PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LYSAKER BRYGGE 2

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Lysaker brygge 2, 1366 LYSAKER

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 12, snr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 13.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25011 **Referansenummer:** IU2097

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

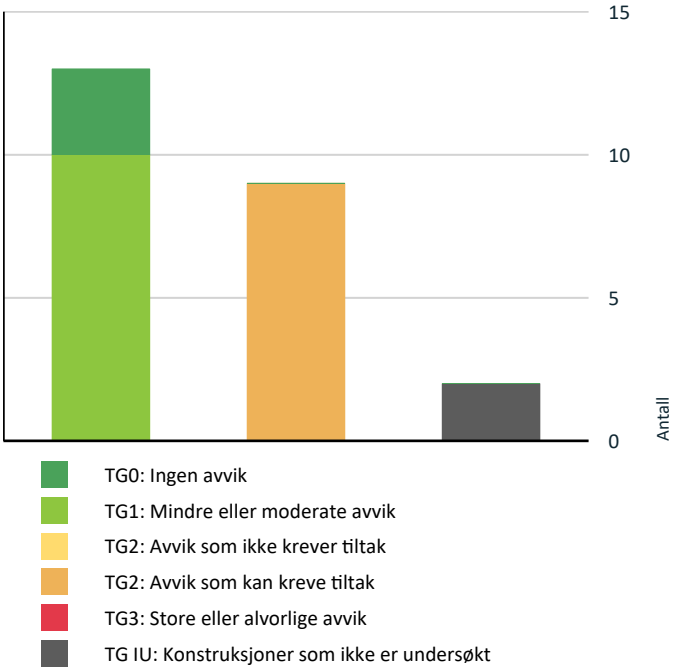
3 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

• Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt tegninger av eier og disse stemmer med dagens bruk, men er ikke stemplet med godkjenning fra kommunen. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

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 > Overflater 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

3 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass fra byggeår. Ett vindu i stue med fransk balkong. Høyde på rekkverk fra innvendig gulv er ca 1 meter.

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

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder kan det ikke utelukkes punktering av flere.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 35 db). Døren har sikkerhetslås, kikkehull, dørlukker og er merket H0303.
Balkongdør som skyvedør 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

Balkong/veranda i betongkonstruksjon utenfor stue. Teppe over betong som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 0,97 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør rekkverket endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

Andre utvendige forhold

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 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.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- 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.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser i baderommet.
Vegger: Malte, glatte flater og fliser i baderommet.
Himling: Malte betong og malte flater. Downlights i baderomshimling.

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

TG 2 Overflater 2

Enkelte overflater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen avvik med riss og blemme/buling i plateskjøter på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om man ikke ønsker vegger med avvik må avvikene utbedres med sparkling, pussing og maling. Avviket er av kosmetisk art.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 12 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 16 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 16 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 16 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 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte dører. Én dør med glassfelt.

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

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Noe hull i fliser/fuger (etter tidligere oppheng) som er fuget igjen. Det er lagt til grunn i vurderingen at dette er gjort fagmessig.

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

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren 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 er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Riss i fuge/flis under badekar som er utbedret av utbygger (reklamasjon) med elastisk fugemasse. Da dette er under badekaret er det begrenset besiktiget. Gulvet er noe flatt ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av riss i fliser/fuge.
Med bruken dagens eier har fungerer avviket med manglende fall ved dør, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet. Endret bruk kan endre tilstand.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk fra byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om membraner.

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.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og badekar m/bobler og med dusj bak svingbar glassvegg. 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
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fellesareal og annen branncelle inn mot dusjsonen i tillegg til skap med bakplate (det er for høy risiko (HMS) med hensyn til å bore gjennom bakplater da det er ukjent hva som er bak disse). Hulltaking er derfor foretatt i vegg mellom baderom og entré (bak skoskap) 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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt innredning og noen fronter med frostet glass og benkeplate i stein med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

——

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

——

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. I tillegg anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i bygningen.

———

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Noen rør/deler i kobber. Fordelingsskap i soverommet med overløp ført i rør til baderom. Stoppekraner i fordelingsskapet.

———

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.

———

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.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkoblingsskapet mangler sprutvern.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- 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.

Det bør monteres sprutvern slik at det ved en eventuell lekkasje ikke spruter vann i skapet som så kan føre til skader i konstruksjonen. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

———

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen og sluket i baderommet. Ved en oppgradering av baderommet er det naturlig å oppgradere vannrør og fordelingsskap samtidig.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra byggeår.

———

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.

———

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken (ventilator). Tilluft fra ventiler/spalter. Ventilasjonen er sentralt styrt og vedlikeholdt. Kontakt eventuelt styret for flere detaljer.

Se også egne punkt om ventilering av kjøkken og baderom.

TG IU Varmesentral

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

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 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme (radiatorer) fra byggeår. Rørkoblinger i fordelingsskap i baderommet. Overløp ført i rør til baderommet.

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.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 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.

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

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.
   byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Boligelektrikeren i 2025 og Brudevold Elektro i 2007. I tillegg til arbeider da bygningen var under oppføring.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er vist frem samsvarserklæringer for arbeider utført av eier. Samsvarserklæring fra byggeår mangler.

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?
   Ja El-kontroll i 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Noe eldre anlegg og manglende dokumentasjon fra byggeår.

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.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere som felles brannvarsling. I tillegg er det montert en røykvarsler i stue/kjøkken.
Brannslange i kjøkkenbenk.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

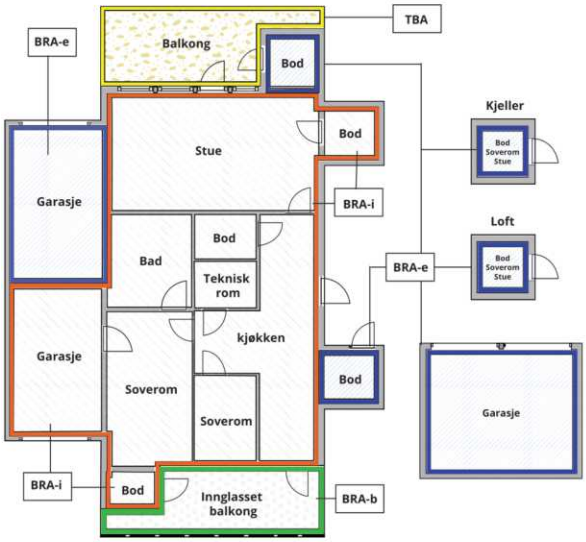
Hva er måleverdig areal?

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 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

3 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	68	3		71	11
Kjeller (K2)		5		5	
SUM	**68**	**8**			**11**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/hall, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad	Bod	
Kjeller (K2)		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.
Arealet (BRA-i) er avrundet oppover etter vanlige avrundingsregler.

Stue med utgang til balkong.

Kjeller (K2): Bod i felles bodområde merket med F23.3. Tre garasjeplasser merket med F23.3. (det er uklart hvor mange plasser som selges med boligen - kontakt megler for detaljer).

Eier opplyser at det er tilgang til felles takterrasse, felles sykkelbod og felles vaskeområde for bil/sykkel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er mottatt tegninger av eier og disse stemmer med dagens bruk, men er ikke stemplet med godkjenning fra kommunen. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker i 2025: Dokumentasjon er vist frem.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 - roms leilighet i 3. etasje med balkong	68	0

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Thomas Christian Philibert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	12		181	12557.4 m²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse
Lysaker brygge 2

Hjemmelshaver
Walhovd Lene
Philibert Thomas Christian

Kommentar
Felles eiet tomt for sameiet.

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lysaker brygge Sammeie 1	71 / 21147	ABBL	986976108

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 11 482 31.12.2023	Kr. 2 324 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lysaker Brygge er sentralt og pent beliggende på Lysaker rett ved sjøkanten. Her finnes badebrygge, lekeplasser, dagligvarebutikk, restaurant, café mm. Kort vei til offentlige transportmidler som båt, buss og tog.

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesarealer med bl.a. steinsatte arealer, beplantninger, sittegrupper og lekearealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441926			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.01.2025	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er tegninger mottatt av eier som er lagt til grunn.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IU2097

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Christian Philibert	Lene Walhovd

Gateadresse
Lysaker brygge 2

Poststed	Postnr
LYSAKER	1366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika/Fremtind

Polise/avtalenr.: 2909689

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fuge/flis under badekar påvist ved ettårsbefaring. Tettet av entreprenør. Ingen kjente problemer.

Document reference: 7250022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se vedlagte samsvarserklæringer.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren/Brudevold Elektro

Filer

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren.pdf

Samsvarserklæring stikkontakt i garasje.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll 16.08.2016. Ingen feil eller mangler avdekket.

Filer

Elkontroll 20160816.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 7250022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Chr. Philibert	be182347556a4f29d99b60 0362053c7a45261523	29.01.2025 15:42:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

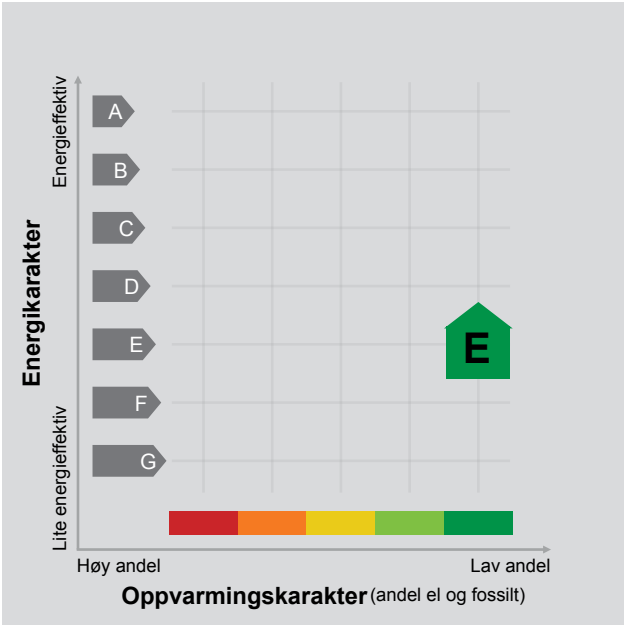
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Walhovd	ec71592f3b0d7ef22a54842 a9f256fde66771ce6	30.01.2025 08:51:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Lysaker brygge 2
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	181
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18610949
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-70099
Dato	22.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Lysaker Brygge Sameiet 1		V³r ref.:	213/181
LYSAKER BRYGGE 2		Type:	Sameie
1366 LYSAKER		Eiere:	Thomas Christian Philibert, Lene Walhovd
Organisasjonsnr:	986 976 108	Seksjonsnr:	181

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 859

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredb³nd	397
	Felleskostnader bolig	3 304
	Renovasjon	449
	Brannalarmtjeneste	76
	Fjernvarme	1 198
Tilleggsytelser:	Garasjeplass nr. 2	145
	Garasjeplass nr. 3	145
	Garasjeplass LB 1	145

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	2 324
Klient ajourf. I³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	599 999

4: SNrskilte opplysninger

Styreleder:	¡ge Lien
Adresse:	Fredrik Stangs gate 6
Postnr/-sted:	0272 OSLO
E-post:	aage.lien@cirius.no
Webside:	https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/#/praktisk_info

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	2 324	Andre inntekter:	454
Annen formue:	11 482	Utgifter:	80		

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 41/12 - seksjon:181

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441926

VEDTEKTER
FOR LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1

Vedtatt i årsmøte
den.22.08.2023 i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lysaker Brygge Sameiet 1, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 12 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. februar 2004.

Sameiet består av 208 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjonene er fordelt på 6 bygninger, bygg A - F.

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Utomhusareal som ikke er lagt til enkeltseksjoner som tilleggsareal, eller som enerettsareal ihht. pkt. 2.4 nedenfor, skal benyttes av alle seksjonseiere i fellesskap, og også i fellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 2 gnr. 41, bnr. 47.

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

2.4. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

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

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

AREAL	ENERETT TIL BRUK	DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Utomhusarealer (hageflekk) foran seksjoner i 1. etasje se vedlagte utomhusplan.	Gjelder følgende seksjoner i 1. etasje (med unntak av de seksjoner som ikke har hage) Bygg A: 2 - 7 Bygg B: 32-36 Bygg C: 62-67 Bygg D: 94-97 Bygg E: 116-122 Bygg F: 159-166	Se pkt. 3.2
Bygg D: **Takterrasse**.	seksjon 94-114	Se pkt 3.2
Bygg E: **Takterrasse**.	seksjon 115-158	Se pkt 3.2
Bygg F: **Takterrasse.**	seksjon 159-209	Se pkt 3.2
Parkeringsplasser som ikke er tilordnet den enkelte seksjon som tilleggsareal.	Seksjon 1, se nærmere nedenfor om disponering av parkeringsplasser.	Se pkt 3.3
Bryggeområdet (den del som ikke er lagt til seksjon 1), merket med fargen brunt i vedlagte utomhusplan, bilag 2	Allmennheten, herunder alle seksjonseiere, har bruksrett ihht. reg.plan. Næringsseksjonen (snr.1) skal forestå forvaltning av bryggeområdet og fastsetter regler for utleie, bruk, kaianløp, fortøyning, ankring, dregging m.v. innenfor gjeldende regulerings-bestemmelser	Drift, vedlikehold, utleie m.v. forestås og bekostes av næringsseksjonen (snr.1)

2.5 Særlig om garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser

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

Garasjeanlegget og utomhus parkeringsplasser disponeres slik:

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

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

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

- I sameiet er parkeringsplassen knyttet til seksjonen. Parkeringsplasser kan således kun selges sammen med den seksjonen den er tilknyttet, og kan ikke selges enkeltvis til utenforstående.

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

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Rettigheter og plikter følger av eierseksjonslovens § 26

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Ansvars og kostnadsdeling mellom bolig- og næringsseksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Fellesutgifter som skal fordeles mellom Lysaker Brygge Sameiet 1 og Lysaker Brygge Sameiet 2: All forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fellesarealer utomhus (markert med grønt i Bilag 2), reguleres i en egen driftsavtale mellom denne eiendom (gnr. 41, bnr. 12) og Lysaker Brygge Sameiet 2 (gnr. 41, bnr. 47), Hvilke utomhusarealer som omfattes, fremgår av Utomhusplanen inntatt som Bilag 2. Utgiftene som faller på hver eiendom fordeles internt etter sameiebrøken blant boligseksjonene. Næringsseksjonen dekker FDV for bryggeområder (markert med brunt i Bilag 2). Hva angår utomhusområder som ikke har fargekode, regnes dette som fellesarealer, der kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Garasjeanlegget forvaltes og driftes sammen med garasjeanlegg beliggende på Lysaker Brygge Sameiet 2, gnr. 41, bnr. 47. Utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg, skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass i de to anleggene. Hvilke arealer som inngår i garasjeanlegget følger av Bilag 1 til pkt. 2.4 og pkt. 2.5. Utgiftene pr. plass belastes den enkelte bruker, uavhengig av om brukeren har parkeringsplassen som en tilleggsdel til sin seksjon, som enerett/bruksrett etter disse vedtekter, eller som bruks eller leierett etter egen avtale. Det kan etableres egen avtale mellom sameie 1 og 2 om forvaltning og drift av det felles garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2. Ordinært årsmøte

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

6.3. Ekstraordinært årsmøte

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

6.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

6.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

6.10. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet stemmer næringsseksjonene og boligseksjonene etter sin eierbrøk, dvs. at næringsseksjonen har 13,567% og boligseksjonene til sammen har 86,433% av stemmene. Internt blant boligseksjonene har hver boligseksjon én stemme, dvs. at hver boligseksjon stemmer for 0,4155% av hele sameiet.

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

6.11. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7. STYRET

7.1. Styrets sammensetning m.m.

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

7.2. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

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

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha registrert revisor.

10. Oppvarming av seksjonene

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

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

11. Bilag til vedtektene

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

Følgende bilag følger vedtektene:

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt i årsmøte 21.04.04, endret 26.04.06, 19.04.07, 23.04.08, 27.04.2010, 10.02.2014, 22.04.2015, 27.04.2016, 27.04.2017, 09.04.2018, 24.04.2019, 12.12.2022 og sist endret 22.08.2023.



ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET. TEGNINGEN VISER HOVUDUTFORMING OG PRINSIPPPLØSNINGER. LEVERANDØR SKAL IVARETA OG INNESTÅ FOR ALLE KRAV TIL STYRKE OG KVALITET. TILSIER SLIKE HENSYN AT LØSNINGER PÅ TEGNING BØR JUSTERES, MÅ LEVERANDØR KONTAKTE CONTINUUM PROPERTY AS. post@continuum.no

	Revisjon	Dato/ Sign		Dato/ Sign

continuum PROPERTY

Lysaker Brygge

Plantegning K1, N1, N2

Skal på A3 ark.	
Rev.	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

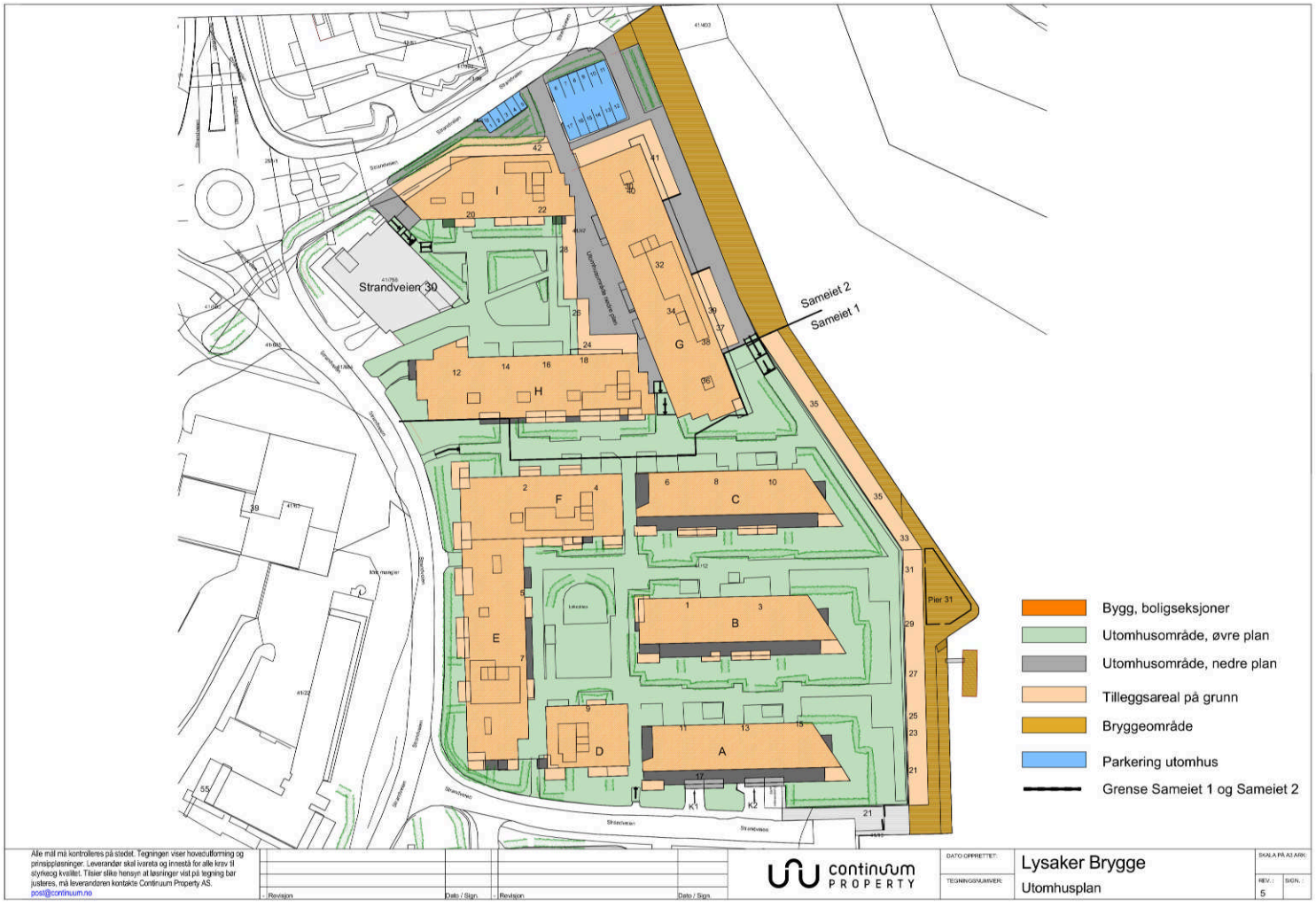
	Revisjon	Dato/ Sign		Dato/ Sign

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 i Lysaker Brygge Sameiet 1

Infrastruktur, felles

- Sprinkleranlegg
- Pumpestasjon avløp
- Ladeanlegg elbiler
- El-anlegg parkeringskjeller
- Avtrekksvifter K1 og K2
- Kjøreporter K1 og K2
- Sentralt driftskontroll (SD) med varsling

Infrastruktur, boligseksjoner

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

Infrastruktur, næringseksjoner

- Varme- og kjøleanlegg/fjernvarme næring
- Anlegg for tappevann (varmt/kaldt) næring
- Anlegg for avløp (overvann/kloakk)
- El-anlegg næring
- Brannsikringssanlegg næring
- Selvlukkende bom utomhus, nedre plan brygge syd

HUSORDENSREGLER PÅ LYSAKER BRYGGE

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

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

Bruk av arealene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fisking på bryggen er forbudt.

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 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: mandag 15.04.2024 kl. 18:00
Sted: Quality Hotell Expo, Snarøyveien 20 Fornebu

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Åge Lien.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon fra styret pr april 2024

5.2 Oppgradering av sentralvarmeanlegget

Se vedlegg med saksfremlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet er orientert om situasjonen med utfordringer ved sentralvarmeanlegget når det gjelder fordeling av varme mellom bygg og seksjoner.

Styret vil i første omgang gjennomføre vedlikehold og mindre forbedringer i anlegget, og vil prioritere disse tiltakene innenfor eksisterende budsjett.

Styret vil i løpet av det kommende året evaluere effekt av iverksatte tiltak. Dersom det skulle være behov for mer omfattende oppgraderinger/investeringer i anlegget, vil styret komme tilbake til årsmøtet med egen sak om dette.

5.3 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under brygga

Se vedlegg med saksfremlegg.

Forslag til 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.

5.4 Vedlikeholdsbehov og felleskostnader

Se vedlegg med saksfremlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet er orientert om økende behov for systematisk vedlikehold av bygningsmassen i de kommende årene.

6. Budsjett for 2024 og aktuelle orienteringer fra styret

Se vedlagte budsjett for 2024, samt budsjett kolonne i regnskapet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Åge Lien
Styremedlem, Morten Søgård
Styremedlem, May Katrin Johnsen
Styremedlem, Lisbeth Dyrberg
Styremedlem, Marius Bergheim
Varamedlem, Jan Tomas Kjendlie
Varamedlem, Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder.

Forslag til vedtak: Aage Lien, gjenvelges for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

Lisbeth Dyrberg, ikke på valg
Morten Søgård, ikke på valg

Marius Bergheim, er på valg
May Katrin Johnsen, er på valg

Forslag til vedtak: Kenneth Nilsen, velges for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for ett år.

Jan Tomas Kjendlie, på valg

Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg, på valg

Forslag til vedtak: Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg , gjenvelges for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges tre medlemmer til valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret

3. Organisering av styrets arbeid

Styret har i 2023 lagt vekt på tydeliggjøring av rammene for styrets arbeid. Dette er gjort gjennom fastsettelse av styreinstruks som klargjør arbeidsform og innretning på styrets arbeid, og gjennom intern organisering med tydelig fastsatt ansvarsområde 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.

4. Sameiets økonomi

Sameiet har i 2023 hatt en svakere økonomi enn det som bør ligge som basis for en sunn drift av virksomheten. Over tidligere år er likviditeten begrenset til et minimum, uten reserver. Større vedlikeholdsarbeider utført mot slutten av 2022 ble belastet regnskapet for 2023 med 364 000 kr, uten at det var budsjettert for disse kostnadene. I tillegg har sameiet stadig økende driftskostnader i form av helt nødvendig utskifting av bygningskomponenter som er ødelagt av elde og slitasje. Dette gjelder spesielt vinduer/fasader, installasjoner som heiser og røranlegg, sammen med tak under takterrasser som ikke har vært konstruert for de belastningene som tak og taktekke er blitt utsatt for.

På tross av at styret holdt igjen på alle kostnader som kunne utsettes, var sameiet uten likviditet ved inngangen til sommeren 2023. Dette resulterte i at sameiet ikke var i stand til rettidig å betale fakturaer fra sine leverandører. Styret besluttet å ta opp et usikret lån på 600 000 kr i Boligbanken, og dette ga nødvendig basis for en positiv likviditet gjennom året. Lånet er innfridd i sin helhet i februar 2024. For å sikre en tilstrekkelig økonomi videre, fremmet styret sak for ekstraordinært årsmøte 22.08.2023. I samsvar med styrets innstilling vedtok årsmøtet innbetaling av en ekstra termin for felleskostnader for alle seksjoner.

På bakgrunn av de tiltakene som er iverksatt, har sameiet nå en økonomisk situasjon som kan betegnes som tilfredsstillende når det gjelder å sikre tilstrekkelig robust likviditet gjennom året.

Årets resultat bidrar til en forsiktig styrket økonomi inn i 2024. Det er vektlagt sikring av korrekt regnskapsførsel i overgangen mellom 2023 og 2024, slik at det ikke er noen kostnader tilhørende regnskapsåret 2023 som trekkes inn i regnskap 2024.

5. Årets regnskap

Årsregnskapet for 2023 viser samlede driftsinntekter på 17 598 007 kr og driftskostnader på 17 483 704, og gir dermed et driftsresultet på 114 303 kr. Netto finansinntekter er på 92 463 kr, og samlet årsresultat er med dette 206 766 kr.

Årets samlede resultat forutsettes tillagt egenkapitalen i sameiet.

Forretningsfører og ansvarlig regnskapsforetak er ABBL. Revisor er KPMG.

Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader, og styret innstiller overfor årsmøtet på å godkjenne regnskapet for 2023.

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

6. 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 til alle seksjoner

Prisstigningen gjennom 2023 har gjennomgående vært høy for de innsatsfaktorer som inngår i de samlede felleskostnadene. SSB KPI desember 2022 - desember 2023 er i det generelle på 4,8%, og for tjenester 5,8%. 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 2024 besluttet styret å øke de samlede innbetalinger til felleskostnader med 10% fra 01.01.2024. Hensyntatt prisstigning gjennom 2023, representerer dette en realøkning på 4-5%. Dette dekker ikke fullt opp for vedlikeholdsbehovet, men er et viktig steg for å skape den nødvendige balansen i sameiets økonomi for de kommende årene.

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

7. Forvaltning og drift av sameiet og eiendomsmassen

Sameiets forretningsfører er ABBL. Forretningsføreravtalen omfatter økonomisk og administrativ forvaltning, herunder sameiets regnskapsførsel.

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.

Sameiet har renholdstjenester i fellesarealer levert fra PBT.

Fjernvarmeleverandør er Oslofjord Varme AS.

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.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret.

8. Feilretting og utbedringstiltak

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

Gjennom 2023 er følgende tiltak gjennomført:

- Utbedring av belastningsskader fra terrasse på taktekking LB7
- Nødvendig utskifting av vinduer og dører i enkelte leiligheter
- Utbedring av diverse lekkasjer i fasader (spesielt LB3 B151 over vinduer og beslag nedover fasaden)
- Utbedring av setningsskader i bod
- Utskiftning av porttelefoni i LB15
- Utskifting av låsesystem blokk C + E (iLOQ)
- Utskifting av inngangsdør til K1 fra atrium
- Utskifting til LED-belysning i boder + p-hus er videreført
- Utbedring av temperatursvingning på varmt tappevann (hindrer for høy varme som førte til unormalt mange lekkasjer)
- Diverse feilretting for å opprettholde ytelser i bygg og tekniske anlegg

9. 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.

I 2023 har styret innhentet grunnlag for å etablere 10-års rullerende vedlikeholdsplan. Denne planen forutsettes stadig å være i utvikling, gjennom årlig revisjon og oppdatering. Som grunnlag for første versjon av 10-års planen har styret fått teknisk vurdering fra ABBL, og sammenholdt denne med egne erfarte behov og den faktiske situasjonen sameiet er i.

Den etablerte vedlikeholdsplanen 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 1500 vinduer i boligdelen av sameiet, vil dette kreve betydelig finansiering hvert år.

En gjennomføring av ansvarlig vedlikeholdsinnsats på sameiets felles bygg og infrastruktur vil måtte bety økt tilførsel av midler fra seksjonene.

Styret fremmer egen sak på årsmøtet for å belyse vedlikeholdsbehovet med tilhørende behov for økonomiske midler.

10. ROS-analyse

Styret har et særlig ansvar for beboeres og gjesters sikkerhet. Det gjennomføres årlig ROS-analyse for å kartlegge risiko og sårbarhet. 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. fallende gjenstander fra vinduer, balkonger, tak eller terrasser.

ROS-analysen skal gi en systematisert oversikt over risikoområder med topphendelser og mulige årsaker – for å belyse og avklare riktige risikoreduserende tiltak.

Analysen gjennomført i 2023 har bl.a. resultert i skjerpede krav til dokumentasjon for elektriske anlegg, og samsvarserklæringer for ladekontakter for el-bil spesielt. Videre er det skjerpet inn på kravene til lagring i boder slik at sprinkleranlegget ikke hindres i å fungere etter sin hensikt. Som følge av analysen gjennomføres også en systematisk kontroll av alle rømningsveier, med funksjonalitet for tilhørende elementer som dører og brannluker i balkonger.

ROS-analysen gjøres gjenstand for kritisk vurdering og aktuelle forbedringer ved hver gjennomgang.

11. Informasjon til beboere

Styret har i perioden hatt en full 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 til alle i tilknytning til at nyheten publiseres.

Informasjon om styrets samlede virksomhet gjennom året gis til ordinært årsmøte.

12. Evaluering av sameiets leverandører

Sameiet har flere sentrale leverandører som er viktige for beboeres og seksjonseieres opplevde kvalitet, og for sameiets samlede kostnader. Det er jevnlig tilbakemeldinger fra beboere og seksjonseiere på Lettstyrt om opplevde mangler i leveranser fra leverandører. Heldigvis forekommer det også hyggelige tilbakemeldinger om opplevd høy kvalitet og service, men det er naturlig at de fleste tilbakemeldinger utløses av at det oppleves tjenester som ikke er så gode som forutsatt.

For å optimalisere leveranser og priser, følges leverandørene opp på bakgrunn av kontrakter.

Kontraktsforhold bør jevnlig analyseres og gjøres gjenstand for aktuell fornyelse. Slik fornyelse kan innebære reforhandling og endringer i relasjonen mot eksisterende leverandører, eller fornyelsen kan innebære ny konkurranseutsetting og evt. valg av ny leverandør og kontraktspart. Det siste vil særlig være motivert av manglende kvalitet i leveranser, men også naturlig nok av konkurransedyktighet i pris.

I perioden har styret foretatt en evaluering av flere av de mest sentrale leverandørene til sameiet (ABBL, PBT, Tømrermester G Sætheren, Powertech, Telenor). Evalueringene har medført ulike oppfølgingsprosesser overfor sameiets leverandører, og kan også resultere i skifte av leverandør.

Det forutsettes at tilsvarende evaluering gjennomføres også for sameiets øvrige leverandører.

13. Sentralvarmeanlegget

Sameiet har et sentralvarmeanlegg med utfordringer. Både vinteren 2022/23 og 2023/24 er det meldt om leiligheter som opplever for svak tilførsel av varme gjennom sentralvarmeanlegget. Det viser seg vanskelig å forskyve varmetilførsel mellom bygg og mellom leiligheter, da de tekniske løsningene i liten grad er egnet for dette (en sirkulasjonspumpe felles for mange bygg og ventiler med manglende måling og styring). Situasjonen er slik at utfordringene over tid beveger seg mellom bygg og leiligheter. Samtidig må det erkjennes at anlegget er svakt dimensjonert fra byggetidspunkt, med en maksimal tilført effekt på ca 1,0 MW – noe som tilsvarer ca 30 W/m2 for de samlede arealene. En vanlig prosjektert ytelse i dag er 50W/m2.

Styret har tatt disse utfordringene på alvor. Det er ført innledende samtaler med Metro rørleggerservice AS som gjennom flere år vært leverandør av drift og servicetjenester knyttet til sentralvarmeanlegget på Lysaker Brygge. Dette firmaet er i 2023 engasjert for å komme opp med sine løsningsforslag med tanke på oppgradering av anlegget. Metro Rørservice foreslår en ombygging med en sirkulasjonspumpe til hvert bygg, økte dimensjoner i rørføringer og montasje av nye regulerbare ventiler. De foreslåtte løsningene skal sikre mulighet for å flytte varmen dit den til enhver tid trengs mest.

Ombyggingen foreslått av Metro Rørservice beløper seg til flere millioner kr. Styret har på denne bakgrunn gått ut til andre miljøer for å få alternative innspill til løsninger.

Gjennomgangen med andre leverandører har påvist noen uheldige løsninger som relativt enkelt kan endres. Hvorvidt dette vil løse utfordringene med anlegget er uavklart.

Styret er kommet til at det i første omgang (i 2024) gjennomføres mindre endringer i anlegget, for å se effektene av disse. Eventuelle behov for mer kostbare tiltak i anlegget vurderes på ny etter å ha høstet erfaringer med de mindre tilpassingene. En mer gjennomgripende oppgradering vil derfor først være aktuell for gjennomføring sommeren 2025.

Styret fremmer egen sak for ordinært årsmøte for å drøfte foreslått løp videre for å oppnå ønsket ytelse og funksjonalitet i sentralvarmeanlegget.

14. Bryggeanlegget

Selve bryggeanlegget mellom sameiets boligbygg og sjøen representerer gjenbruk av tidligere industribrygge. Dette bryggeanlegget er bygget omkring 1960. Bryggen er solid dimensjonert, men den er dels bygget med betong av noe lav kvalitet. Anlegget er utsatt for sakte forvitring, og armering som mister overdekning og utsettes for korrosjon.

Ingeniørfirmaet Ødegård og Lund, med spesialkompetanse innen betongteknologi, gjorde undersøkelser under bryggeanlegget i 2020. Deres rapport med anbefalinger er etter dette ikke blitt fulgt opp.

Styret har i 2023 hatt møte med Ødegård og Lund, og drøftet deres anbefalinger og videre oppfølging av saken. Sameiet må ta stilling til hvordan vedlikeholdsbehovet for bryggedekke og bærende konstruksjoner skal håndteres.

Styret fremmer egen sak for ordinært årsmøte angående oppfølging av bryggeanlegget.

15. Samspill med Lysaker Brygge Sameiet 2

Sameiene på Lysaker Brygge har tradisjon for å samarbeide tett og godt. Gjennom perioden har styreleder i Sameiet 1 også vært styreleder i Sameiet 2. Ett av styremedlemmene i Sameiet 1 har også vært styremedlem i Sameiet 2.

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.

I prosessen med evaluering og oppfølging av leverandører har representanter fra begge sameienes styrer opptrådt sammen.

Oppdatering av ROS-analysen skjer i felles prosess med representant (HMS-ansvarlig) fra hvert av de to sameienes styrer.

16. Diverse saker

Bilvaskeanlegget

Styret har i 2023 brukt mye tid på å følge opp klager fra en av seksjonseierne knyttet til støy fra bilvaskeanlegget i garasjekjeller. Som en del av denne prosessen er høytrykksanlegget fornyet med et støysvakt aggregat.

Graving i Strandveien

Styret har hatt dialog med Nettpartner AS på vegne av Elvia AS når det gjelder fremføring av høyspenningskabler til Fornebu. Selve fremføringen foregår på kommunal grunn. Nettpartner har fått tillatelse til å grave i grensen inn på sameiets grunn, mot at alt settes tilbake fullt ut slik det var før gravingen. Søknad om å etablere skjøtekum inne på sameiets grunn er avslått av styret.

Nabosak om rørføringer i Lysakerelven og -fjorden

Styret har avgitt uttalelse til tiltakshavers planer i forbindelse med planprosess vedrørende rørføringer i Lysakerelven og ut i Lysakerfjorden. Styret har på vegne av sameiet gitt begrunnet innsigelse mot disse planene.

Påkjørsel garasjeport

En lastebil som leverte varer på Lysaker brygge kjørte inn i sameiets bygg og påførte skade. Bilen dro fra stedet. Saken er fulgt opp og firma/sjåfør er ansvarliggjort. Det følges opp at skaden blir utbedret.

Innbrudd i boder og bruk av vektertjenester

Vi hadde dessverre en del hendelser sommeren 2023 med innbrudd i boder og tyveri av bil. Styret har på denne bakgrunn, i fellesskap med Sameiet Lysaker Brygge 2, engasjert vektertjeneste. Tjenesten omfatter patruljering og kontroll til ulike tider på døgnet.

Lysaker Brygge, 31.12.2023/14.03.2024

Styret i Lysaker Brygge Sameiet 1

Resultatregnskap Lysaker Brygge Sameiet 1, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	16 017 217	13 883 897	14 786 450	16 176 800
Annen driftsinntekt	2	1 580 791	1 385 458	1 347 260	1 377 260
Sum driftsinntekter		17 598 007	15 269 354	16 133 710	17 554 060
Utgifter					
Lønnskostnad	3	307 684	307 684	307 500	394 500
Annen driftskostnad bolig	4	10 827 456	10 816 982	11 458 000	11 525 500
Vedlikehold bolig	5	2 902 474	1 152 161	900 000	1 500 000
Drift/vedlikehold el-bil anlegg	6	287 605	258 307	250 000	253 500
Prosjekter, rehabilitering bolig	7	1 477 805	1 636 610	1 600 000	2 277 160
Drift/vedlikehold næring	8	507 507	459 153	539 400	476 000
FDV parkeringsanlegg	9	1 173 172	992 201	1 042 000	1 074 000
Sum driftskostnader		17 483 704	15 623 097	16 096 900	17 500 660
Driftsresultat før finansposter		114 303	-353 742	36 810	53 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	116 997	128 630	20 000	20 000
Finanskostnad	11	24 534	0	0	5 000
Sum finansposter		92 463	128 630	20 000	15 000
Årsresultat		206 766	-225 112	56 810	68 400

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 022	435 434
Andre fordringer	12	756 104	661 087
Sum fordringer		797 126	1 096 521
Bankinnskudd, kasse o.l	13	3 920 993	2 080 351
Sum omløpsmidler		4 718 118	3 176 872
Sum eiendeler		4 718 418	3 177 172

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
El-bil ladingsfond	14	127 344	48 895
Vedlikeholdsfond	14	0	521 968
Garasjefond	14	108 594	160 514
Andre fond	14	2 124 191	1 421 986
Sum egenkapital		2 360 129	2 153 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 17	603 903	0
Sum langsiktig gjeld		603 903	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 453 341	835 936
Forskudd felleskostnader		264 022	184 792
Annen kortsiktig gjeld	16	37 023	3 081
Sum kortsiktig gjeld		1 754 386	1 023 809
Sum gjeld		2 358 290	1 023 809
Sum egenkapital og gjeld		4 718 418	3 177 172

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sted:_____, dato:_____

_____	_____	_____
Jørgen Lien Styreleder	May Katrin Johnsen Styremedlem	Marius Bergheim Styremedlem
_____	_____	
Lisbeth Dyrberg Styremedlem	Morten Sørgård Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. Omlŋpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpede i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader bolig	7 900 548	7 383 732	7 900 350	9 720 400
Kabel-tv og bredb³ nd	1 120 288	0	1 045 800	1 120 000
Innbetaling for kabel-TV bolig	0	865 280	0	0
Innbetaling for bredb³ nd bolig	0	224 640	0	0
Felleskostnader nŊringslokale	544 404	375 000	544 400	544 400
Avregning felleskostnader nŊring	-36 897	84 153	0	0
Fjernvarme	4 299 900	4 000 116	4 300 000	3 700 000
Renovasjon	813 696	788 736	813 700	902 500
Brannalarmtjeneste	182 208	162 240	182 200	189 500
EkstraordinŊr innbetaling av felleskostnader	1 193 070	0	0	0
Sum	16 017 217	13 883 897	14 786 450	16 176 800

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nŋkler/h³ ndsendere	0	0	10 000	0
Diverse inntekter	0	7 600	5 000	0
Strŋm garasje	240	240	0	0
Avregning garasje LB2 og nŊring	78 752	3 106	0	0
Innbetalinger garasje LB 1	414 120	398 160	410 640	410 640
Innbetalinger garasje LB 2	271 440	257 040	274 920	274 920
Innbetalinger garasje nŊring	356 700	337 680	356 700	356 700
Strŋm el-bil	366 054	342 177	250 000	265 000
Vaskehall	93 484	39 455	40 000	70 000
Sum	1 580 791	1 385 458	1 347 260	1 377 260

Note 3 - Lŋnnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andel lŋnnskostnad nŊring	-48 308	-48 308	-48 500	-62 000
Styrehonorar	312 000	312 000	312 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	43 992	43 992	44 000	56 500
Sum	307 684	307 684	307 500	394 500

Gjennomsnittlige antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	217 606	285 255	300 000	200 000
Fjernvarme	3 661 686	4 004 562	4 300 000	3 700 000
Vann- og avløpsavgift	1 168 799	1 017 926	1 240 000	1 490 000
Avregning vann- og avløpsavg	-39 289	-13 585	0	0
Renovasjon	833 773	787 709	813 700	902 500
Containerleie	53 939	25 208	35 000	60 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	1 081 304	908 895	1 045 800	1 120 000
Bredb³ nd	0	111 776	0	0
Forsikring	760 809	859 037	856 000	875 000
Forvaltning og revisjon	268 618	260 640	278 000	292 000
Innbetalingsservice	6 684	6 684	11 000	12 000
Møtegodtgjørelse	6 482	1 729	0	0
Juridisk r³ dgivning/bistand	23 552	67 213	0	0
Teknisk r³ dgivning	133 563	0	0	100 000
Serviceavt. ventilasjon	20 188	0	0	0
Brannsikring	246 958	229 011	241 000	253 000
Kontingent ABBL	432	432	500	500
Serviceavtale skadedyr	13 501	13 643	20 000	20 000
Vaktmestertjeneste	682 865	640 820	665 000	718 000
Grøntanlegg	361 275	343 542	360 000	378 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	97 361	79 807	86 000	110 000
Drift, reparasjon maskiner	0	1 764	0	0
Matteservice	56 076	55 062	60 000	63 500
Renhold	679 658	660 035	700 000	703 000
Renhold renovasjonsanlegg	19 886	24 259	0	25 000
Heis service/drift	314 863	287 793	350 000	300 000
Heis offentlig	0	69 225	0	80 000
Utgifter v/styret	140	7 538	6 000	10 000
Rekvisita, porto, mm	22 804	7 782	8 000	10 000
Datautgifter o.l	67 361	39 599	55 000	60 000
Fellesarrangement/dugnad	47 597	10 668	15 000	30 000
Leie av lokale	6 785	11 703	0	0
Gebyr	9 600	11 247	10 000	10 000
Blomster/gaver	2 579	0	2 000	3 000
Sum	10 827 456	10 816 982	11 458 000	11 525 500

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	22 054	9 637	0	0
Maling, beis, olje	14 625	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	347 248	18 079	0	0
L³ser, nøkler, ringeanlegg	324 694	9 060	0	0
Skilt	3 505	7 500	0	0
Port	5 490	5 304	0	0
Dører/inngangspartier	16 256	2 100	0	0
Tak	926 239	74 378	0	0
Fasade	374 226	210 721	0	0
Heis	17 888	274 913	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	89 283	152 698	0	0
Ventilasjon	23 214	16 104	0	0
VedlikeholdVVS	69 726	6 100	0	0
Elektriker, materialer	130 973	52 795	0	0
LyspÅrer, lysrør, sikringer ol	21 785	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	55 949	49 723	0	0
Grunnarbeider, drenering	18 375	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	10 155	33 025	0	0
Egenandel skade	30 000	0	0	0
Skade dekket av boligselskapet	6 900	100 664	0	0
Brannsikringstiltak	74 421	67 477	0	0
Skadedyrbekjempelse	23 823	0	0	0
Teknisk bistand	100 853	0	0	0
Terrasser/balkonger	57 288	8 688	0	0
Bod	40 190	0	0	0
Vaskehall	97 316	53 195	0	60 000
Diverse vedlikehold	0	0	900 000	1 440 000
Sum	2 902 474	1 152 161	900 000	1 500 000

Note 6 - Drift/vedlikehold el-bil anlegg

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm el-bil	269 755	255 370	250 000	250 000
Datautgifter o.l.	3 525	2 938	0	3 500
Elektriker, materialer	14 325	0	0	0
Sum	287 605	258 307	250 000	253 500

Note 7 - Prosjekter, rehabilitering bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	226 459	0	0	50 000
Tak	0	0	0	432 000
Fasade	898 879	887 067	250 000	800 000
Heis	106 360	340 355	500 000	680 000
Vedlikehold VVS	194 520	120 275	500 000	0
Brannsikringstiltak	51 588	288 913	350 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	0	315 160

Note 7 - Prosjekter, rehabilitering bolig

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	1 477 805	1 636 610	1 600 000	2 277 160

Note 8 - Drift/vedlikehold nÞring

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vann- og avlÞpsavgift	59 252	42 346	60 000	72 000
Avregning vann- og avlÞpsavg.	7 712	-4 974	0	0
Forsikring	50 324	44 176	43 000	58 000
Forvaltning og revisjon	42 174	40 922	51 500	54 000
Innbetalingsservice	1 049	1 049	2 000	2 000
MÞtegodtgjÞrelse	1 018	271	0	0
Juridisk r³ dgivning/bistand	3 698	10 553	0	0
LÞnnskostnad	48 308	48 308	48 500	62 000
Kontingent ABBL	68	68	0	0
Matteservice	0	843	0	0
Renhold	525	0	0	0
Utgifter v/styret	0	3 542	0	0
Rekvisita, porto, mm	0	885	0	0
Datautgifter o.l	0	294	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	1 492	7 500	5 000
Leie av lokale	2 768	1 837	0	0
Gebyr	0	247	0	0
Blomster/gaver	289	0	0	0
Diverse	0	0	4 200	5 000
Tak	145 425	9 841	0	68 000
Fasade	128 317	172 359	157 000	0
RÞrleggerarbeid, materialer	12 424	9 937	0	0
Elektriker, materialer	0	6 715	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	15 805	0	0
Brannsikringstiltak	1 106	50 495	15 700	0
Skadedyrbekjempelse	3 050	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum	507 507	459 153	539 400	476 000

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 9 - FDV parkeringsanlegg

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	192 094	285 431	280 000	200 000
Forsikring	119 374	133 620	145 000	131 000
Brannsikring	0	30 250	0	0
Vakthold	133 422	0	0	0
Overv³ kning	0	50 323	0	0
Matteservice	30 863	5 963	0	25 000
Renhold	83 829	44 898	65 000	89 000
Datautgifter o.l	27 750	27 750	35 000	29 000
Materialer, redskap, verktøy	0	0	15 000	0
Maling, beis, olje	7 568	0	0	0
L³ se, nøkler, ringeanleggg	4 618	3 250	25 000	0
Skilt	4 725	0	2 000	0
Port	96 740	22 108	35 000	100 000
Dører/inngangspartier	54 390	0	25 000	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	3 930	5 000	0
Ventilasjon	21 279	39 792	30 000	40 000
Elektriker, materialer	357 672	184 073	100 000	100 000
Vedlikehold elektro	0	135 435	0	0
Parkeringsanlegg	0	25 379	0	0
Trafikksikring	6 988	0	0	0
Brannsikringstiltak	31 862	0	5 000	60 000
Diverse vedlikehold	0	0	275 000	300 000
Sum	1 173 172	992 201	1 042 000	1 074 000

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter p³ restanse	1 912	1 525	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	382	18 655	10 000	10 000
Finansinntekt	114 703	108 450	0	0
Sum	116 997	128 630	20 000	20 000

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig l³ n	24 534	0	0	5 000
Sum	24 534	0	0	5 000

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	1
Restanse miljøgebyr (mva)	0	100
Mellomregning LB 2	15 041	21 726
Periodisering kostnader	325 772	284 625
Andre kortsiktige fordringer	189 915	175 289

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Erstatningsmessige skader	112 566	92 088
Fordring avregning felleskostnader nÑring	0	84 153
Fordring LB 2	34 056	0
Fordring avregning garasjdrift LB2 og nÑring	78 752	3 106
Sum	756 104	661 087

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	3 920 611	59 826
Sparekonto Boligbanken	382	2 020 525
Sum	3 920 993	2 080 351

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
El-bil ladingsfond		
IB el-bil ladingsfond	48 895	0
Tilf¦rt el-bil ladingsfond	78 449	48 895
Sum el-bil ladingsfond	127 344	48 895
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	521 968	800 000
Belastet vedlikeholdsfond	-521 968	-278 032
Sum vedlikeholdsfond	0	521 968
Garasjefond		
IB garasjefond	160 514	156 489
Belastet garasjefond	-51 920	0
Tilf¦rt garasjefond	0	4 025
Sum garasjefond	108 594	160 514
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 421 986	1 421 986
Fra ³rets resultat	206 766	-225 112
Tilf¦rt el-bil ladingsfond	-78 449	-48 895
Belastet vedlikeholdsfond	521 968	278 032
Belastet garasjefond	51 920	0
Sum andre fond/udekket tap	2 124 191	1 421 986
Sum egenkapital	2 360 129	2 153 363

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevl³ n		603 903	0
Sum	17	603 903	0

Det er stilt fŋlgende pant:

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
P³ lŋpte renter	126	0
Avregning felleskostnader nŊring	36 897	0
Annen kortsiktig gjeld	0	1 913
Utleggskonto	0	1 168
Sum	37 023	3 081

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
L³nenummer:	96660158739
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	18.01.2024
Opprinnelig l³nebelnp:	600 000
L³nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	603 903
L³nesaldo 31.12:	603 903

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 96660158739	1	81 927	81 927
	1	5 940	5 940
	2	4 797	9 594
	2	4 626	9 252
	1	4 598	4 598
	1	4 569	4 569
	3	4 255	12 765
	1	4 226	4 226
	1	3 941	3 941
	5	3 855	19 275
	2	3 827	7 654
	1	3 741	3 741
	1	3 655	3 655
	1	3 627	3 627
	1	3 541	3 541
	2	3 484	6 968
	5	3 313	16 565
	5	3 170	15 850
	1	3 141	3 141
	16	3 027	48 432
	1	2 998	2 998
	6	2 856	17 136
	3	2 827	8 481
	6	2 713	16 278
	3	2 656	7 968
	4	2 599	10 396
	6	2 570	15 420
	2	2 541	5 082
	12	2 513	30 156
	22	2 484	54 648
	3	2 456	7 368
	7	2 370	16 590
	4	2 342	9 368
	5	2 313	11 565
	11	2 199	24 189

Gjeld

1	2 170	2 170
1	2 142	2 142
1	2 056	2 056
3	2 027	6 081
1	1 970	1 970
9	1 770	15 930
4	1 742	6 968
7	1 713	11 991
1	1 656	1 656
2	1 628	3 256
2	1 571	3 142
6	1 542	9 252
2	1 513	3 026
2	1 485	2 970
3	1 456	4 368
1	1 428	1 428
4	1 371	5 484
1	1 314	1 314
8	1 285	10 280
1	771	771
1	742	742

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 153 063	2 378 175
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	206 766	-225 112
Opptak Ì n	600 000	0
¡ rets endring disponible midler	806 766	-225 112
Disponible midler UB	2 963 732	2 153 063

Resultat og balanse med noter for Lysaker Brygge Sameiet 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysaker Brygge Sameiet 1

Styreleder	Åge Lien (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Morten Søgård (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	May Katrin Johnsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Lisbeth Dyrberg (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Marius Bergheim (sign.)	29.02.2024

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 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lysaker Brygge Sameiet 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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

Penneo Dokumentnøkkel: G0ACH-KIZKL-FF5MG-5UN2Y-HGPUU-24M5A

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

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: G0ACH-KIZKL-FF5MG-5UN2Y-HGPUU-24M5A

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:26:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G0ACH-KIZKL-FF5MG-5UN2Y-HGPUU-24M5A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Til ordinært årsmøte 15.04. 2024

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sak 5.2 Tiltak for å håndtere utfordringer ved sentralvarmeanlegget

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet skal være orientert om innsats for å bedre sentralvarmeanleggets funksjonalitet, og at styret skal kunne gi føringer for videre prosess.

Bakgrunn

Sameiet har et felles sentralvarmeanlegg med vannbåren varme til alle leiligheter. Fjernvarme fra ekstern leverandør leveres inn på anlegget i form av varmt vann til varmeveksler.

Det oppleves utfordringer knyttet til sameiets sentralvarmeanlegg, spesielt ved at enkelte leiligheter får for lite tilført varme. Samtidig med at en del av leilighetene får tilført mer enn nok varme, og til og med oppleves som i overkant varme, er det noen leiligheter der det til tider ikke er mulig å oppnå en normal innetemperatur.

Utfordringene med fordeling av varme i sentralvarmeanlegget forskyver seg over tid, slik at det kan variere hvilke leiligheter som har de største problemene med varmetilførsel.

Den tekniske oppbyggingen av anlegget gir svært begrensede muligheter når det gjelder målrettet styring av varmen dit det er særlig behov. Dette har sin bakgrunn bl.a. i at en og samme sirkulasjonspumpe forsyner flere bygg, og at reguleringsventiler har begrenset funksjonalitet.

Det er over tid byttet en del ventiler, slik at nye ventiler gir mulighet for måling av gjennomstrømming. For å søke å ha størst mulig varmemengde til fordeling, er det til tider foretatt nedstenging av ventilasjonsvifter på nattetid. På samme vis er også temperaturen økt på levert varmtvann fra fjernvarmeleverandør.

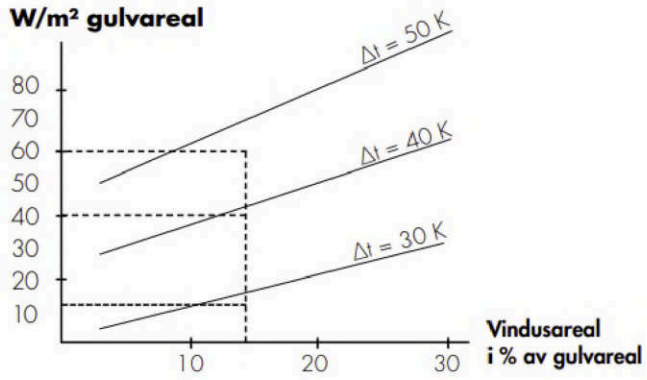
Tiltakene iverksatt har hatt noe virkning, men utfordringene er ikke borte. Dessuten har de iverksatte tiltakene sine ulemper: Nedstenging av ventilasjon i leiligheter påvirker inneklimaet, og økt temperatur på levert fjernvarme øker varmetap og slitasje på anlegget.

Anleggets kapasitet

Sentralvarmeanlegget har klare begrensninger, og har aldri vært dimensjonert for å kunne håndtere de høyeste toppene fullt ut. Lysaker Brygge er forøvrig ikke alene om at denne type anlegg dimensjoneres med behov for supplering i de aller kaldeste perioder gjennom året, da prosjekteringen og utformingen legger til grunn en kostnadsoptimalitet. Et anlegg bygget for å betjene også de største toppene, vil normalt bli uforholdsmessig dyrt både investeringsmessig og i driftsfase.

Maksimal effekt i sameiets felles anlegg for oppvarming er på ca 1000 kW, noe som tilsvarer ca 30 W pr m2 ved jevnt effektuttak i hele sameiet. Dette er ikke nok til å dekke de samlede behovene på de kaldeste dagene. Det er altså gitt at det på de kaldeste dagene må suppleres med annen energitilførsel, dersom det skal oppnås komforttemperatur i den enkelte leilighet.

Systemer som skal dimensjoneres for full romoppvarming, vil i godt isolerte nybygg monteres med en kapasitet i området 40 til 80 W/m^2 bygningsareal (bl.a. varierende etter hvor i landet – jfr. normale utetemperaturer). I eldre eller dårlig isolerte bygg anbefales anleggene dimensjonert med 80 til 100 W/m^2. En bygnings varmebehov avhenger av ute- og innetemperaturen, samt hvor godt isolert bygningen er. Graden av lufting vil også påvirke varmebehovet sterkt, og ulike romtyper har ulikt effektbehov.



Effektbehov ut fra forholdet mellom temperatur ute og inne

Ved 10 minusgrader ute, og ønsket komforttemperatur på 20 plussgrader inne, er temperaturforskjellen som oppvarmingen skal utjevne på 30 grader (30K). Illustrasjonen over indikerer at det da må være installert ca 30 W/m2 – med en normal andel vindusflate og et moderne isolert bygg.

Ved 20 minusgrader ute, og ønsket komforttemperatur på 20 plussgrader inne, øker temperaturforskjellen til 40 grader (40K). Grafen viser da at behovet øker til mellom 40 og 50W/m2. Lufting vil øke effektbehovet ytterligere, og det samme vil redusert bygningsisolasjon og vind ute gjøre. I nye anlegg er det ikke uvanlig å dimensjonere med 50W/m2.

Anleggets reguleringsmulighet

De opplevde utfordringene med sameiets sentralvarmeanlegg, ligger ikke primært i begrenset kapasitet, men først og fremst i at det ikke er mulig fullt ut å fordele varmen jevnt mellom alle leiligheter. I situasjoner der de fleste leilighetene opplever å få tilført den varmen som trengs, er det noen leiligheter som har vansker med å få nok tilført energi.

Sentralvarmeanlegget er bygget opp med en sirkulasjonspumpe som frakter varmen til flere bygg med tilhørende leiligheter. Dette er ikke en gunstig løsning med tanke på å kunne mate det enkelte bygget med tilført varme ut fra det til enhver tid erfarte behov. Reguleringsventilene er av enklere utførelse med begrensede muligheter for måling og styring. Dette sammen med rørføringer som er svakt dimensjonert, gir begrenset mulighet for å styre varme dit det til enhver tid er behov.

Løsninger for å styrke anleggets muligheter for styring og regulering

Sameiet har gjennom mange år brukt Metro Rørleggerservice AS (Metro) som leverandør innenfor VVS-området, og herunder som leverandør av vedlikeholdsarbeid knyttet til sentralvarmeanlegget. Metro ble i 2023 engasjert av styret for å utarbeide forslag til løsning for oppgradering av anlegget.

Metro har kommet opp med en løsning som krever relativt store investeringer, spesielt i ny pumpeløsning med egne sirkulasjonspumper som forsyner det enkelte bygg. Ved å montere separat sirkulasjonspumpe til det enkelte bygg, kan det i langt større grad enn med dagens løsning økes pådrag av varme til det bygg hvor det til enhver tid måtte være behov. Pumpeløsningen gir altså et langt kraftigere verktøy for å skape optimal balanse i fordeling av varme, men krever samtidig investeringer på flere millioner kr.

Metro har også gitt sitt tilbud på utførelse i samsvar med sine egne anbefalte løsninger. Det ligger til rette for å hente inn parallelle tilbud fra andre leverandører på utførelse av de løsninger som Metro rør anbefaler, dersom sameiet skulle ønske å foreta en såpass stor oppgradering av anlegget.

Styret har ønsket andre vurderinger når det gjelder mulige løsninger, spesielt med tanke på at løsningene Metro forslår er kostbare. Ett av spørsmålene som ønskes belyst, er om en optimal og balansert innstilling av alle ventiler kan gi trygghet for riktig varmefordeling – uten behov for forsterkede og separate pumpeløsninger for det enkelte bygg.

Flere uavhengige VVS-aktører har sett over eksisterende anlegg og løsninger, og gitt sine vurderinger. Gjennom denne prosessen er det påvist enkelte uheldige løsninger som kan forbedres innenfor begrensede kostnader. Spesielt gjelder dette flytting av ekspansjonsløsning og delstrømsfilter fra trykk- til vakumside.

Erfaringer fra tidligere utskifting av ventiler, viser at de gamle ventilene over år gror noe igjen slik at de mister gjennomstrømningsevne. Skifte av ventiler til moderne ventiler med gjennomstrømningsmåling, vil derfor også ha den effekt at gjennomstrømningen vil bli bedre.

Alternative tilnærminger

Hovedtilnærmingene kan være:

1. Akseptere situasjonen slik den er – og med det akseptere at enkelte seksjoner til tider får en dårligere varmetilførsel enn andre
2. Gjennomføre mindre forbedringer sammen med løpende vedlikehold – og se an hvilke effekter som oppnås gjennom dette
3. Gjennomføre investeringer i form av større oppgraderinger av anlegget for å gi en bedre styring og varmeflyt enn anlegget ble bygget med

I tillegg til de ovennevnte hovedtilnærmingene, kan det også være relevant å installere individuell måling av uttak av energi i den enkelte leilighet. Denne tilnærmingen, der den enkelte betaler for faktisk uttak, vil i tilfelle kunne forsvare at det ikke gjennomføres større investeringer i anlegget for å sikre like godt energiuttak i alle leiligheter.

Styrets vurdering

Vedlikehold av sentralvarmeanlegget ligger innenfor styrets ansvar, og forutsettes gjennomført innenfor ordinære budsjetter.

Oppgraderinger av sentralvarmeanlegget innebærer investeringer og forbedringer i forhold til det eksisterende. På denne bakgrunn er et slikt tiltak en sak for beslutning av seksjonseierne i fellesskap gjennom årsmøtet, der også finansiering må avklares.

Med bakgrunn i de utfordringer som oppleves med sentralvarmeanlegget, har styret søkt å hente bistand fra ulike fagmiljøer. Det er noe ulike oppfatninger om omfanget av nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig god fordeling av varme.

Styret er opptatt av at det ikke skal iverksettes tiltak som ikke gir reelle effekter i samsvar med de økonomiske midler som brukes. På denne bakgrunn vil styret hindre at det gjennomføres mindre tiltak som ikke har tilstrekkelig effekt, og som kan være bortkastet dersom det i etterkant uansett må iverksettes mer omfattende tiltak. Samtidig er styret opptatt av at det ikke skal iverksettes unødig kostbare tiltak.

Styret ser at utskifting til nye ventiler med måling vil være et godt tiltak uavhengig av om det skal gjøres ytterligere tiltak. Effektene gjennom nye ventiler med større gjennomstrømming vil uansett være et riktig og viktig tiltak.

Styret ser at det fortsatt til tider vil kunne være aktuelt å stenge ned ventilasjonsvifter på nattetid, og at det til tider vil være nødvendig å ha en høyere temperatur på levert fjernvarme enn det som er økonomisk optimalt.

Styret vil peke på at seksjonseierne uansett må være innstilt på at anlegget ikke er dimensjonert for å tilføre nok varme til alle tider. Dette innebærer at det som før må påregnes behov for suppleringsvarme i de kaldeste periodene på året.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er orientert om situasjonen med utfordringer ved sentralvarmeanlegget når det gjelder fordeling av varme mellom bygg og seksjoner.

Styret vil i første omgang gjennomføre vedlikehold og mindre forbedringer i anlegget, og vil prioritere disse tiltakene innenfor eksisterende budsjett.

Styret vil i løpet av det kommende året evaluere effekt av iverksatte tiltak. Dersom det skulle være behov for mer omfattende oppgraderinger/investeringer i anlegget, vil styret komme tilbake til årsmøtet med egen sak om dette.

Til ordinært årsmøte 15.04. 2024

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sak 5.3 Behov for vedlikehold av bærende konstruksjoner under brygga

Hensikt

Denne saken fremmes for at årsmøtet skal ta stilling til innsats i forbindelse med vedlikeholdsbehovet knyttet til bærende konstruksjoner for selve bryggeanlegget mellom sameiets boligbygg og sjøen.

Bakgrunn

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, og antas bygget rundt 1960. 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 i armert betong 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 leverte sin rapport i oktober 2020, med anbefalinger om videre oppfølging av bryggeanlegget. Rapportens anbefalinger er så langt ikke blitt fulgt opp.

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).

Følgende ble registrert av ødegård og Lund i 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.

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.

Dersom sakte forfall aksepteres, uten preventivt vedlikehold, vil situasjonen etterhvert 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 det ikke bør gå særlig lang tid før dette må igangsettes. I deres rapport fra 2020 er det gitt anbefalinger om tiltak for å hindre forfall, og at slike tiltak allerede burde vært igangsatt.

Aktuell innsats og kostnadsanslag

Aktuelle utbedringstiltak foreskrevet fra Ødegård og Lund dreier seg om å fjerne løs betong, foreta påstøp og samtidig legge på en utvendig korrosjonsdempende og forvitringsdempende hinne/membran på undersiden av betongdekket.

I møte med Ødegård og Lund i 2023 anslår de samlet kostnad til å beløpe seg til rundt 10 MNOK, men med stor usikkerhet i begge retninger. Det er aktuelle leverandørers metodikk for å utføre oppdraget som vil avgjøre kostnadsnivået.

Ødegård og Lund tilbyr seg å utarbeide komplett tilbudsgrunnlag for å gå ut i markedet med forespørsel om utførelse av aktuelle vedlikeholdsarbeider.

Samspill og kostnadsdeling mellom de to sameiene

Gitt at det skal iverksettes tiltak, vil det være behov for å avklare kostnadsdeling mellom de to sameiene. Det er åpenbart et større behov for innsats på den ytre delen (på Sameiet 1 sin grunn) enn på den indre delen (på Sameiet 2 sin grunn). Samtidig må det oppfattes behov for å utføre visse tiltak på hele bryggeanlegget. Hele bryggeanlegget brukes av beboere og gjester relatert til begge de to sameiene.

Styrets anbefaling

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.

Styret anbefaler at Ødegård og Lund engasjeres for å utarbeide tilbudsgrunnlag, og at tilbudsforespørsel sendes aktuelle tilbydere. Kostnaden ved denne prosessen antas å være rundt 100 000 kr, og finansieres i første omgang av Sameiet 1 innenfor eksisterende budsjett for 2024.

Styret vil i tilfelle fremme ny sak for årsmøtet (ordinært årsmøte 2025, eller evt. ekstraordinært årsmøte før den tid), der det tas stilling til iverksetting av utbedringsarbeidene på bakgrunn av foreliggende tilbud med tilhørende kostnader og aktuell kostnadsdeling mellom de to sameiene. Faktisk utførelse av arbeidene vil da kunne gjennomføres i 2025, evt. i 2026.

Innstilling til 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.

Til ordinært årsmøte 15.04. 2024

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sak 5.4 Langsiktig vedlikeholdsplan og finansieringsbehov

Hensikt

Denne saken fremmes for å orientere årsmøtet om et økende vedlikeholdsbehov med bakgrunn i bygningsmassens alder, med tilhørende behov for finansiering.

Bakgrunn

Sameiet har i begrenset grad hatt oversikt over langsiktig vedlikeholdsbehov for felles bygningsmasse og infrastruktur. Behovet for en slik oversikt har i mindre grad vært påtrengende så lenge bygningsmassen har vært relativt ny. I år fyller sameiet 20 år, og ulike komponenter i bygningsmassen vil gjennom de kommende årene nå sin tekniske og faktiske levetid. Sameiet vil på denne bakgrunn få et større behov for styring og gjennomføring av planlagt vedlikeholdsinnsats.

I 2023 gjennomførte styret en kartlegging og teknisk analyse av bygningsmassens og eiendommens tilstand og behov for vedlikehold. Noe teknisk støtte fra ABBL inngår som del av forretningsføreravtalen, og ABBL gjennomførte sommeren 2023 en teknisk vurdering av bygg og tilstand. Med bakgrunn i ABBL sin analyse, og sameiets egne erfarte behov og tilstandsoversikt, ble det utarbeidet en første versjon av 10-års rullerende vedlikeholdsplan.

Den rullerende vedlikeholdsplanen er forutsatt oppdatert årlig, ut fra den til enhver tid mest relevante bakgrunnsinformasjon. Planen skal som en del av oppdateringen sikre en fornyet 10-års oversikt over vedlikeholdsbehov. Med denne innretningen skapes forutsigbarhet og oversikt, også over det gjennomsnittlige årlige vedlikeholdsnivået. Planen gir også grunnlag for å tilpasse innsats for det enkelte året i planperioden, slik at den økonomiske belastningen kan flates ut (også uten evt. lånefinansiering eller fondsoppbygging).

Styret vil påpeke at foreliggende vedlikeholdsplan er en første versjon, og at den vil bli videreutviklet med bakgrunn i oppdatert og mer inngående kunnskap om de ulike komponenter og vedlikeholds-/utskiftingsbehov. Det er allerede tilkommet ny informasjon som må innarbeides i første revisjon av vedlikeholdsplanen (sommeren 2024).

Behovet for et planlagt vedlikehold på riktig nivå

En god styring og forvaltning av eiendomsmassen krever et tydelig skille mellom drift og vedlikehold. Dette skillet har historisk vært lite fokusert, og planlagte prosjekter (vedlikehold) har i liten grad vært skilt fra løpende nødvendige tiltak (drift).

Drift omfatter all nødvendig innsats som må gjennomføres, for at bygg og anlegg skal fungere etter hensikten. Alle typer feilretting inngår som del av driften. Dette kan f.eks. gjelde utskifting av et råttent vindu der vann renner inn, eller utskifting av drivverk i en heis som har stanset. Feilretting som del av driften kan altså omfatte kostbare tiltak, som det ikke er mulig å utsette eller å la være å gjennomføre.

Vedlikehold omfatter planlagt innsats for å bevare bygg og anleggs verdi, og for at behovet for feilretting (driftskostnader) skal minimeres. Vedlikehold kan gjennomføres, eller det kan utsettes eller fullt ut unnlates utført. Manglende utførelse av planlagt vedlikehold vil over tid kunne medføre at driftskostnadene øker dramatisk. Profesjonell forvaltning av bygg og eiendom innebærer å minimere samlede kostnader over byggets levetid (LCC).

En sentral del av vedlikeholdsbehovet i de kommende 20 år dreier seg om behovet for skifte av vinduer og balkongdører. Teknisk levetid på den type vinduer og dører som er installert i sameiet regnes som 25 år. Erfaringene viser allerede stort behov for utskifting, og de mest utsatte vinduer er allerede skiftet ut enkeltvis. Det legges til grunn behov for å bytte samtlige vinduer i løpet av de neste 20 år (mulig unntak for et mindre antall som allerede er skiftet). Med ca 1500 vinduer samlet for boligdelen av sameiet, gir dette i snitt 75 vinduer skiftet hvert år. For balkongdører blir det tilsvarende snittet 10 dører pr år. I 2023 gjennomføres en systematisk kartlegging av tilstand som grunnlag for å planlegge den mest optimale utskifting pr etasje og/eller fasade. Gjennom systematisk skifte av vinduer blir prisen kraftig redusert pr vindu - sammenlignet mot enkeltvise bytter som er gjennomført frem til i dag (opp- og nedrigging med anskaffelse av lift, enkeltvise kjøp og transporter av vinduer m.v.).

Tilsvarende som for vinduer og dører gjelder for andre bygningskomponenter og tekniske anlegg. Her kan som eksempel nevnes utslitte heisanlegg, der hver enkelt heis krever nødvendig fornyelse på ca 700 000 kr. Tak, fasader og felles VVS-anlegg omfatter andre komponenter som over tid krever planlagt vedlikeholdsinnsats.

Finansiering av vedlikehold

Ideelt sett skulle det gjennom byggets første leveår, med begrenset reelt vedlikeholdsbehov, vært bygget opp et vedlikeholdsfond ut fra langsiktig gjennomsnittlig behov for vedlikeholdsinnsats. Det finnes pr i dag ikke slike fondsmidler, og kommende vedlikehold må derfor finansieres i sin helhet med nye tilførte midler.

Planlagt vedlikehold omfatter både større og mindre tiltak. De mest omfattende tiltakene vil utgjøre betydelige poster i sameiets budsjett.

Prinsipielt kan finansieringen av nødvendige vedlikeholdstiltak skje på to ulike måter:

1. ved en utjevning av kostnader som grunnlag for varig jevnt nivå på seksjonseiernes løpende innbetalinger til felleskostnader
2. ved en egen innbetaling fra seksjonseiere for å finansiere større vedlikeholdstiltak, og dermed holde de løpende innbetalingene av felleskostnader på et lavere nivå

Utjevningen som kreves i alternativ 1, kan igjen gjøres enten ved at langsiktig vedlikeholdsplan utjevner innsatsen fra år til år (gjennom at det gjøres lite annet vedlikehold det året det skal gjennomføres et større, kostnadskrevende tiltak), eller ved at det bygges opp vedlikeholdsfond eller gjøres låneopptak.

Styret er av den oppfatning at nødvendige vedlikeholdstiltak (både store og små) primært skal utføres uten egne innbetalinger fra seksjonseiere, men etter en utjevning i samsvar med punkt 1 over. Egne innbetalinger for enkelttiltak bør ikke omfatte vedlikeholdstiltak, men bare gjelde investeringer/oppgraderinger – etter vedtak på sameiets årsmøte i det enkelte tilfelle.

Innstilling til vedtak

Årsmøtet er orientert om økende behov for systematisk vedlikehold av bygningsmassen i de kommende årene.

Vedlegg

Forekløpig versjon av 10-års rullerende vedlikeholdsplan

(Vil bli oppdatert i 2024 – jfr. oppdatert kunnskap om sentrale tiltak)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet pr 10 år
Tak og taktekke											**2100**
Utbedre skadet tak under takterrasser (440' i 2023)	600										
Utskifting taktekke pga elde					1500						
Nedløp, renner											**600**
Overflatebehandling av renner, nedløp, beslag			300	300							
Utskifting nedløp, renner, beslag (etter 2033)											
Vinduer, balkongdører											**15750**
Årlig bytte av 1/20 av vinduene (ca 75vinduer /år)	500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
Årlig bytte av 1/20 av balkongdører (ca 10 dører/år)						250	250	250	250	250	
Ytterdører											**300**
Overflatebehandling			100			100			100		
Utskifting ytterdører (etter 2033)											
Leilighetsdører											**200**
Overflatebehandling **mot fellesarealer**				200							
Utskifting av leilighetsdører (etter 2033)											
Fasader											**3750**
Oljing av panel	350		350		350		350		350		
Utskifting oljet panel (etter 2033)											
Slemming/maling teglstein	500										
Overflatebehandling malt betong	500										
Beising av panel	500						500				
Utskifting beiset panel (etter 2033)											
Balkonger											**700**
Overflatebehandling av rekkverk og annet stål		700									
Innvendige fellesarealer											**1850**
Maling av vegger				350							
Skifte av lamper og himlingsplater			750			750					
Heis											**2640**
Driftsavtale løpende oppfølging – budsjetters på drift											
Utskifting drivverk m.m.	660			660			660			660	

Låsesystemer											***400***
Utskifting C+E (2023)											
Utskifting andre bygg				*200*				*200*			
Porttelefoni											***300***
Utskifting (2023)											
Utskifting andre bygg		*60*		*60*		*60*		*60*		*60*	
Varme og ventilasjon											***600***
Oppgradering sentralvarme 2000' kr i 2024 – forutsettes årsmøte-behandlet med egen finansiering (Oppgradering)											
Rens av ventilasjonskanaler				*300*					*300*		
Vann og avløpsanlegg											***900***
Spyling av anlegg		*450*						*450*			
Utskifting avløpsanlegg (etter 2033)											
Garasjeanlegg											***500***
Malt betong uten puss (utvendig)		*500*									
Fundamenter, bærende kostr.											***5500***
Årlig inspeksjon tilbudt til 120` kr (budsjetteres drift)											
Utbedring under brygga		*250*				*250*				*5000*	
Uteområder											***600***
Diverse utbedringer			*200*			*200*			*200*		
Samlet	***3610***	***3460***	***3200***	***3570***	***3350***	***3110***	***3160***	***2460***	***2700***	***7470***	***36690***

Konto	Vedlikehold	Driftsutgift	Linjetekst	Profil regnskap	Beløp regnskapsmessig
3601			Felleskostnader bolig	Flat fordeling	-9 720 400,00
3607			Kabel-tv og bredbånd	Flat fordeling	-1 120 000,00
3610			Innbetalinger garasje LB 1	Flat fordeling	-410 640,00
3611			Innbetalinger garasje LB 2	Flat fordeling	-274 920,00
3612			Innbetalinger garasje næring	Flat fordeling	-356 700,00
3621			Felleskostnader næringslokale	Flat fordeling	-544 400,00
3628			Fjernvarme	Flat fordeling	-3 700 000,00
3629			Strøm el-bil	Flat fordeling	-265 000,00
3631			Renovasjon	Flat fordeling	-902 500,00
3632			Brannalarmtjeneste	Flat fordeling	-189 500,00
3653			Vaskehall	Flat fordeling	-70 000,00
5235			Andel lønnskostnad næring	Periode 5	-62 000,00
5330			Styrehonorar	Periode 5	400 000,00
5400			Arbeidsgiveravgift	Periode 5	56 500,00
6600	Vaskehall (994)		Vedlikehold bolig	Flat fordeling	60 000,00
6600	Diverse vedlikehold (999)		Vedlikehold bolig	Flat fordeling	1 440 000,00
6607	Port (091)		FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	100 000,00
6607	Ventilasjon (210)		FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	40 000,00
6607	Brannsikringstiltak (500)		FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	60 000,00
6607		Datautgifter o.l. (224)	FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	29 000,00
6607		Forsikring (081)	FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	131 000,00
6607		Renhold (202)	FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	89 000,00
6607	Diverse vedlikehold (999)		FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	300 000,00
6607	Elektriker, materialer (250)		FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	100 000,00
6607		Strøm nett/kraft (012)	FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	200 000,00
6607		Matteservice (191)	FDV parkerinsanlegg	Flat fordeling	25 000,00
6609		Diverse (299)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	5 000,00
6609		Vann- og avløpsavgift (051)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	72 000,00
6609	Tak (093)		Drift/vedlikehold næring		68 000,00
6609	Diverse vedlikehold (999)		Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	150 000,00
6609		Forvaltning og revisjon (101)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	54 000,00
6609		Forsikring (081)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	58 000,00
6609		Innbetalingsservice (111)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	2 000,00
6609		Lønnskostnad (123)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	62 000,00
6609		Fellesarrangement/dugnad (231)	Drift/vedlikehold næring	Flat fordeling	5 000,00
6611		Datautgifter o.l. (224)	Drift/vedlikehold el-bil anlegg	Flat fordeling	3 500,00
6611		Strøm el-bil (017)	Drift/vedlikehold el-bil anlegg	Flat fordeling	250 000,00
6650	Vinduer, glass (060)		Prosjekter,rehab bolig	Flat fordeling	50 000,00
6650	Heis (096)		Prosjekter,rehab bolig	Flat fordeling	680 000,00
6650	Fasade (094)		Prosjekter,rehab bolig	Flat fordeling	800 000,00
6650	Tak (093)		Prosjekter,rehab bolig	Flat fordeling	432 000,00
6650	Diverse		Prosjekter,rehab bolig	Flat fordeling	315 160,00
6770		Brannsikring (129)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	253 000,00
6770		Grøntanlegg (152)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	378 000,00
6770		Fjernvarme (045)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	3 700 000,00
6770		Strøm nett/kraft (012)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	200 000,00
6770		Containerleie (066)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	60 000,00
6770		Vann- og avløpsavgift (051)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	1 490 000,00
6770		Innbetalingsservice (111)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	12 000,00
6770		Forsikring (081)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	875 000,00
6770		Blomster/gaver (251)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	3 000,00
6770		Gebyr (249)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	10 000,00
6770		Matteservice (191)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	63 500,00
6770		Fellesarrangement/dugnad (231)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	30 000,00
6770		Heis service/drift (211)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	300 000,00
6770		Kabel-tv (og ev. bredbånd) (071)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	1 120 000,00
6770		Renovasjon (061)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	902 500,00
6770		Rekvisita, porto,mm (223)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	10 000,00
6770		Kontingent ABBL (131)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	500,00
6770		Snøbrøyting/strøing/feiing (171)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	110 000,00
6770		Renhold (202)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	703 000,00
6770		Vaktmestertjeneste (151)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	718 000,00
6770		Datautgifter o.l. (224)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	60 000,00
6770		Utgifter v/styret (221)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	10 000,00
6770		Forvaltning og revisjon (101)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	292 000,00
6770		Renhold renovasjonsanlegg (204)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	25 000,00
6770		Teknisk rådgivning (126)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	100 000,00
6770		Serviceavtale skadedyr (133)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	20 000,00
6770		Heis offentlig (216)	Driftskostnader bolig	Flat fordeling	80 000,00
8060			Renteinntekter bankinnskudd m.v.	Flat fordeling	-10 000,00
8065			Renter plasseringskonto	Flat fordeling	-10 000,00
8150			Renteutgifter langsiktig lån	Flat fordeling	5 000,00
					-68 400,00
			Nedbetalt lån		600 000,00

LYSAKER BRYGGE SAMEIET 1

INNSTILLING SAMEIESTYRE 2024 – 2025

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

Styreleder:	Aage Lien (ekstern)
Styremedlem:	Morten Søgård (seksjonseier Sameiet 1)
Styremedlem:	Lisbeth Dyrberg (seksjonseier Sameiet 1)
Styremedlem:	Kenneth Nilsen (seksjonseier Sameiet 2)
Varamedlem:	Zuzanna Zygadlo-Stenberg (seksjonseier Sameiet 1 og 2)

Kommentar til innstillingen:

Valgkomiteen mener at dagens styre har gjort en svært god jobb. Det har imildertid vært vanskelig å finne nye kandidater til styrearbeidet som er villig til påta seg det ansvaret og arbeidsmengden dette i praksis representerer, og som samtidig sikrer kontinuitet og nødvendig kompetanse. Valgkomiteen har gjennomført en prosess for å vurdere ulike alternativer, og har tilslutt valgt å følge råd fra blant andre dagens eksterne styreleder, Åge Lien. Åge har sagt seg villig til å fortsette som innleid styreleder gitt de foreslåtte styremedlemmene ovenfor. Honorar til styreledervervet er forutsatt kr. 250 000,-.

Problemstillingen beskrevet ovenfor gjelder også for Lysaker Brygge Sameiet 2. Valgkomiteens forslag innebærer derfor et personfellesskap med Lysaker Brygge Sameiet 2. Det er selvfølgelig valgkomiteen i Lysaker Brygge Sameiet 2 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. Videre er det i styret i Lysaker Brygge Sameiet 1 flertall av seksjonseiere fra Sameiet 1 (tilsvarende for seksjonseierne i Sameiet 2 i deres styre). 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.

Valgkomiteen vil også anbefale årsmøtet å øke styrehonorarerene slik at disse representerer innsatsen som blir lagt ned og at flere dermed finner det interessant å bli styremedlem. Vi har fått tilbakemelding om at styrehonorar i sammenlignbare sameier, og med samme størrelse og kompleksitet, normalt ligger langt høyere enn det som har vært praktisert for Lysaker Brygge.

Lysaker Brygge, 26. mars 2024

Valgkomiteen, Lysaker Brygge Sameiet 1

Ole J. Hansen Terje Kleppan Geir Bergheim

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1 mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Quality Hotell Expo, Snarøyveien 20 Fornebu.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Åge Lien.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 36 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 8 fullmakter, totalt 44 stemmeberettigede, som totalt utgjør 31,4335 % stemmer. Hver boligseksjon har 0.4155 % stemmer og næring har 13,5670 % stemmer. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Espen Sparre-Enger

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsrapport 2023

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon fra styret pr april 2024

Vedtak:
Styreleder orienterte om styrets arbeid.

5.2 Oppgradering av sentralvarmeanlegget

Vedtak:
Årsmøtet er orientert om situasjonen med utfordringer ved sentralvarmeanlegget når det gjelder fordeling av varme mellom bygg og seksjoner.

Styret vil i første omgang gjennomføre vedlikehold og mindre forbedringer i anlegget, og vil prioritere disse tiltakene innenfor eksisterende budsjett.

Styret vil i løpet av det kommende året evaluere effekt av iverksatte tiltak. Dersom det skulle være behov for mer omfattende oppgraderinger/investeringer i anlegget, vil styret komme tilbake til årsmøtet med egen sak om dette.

5.3 Vedlikehold av bærende konstruksjoner under brygga

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.

5.4 Vedlikeholdsbehov og felleskostnader

Vedtak:
Årsmøtet er orientert om økende behov for systematisk vedlikehold av bygningsmassen i de kommende årene.

6. Budsjett for 2024 og aktuelle orienteringer fra styret

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Aage Lien, gjenvelges for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Kenneth Nilsen, velges for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg , gjenvelges for ett år

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ole Jakob Hansen gjenvelges for 1 år
Geir Bergheim gjenvelges for 1 år
Terje Kleppan gjenvelges for 1 år

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Aage Lien, veles som representant til ABBLs generalforsamling.

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl 20:20

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	181
Adresse	Lysaker brygge 2, 1366 LYSAKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 178 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 256 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 123 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000022)
Navn	LYSAKER BRYGGE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9179/2000022.pdf
Delarealer	**Delareal** 123 m^2 **Formål** Trafikkområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** T1
	Delareal 11 168 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 1 257 m^2 **Formål** Kai **Feltnavn** TK

Id	1973130 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973130)
Navn	LAGERBUKTA/SVARTEBUKTA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8820/1973130.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2000038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000038)
Navn	STRANDVEIEN 55
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9189/2000038.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** T

Id	2017016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017016)
Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2019

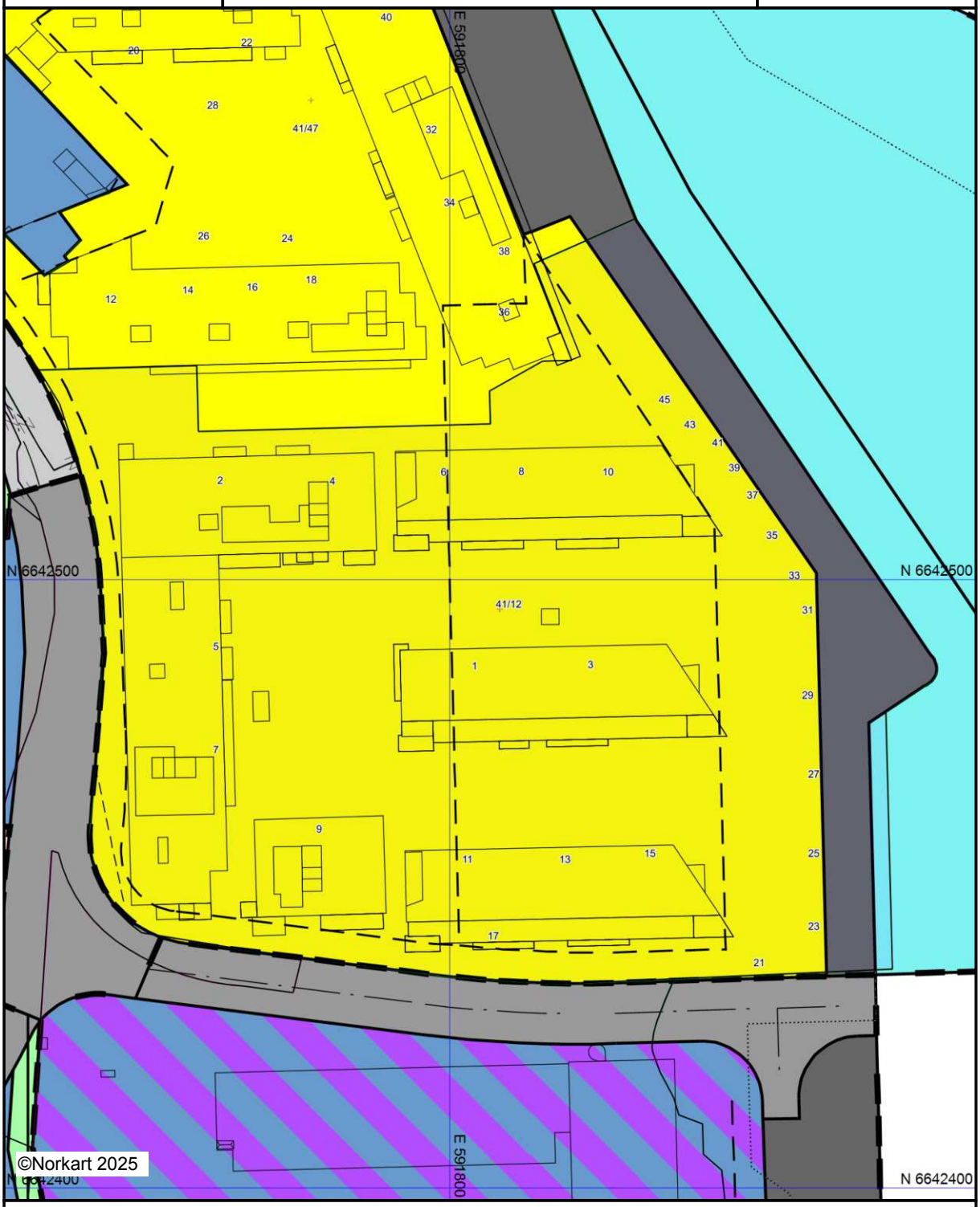
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

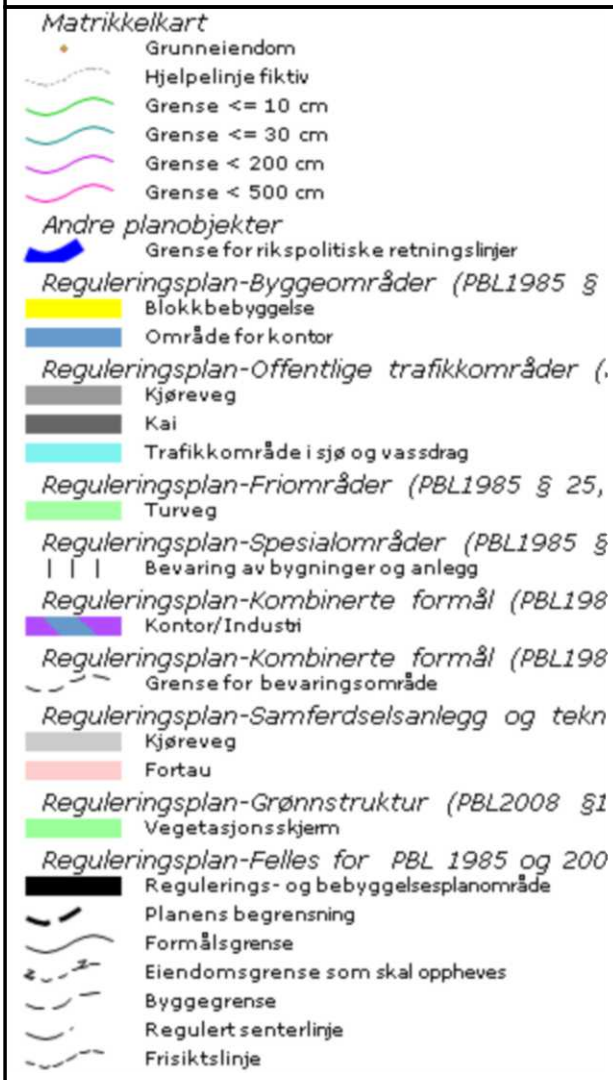
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



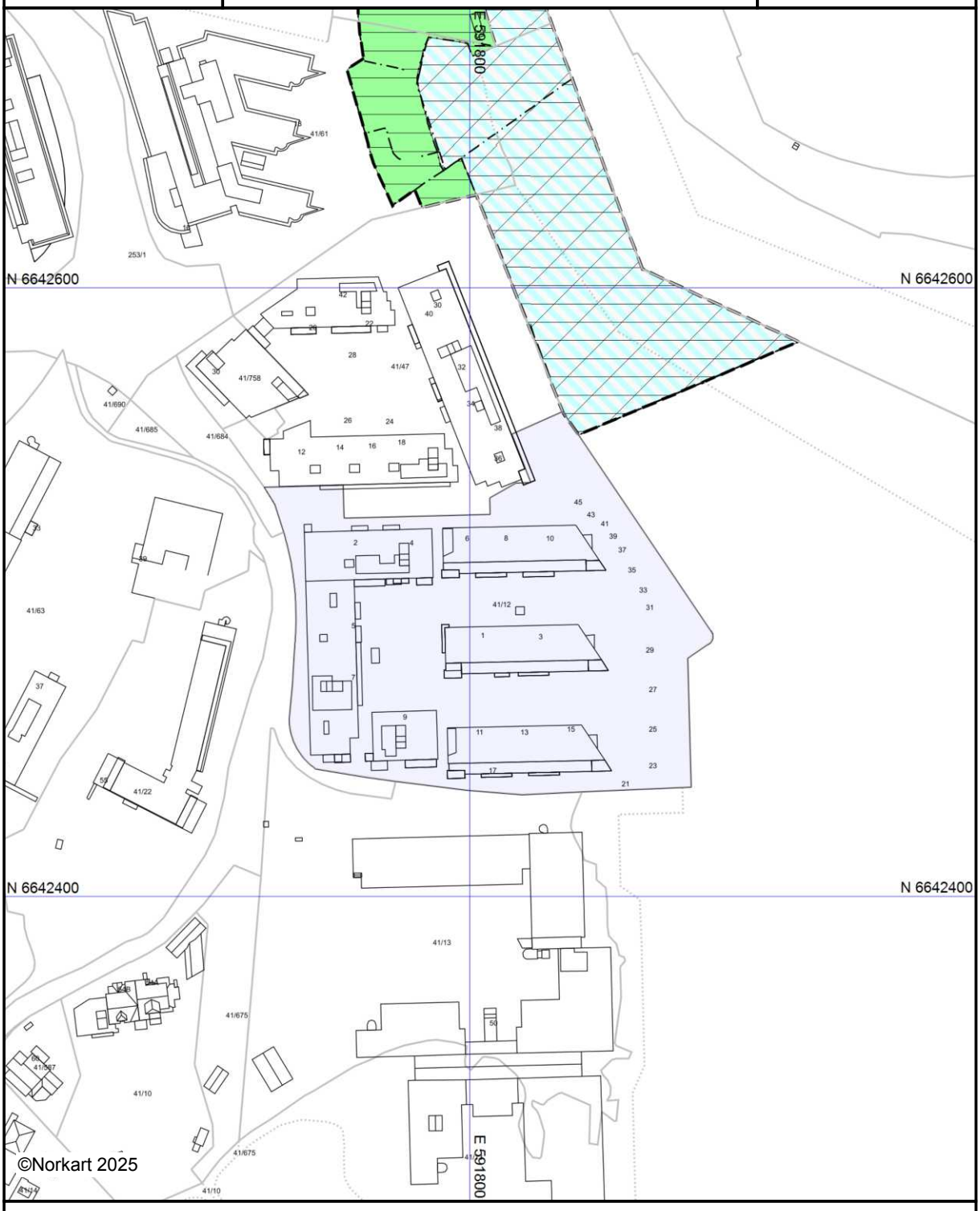
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

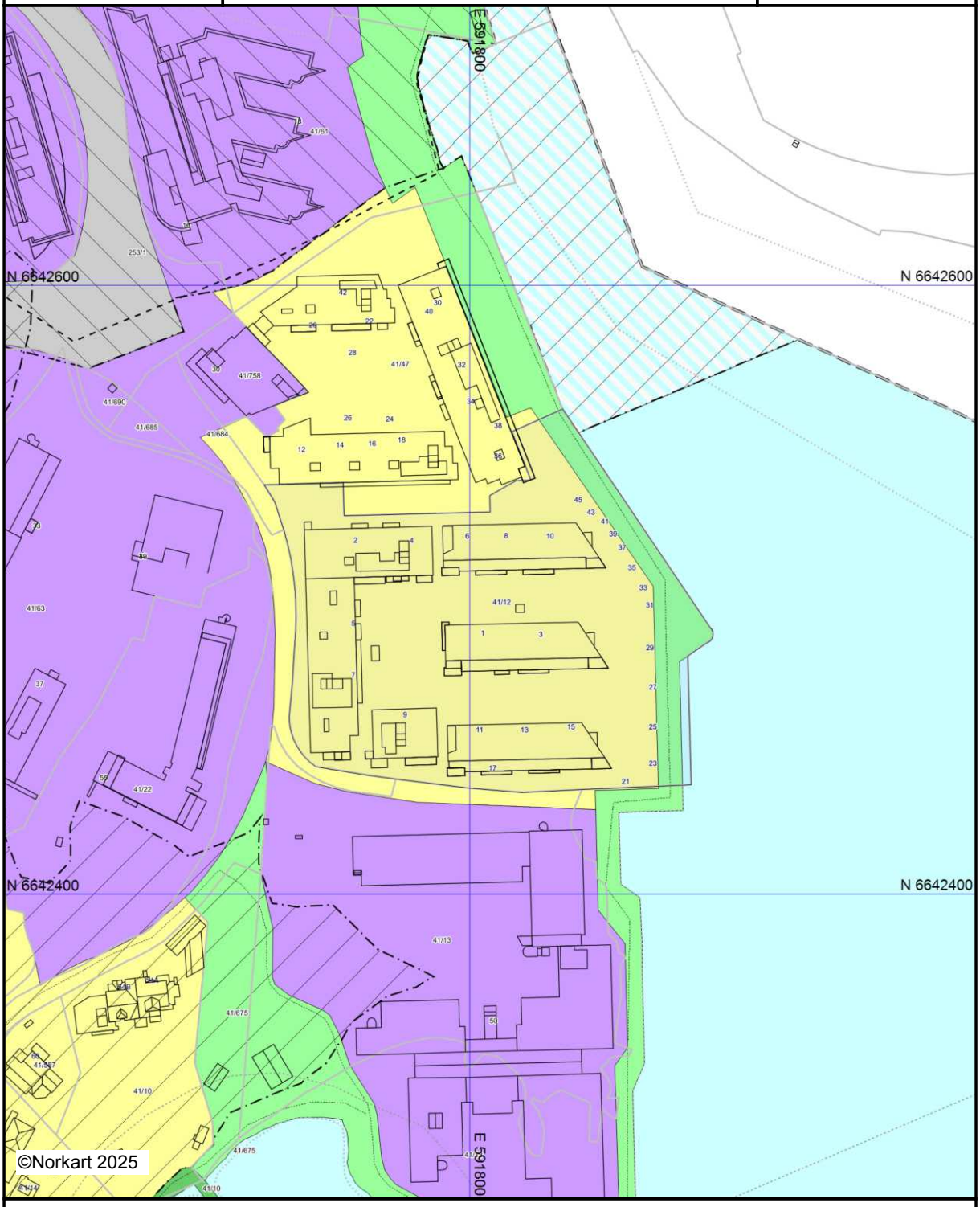
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



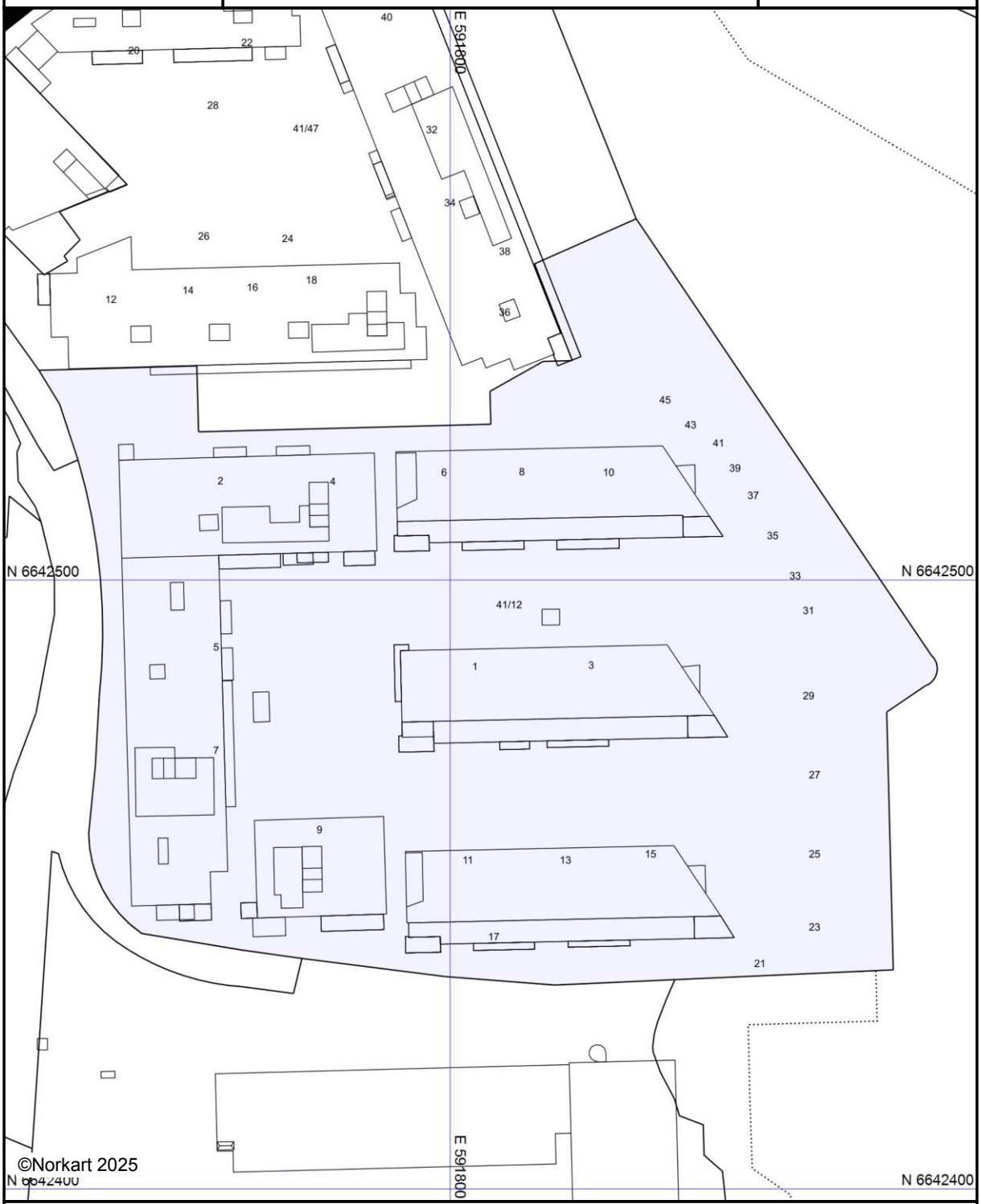
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2
Utskriftsdato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/01/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/12/0/181
Adresse: Lysaker brygge 2
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**12**	Fnr:		Snr:	**181**
Adresse:	**Lysaker brygge 2, 1366 LYSAKER**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
02/1029 og 04/846	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

NCC Norge AS/ NCC Bygg
Vakåsveien 9

1378 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/846-06/10784/ASBJ	**16.03.2006**

Adresse - Tiltak:	Strandveien 40 - Lysaker brygge		
Gnr/Bnr:	41/12	Mottatt:	10.03.2006
Tiltakshaver:		Mangelbrev:	14.03.2006
Ansvarlig søker:	NCC Norge AS/ NCC Bygg	Komplett:	15.03.2006

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

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: «Sse_Email»

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

Lysaker brygge 2

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	26 min 1.9 km
Jar skole (1-7 kl.) 562 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Oksenøya skole (1-5 kl.) 371 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 26 klasser	6 min 3.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	8 min 4.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	28 min 2 km
Oslo International School 90 elever	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lysaker brygge Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.5 km
Lilleaker Linje 13	19 min 1.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.7 km

BARNEHAGER

Barnehagen Vier (1-5 år) 54 barn	14 min 0.9 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.3 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 98 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Lysaker Brygge	1 min
Joker Lysaker Stasjon	8 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 2025

VARER/TJENESTER

CC Vest	15 min
Vitusapotek Lysaker stasjon	8 min
CC Vest Vinmonopol	15 min

SPORT

Jar skole	23 min
Tjernsmyr gressbane	26 min
Lysaker Squash	6 min
Lysaker squash og Fitness	6 min

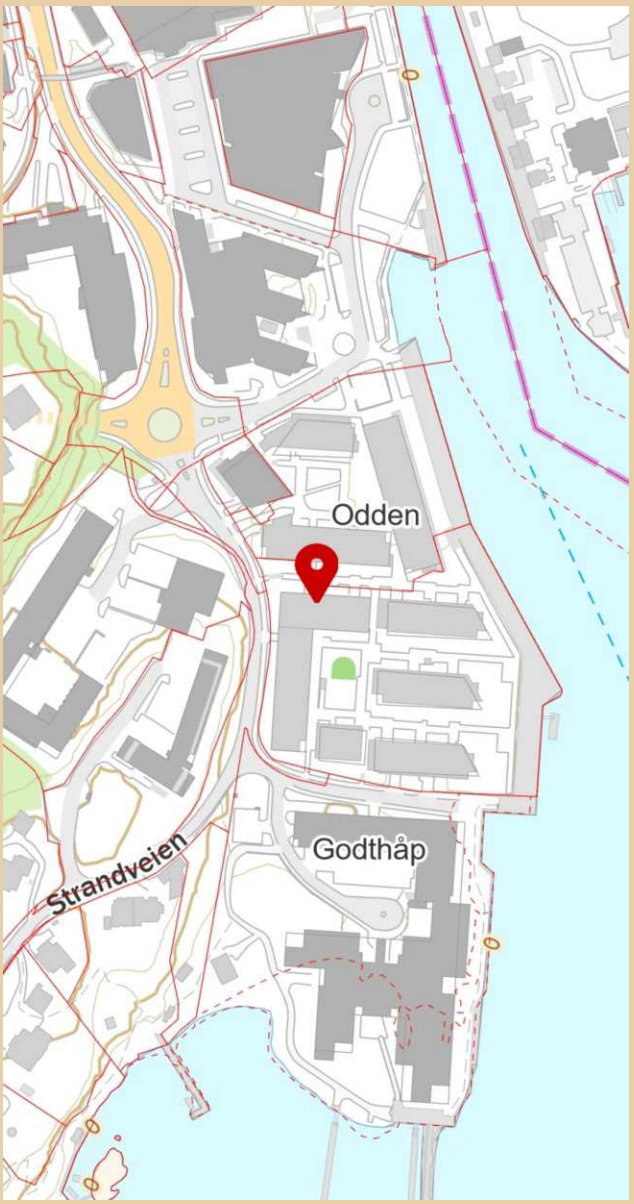
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 2, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 12, Snr. 181, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
