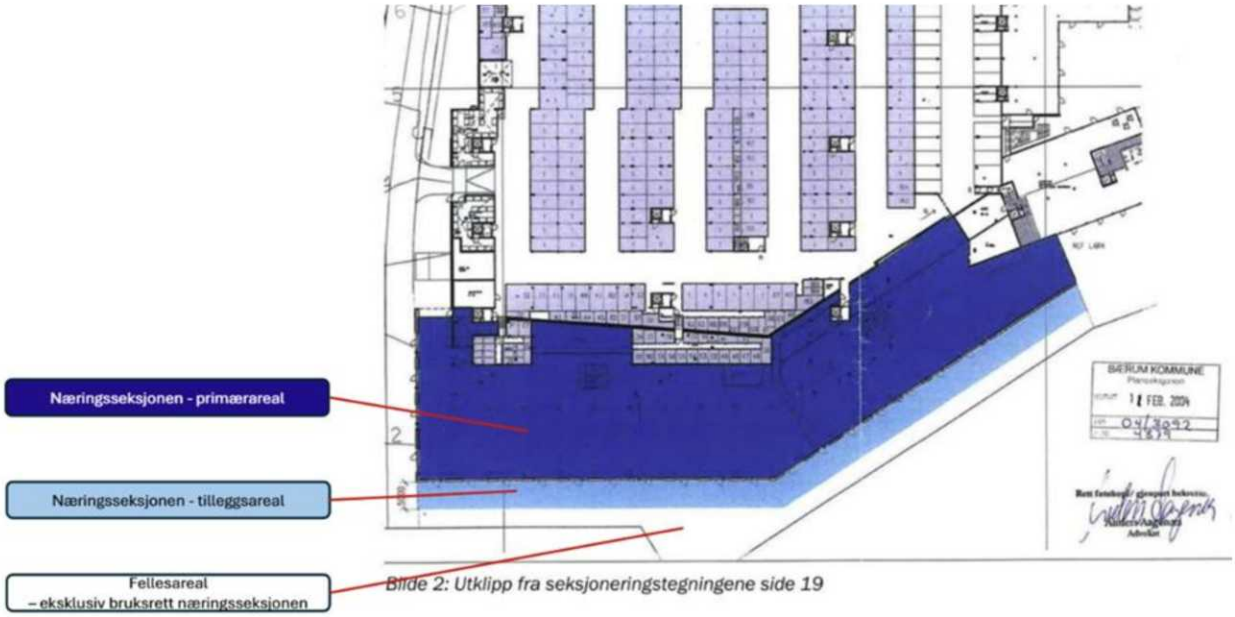
Bryggeanlegget som ligger på Sameiet 1 består i hovedsak av en eldre konstruksjon som etter det opplyste ble oppført på 1970-tallet. Bryggen ble oppført i forbindelse industri-/oljevirksomhet som ble drevet på eiendommen. Nedenfor er inntatt et flyfoto fra 1980 som viser bryggen/kaianleggets opprinnelige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

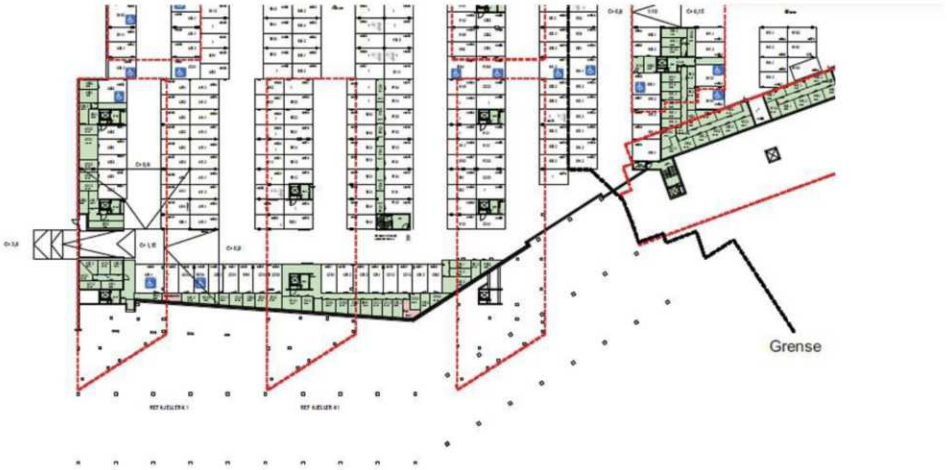
Seksjoneringstegningen viser Næringsseksjonen i mørkeblått, slik at dagens bryggeanlegg utgjør arealet som er farget lyseblått (tilleggsareal for Næringsseksjonen) og hvitt (fellesareal). Det bemerkes at Næringsseksjonen i all hovedsak ligger over sjø, dvs. oppå det opprinnelige kaianlegget.

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: 11.08. 2025, Strandveien 55

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

Ansvar for kostnader til vedlikehold av bryggeanlegget

Bakgrunnen for møtet er spørsmålet om fordeling av kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold av bryggeanlegget – som ble behandlet i begge sameienes årsmøter, h.h.v. 28. og 29.04. Til grunn for årsmøtenes behandling lå bl.a. juridisk vurdering fra advokatselskapet Føyen. Begge årsmøter fattet vedtak om igangsetting av vedlikeholdsarbeidene, og ba samtidig styrene om å innhente en ny juridisk vurdering av ansvar for kostnader – gjennom en second opinion fra annet advokatselskap.

Sameiene har engasjert advokatselskapet Hjort, og har derfra mottatt rapport med juridisk gjennomgang og konklusjoner. Rapporten fra Hjort er tidligere delt med Lysaker Brygge Næring AS.

Sameiene konstaterer at konklusjonen i den juridiske gjennomgangen fra Hjort er at kostnader for vedlikehold av bærende konstruksjoner ligger til de respektive sameiene, mens kostnader til vedlikehold av bryggeområdet («toppdekket») ligger til næringsseksjonene i sameiene.
Lysaker Brygge Næring AS redegjorde i møtet for at de for egen del har engasjert advokatselskapet Selmer til å gjøre en tilsvarende uavhengig juridisk vurdering, og at deres konklusjon fullt ut sammenfaller med rapporten fra Hjort. Konklusjonene understøttes også av tekniske vurderinger gjort av rådgivende ingeniørfirma som Lysaker Brygge Næring AS har konsultert.

Lysaker Brygge Næring AS vil gjennom sameiebrøken bære 13,57% av vedlikeholdskostnadene til konstruksjonene i Sameiet 1, og tilsvarende 13,92% i Sameiet 2.

Lysaker Brygge Næring AS bærer de fulle kostnader for vedlikehold av selve bryggeområdet, i form av «toppdekket» med de tilhørende elementene. Dette arbeidet utføres i samsvar med selskapets vedlikeholdsplan, der det er planlagt for gjennomføring av ulike tiltak i 2026.

FØYEN

NOTAT

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

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

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

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

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

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

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.

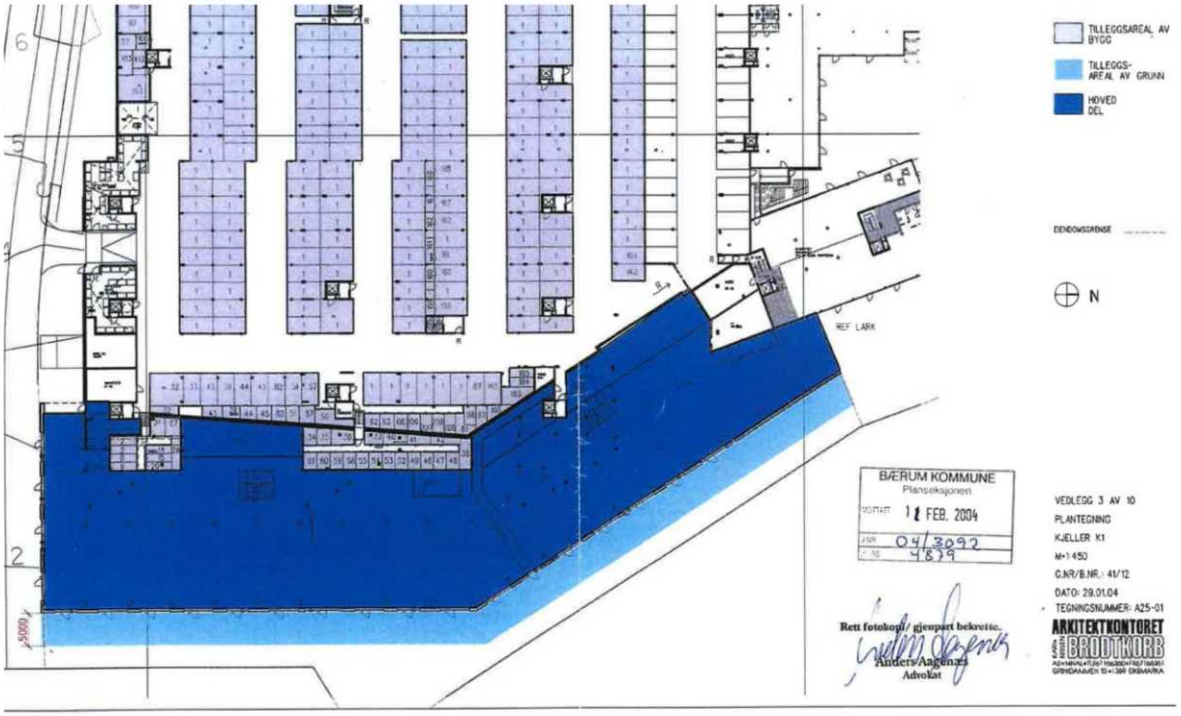
Seksjoneringsbegjæringen angir hva arealet på Eiendommen er seksjonert som. I oversikten over seksjonene i seksjoneringsbegjæring opplyses det at seksjon 1 (næringsseksjonen) har et tilleggsareal «BG». Seksjonene 2, 7, 32-35 og 115-122 er opplyst å ha tilsvarende tilleggsareal. Samtlige av disse seksjonene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

2004/5338-2/100	ERKLÆRING/AVTALE
25.02.2004	Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
	Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bilde 1: Utklipp fra grunnboksbladet til seksjon 1

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



Bilde 2: Utklipp fra seksjoneringstegningene side 19

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

4. VEDLIKEHOLDSANSVAR

4.1. Overordnet

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

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



Bilde 3: Utklipp fra vedtektenes bilag 2

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



Bilde 4: Utklipp fra skråfoto 1881.no

4.2. Tilleggsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Bryggeområdet som er seksjonert som fellesareal

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

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

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

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



Bilde 3: Utsnitt fra bilag 2 til Sameiets vedtekter

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

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

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

Videre fremgår det at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det fremgår dessuten av vedtektene punkt 3.3 at

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

Videre fremgår at

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Hvor langt strekker vedlikeholdsplikten seg?

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

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

I bestemmelsens lovkommentar på Juridika skrives følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. MISLIGHOLDT VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

-o0o-

Lysaker Brygge Sameiet 2

Sak til ekstraordinært årsmøte 18. desember 2025

Forslag til vedtektsendringer

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet skal vedta endringer i sameiets vedtekter slik at disse bringes i samsvar med eierseksjonsloven og framstår med en økt grad av tydelighet.

Bakgrunn

Vedtektene i begge sameier ble revidert i en prosess i 2022. De nye vedtektene ble forenklet, og det ble ryddet i mange forhold. Det ble også vektlagt at de to sameiene på Lysaker brygge i prinsippet skulle ha lik utforming av sine vedtekter.

Det har med tiden vist seg at eksisterende vedtekter fortsatt er upresise på en del områder, i tillegg til at det er sider ved vedtektene som ikke samsvarer med eierseksjonsloven og gjeldende bestemmelser.

Det er viktig for sameiet å ha gode vedtekter. Det vil blant annet bidra til å sikre forutsigbarhet, økonomiske rammer og et godt bomiljø, ved siden av å ha stor betydning ved omsetning av seksjoner.

Som tidligere varslet, har styret i lys av forholdene som påpekes nedenfor, sett det som nødvendig å legge frem sak for årsmøtet om forslag til nye vedtektsendringer.

Grunnlaget for de viktigste endringene

A. Disponering av parkeringsplasser

I sameiet 2 er alle parkeringsplasser lagt som fellesareal. Dette innebærer at det er sameiet som i fellesskap disponerer alle parkeringsplassene. Sameiet kan gi enerett til en enkelt seksjon for bruk av parkeringsplass. Slik enerett til en enkelt seksjon kan bare gis for en tidsbegrenset periode – oppad begrenset til maksimalt 30 år. Vedtektene er upresise, utydelige og dels villedende på dette punktet.

Det foreligger en tinglyst avtale, der 53 parkeringsplasser som ligger som tilleggsdel til næringsseksjonen (seksjon nr. 1) i sameiet 1 stilles til disposisjon for sameiet 2. Det er sameiet 2 som med dette disponerer disse plassene kollektivt. Disse parkeringsplassene er juridisk ikke fellesareal tilhørende sameiet 2, men en felles ressurs som er stilt disponibel for sameiet 2. Sameiets disponering av disse parkeringsplassene reguleres på bakgrunn av et

avtalerettslig forhold (mellom næringsseksjonen i Sameiet 1 på den ene siden og Sameiet 2 kollektivt på den andre siden), og ikke direkte av eierseksjonsloven. Det må kunne legges til grunn at Sameiet 2 kan gi enerett for en seksjon til bruk av gitt parkeringsplass som inngår i den porteføljen av plasser som er stilt til disposisjon for sameiet, men at denne må tidsbegrenses på samme måte som enerett knyttet til sameiets fellesarealer. Intensjonen i eierseksjonsloven om at årsmøtet ikke kan «binde opp fremtidige generasjoner» når det gjelder disponering av fellesarealer, må også kunne overføres på annen fellesressurs enn det som etter loven faller inn under begrepet fellesareal. Det kan være naturlig med en vedtektsfesting av begrenset enerett for disse P-plassene på linje med det som etter loven gjelder for sameiets egentlige fellesareal.

Den foreliggende tinglyste avtalen nevnt over, omfatter også bestemmelse om at Sameiet 2 gir seksjoner i Sameiet 1 disposisjonsrett for fellesarealer tilhørende Sameiet 2 (parkeringsplasser og boder). Det reises tvil om det juridiske grunnlaget for en slik avtale (signert av styrene i de to sameiene, og uten tidsbegrensing). Det har ikke vært anledning til å foreta full undersøkelse av disse forholdene, men det forutsettes at dette følges opp videre av begge sameienes styrer.

I Sameiet 2 er det også et antall utomhus parkeringsplasser på fellesareal, vist med blå farge på utomhusplanen. Det er gitt enerett til næringsseksjonene for disponering av disse plassene.

I sameiet 1 er alle parkeringsplasser lagt som tilleggsdel til en av seksjonene. Det finnes i dette sameiet ingen parkeringsplasser på fellesarealer. Dette innebærer at hver enkelt parkeringsplass er knyttet til en seksjon – enten til en boligseksjon eller til næringsseksjonen. Parkeringsplassene kan ikke frigjøres fra den seksjon den er knyttet til, uten at det gjennomføres en reseksjonering for sameiet. Reseksjonering i sameiet 1 ble gjennomført i 2013, og det er resultatet av denne reseksjoneringen som definerer hvilke parkeringsplasser (og boder) som tilhører den enkelte seksjon som tilleggsdel. Det er ikke mulig å omsette noen av disse parkeringsplassene, hverken innad i sameiet eller utad. Vedtektene har avvikende bestemmelser på dette punktet. Utleie eller utlån av parkeringsplasser som ligger som tilleggsdel til seksjon er fullt tillatt. Vedtektene kan eventuelt regulere hvorvidt slik utleie kun skal være tillatt internt mellom seksjonseiere/beboere i sameiet, eller om det skal være fritt også for utleie til eksterne.

B. Regulering av parkering for funksjonshemmede

Loven krever at det legges til rette for løsninger som sikrer at seksjonseier, eller seksjonseiers husstandsmedlem, med nedsatt funksjonsevne gis tilgang til tilrettelagt parkering.

De eksisterende vedtektene tar lett på denne sentrale reguleringen, ved at det bare vises til loven. Vedtektene bør være tydelige på hvordan tilrettelegging i praksis skal skje, slik at det ikke må gjennomføres egne årsmøter med presumtivt krevende og lite forutsigbar behandling i hvert tilfelle.

I sameiet 2 er alle parkeringsplassene på fellesareal. Her vil det derfor dreie seg om omdisponering av fellesareal, ved det tilfelle at en seksjonseier eller et husstandsmedlem med nedsatt funksjonsevne trenger tilgang til tilrettelagt parkeringsplass. Det vil likevel kunne være behov for å gripe inn i en enerett til bruk av parkeringsplass gitt for inntil 30 år. Vedtektene bør være tydelige på hvordan dette skal skje, slik at det ikke må gjennomføres egne årsmøter med presumtivt krevende behandling i hvert tilfelle.

I Sameiet 1 er ingen parkeringsplasser på fellesarealer. Dette innebærer at en seksjon som har parkeringsplass tilrettelagt for funksjonshemmet (som del av seksjonen i form av tilleggsareal) må kunne gi fra seg denne midlertidig dersom behovene tilsier det.

C. Enerett til bruk av fellesarealer

Vedtektene gir enkeltseksjoner evigvarende enerett til bruk av fellesarealer. Dette er ikke i samsvar med eierseksjonslovens bestemmelser. Enkeltseksjoner kan gis enerett for bruk av del av fellesarealer med maksimal varighet 30 år. Eneretter som er gitt til to eller flere seksjoner kollektivt, kan være uten tidsbegrensning – jf. blant annet enerett til bruk av takterrasser og (for Sameiet 2) enerett til bryggeområdet og utomhus parkeringsplasser.

Enerett til bruk av «hageflekk» utenfor hoveddel eller tilleggsdel på bakkenivå kan bare gis midlertidig med varighet maksimalt 30 år. Tilsvarende gjelder for enkelte seksjoners bruk av deler av repos, og annen enerett til bruk av fellesareal som gjelder for en enkelt seksjon.

Vedtektene for Sameiet 2 omtaler enerett for bruk av fellesarealer på naboeiendom (fellesarealer i Sameiet 1). En seksjons eventuelle rett til bruk av nabogrunn må reguleres på annen måte enn gjennom sameiets vedtekter.

D. Drift og vedlikehold av takterrassene

Vedtektene sier: *«Gressplener og dekker på takterrasser regnes ikke som en del av takkonstruksjonen, og skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene»*. Videre sier vedtektene: *«Takterrasser: Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes etter sameiebrøk på de boligseksjoner som har tilgang til takterrasser.»*

Disse bestemmelsene kan oppfattes å være i motstrid til hverandre – da det i første bestemmelse gjøres en avgrensing av at det bare er gressplener og dekker som ligger til boligseksjonene, mens det i den andre bestemmelsen ikke avgrenses, men legges et helhetlig ansvar for takterrassen til de boligseksjoner som har enerett til bruken. Det er siste bestemmelse som må oppfattes som den rette, da takterrassen i sin helhet kun tjener de boligseksjoner som har bruksrett til denne.

E. Drift og vedlikehold av bryggeområdet

Årsmøtets fastsettelse av vedtekter på dette punktet avhenger av hvordan årsmøtet stiller seg til årsmøtesaken om ansvarsforhold for bryggeområdet.

Vedtektene er upresise på hva som inngår i vedlikeholdsansvaret for den seksjonen som har enerett til bruk av fellesarealet på brygga. Begrepet «bryggeområdet» er problematisert og må defineres entydig i vedtektene.

Jf. saken om pågående vedlikeholdsarbeider på brygga, er styret av den oppfatning at det vil være riktig å presisere at vedlikeholdsansvaret knyttet til den eksklusive bruksretten av bryggeområdet avgrenses av det vedlikehold som er knyttet til bryggedekket og tilhørende elementer på bryggeområdet som benker, avfallsstativer o.l. Det bør presiseres at de bærende konstruksjonene ikke inngår i vedlikeholdsansvaret for den som har fått en enerett til bruk av området.

F. Styrets ansvar for at fellesareal vedlikeholdes

Det er i gjeldende vedtekter angitt at beslutninger om tiltak knyttet til den del av fellesarealer som utelukkende berører boligseksjoner tas av boligseksjonene alene, og at beslutninger om tiltak knyttet til den del av fellesarealer som utelukkende berører næringsseksjon tas av næringsseksjonen alene.

Sameiet ved styret er ansvarlig for vedlikehold av eiendommen/fellesarealene uten noen begrensing, og er ansvarlig for beslutninger knyttet til dette (jfr. eierseksjonsloven §§ 57 og 58). Det er ikke mulig for styret å fri seg fra dette ansvaret ved å overføre beslutningsansvar til andre (i dette tilfellet h.h.v. næringsseksjonen og boligseksjonene).

G. Vedleggene til vedtektene

Vedtektene har tre vedlegg som alle er definert å inngå som del av vedtektene for begge sameier på Lysaker brygge. Dette betyr at ingen av vedleggene kan endres uten at begge årsmøter endrer disse med 2/3 flertall. Dette betyr igjen at det ene sameiet har kontroll på det andre sameiet, slik at det ikke er mulig å endre vedtektene (vedlegget) i det ene sameiet uten at det andre sameiet vedtar dette med 2/3 flertall. Som eksempel kan sameiet 2 ikke endre på fordeling av boder eller parkeringsplasser på dette sameiets fellesareal uten at Sameiet 1 godkjenner dette med minst 2/3 flertall på sitt årsmøte. Dette er en konstruksjon som må oppfattes å være i strid med eierseksjonsloven.

Dersom vedleggene til vedtektene fortsatt skal eksistere som del av vedtektene, må de ikke knyttes til godkjenning fra andre parter enn årsmøtet i det sameiet vedtektene gjelder for. Konkret innebærer dette at bare sameiets egne arealer (og ikke nabosameiets arealer) inngår i vedlegget til vedtektene.

H. Protokoll fra årsmøtet

Protokoll fra årsmøte er regulert gjennom egen paragraf i lov om eierseksjoner (§ 53). Det er i sameiets vedtekter tatt inn tilleggsbestemmelse om navneliste og referering fra innlegg.

I forbindelse med avholdelse av årsmøter, registreres alle stemmer og alle fullmakter representert på møtet, og filen med denne informasjonen lagres hos forretningsfører sammen med protokollen. Normal praksis i årsmøter er at det i protokollen føres fortegnelse over stemmer til stede og stemmer representert ved fullmakter – og at det ikke refereres fra representanters innlegg, men bare vedtak. Styret er derfor enig med forretningsfører i at protokoll fra årsmøtet føres i samsvar med kravene i loven, og at tilleggsbestemmelsen tas ut.

I. Årsrapport kontra årsberetning

Begrepet «årsberetning» er definert gjennom regnskapsloven, og det er i samme lov stilt krav til årsberetningens innhold. Årsberetning skal avgis for store og mellomstore foretak, og skal herunder inngå sammen med regnskapet i revisjonen.

Det er ikke noe lovmessig krav til at sameiene på Lysaker brygge avleverer årsberetning, og det anses heller ikke hensiktsmessig. Det er imidlertid god praksis at styret utarbeider rapport for sameiets virksomhet gjennom året som presenteres for årsmøtet. Det er denne praksisen som i de senere årene er fulgt for begge sameier.

J. Enkelte unøyaktige og ukorrekte formuleringer

Det er i eksisterende vedtekter enkelte grammatiske feil og skrivefeil som det også er naturlig å korrigere i forbindelse med revidering av vedtektene.

Forslag til nye vedtekter

Forslag til nye vedtekter følger som vedlegg 1, der foreslåtte nye formuleringer er vist ved grønn merking. Gjeldende vedtekter følger som vedlegg 2, der formuleringer som foreslås endret eller fjernet er vist med gul merking.

Flertallskrav

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet vedtar endring av vedtektene i samsvar med styrets forslag.

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 2

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier plikter ved utleie å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn og kontaktinformasjon, seksjonseiers adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Eier av Næringsseksjon plikter å gi slike opplysninger på oppfordring fra styret.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren rett til å bruke bruksenhet og fellesareal følger eierseksjonslovens kapittel V, herunder § 25.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Utomhusareal som ikke er lagt til enkeltseksjoner som tilleggsareal, eller som enerettsareal ihht. pkt. 2.4 nedenfor, skal benyttes av alle seksjonseiere i fellesskap, og også i fellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 1 gnr. 41, bnr. 12.

Alle tiltak som den enkelte ønsker å foreta på fasaden, herunder oppsetting av markiser, skal skje etter felles regler som fastsettes av styret. Det samme gjelder endring fra opprinnelig dekke (dekke som ble etablert ved byggets opprinnelse) på terrasser og balkonger.

2.4. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Vedtektene har fra stiftelsestidspunktet for sameiet fastsatt at enkelte seksjonseiere alene, eller sammen med et begrenset antall andre seksjonseiere, har enerett til bruk av deler av sameiets fellesarealer. Slik enerett er uten tidsbegrensning. Representanter for sameiet har tilgang til enerettsarealer for nødvendig drift og vedlikehold.

Seksjonseierne har enerett til følgende fellesarealer, jfr. eierseksjonslovens § 25:

AREAL	ENERETT TIL BRUK	DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Utomhusarealer (hageflekk) foran seksjoner i 1. etasje se vedlagte utomhusplan.	Gjelder følgende seksjoner: 2, 55, 56, 57, 58, 59, 60 (på gnr. 41, br. 12) og 108.	Se pkt. 3.2
Bygg G: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg G	Se pkt 3.2
Bygg H: **Takterrasse**.	Alle boligseksjoner i bygg H	Se pkt 3.2
Bygg I: **Takterrasse.**	Alle boligseksjoner i bygg I	Se pkt 3.2
Parkeringsplasser og boder som ikke er tilordnet den enkelte seksjon som tilleggsareal.	Se nærmere nedenfor om disponering av parkeringsplasser.	Se pkt 3.3
Bryggeområdet (den del som ikke er lagt til seksjon 1), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2	Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1 og 2 skal forestå forvaltning av bryggeområdet og fastsetter regler for utleie, bruk, kaianløp, fortøyning, ankring, dregging m.v. innenfor gjeldende regulerings-bestemmelser	Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonene Lysaker Brygge Sameie 1 og 2

Oppganger, ca 1,5 m2 repos i oppgang 34, se vedagte bilag 3	Snr. 38 og 39 i 5. etg. Snr. 47 og 48 i 6. etg.	Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for enerettsarealet

2.5 Særlig om garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser

Med garasjeanlegget menes gangveier, kjøreareal og parkeringsplassene i garasjeanlegget. Området som omfattes er markert med fargen hvitt i vedlagte plantegninger, bilag 1. Med utomhus parkeringsplasser, menes områder særskilt markert med blått på vedlagte utomhusplan, bilag 2.

Garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser disponeres slik:

- Garasjeanlegget disponeres både av boligseksjonene som tilleggsareal til den enkelte seksjon, og av næringsseksjonene i Lysaker Brygge Sameie 1/ Lysaker Brygge Sameie 2 som tilleggsareal til 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 i Lysaker Brygge Sameie 1 etter egen tinglyst erklæring. Den enkelte parkeringsrett kan i tillegg tinglyses på seksjonene. Lysaker Brygge Sameiet 2s rettigheter til parkeringsplasser skal dekkes av de parkeringsplasser som omfattes av næringsseksjonens enerettsarealer.

- Styret skal til enhver tid ha en oppdatert garasjeplan som viser hvordan plassene disponeres. Garasjeplanen gjelder da som en del av disse vedtekter. Parkeringsplasser som er lagt til en seksjon som enerettsareal, kan ikke fratas denne seksjon uten kompensasjon.

- Utomhus parkeringsplasser disponeres som gjesteparkeringsplasser, og utleie forestås av næringsseksjonene. Inntekter fra slik utleie tilfaller næringsseksjonen alene.

- I sameiet er parkeringsplassen knyttet til seksjonen. Parkeringsplasser kan således kun selges sammen med den seksjonen den er tilknyttet, og kan ikke selges enkeltvis til utenforstående (utenfor Lysaker Brygge Sameie 1 og Lysakr Brygge Sameie 2).

Bestemmelse om dekning av kostnader til drift- og vedlikehold fremgår av pkt. 3.3

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Rettigheter og plikter følger av eierseksjonslovens § 26

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Ansvars og kostnadsdeling mellom bolig- og næringsseksjonen

Alle kostnader til drift, vedlikehold, utskifting, oppgradering o.l., som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og fellesarealer som utelukkende disponeres av boligseksjonene, fordeles etter den interne sameierbrøken mellom boligseksjonene. Beslutninger om iverksettelse av denne type arbeider, tas av boligseksjonene alene.

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

Hvordan fellesarealer er fordelt mellom bolig- og næringsseksjoner fremgår av disse vedtekter og vedtektenes bilag 1, 2 og 3. Hvorledes kostnader fordeles mellom bolig-, nærings- og

fellesarealer fremgår av vedlagte matrise, Bilag 3. Kostnader som ikke er definert i matrisen, eller på annen måte fremgår av disse vedtekter, fordeles iht de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

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

Sameiets portal med kunstmalerier anses som et fellesanlegg for bolig- og næringsseksjonene. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av denne portalen, inkl. kunstverk, fordeles etter sameiebrøken i tråd med pkt. 3.4. 1. avsnitt, 1. punktum.

3.2 Utgifter og utnyttelse knyttet til enerettsarealer (se pkt 2.4):

Hageflekker: Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for egen markterrasse/platting. Sameiet besørger drift og vedlikehold av plen, hekker, busker og trær. Sameiets styre fastsetter nærmere retningslinjer for ensartet nødvendig vedlikehold av hageflekker. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å utvide markterrassen/plattingen utover det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn. Seksjonseier har ikke lov til å foreta egen beplanting på den del av fellesarealet som man har enerett til.

Takterrasser: Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes etter sameiebrøk på de boligseksjoner som har tilgang til takterrasser. Enhetene dekker også eventuelle kostnader til møblering og løs innredning.

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

3.3 Fellesutgifter som skal fordeles mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2: All forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fellesarealer utomhus (markert med grønt i Bilag 2), reguleres i en egen driftsavtale mellom denne eiendom (gnr. 41, bnr. 47) og Lysaker Brygge Sameiet 1 (gnr. 41, bnr. 12), Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av Utomhusplanen inntatt som Bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonene dekker FDV for bryggeområder (markert med brunt i Bilag 2). Hva angår utomhusområder som ikke har fargekode, regnes dette som fellesarealer, der kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Garasjeanlegget forvaltes og driftes sammen med garasjeanlegg beliggende på Lysaker Brygge Sameiet 1, gnr. 41, bnr. 12. Utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg, skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i de to anleggene. Hvilke arealer som inngår i garasjeanlegget følger av Bilag 1 til pkt. 2.4 og pkt. 2.5. Utgiftene pr. plass belastes den enkelte bruker, uavhengig av om brukeren har parkeringsplassen som en tilleggsdel til sin seksjon, som enerett/bruksrett etter disse vedtekter, eller som bruks eller leierett etter egen avtale. Det kan etableres egen avtale mellom sameie 1 og 2 om forvaltning og drift av det felles garasjeanlegg.

3.4 Fellesutgifter for øvrig: Øvrige utgifter knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens øvrige fellesarealer og sameiet for øvrig fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken. I den grad premien for bygningsforsikringen ikke er beregnet etter sameiebrøk, skal premien fordeles på seksjonseierne i henhold til forsikringsselskapets fordeling.

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

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

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet og/eller tilhørende enerettsarealer, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Inntekter fra utleie av parkeringsplasser tilfaller næringsseksjonen, med unntak av inntekter fra utleie av de parkeringsplasser som er lagt til den enkelte boligseksjon som tilleggsareal eller som disponeres av Lysaker Brygge Sameiet 2 iht tinglyst erklæring.

Inntekter fra utleie m.v. på bryggeområdet tilfaller næringsseksjonen.

Den enkelte seksjonseier skal foreta månedlige eller kvartalsvise á konto innbetalinger til dekning av sin andel av sameiets fellesutgifter. Styret fastsetter de a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader i Sameiet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten følger av eierseksjonslovens § 32.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m., følger av eierseksjonslovens § 33.

Se for øvrig fordeling av drifts- og kostnadsansvar i pkt 3.1 til 3.4 ovenfor, samt matrise i Bilag 3.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasader, inkludert endring av utvendige farger og fasadekledning skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet. Slikt arbeid skal utføres i regi av sameiet, etter beslutning av årsmøtet eller styret. Den enkelte seksjonseier kan ikke igangsette slikt arbeid.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

6.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med de flertallskrav som følger av eierseksjonslovens § 49, § 50 og § 51.

6.10. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet stemmer næringsseksjonene og boligseksjonene etter sin eierbrøk, dvs. at næringsseksjonen har 13,9229% og boligseksjonene til sammen har 86,0771% av stemmene. Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,5896% av hele sameiet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.11. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning m.m.

Styret består av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Sameiets forholder seg for øvrig til eierseksjonslovens kapittel VII (§§54 – 60) hva angår styrets arbeid.

7.2. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha registrert revisor.

10. Oppvarming av seksjonene

Sameiet har en tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, der fjernvarmeanlegget skal levere både oppvarming og varmtvann til samtlige seksjoner. Oppvarming av leilighetene og produksjon av varmtvann skal av denne grunn kun skje via det vannbårne fjernvarmeanlegget. Det er således ikke tillatt å sette radiatoranlegget ut av drift i en seksjon, for så å gå over til elektrisk oppvarming.

De seksjonene som har eget pipeløp kan montere ildsted og avtrekksvifte på pipeløp. Ansvar for drift og vedlikehold av pipeløp og avtrekksvifte dekkes av den enkelte seksjonseier.

11. Bilag til vedtektene

Bilag til disse vedtektene anses som en del av vedtektene. Endring av innholdet i bilagene skal således behandles som endring av vedtekter.

Følgende bilag følger vedtektene:

1. Plantegning K1 og K2 med fargekoder for disposisjon av de forskjellige arealer
2. Utomhusplan
3. Matrise over fordeling av ansvar og kostnader

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 2

Vedtatt i årsmøte den 9. mars 2023,
med endringer vedtatt i ekstraordinært årsmøte18.12.2025,
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene med tilleggsarealer, 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 næringsseksjonene 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 fellesarealene

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene følger eierseksjonslovens kapittel V, herunder § 25.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Utomhusareal som ikke er lagt til enkeltseksjoner som tilleggsareal, eller som enerettsareal ihht. pkt. 2.4 nedenfor, skal benyttes av alle seksjonseiere i fellesskap, og også i fellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 1 gnr. 41, bnr. 12.

Alle tiltak som den enkelte ønsker å foreta på fasaden, herunder oppsetting av markiser, skal skje etter felles regler som fastsettes av styret. Det samme gjelder endring fra opprinnelig dekke (dekke som ble etablert ved byggets opprinnelse) på terrasser og balkonger.

2.4. Enerett til bruk av fellesarealer

Etter eierseksjonslovens bestemmelsen kan enerett til bruk av fellesarealer gis for inntil 30 år når eneretten er knyttet til én enkelt seksjon. Enerett som gjelder to eller flere seksjoner, kan gis for lengre tid enn 30 år, eventuelt også uten tidsbegrensing.

Representanter for sameiet har tilgang til enerettsarealer for nødvendig drift og vedlikehold.

Seksjonseierne har enerett til følgende fellesarealer, jr. eierseksjonslovens § 25*:*

AREAL	**ENERETT TIL BRUK**	**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**
Utomhusarealer (hageflekk) foran seksjoner i 1. etasje se vedlagte utomhusplan. Eneretten gjelder i 30 år fra 18.12.2025.	Gjelder følgende seksjoner i 1. etasje ….	Se pkt. 3.2
Bygg G: **Takterrasse**. Eneretten er uten tidsbegrensing.	Alle seksjonene i bygget.	Se pkt 3.2
Bygg H: **Takterrasse**. Eneretten er uten tidsbegrensing.	Alle seksjonene i bygget.	Se pkt 3.2
Bygg I: **Takterrasse.** Eneretten er uten tidsbegrensing.	Alle seksjonene i bygget.	Se pkt 3.2
Bryggeområdet (merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2) Eneretten er uten tidsbegrensning.	Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonene (s. nr. 1, 54 og107) 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 nærings-seksjonene

Oppganger. Ca 1,5 m2 repos i oppgang 34. Eneretten gjelder i 30 år fra 18.12.2025	Snr. 38 og 39 i 5. etg. Snr. 47 og 48 i 6. etg.	Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsans var for enerettsarealet.
Parkeringsplasser i garasjeanlegg Eneretten gjelder i 30 år fra 18.12.2025.	P-plass i parkeringskjeller K1 eller K2 disponeres av aktuell seksjon som angitt i vedlegg 1.	P-plasser innomhus driftes og vedlikeholdes i fellesskap av Sameiet 1 og Sameiet 2, og den som disponerer plassen betaler sin andel etter egen avregning.
Parkeringsplasser utomhus Eneretten er uten tidsbegrensning.	Utomhus P-plasser disponeres av næringsseksjonene.	P-plasser utomhus driftes og vedlikeholdes av næringsseksjonene.
Boder Eneretten gjelder i 30 år fra 18.12.2025.	Bod i kjeller K1 eller K2 disponeres av aktuell seksjon som angitt i vedtektenes bilag 1.	Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for enerettsarealet.

2.5 Særlig om garasjeanlegget og parkeringsplassene

Med garasjeanlegget menes gangveiene, kjørearealet og parkeringsplassene i garasjeanlegget. Området som omfattes er markert med fargen hvitt i vedlagte plantegninger, bilag 1.

Garasjeanlegget og parkeringsplassene disponeres slik:

- I sameiet 2 er alle parkeringsplassene på fellesareal. En enkelt seksjon kan gis tidsbegrenset enerett til bruk av parkeringsplass, begrenset oppad til 30 år.

- Næringsseksjonene i fellesskap er gitt evigvarende enerett til bruk av utomhus parkeringsplasser, markert med fargen blå på utomhusplanen, bilag 2.

- Lysaker Brygge Sameiet 2 (gnr. 41, bnr. 47) har rett til å disponere 53 parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonen i Sameiet 1 i samsvar med egen tinglyst erklæring (dagboksnummer 2013/123636/200). Den enkelte seksjon i Sameiet 2 kan av sameiet tildeles en tidsbegrenset eksklusiv bruk av en av disse parkeringsplassene som ligger i Sameiet 1 og tilhører næringsseksjonen i dette sameiet.

- Garasjeanlegget disponeres i Sameiet 1 som tilleggsareal til den enkelte seksjon, både av boligseksjonene og av næringsseksjonen.

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

Seksjonseier eller seksjonseiers husstandmedlem som har dokumentert behov for parkeringsplass tilrettelagt for funksjonshemmet skal kunne disponere slik plass, jf. eierseksjonsloven § 26.

Seksjonseier eller seksjonseiers husstandmedlem som har dokumentert behov for parkeringsplass tilrettelagt for funksjonshemmet skal kunne disponere slik plass, jfr. eierseksjonsloven §26.

Seksjonseier som disponerer parkeringsplass tilrettelagt for funksjonshemmet, og som selv, eller ved husstandsmedlem, ikke har dokumentert behov for slik plass, plikter å bytte denne med annen seksjonseier/husstandsmedlem i sameiet som har slikt dokumentert behov.

Dersom ingen frivillig stiller sin tilrettelagte parkeringsplass til disposisjon for den som har dokumentert behov, foretar styret en loddtrekning blant de seksjoner som har tilrettelagt parkeringsplass. Den seksjonseier som blir trukket, er da forpliktet til å frigjøre parkeringsplassen i bytte mot den parkeringsplassen som disponeres av den som har dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Dersom det til den aktuelle tilrettelagte parkeringsplassen som byttes bort er etablert ladepost, skal seksjonseier med dokumentert behov for tilrettelagt plass sørge for, og bekoste, at det er tilsvarende ladepost på den parkeringsplass som byttes andre veien.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmets nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Overordnet om drift og vedlikehold

Fordeling av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesarealer er fordelt mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik det fremgår av vedtektene og bilag 1, 2 og 3.

Kostnader som ikke er definert eller omtalt i matrisen i bilag 3, eller er særskilt regulert i vedtektene, fordeles iht. de alminnelige reglene i eierseksjonsloven.

3.2 Ansvars- og kostnadsdeling mellom boligseksjonene 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. Beslutning om iverksettelse av denne type arbeider treffes av boligseksjonene, likevel slik at styrets ansvar etter eierseksjonsloven § 57 ikke begrenses som følge av dette.

På tilsvarende vis skal alle kostnader som utelukkende knytter seg til næringsseksjonene, og rom i fellesarealer som utelukkende disponeres av næringsseksjonene, bekostes av næringsseksjonene. Beslutning om iverksetting av denne type arbeider treffes av næringsseksjonene, likevel slik at styrets ansvar etter eierseksjonsloven §57 ikke begrenses som følge av dette.

Sameiets portal med kunstmalerier anses som et fellesanlegg for bolig- og næringsseksjonene. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av denne portalen, inkl. kunstverk, fordeles etter sameiebrøken i tråd med pkt. 3.4. 1. avsnitt, 1. punktum.

3.3 Ansvars- og kostnadsdeling for enerettsarealer (se pkt 2.4)

Hageflekker: Den enkelte seksjonseier har drifts- og vedlikeholdsansvar for egen markterrasse/platting. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å utvide markterrassen/plattingen utover det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn. Sameiets styre fastsetter nærmere retningslinjer for ensartet nødvendig vedlikehold av hageflekker på fellesareal. 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 av takterrassene, som ikke er en del av takkonstuksjonen og taktekkingen, dekkes etter sameiebrøk mellom de boligseksjonene som har enerett til bruk av takterrassen.

Bryggeområdet: Kostnadene til drift og vedlikehold av bryggedekket (alt over de bærende konstruksjonene), samt bryggefronter og tilhørende komponenter som belysning, benker, søppelkasser og tilsvarende skal dekkes av næringsseksjonene.

3.4 Fellesutgifter som skal fordeles mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2

All forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fellesarealer utomhus (markert med grønt i bilag 2), reguleres i en egen driftsavtale mellom denne eiendom (gnr. 41, bnr. 47) og Lysaker Brygge Sameiet 1 (gnr. 41, bnr. 12). Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av utomhusplanen inntatt som bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonene dekker FDV for sine tilleggsarealer og fellesarealer på bryggeområder der seksjonene har enerett til bruk (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 1, gnr. 41, bnr. 12. Utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av det samlede garasjeanlegget, skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i de to sameiene. Hvilke arealer som inngår i garasjeanlegget følger av bilag 1 til pkt. 2.4 og pkt. 2.5. Utgiftene pr. plass i det samlede garasjeanlegget belastes den enkelte bruker, uavhengig av om brukeren har parkeringsplassen som tilleggsdel til sin seksjon, som enerett til bruk av fellesareal, eller ved bruksrett til parkeringsplass som sameiet disponerer gjennom tinglyst avtale.

Det kan etableres egen avtale mellom Sameiet 1 og Sameiet 2 om forvaltning og drift av det samlede garasjeanlegget tilhørende de to sameiene.

3.5 Fellesutgifter for øvrig

Alle takkonstruksjoner er fellesareal, og kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles på alle seksjoner etter sameiebrøk, uavhengig av om takkonstruksjonen er over boligseksjon eller næringsseksjon. Dette begrenser likevel ikke den enkelte seksjonseiers ansvar for drift og vedlikehold som fastlagt i punkt 3.3.

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 forbruk.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet og/eller tilhørende enerettsarealer, skal tilføres sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Inntekt fra utleie av utomhus parkeringsplasser på fellesareal tilfaller næringsseksjonene.

Inntekter fra utleie og lignende aktivitet på bryggeområdet tilfaller næringsseksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal foreta månedlige eller kvartalsvise a konto innbetalinger til dekning av sin andel av sameiets fellesutgifter. Styret fastsetter de a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til sameiet. Innbetalingene skal, dersom årsmøtet i en konkret sak ikke bestemmer annen finansiering, dekke sameiets samlede kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

Kostnader til vesentlige tiltak utover ordinært vedlikehold forutsetter særskilt vedtak som også omfatter finansering.

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 i 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 seksjonseieren, eller seksjonens bruker, har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukerens, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) behandle årsrapport for sameiet
c) velge styremedlemmer.

Som mindre foretak etter regnskapsloven skal sameiet ikke utarbeide årsberetning (jfr. regnskapslovens §§ 2-1 og 2-2), men styret skal utarbeide, og legge fram for årsmøtet, en årsrapport som oppsummerer virksomheten i foregående kalenderår.

Årsregnskap med eventuell revisjonsberetning og årsrapport 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 i 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 næringsseksjonene til sammen har 13,9229% og boligseksjonene til sammen har 86,0771% av stemmene. Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,5896% av hele sameiet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.11. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning m.m.

Styret består av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Sameiet 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

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 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 og kostnader for drift og vedlikehold av pipeløp og avtrekksvifte dekkes av den enkelte seksjonseier.

11. BILAG TIL VEDTEKTENE

Bilagene til disse vedtektene anses som del av vedtektene, og endring av disse skal derfor behandles som endring av vedtekter. For bilag 1 og 2 er det kun den del av tegningene som omfatter Sameiet 2 sin eiendom som er del av disse 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

På de områder der disse vedtekter ikke gir mer spesifikke reguleringer, er det bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 som alene er styrende.

LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1 OG 2.

INNSTILLING SAMEIESTYRE FRA DESEMBER 2025-2026

Innledning:

Valgkomiteene har fått nye utfordringer i overgangsfasen fra perioden styreleder slutter og til nytt årsmøte i 2026. Det har vært arbeidet med å få på plass en etterfølger etter styreleder. Samtidig har Lisbeth Dyrberg sagt fra om fratredelse fra samme tidspunkt som Styreleder.

Gjennomgående er signalet fra de man har forespurt at man ser det er en stor arbeidsbelastning på styremedlemmene og at man kan tenke seg å gå inn hvis det ble en mer overordnet styring av sameiet. Enkelte har hatt styrende posisjoner i sameiet tidligere. Noen føler de har tatt sin tørn. Valgkomiteen takker de for utvist interesse og deres ønske om at Lysaker brygge skal være et godt sted å bo.

Det som er spesielt til årsmøtet 2026 er at flere styreposisjoner vil bli ledige. Vi trenger flere til å ta en tørn for fellesskapet i årene fremover.

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

Men nå til det ekstraordinære årsmøtet 15.12.2025 vil det være behov for ny styreleder og vi har følgende innstilling for en «interimsperiode» frem til nytt årsmøte i 2026.

Innstilling:

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

Styreleder: Bobby Bastviken (seksjonseier i sameie 2) frem til årsmøtet 2026

Styremedlem: Kenneth Nilsen (seksjonseier Sameiet 2) ffrem til årsmøtet 2026 og vil fratre da.

Styremedlem: Lisbeth Dyrberg (seksjonseier Sameiet 1) Fratrer og erstattes av Varamedlemmet i sameiet 1.

Styremedlem: Morten Søgård (seksjonseier Sameiet 1) for to år

Styremedlem: Ole Jakob Hansen (seksjonseier Sameiet 1) for to år

Varamedlem: Shiva Z. Jahangosha(seksjonseier Sameiet 2)

Valgkomiteens kommentar til innstillingen:

Det er vanskelig å finne nye kandidater til styrearbeidet som er villig til å påta seg det ansvaret og den arbeidsmengden dette i praksis representerer, og som samtidig sikrer kontinuitet og nødvendig kompetanse.

Vi har vært så heldige å funnet en god kandidat i Bobby Bastviken som i perioden frem til nytt ordinært årsmøte har sagt seg villig til å være styreleder i denne interimsperioden. Han er en kandidat som kjenner Lysaker brygge godt, tidligere styreleder i sameiet 2og har en bred og god faglig kompetanse.

Kort om de øvrige medlemmer i styret:

Kenneth Nilsen:

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

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

Morten Søgård

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

Ole J Hansen

Ole J. har jobbet med brann og sikkerhetsarbeid hele livet. I kommunalt brannvesen – Asker – 18 år. Både beredskap og brannforebyggende. 3 år på Norges Brannskole. 7 år som seksjonsleder brann i Luftfartsverkets hovedadm. Med ansvar for brannsikkerhet på alle

flyplassene. 16 år som Brannsjef på Oslo Lufthavn inkl. brannvernleder for alle bygg. Jobber fortsatt med brannsikkerhet og byggesaker gjennom eget firma. Har tidligere vært styreleder, styremedlem og vara medlem i Sameiet 1.

Shiva Z. Jahangosha

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

Lysaker Brygge, 11. november 2025

Valgkomiteen, Lysaker brygge Sameiet 1

Terje Kleppan Nils Knutsen

Valgkomiteen, Lysaker Brygge Sameiet 2

Odd I. Willoch

Bobby Bastviken f 1957



Ifm eventuell en rolle på Lysaker brygge, og om ingen andre står fram så kan jeg «blø for drakta» og ta rollen som styreleder for sameiene i en midlertidig periode.

Nåværende stilling
Selvstendig næringsdrivende og pensjonist

Utdannelse
Sjøkrigsskolen, Master i informatikk, Forsvarets stabsskole, Forsvarets høyskole, Zaid business school Oxford.

Verv
Styremedlem i norske selskap: Maris, Atkins, Haga golf AS
Styremedlem i Lysaker brygge sameie 2 i 2014
Styreleder i Lysaker brygge sameie 2 2014-2016

Stilling
Daglig leder Atkins Norge til 2022
Daglig leder Terramar AS fra 2009
Markedsdirektør Teleplan
Prosjektmedlem NATO hovedkvarter
Operativ marineoffiser skvadronssjef og skipssjef

Egenskaper
Ledererfaring fra private virksomheter og i Forsvaret.
Dyp kunnskap om prosjektledelse og styring.
Meget høy digital kompetanse.

Ifm Lysaker brygge
Ledet sameie 2 i en omveltende og turbulent tid rett etter utløpet av 10 årsgarantien
- garasjesammenbrudd, vi vant rettssaken mot entreprenør
- Innførte digitalisering bl.a. gjennom Lettstyrt
- Innførte prosjekt og driftsledelse av sameiets prosjekter
- Innførte langsiktig FDV plan og tenking
- Innbledet integrering av styrene i sameiene
- Fikk orden flere FDV strukturelle utfordringer
  - Verandaglassaken
  - Vann og varmegordelerskspproblemer
  - Takrenne og vann og isproblemer
  - maling mm

Sosialt
Gift med Siw. Vi eier to leiligheter på brygga, nr 34 i sameie 2. Vi er foreldre til fire barn og besteforeldre til fire snart fem, to av barnebarna hadde hjemmefødsel på Lysaker brygge. Vi har eiendommer i flere land som vi turnerer og forvalter. Vi er aktiv på TikTik (@siwogbobshverdag) og på X (@rettogslett).

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 2 torsdag 18.12.2025 kl. 17:30 - Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20 Fornebu.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åge Lien ble valgt som som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (ABBL) ble valgt til å føre protokollen fra møtet.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Registrerte stemmer representert på møtet er 53,4261% fordelt på 70 stemmeberettigede, 33 seksjonseiere tilstede med levert adgangstegn, og 37 innleverte fullmakter.

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

Forretningsfører oppbevarer en elektronisk oversikt over alle fremmøtte og fullmakter.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Odd Isaachsen Willoch ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent, med et tilleggspunkt til sak 4: Det skal velges ett medlem til valgkomiteen.

2. Kostnadsansvar for bærende konstruksjoner under bryggeanlegget

Styrets innstilling:
Sameiet dekker vedlikeholdskostnadene for bryggeanleggets bærende konstruksjoner.

Alternativt forslag fra Farshid Jahangosha:
Sameie 2 slutter seg til vedtaket fattet i ekstraordinært årsmøte i Sameie 1 17.12.25 og vedtar tilsvarende prosess for videre håndtering av Bryggesaken.
Vedtak:

1. Styret i Sameie 2 bes etablere – i samarbeid med styret i Sameie 1 – en midlertidig felles arbeidsgruppe.
2. Arbeidsgruppen bør bestå av:
    - Styrenes juridiske rådgivere (Hjort og Føyen), og
    - Én juridisk representant for de beboerne som har engasjert seg mot styrenes tidligere forslag (i samråd med Eckhoff/Fosmark).
3. Arbeidsgruppens mandat er:
    - Å søke å komme frem til en felles forståelse av jussen og prosessrisikoen i saken.
    - Å vurdere om saken kan løses gjennom voldgift eller rettsmekling, som alternativ til ordinær rettssak.
      Næring skal involveres før eventuell anbefaling utarbeides.
    - Å legge frem en omforent anbefaling for styrene og årsmøtene innen utgangen av februar 2026.
4. Inntil slik anbefaling foreligger, tas det ingen endelig beslutning i Sameie 2 om økonomisk ansvar knyttet til Bryggesaken.

Vedtak:
Forslagene ble satt opp mot hverandre, og det ble foretatt votering.

Styrets innstilling fikk 35,7381% stemmer

Alternativt forslag fikk 17,688% stemmer

Det ble med dette vedtatt at sameiet dekker vedlikeholdskostnadene for bryggeanleggets bærende konstruksjoner.

3. Forslag til vedtektsendringer

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å utsette saken for behandling.

4. Valg

Styrets leder ønsket å tre ut av vervet i forbindelse med siste ordinære årsmøte, men aksepterte en forlengelse ut 2025. I tillegg har ett styremedlem varslet valgkomitéen sitt ønske om å tre ut av styret i forbindelse med det ekstraordinære årsmøtet 18.12.2025.

Vedtak:

Det ble foretatt votering over to kandidater for valg av ny styreleder.

Jon Stærkeby fikk 33,3797%
Bobby Bastviken fikk 16,5088%

Jon Stærkebye ble valgt som ny styreleder fram til ordinært årsmøte 2026.

Ole Jakob Hansen ble valgt som nytt styremedlem for to år, valgt ved akklamasjon.

Bjarne Hage ble valgt som medlem av valgkomiteen frem til ordinært årsmøte 2026, valgt ved akklamasjon.

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Det ekstraordinære årsmøtet ble hevet kl. 20:05.

Protokoll ekstraordinært møte for Lysaker Brygge Sameiet 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åge Lien (sign.)	22.12.2025
Protokollvitne	Odd Isaachsen Willoch (sign.)	21.12.2025

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Lysaker brygge 30, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 385 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 377 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560

Delareal	2 m^2
Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200701 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200701)
Navn	KOMMUNEDELPLAN LYSAKER - OG SØRKEDALSVASSDRAGET
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12943/200701.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** VAKS_

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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** 2 m^2 **Formål** Kontor **Feltnavn** K
	Delareal 6 385 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Delareal	1 m^2
Formål	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Feltnavn	T1

Delareal	1 378 m^2
Formål	Kai
Feltnavn	TK

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023006)
Navn	LYSAKER KOLLEKTIVTERMINAL MED TILHØRENDE GANGE- OG SYKKELFORBINDELSER
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

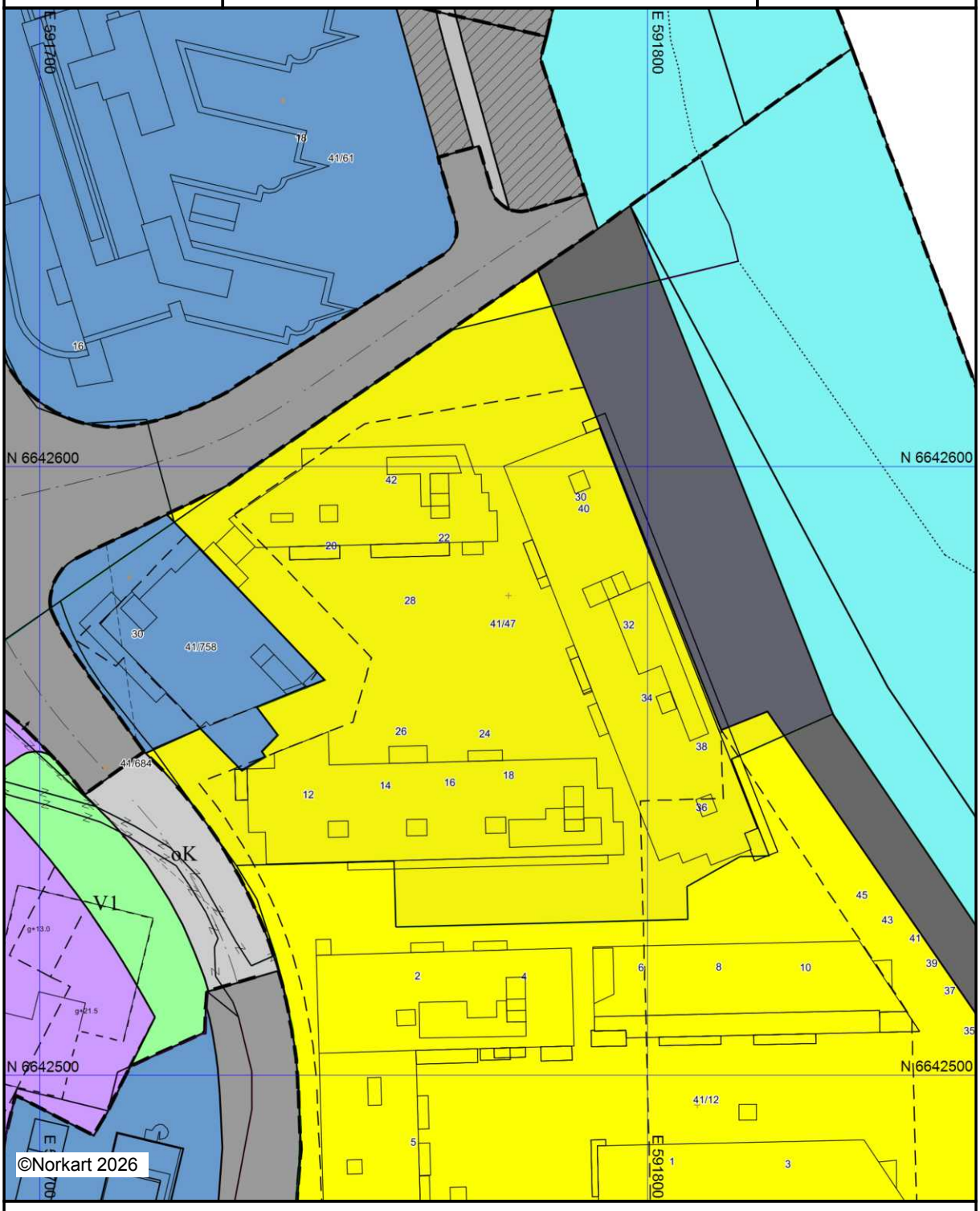
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30
Dato: 27.03.2026
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



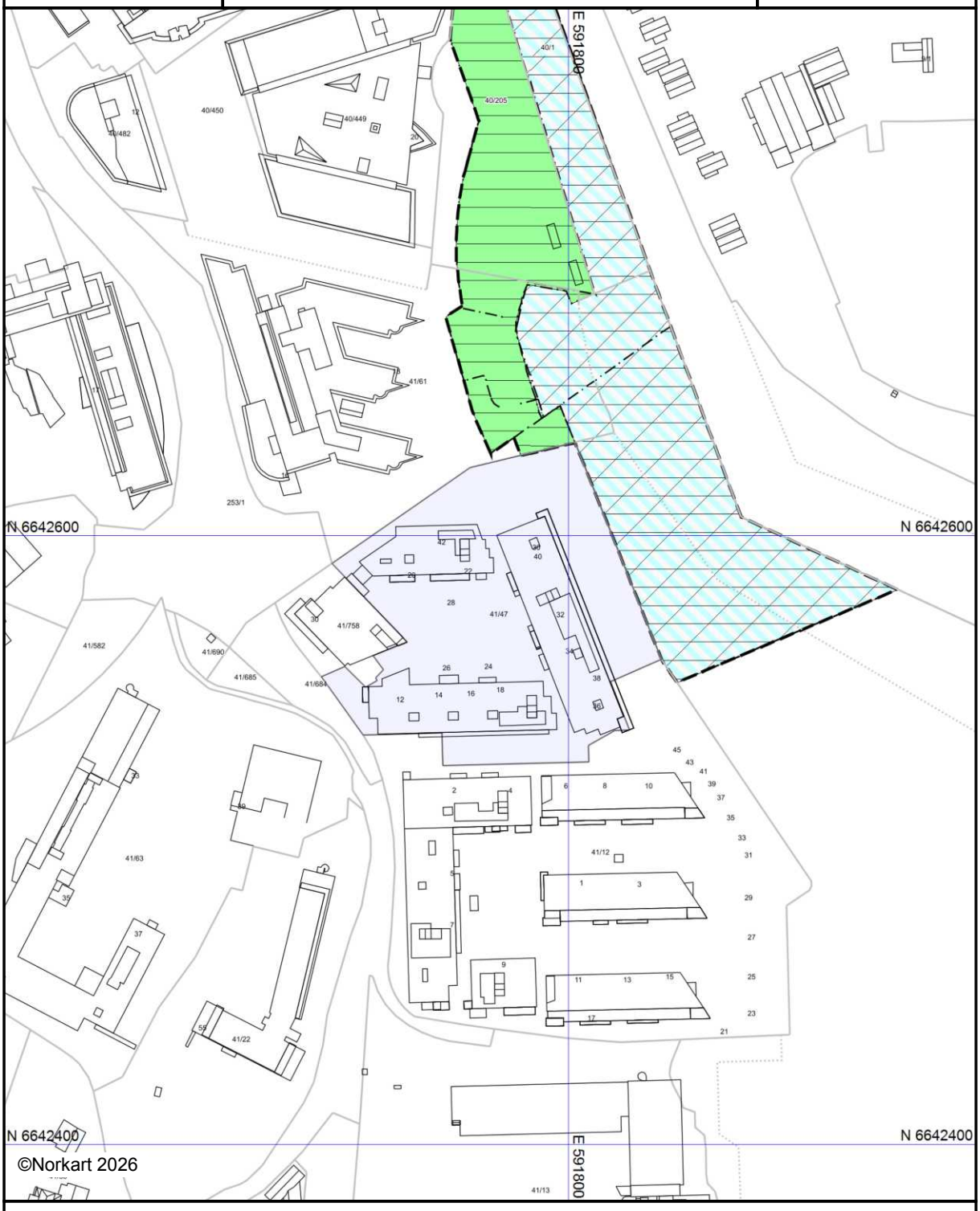
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

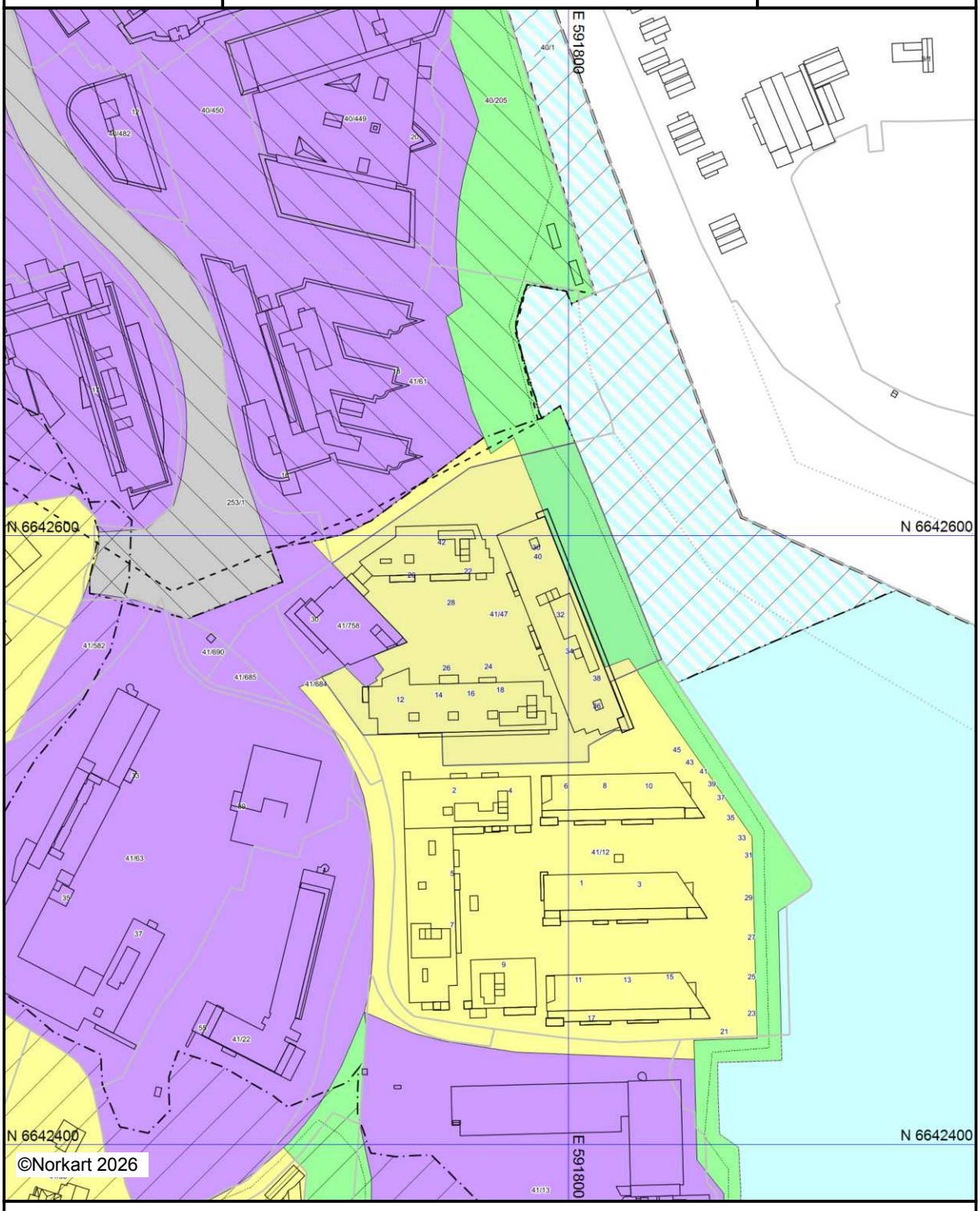
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

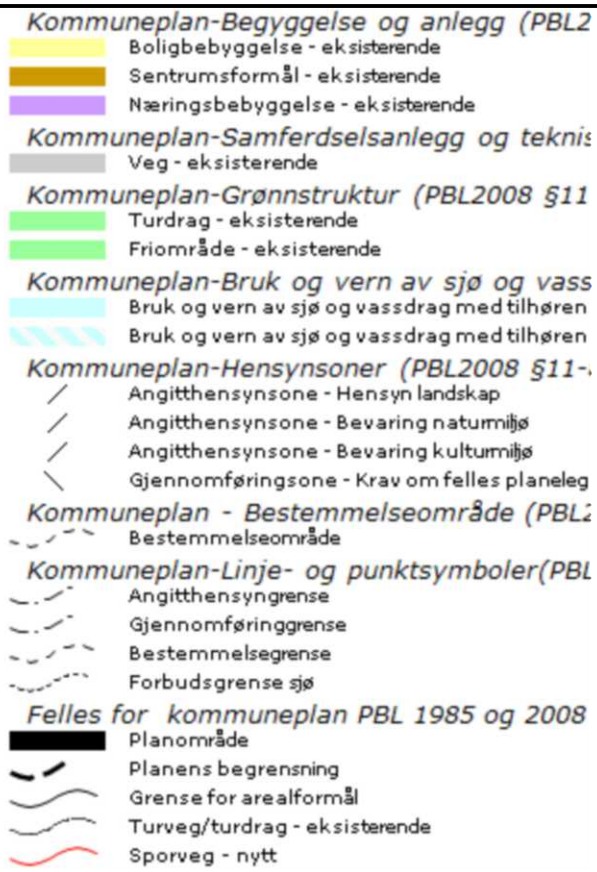
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



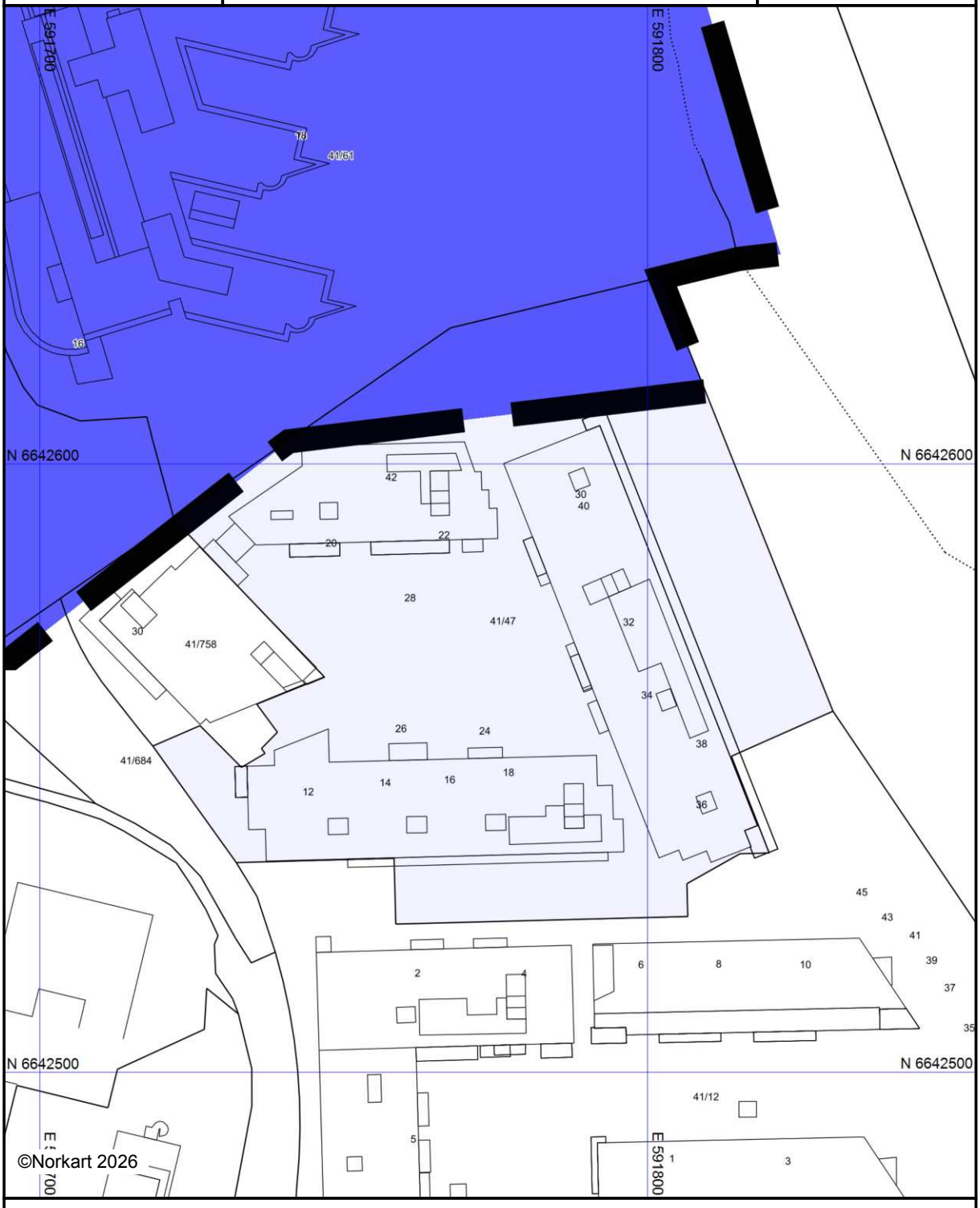
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

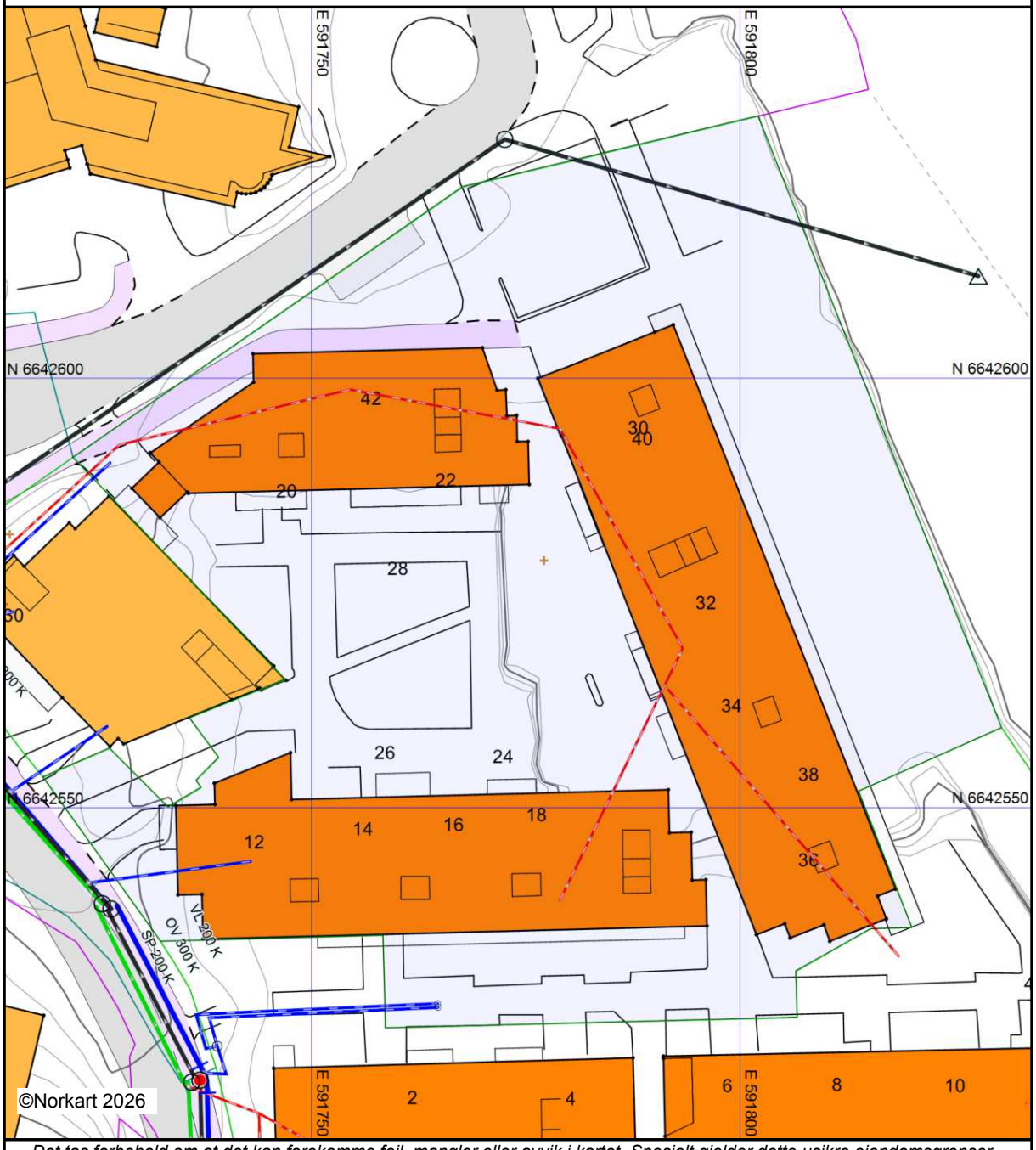
Eiendom: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



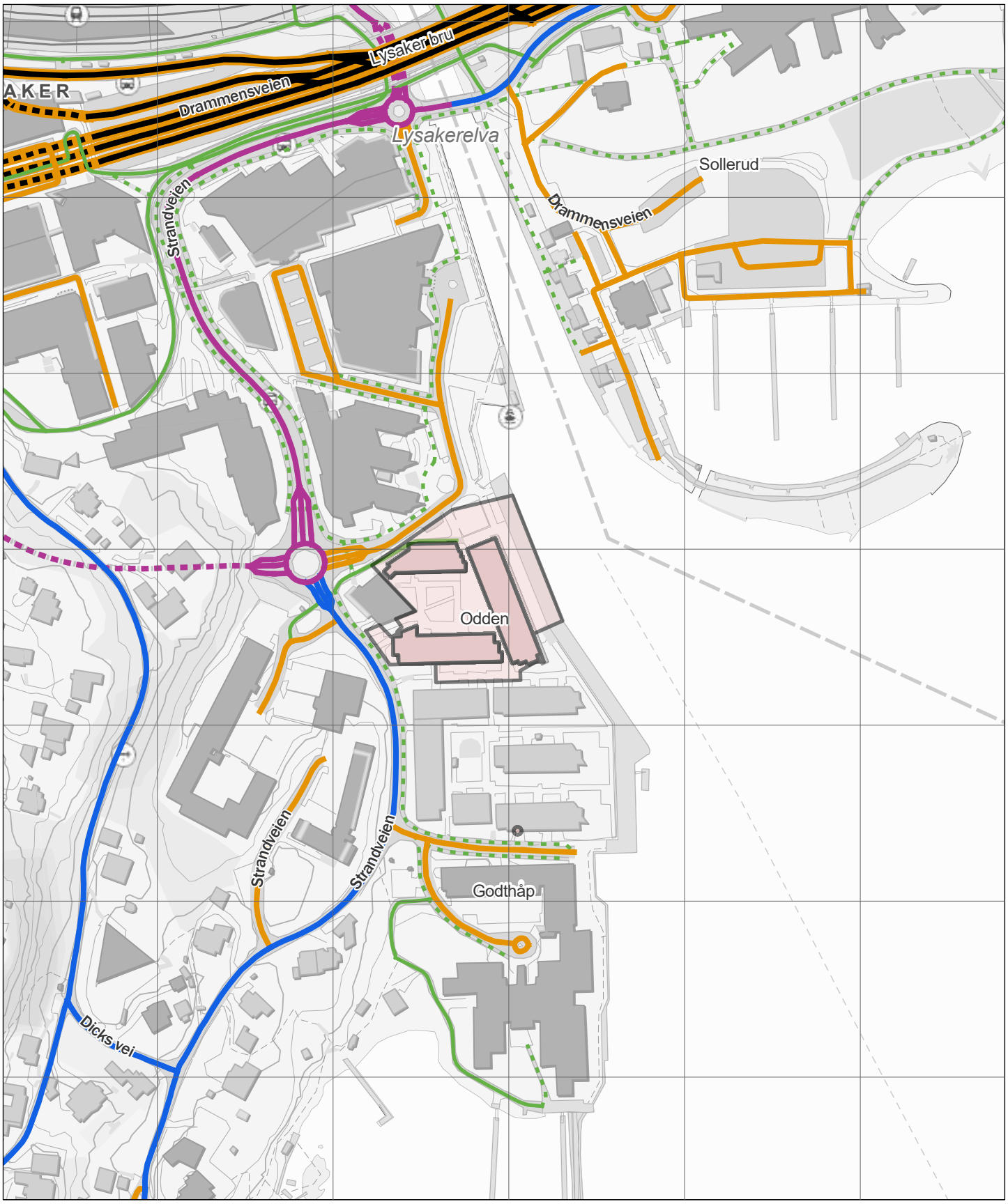
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/47/0/34
Adresse: Lysaker brygge 30, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:27/03/2026



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

BÆRUM KOMMUNE
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

Lysaker brygge 30

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	22 min 1.8 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	8 min 3.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Oslo International School 90 elever	11 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lysaker brygge Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lilleaker Linje 13	17 min 1.4 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.9 km

BARNEHAGER

Sollerud barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1.1 km
Vier Lagåsen barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1.1 km
Lille My familiebarnehage Nordraak...	14 min

DAGLIGVARE

Spar Lysaker Brygge	2 min
Joker Lysaker Stasjon	7 min

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

VARER/TJENESTER

CC Vest	13 min
Vitusapotek Lysaker stasjon	7 min
CC Vest Vinmonopol	13 min

SPORT

Tjernsmyr gressbane	18 min
Lysaker skole	20 min
Lysaker Squash	6 min
Lysaker squash og Fitness	6 min

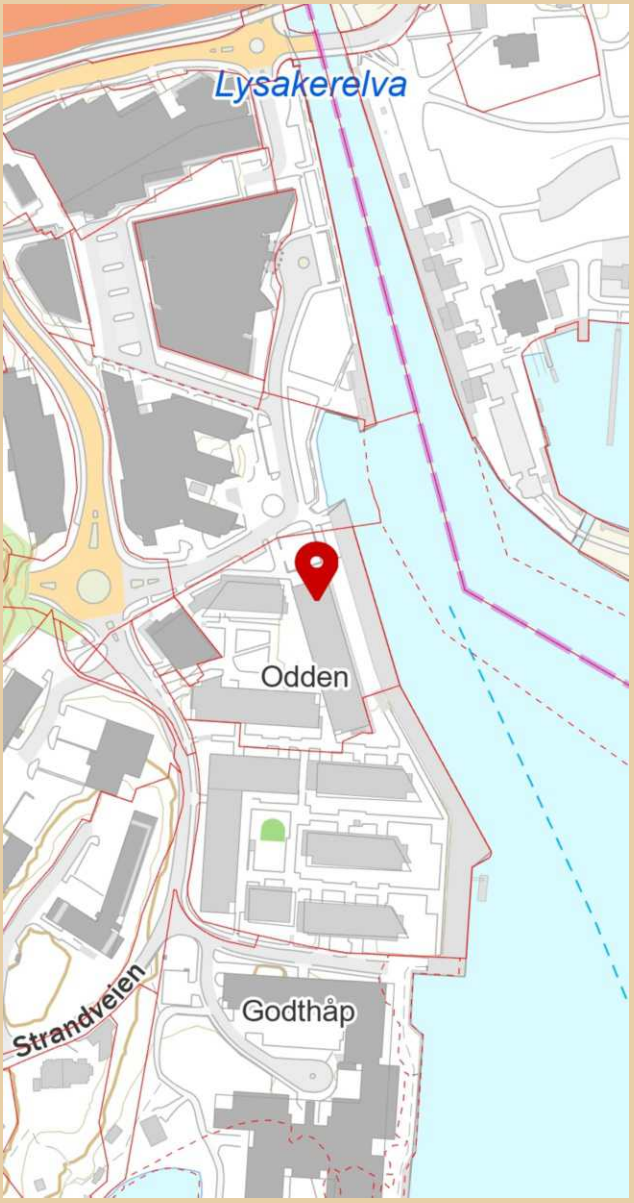
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lysaker brygge 30, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 47, Snr. 34, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260139

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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