

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240114		
Adresse	Lysaker brygge 8				
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år10mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Forsikring Gjensidige	Polise/avtalenr	78116635		
Selger 1 Fornavn	Gabriella Trischler	Etternavn	Vinje		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

bærum rørleggerbedrift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

utskifting av servantskap og servant batteri

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar All dokumentasjon foreligger på alt arbeid som ble gjort på boligen siden jeg ble eier.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Tilstandsrapport ifm. salg, ble nylig skrevet av Daniel Snare Takst- og byggteknisk ingeniør ved Bolnspect

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

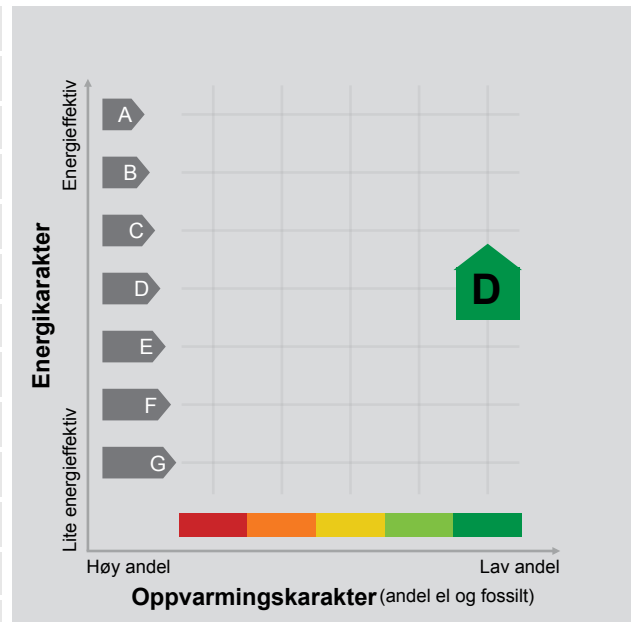
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		12 557,40 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6642496,38	Øst	591805,7
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6642469,45	591741,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,41	
2	6642458,34	591740,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,16	
3	6642441,91	591749,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,35	19,89
4	6642439,2	591765,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,62	
5	6642437,8	591775,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,05	
6	6642434,83	591799,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,72	
7	6642433,43	591817,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,13	
8	6642434,32	591836,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,77	
9	6642435,8	591870,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,10	
10	6642435,93	591872,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
11	6642478,29	591871,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,37	
12	6642482,57	591878,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,63	
13	6642487,67	591879,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	3,12
14	6642559,32	591830,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	86,53	
15	6642551,95	591813,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,22	
16	6642551,93	591813,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,07	
17	6642536,02	591820,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,08	
18	6642535,89	591815,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
19	6642530,97	591806,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
20	6642525,57	591806,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
21	6642524,32	591758,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,10	
22	6642528,45	591758,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
23	6642535,15	591758,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	
24	6642534,43	591732,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,99	
25	6642528,85	591735,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	216,93
26	6642519,71	591738,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,62	
27	6642480,84	591742,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,28	99,98

ENERGIATTEST

Adresse	Lysaker brygge 8
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	88
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18610884
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	79d1c929-0d74-4fcf-b7f0-63a091c9f7ce
Dato	27.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Luft kort og effektivt

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

- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lysaker brygge 8
Postnummer: 1366
Sted: LYSAKER
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0501
Dato: 27.04.2024 6:49:58
Energimerkenummer: 79d1c929-0d74-4fcf-b7f0-63a091c9f7ce

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 12
Seksjonsnummer: 88
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18610884

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



NCC Norge AS/ NCC Bygg
Vakåsveien 9

1378 NESBRU

Deres ref.:

Vår ref.:

04/846-06/10784/ASBJ

Dato:

16.03.2006

Adresse - Tiltak: Strandveien 40 - Lysaker brygge

Gnr/Bnr: 41/12

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker: NCC Norge AS/ NCC Bygg

Mottatt: 10.03.2006

Mangelbrev: 14.03.2006

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»

Høyden & Partners
v/ Hans Petter Strømsaas

Sandvika, 13.03.24
Vår ref.: 213/88

**AD SALG AV LEILIGHET I LYSAKER BRYGGE 8, 1366 LYSAKER,
LYSAKER BRYGGE SAMEIE 1. ORG. NR 986 976 108, SNR.88
EIER(E): Gabriella Trischler Vinje**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som
innbetales til kontonr.: 7131.06.80146**

Totale fellesutgifter pr mnd	kr	6 756,-
Felleskostnader 1	kr	4 291,-
Fjernvarme	kr	1 399,-
Renovasjon	kr	362,-
Garasjeplass	kr	145,-
Brannalarmtjeneste	kr	76,-
Kabel-tv/bredbånd	kr	483,-

Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt JTТА (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	14 459,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	2 927,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	599 999,-

Spesifikasjon av lån: ingen lån pr. 13.03.24

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441926

Festeavtale: Nei

Parkering: Alle seksjoner, med unntak av snr 115, har garasjeplass som tinglyst tilleggsareal. Se vedtekter §1

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no

Informasjon om ny(e) sameier(e) sendes styret v/Åge Lien, aage.lien@cirius.no, samt kopi til ABBL per eierskifte@abbl.no. **Her trenger man ingen godkjennelse fra styret**

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, vedtekter og husordensregler. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.»

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Christer Olsen Strandskog**.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Lysaker Brygge Sameiet 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: Tirsdag 22.08.2023 kl. 17:00

Sted: Quality Hotell Expo, Snarøyveien 20 Fornebu

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Orientering fra styret

3 Sameiets økonomiske stilling og behov for økt vedlikehold

4 Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen

Lysaker Brygge Sameiet 1

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: Tirsdag 22.08.2023 kl. 17:00 Sted: Quality Hotell Expo, Snarøyveien 20 Fornebu

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr. / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT:

Eier av boligen gir herved fullmakt til:..... å møte på ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ekstraordinært årsmøte?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Åge Lien.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører 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: Godkjent.

2. Orientering fra styret

Styret vil gi en orientering om aktuelle saker i sameiet.

Forslag til vedtak: Gjennomgang av aktuelle saker tas til orientering.

3. Sameiets økonomiske stilling og behov for økt vedlikehold

Styret skal sikre den løpende driften av sameiet, og har samtidig ansvar for at nødvendig vedlikehold av bygningsmasse og eiendom blir gjennomført.

Inneværende år har sameiet en anstrengt likviditet, samtidig med et løpende og økende behov for drifts- og vedlikeholdsinnsett. Behovet overstiger årets budsjett, og sameiets siste avsetninger ble tømt i 2022. Styret har tatt opp et lån på 600 000 kr for å kunne betale påløpte kostnader ved forfall, men det er fortsatt behov for likviditetstilførsel. Alle tiltak som kan utsettes er satt på vent.

I de kommende årene har sameiet behov for å øke vedlikeholdsinnsett. Det har vært utført begrenset vedlikehold fra byggeår fram til i dag. Forebyggende innsats er til dels fulgt opp, men er også på en del områder forsømt. Dette betyr bl.a. at levetiden er i ferd med å løpe ut for vinduer, dører og andre bygningselementer. Samtidig er det kjent at en del konstruksjoner fra byggetidspunkt har uheldig utførelse som skaper ekstra behov for utbedringer (jfr. tak under takterrasser, begrensnings i ytelses for sentralvarmeanlegg m.m.). Bærende stålkonstruksjon under deler av eiendommen vil over tid kreve ekstra vedlikehold for å hindre korrosjon og svekkelse. For å forlenge levetiden for bygningselementer, må også ettersyn og preventiv innsats økes i forhold til tidligere. Styret jobber med å få opp et faglig forsvarlig grunnlag for å kartlegge riktig årlig vedlikeholdsnivå. Det eneste som er klart pr i dag, er at dette nivået vil være høyere enn historisk nivå fra byggeår til i dag. Dette betyr igjen at felleskostnader vil øke.

Det vil bli redegjort nærmere for dette på møtet.

Styret foreslår for ekstraordinært årsmøte at seksjonseierne innbetaler en ekstra månedstermin for felleskostnader, med forfall pr 01.10.2023. Det ekstra terminbeløpets

størrelse forutsettes tilsvarende som for ordinære innbetalinger for 2023.

Styret vil i budsjett for 2024 legge inn revidert nivå for varige felleskostnader, som sikrer harmonisering med langsiktig rullerende vedlikeholdsplan.

I den grad det er aktuelt med låneopptak eller engangsinnbetalinger fra seksjonseiere for å finansiere ekstraordinært vedlikehold, fornyelser eller investeringer, vil styret fremme egen sak for årsmøtet om dette.

Forslag til vedtak: Seksjonseierne innbetaler en ekstra månedstermin for felleskostnader, med forfall pr 01.10.2023.
Styret justerer felleskostnadene for 2024 i samsvar med oppdatert vedlikeholdsplan.

4. Vedtektsendringer

Sameiet Lysaker Brygge 1 fastsatte nye vedtekter i ekstraordinært årsmøte 12.12.2022. Det var lagt til grunn at vedtektene for Sameie 1 og Sameie 2 skulle samordnes. Sameie 2 hadde tilsvarende behandling av vedtektene i sitt ekstraordinære årsmøte 09.03.2023, der det ble gjort noen mindre endringer i forhold til fastsatte vedtekter for Sameie 1. De fleste av endringene som ble gjort er spesifikke for Sameie 2.

Tre forhold berettiger justeringer i dagens vedtekter for Sameie 1:

- Sameie 2 har endret vedtektenes pkt. 3.4. til: «Utgifter til oppvarming av varmt vann (fjernvarme) dekkes av den enkelte boligseksjon etter sameiebrøk eller etter forbruk.» Leddet «eller etter forbruk» er føyd til i forhold til gjeldende vedtekter for Sameie 1. Styret i Sameie 1 er av den oppfatning at denne endringen er hensiktsmessig og fremtidsrettet – med tanke på mulighet for individuell måling av energibruk i den enkelte seksjon. På denne bakgrunn vil styret anbefale at Sameie 1 gjør samme justering i pkt. 3.4.
- Sameie 2 har foretatt en endring i utomhusplanen som ligger som bilag til vedtektene både for Sameie 1 og 2. De faktiske endringene i utomhusplanen er knyttet til Sameie 2, og er korreksjoner for å gjenspeile faktiske forhold. Utomhusplanen revisjon 4 (gjeldende vedlegg til vedtektene i Sameie 1) og utomhusplan revisjon 5 (gjeldende vedlegg til vedtektene i Sameie 2) følger vedlagt. Dette vedlegget må være identisk for begge sameier, da det er den faktiske og udiskutable situasjon som skal vises.
- I etterkant av de to sameienes fastsettelse av vedtekter, har det blitt avdekket feil i bilag 1 til vedtektene som viser fordeling av P-plasser og boder. Bilagets juridiske grunnlag er forankret i opprinnelig seksjonering og reseksjonering av februar 2013, og bilaget kan ikke avvike fra dette juridiske grunnlaget.

Forslag til vedtak: 1) Vedtektenes pkt. 3.4. endres til: «Utgifter til oppvarming av varmt vann (fjernvarme) dekkes av den enkelte boligseksjon etter sameiebrøk eller etter forbruk.»

2) Vedtektenes Bilag 2. «Utomhusplan» oppdateres ved at foreliggende revisjon 5 erstatter revisjon 4.

3) Vedtektenes Bilag 1. «Plantegning K1 og K2 med fargekoder for disposisjon av de forskjellige arealer» korrigeres slik at bilaget samsvarer fullt ut med det juridisk bindende grunnlaget fra opprinnelig seksjonering og senere reseksjonering.

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret



- Bygg, boligseksjoner
- Utomhusområde, øvre plan
- Utomhusområde, nedre plan
- Tilleggsareal på grunn
- Bryggeområde
- Parkering utomhus
- Grense Sameiet 1 og Sameiet 2

Alle mål må kontrolleres på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsipp-løsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Continuum Property AS.
post@continuum.no

- Revisjon	Dato / Sign.



DATO OPPRETTET:

TEGNINGSNUMMER:

Lysaker Brygge
 Utomhusplan

SKALA PÅ A3 ARK:

REV.: 4 SIGN.:



- Bygg, boligseksjoner
- Utomhusområde, øvre plan
- Utomhusområde, nedre plan
- Tilleggsareal på grunn
- Bryggeområde
- Parkering utomhus
- Grense Sameiet 1 og Sameiet 2

Alle mål må kontrolleres på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsipp-løsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og 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.



DATO OPPRETTET:
 TEGNINGNUMMER:

Lysaker Brygge
 Utomhusplan

SKALA PÅ A3 ARK:
 REV.: 5
 SIGN.:

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1 tirsdag 22.08.2023 kl. 17:00 - Quality Hotell Expo, Snarøyveien 20 Fornebu.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Åge Lien.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 26 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 14 fullmakter, totalt 40 stemmeberettigede, som totalt utgjør 29,7715 % 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:
Bente Tømte Larsson.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Orientering fra styret

Vedtak:
Gjennomgang av aktuelle saker tas til orientering.

3. Sameiets økonomiske stilling og behov for økt vedlikehold

Vedtak:
Seksjonseierne innbetaler en ekstra månedstermin for felleskostnader, med forfall pr 01.10.2023.

4. Vedtektsendringer

Vedtak:

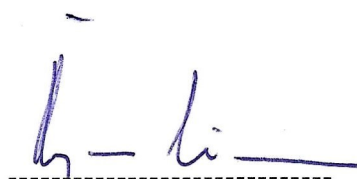
1) Vedtektenes pkt. 3.4. endres til: «Utgifter til oppvarming av varmt vann (fjernvarme) dekkes av den enkelte boligseksjon etter sameiebrøk eller etter forbruk.» Vedtatt mot 6 stemmer.

2) Vedtektenes Bilag 2. «Utomhusplan» oppdateres ved at foreliggende revisjon 5 erstatter revisjon 4.

3) Vedtektenes Bilag 1. «Plantegning K1 og K2 med fargekoder for disposisjon av de forskjellige arealer» korrigeres slik at bilaget samsvarer fullt ut med det juridisk bindende grunnlaget fra opprinnelig seksjonering og senere reseksjonering.

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl :20:00



Åge Lien
Møteleder



Bente Tømte Larsson
Protokollvitne

Lysaker Brygge Sameiet 1

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: mandag 27.02.2023 kl. 17:00

Sted: Quality Hotel på Fornebu

14.02.2023

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret

Til behandling foreligger:

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: Mandag 27.02.2023 kl. 17:00

Sted: Quality Hotel på Fornebu

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

5.1 Revisjon av husordensregler

5.2 Reviderte retningslinjer for solskjerming

5.3 Håndtering av historisk utbygging og beplanting av fellesarealene av enkelte seksjonseiere

6 Budsjett for 2023

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret

Registreringsblankett

Ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid: Mandag 27.02.2023 kl. 17:00 Sted: Quality Hotel på Fornebu

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?

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

Fullmakt til årsmøtet 27. februar 2023

Dersom du ikke har anledning til å delta på årsmøtet gi gjerne en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må gis til en navngitt person, f.eks. styreleder, et annet styremedlem eller en seksjonseier.

Fyll ut dette skjemaet og lever den som får fullmakten.

Hvis du gir du fullmaketen til styreleder, send det som et skannet vedlegg til styret via Lettstyrt protalen: <https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/conversations>, eventuell lever fullmakten hos Driftsteknikeren Lars Bråthen på vaktmesterkontoret i K1.

Undertegnede sameier i Lysaker Brygge Sameiet 1 med orgnr. 986976108, med:

Seksjonsnummer _____

Navn _____

Adresse _____

gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme i mitt navn på sameiets årsmøtet den 27.02.2023:

(sett kryss foran styreleder, eller skriv inn navn med blokkbokstaver hvis du ønsker å gi fullmakt til andre)

Styreleder i Lysaker Brygge Sameie 1: Zuzanna Zygado-Stenberg, Lysaker Brygge 4, 1366 Lysaker

Navn _____

Adresse _____

Lysaker, den ____ . _____ 2023

Underskrift

Ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1

Tid/Frist for avstemming: mandag 27.02.2023 kl. 17:00

Sted: Quality Hotel på Fornebu

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Zuzanna Marta Zygado-Stenberg

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Det skal velges en seksjonseier til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 312 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revisjon av husordensregler

Husordensreglene for Lysaker Brygge sameie 1 (som publisert på Lettstyrt portalen: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/801) inneholder flere momenter som fremstår som vage eller upresise. Dette gjelder blant annet momenter knyttet til ro og orden, hva gjøres ved nattebråk, om vanlig prosedyre hvis så skjer. Styret i Sameie 1 har i samarbeid med Styret i Lysaker Brygge Sameie 2 utarbeidet et forslag til reviderte husordensregler, som etter sameiets vedtekter kan vedtas med alminnelig flertall av årsmøtet. Alt ny foreslåtte tekst er markert med gul bakgrunn og skrevet i kursiv, resterende tekst er i samsvar med dagens husordensregler.

Husordensreglene er vedlagt på side 27 og 28.

Forslag til vedtak: Vedlagte reviderte husordensregler godkjennes.

5.2 Reviderte retningslinjer for solskjerming

I nåværende retningslinjer for valg og montering av skjermingsutstyr mot sol, vind og innsyn på balkonger/terrasser, fremgår det at markiser, uttrekkbare skjermvegger og screens er skjermingsutstyr skal benyttes i sameie 1 hvis sådant skal monteres - jf Lettstyrt: https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/3043

I retningslinjene står det ikke noe om bruk av utvendige persienner som skjermingsutstyr, selv om dette er montert i mange leiligheter/vinduer. Utvendige persienner, fargekode RAL 9006, var anbefalt som skjermingsutstyr fra 2004 da bygningsmassen var ny.

Styret er derfor av den oppfatning at det må stå noe konkret om bruk av utvendige persienner i gjeldende retningslinjer og har utarbeidet et forslag som kan føres inn i gjeldende retningslinjer

Forslag til vedtak: Følgende vedtas i årsmøtet 2023 og føres inn i gjeldende retningslinjer for solskjerming:

"Utvendige persienner

Det tillates montering av utvendige persienner med følgende fargevalg:

- Kassetter skal være karbonsort eller sort standard farge.
- Farge på persienner/lameller skal være RAL 9006 (eller tilsvarende) - jf vedlagte fargeoversikter for Lysaker brygge https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/3043

5.3 Håndtering av historisk utbygging og beplantning av fellesarealene av enkelte seksjonseiere

Som følger av eierseksjonslovens § 33 er det sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. Våre vedtekter slår også fast i § 3.2 at "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 beplantning på den del av fellesarealet som man har enerett til." https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/813

Det har historisk blitt foretatt utbygginger av markterrassen/plattingen av enkelte seksjonseiere i Sameie vårt, samt utført beplantning av gressplener på fellesarealene. Det nåværende styret har ikke noe historikk på hvordan disse har blitt gjennomført. Dvs. vi vet ikke om tidligere styrer har gitt tillatelser til slike utbygginger og beplantningen (til tross bestemmelser i Sameiets vedtekter), eller om dette har blitt gjennomført uten søknad til styret. Dette gjelder noen av seksjoner i 1. etasje som har enerett til bruk av hageflekker i henhold til Sameiets vedtekter (<https://cdn.filestackcontent.com/IIxRkARSnWvNBIXA7W8T>) .

Derfor ønsker styret å få fra årsmøtet tydelige retningslinjer for hvordan disse historiske utbygginger og beplantninger skal håndteres.

Til informasjon: styret har ikke gitt noen tillatelser til permanente utbygginger eller beplantninger på fellesarealene i perioden 2021-2023 og kommer ikke til å gjøre dette fremover, i tråd med Sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Alle utbygginger av markterrasser/plattinger gjennomført før 2021 skal føres tilbake til det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn, i henhold til seksjoneringsbegjæring registrert i grunnboken (Bærum Kommune).

Alt beplantningen av fellesarealene gjennomført uten tillatelse fra styret skal fjernes og gresset skal tilbakeføres.

Sameiet bekoster tilbakeføring av markterrasser og tilbakeføring av gress. Sameiets anbefalte gartner selskapet skal benyttes der dette er nødvendig.

6. Budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Valgkomiteen har hatt diverse møter med kandidater og nåværende styremedlemmer og har følgende innstilling:

Leder:

Åge Lien (innleid for 1 år) – se vedlagte CV se side 29

Styremedlemmer :

Lisbeth Dyrberg velges for 2 år

Morten Søgård velges for 2 år

Marius Bergheim (ikke på valg)

May Katrin Johansen (ikke på valg)

Varamedlemmer:

Jan Thomas Kjendlie velges for 1 år

Zuzanna Zygadlo-Stenberg velges for 1 år

Valgkomite:

Ole Jakob Hansen

Geir Berghei

Terje Kleppan

Kan ta gjenvalg

Presentasjon;

Zuzanna Zygadlo ,

Leder av sameiet som går i permisjon og inn som varamedlem for 1 år, har bodd på Lysaker Brygge de siste årene og gikk inn som styreleder i 2021

Morten Søgård

Er bosatt på Lysaker Brygge og ønsker å bidra i sameiet . Han har lang ledererfaring innen IT Bedrifter . Han har styreverfaring fra bedrifter og organisasjoner. Han er nå 50% pensjonert og har etablert egen bedrift som tilbyr konsulenttjenester . Han er leder av Norges Curlingforbund og Curlinghallen på Snarøya .

Marius Bergheim (næring)

Marius Bergheim jobber for Nærings eiendommene og har vært deltager i styremøtene det siste året. Han håndterer FVD systemene for begge sameiene. Der ligger alle sakene som blir meldt inn og behandlingen og tilslutt ført i et arkiv. Han vil representere nærings delen på Lysaker Brygge. Veldig aktiv og god hjelp for gjennomføringen av styremøtene som holdes i lokalene .

May Katrin Pedersen

Hun vil gjerne fortsette i styret. Har hatt ansvar for HMS (brann/HMS inspeksjoner) og jobber i tett dialog med Marius Bergheim, slik at dette blir dokumentert i våre arkiver. Nærings FDV system dekker HMS oppgavene.

Lisbeth Dyrberg

Beboer fra anlegget var nytt. Hun har gode erfaringer som leder av Studentskipnaden som er en organisasjon for studentene i Norge, som har eiendommer og disponerer lokaler for studentene. Hennes bakgrunn er Tannlege, men administrativt og

økonomiutdannet og da daglig leder for denne virksomheten. Har oppgaver i styret som går på Økonomi og styring

Jan Thomas Kjendlie

Jan Tomas er varamedlem i styret fra siste valg. Han har tidligere erfaring som styremedlem ,men ønsker å fortsette som vara, han vil gjerne fortsette med oppgaver knyttet til økonomi, kontrakter og oppfølging av leverandører. Gjerne i samarbeid med en til i styret. Han er klar over at Sameiet står overfor store og kostbare oppgaver fremover.

Ole Jakob Hansen

Tidligere Brannsjef på Oslo Lufthavn . Har tidligere vært leder av styret i Sameie 1. og ansvarlig for brannsystemer på Lysaker Brygge. Har sittet i valgkomiteen det siste året.

Terje Kleppan

Pensjonist som Contract Manager etter 40 år i norsk luftfart – de siste 27 i Norwegian. Har styre erfaringer som leder av i Bærum Seilforening og diverse komiteer i Norges Seilforbund. Sitte i valgkomiteen siste året.

Geir Bergheim

Leder av Continuum Property , Eiendomsselskap og har næringseiendommene på Lysaker Brygge.

Med vennlig hilsen

Ole Jakob Hansen , Geir Bergheim og Terje Kleppan

7.1 Valg av styreleder

Åge Lien (innleid for 1 år)

Forslag til vedtak: Åge Lien Velges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Lisbeth Dyrberg velges for 2 år
Morten Søgård velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Jan Thomas Kjendlie gjenvelges for 1 år
Zuzanna Zygado-Stenberg velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til 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

Med vennlig hilsen

Lysaker Brygge Sameiet 1
Styret

Lysaker Brygge Sameiet 1

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Zuzanna Marta Zygodlo-Stenberg, Lysaker brygge 4

Styremedlem, Tone Torgrimsby, Lysaker Brygge 9, leil. 16 D

Styremedlem, Lisbeth Dyrberg, Lysaker Brygge 10

Styremedlem, May Katrin Johnsen, Lysaker Brygge 9

Styremedlem, Marius Bergheim, Hvelvenkroken 6

Varamedlem, Jan Tomas Kjendlie, Lysaker Brygge 13

Varamedlem, Torill Strøm, Lysaker Brygge 7

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 87116635

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

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

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Regnskapet for 2022

Årsresultatet for 2022 viser et underskudd på 225 112,- mot et budsjett om lag i balanse. Underskuddet skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjektet på fasaden på blokk A som ble mer omfattende enn planlagt. Garasje regnskapet går i balanse, el-bil regnskapet viser et lite overskudd, mens vaskehallen har et mindre underskudd. Styret overvåker vaskehallens inntekter og kostnader fremover med mål om at regnskapet skal balansere.

Energikostnadene dvs først og fremst kostnader til fjernvarme utgjør kr. 4 004 562,- mot budsjettet kr. 3 600 000,-. Dette avviket er dekket inn med ekstraordinære innbetalinger i januar 23. For øvrig er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det er i 2022 utført vedlikehold av boligmassen med kr.1 152161,- mot budsjettet kr. 850000,-. Kostnader til rehabilitering av bolig og prosjekter utgjør kr. 1 634 947,- mot budsjettet kr. 1 600 000,-. Det ble utbetalt kr 312 000,- i styrehonorar (inkl arb giveravgift).

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende

noter.

Styrets arbeid i 2022

Siden årsmøte i april 2021 har det vært avholdt 11 styremøter. I tillegg har det vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte i desember 2022 der nye vedtekter ble vedtatt. Styreleder har utover dette hatt oppfølgingsmøter med drift og styreleder i sameie 2. Det har i perioden vært ett felles styremedlem mellom de to sameiene, og det har vært avholdt ett felles styremøte i perioden. Styret har oppnevnt en fast HMS koordinator og HMS saker følges opp på hvert styremøte.

HMS

I sameiet skal det skapes et godt og sikkert bomiljø for alle beboere og et godt arbeidsmiljø for ansatte hos våre tjenesteleverandører. Sameiet har ingen ansatte, og for ansatte hos våre tjenesteleverandører som utfører arbeid for oss, er det arbeidsgiver som har ansvar for HMS og internkontroll.

Lettstyrt sin HMS modul brukes som verktøy for planlegging og oppfølging. Handlingsplan for HMS arbeid oppdateres løpende for styret i Lettstyrt. HMS runde 2022 er gjennomført, avvik identifisert og handlingsplan er utarbeidet. Klokke test og sjekk av alarmsystem ble gjennomført 15.9.2022.

Styret har gjennomført kartlegging av alle private el bil ladere og strømkontakter og orientert alle seksjonseiere om deres ansvar for at strømkontakter og ladere må brukes slik som forutsatt fra el installatør. Kjøreretning i K2 og tiltak for å bedre og ivareta sikkerhet er iverksatt. På takterrassene er retningslinjer for sikker møblering vedtatt og implementert.

Prosjekt ny vedtekter 2022

Nye Vedtekter for sameie 1 er gjennomført som prosjekt med Arbeidsgruppe med representanter fra begge sameier, Næringsseksjonen og ABBL. Arbeidsgruppen er bistått i advokatfirma Føyen. Vedtektene ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 12.12.22.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Skader fasader blokk A er utbedret. Dette ble et mer omfattende prosjekt enn først antatt som også omtalt i Årsregnskapet.

Brannsikring og utbedring av terrassesøyler er ferdigstilt med unntak av 1 søyle som er bestilt. Dekslar under rømningsluker på balkonger er fjernet.

Avvik etter periodisk sikkerhetskontroll av Heiskontrollen er identifisert og tiltak iverksatt. Lekeplassene er kontrollert og avvik utbedret.

Feil og mangler i vanningsanlegget er utbedret.

Styret har gjennom 2022 hatt fokus på å gjennomføre nødvendige periodiske kontroll av vår infrastruktur, samt etablere serviceavtaler på viktige komponenter som manglet dette. Dette inkluderer blant annet: pumpestasjon for avløp, sprinkleranlegg, oljeutskiller, filterstasjoner, kjøreporter, slokkeutstyr, brannskiller og dører, nødlis og utskifting av lysarmaturer i garasjeanlegget, avtrekksvifter i garasje og avfallsrom. I tillegg har vi igangsatt en rekke utbedringer med blant annet: personheiser (defekte komponenter), oppgradering av heisalarm, samt utbedret flere vannlekasjer gjennom fasadene i Sameie vårt.

Følgende var de viktigste gjennomførte vedlikeholdsprosjektene i fjor:

Utbedring av fasade gesims/skillevegger i A-blokk (6.etg)

Fjerne dekkplater under rømningsluker og male smyg

Brannisolere bæresøyler

Næringsseksjonen 2022

Næring har i 2022 gjennomført ordinært drift og vedlikehold av næringsseksjonen(e) uten store utfordringer. Gjennom året har næring bistått styret i begge sameiene og

driftstekniker i dag-til-dag drift og vedlikehold. Hovedfokuset har vært digital støtte i forvaltningen, oppdatering av dokumentasjon, bistand i gjennomføring av planlagte tiltak, håndtering av kritiske hendelser og utarbeidelse av forslag til nye tiltak. Alle næringslokaler er utleid, og forvaltes med fokus på et langsiktig eierskap.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Følgende vedlikeholdsprosjekter er prioritert for 2023:
Vedlikeholds rapport skal utarbeides i regi av ABBL (hvert 5. år)
Behandle korrosjonsskader på bærestag for balkonger blokk D og F
Utbedre blokk C øverste etasje (på samme måte som blokk A)
Reparasjon av takterrassene i blokk E
Reparasjon av takterrassen i blokk D
Behandle treverket fasade øst og vest blokkene A, B og C
Fornyning av maling vinduer og terrassedører blokk A, B, C og D
Redusere driftstid på avtrekksvifter (montereurstyring)
Prognosestyrt gatevarme
Separate vannmålere for Sameie 1 og 2

Kommende 5-års periode

Utbedring av takterrasse blokk F
Utbedring av korrosjonsskader under brygga
Utskifting av halogenlys/himlinger i alle oppganger
Videreføre arbeidet med fasadeutbedringer
Utskiftning/oppgradering av porttelefoni
Løpende vedlikehold uteareal/parkanlegget

Styret i Lysaker Brygge Sameiet 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Lysaker Brygge Sameiet 1 , 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 883 897	13 694 114	13 619 340	14 786 450
Annen driftsinntekt	2	1 385 458	1 053 183	1 225 880	1 347 260
Sum driftsinntekter		15 269 354	14 747 297	14 845 220	16 133 710
Utgifter					
Lønnskostnad	3	307 684	307 684	307 500	307 500
Annen driftskostnad bolig	4	10 816 982	10 336 107	10 432 200	11 708 000
Vedlikehold bolig	5	1 152 161	960 681	850 000	900 000
Drift/vedlikehold el-bil anlegg	6	258 307	0	0	0
Prosjekter, rehabilitering bolig	7	1 636 610	2 951 250	1 600 000	1 600 000
Drift/vedlikehold næring	8	459 153	656 294	532 900	539 400
FDV parkeringsanlegg	9	992 201	831 344	992 880	1 042 000
Sum driftskostnader		15 623 097	16 043 360	14 715 480	16 096 900
Driftsresultat før finansposter		-353 742	-1 296 063	129 740	36 810
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	128 630	119 838	20 000	20 000
Sum finansposter		128 630	119 838	20 000	20 000
Årsresultat		-225 112	-1 176 225	149 740	56 810

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 1 , 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		435 434	835 039
Andre fordringer	11	661 087	563 490
Sum fordringer		1 096 521	1 398 528
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 080 351	2 384 856
Sum omløpsmidler		3 176 872	3 783 384
Sum eiendeler		3 177 172	3 783 684

Balanse Lysaker Brygge Sameiet 1 , 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
El-bil ladingsfond	13	48 895	0
Vedlikeholdsfond	13	521 968	800 000
Garasjefond	13	160 514	156 489
Andre fond	13	1 421 986	1 421 986
Sum egenkapital		2 153 363	2 378 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		835 936	993 291
Forskudd felleskostnader		184 792	176 318
Annen kortsiktig gjeld	14	3 081	235 600
Sum kortsiktig gjeld		1 023 809	1 405 209
Sum gjeld		1 023 809	1 405 209
Sum egenkapital og gjeld		3 177 172	3 783 684

Lysaker Brygge Sameiet 1

Sted: _____, dato: _____

Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg
Styreleder

Lisbeth Dyrberg
Styremedlem

Marius Bergheim
Styremedlem

May Katrin Johnsen
Styremedlem

Tone Torgribsby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader bolig	7 383 732	8 169 744	7 383 500	7 900 350
Kabel-tv og bredbånd	0	0	0	1 045 800
Innbetaling for kabel-TV bolig	865 280	811 200	811 200	0
Innbetaling for bredbånd bolig	224 640	224 640	224 640	0
Felleskostnader næringslokale	375 000	367 656	367 700	544 400
Avregning felleskostnader næring	84 153	288 638	282 300	0
Fjernvarme	4 000 116	3 832 236	3 600 000	4 300 000
Renovasjon	788 736	0	787 700	813 700
Brannalarmtjeneste	162 240	0	162 300	182 200
Sum	13 883 897	13 694 114	13 619 340	14 786 450

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Salg nøkler/håndsendere	0	23 100	10 000	10 000
Diverse inntekter	7 600	11 400	5 000	5 000
Strøm garasje	240	240	0	0
Avregning garasje LB2 og næring	3 106	-110 738	0	0
Innbetalinger garasje LB 1	398 160	398 160	398 160	410 640
Innbetalinger garasje LB 2	257 040	257 040	257 040	274 920
Innbetalinger garasje næring	337 680	337 680	337 680	356 700
Strøm el-bil	342 177	114 152	198 000	250 000
Vaskehøll	39 455	22 149	20 000	40 000
Sum	1 385 458	1 053 183	1 225 880	1 347 260

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andel lønnskostnad næring	-48 308	-48 308	-48 500	-48 500
Styrehonorar	312 000	312 000	312 000	312 000
Arbeidsgiveravgift	43 992	43 992	44 000	44 000
Sum	307 684	307 684	307 500	307 500

Gjennomsnittlige antall ansatte 2022: 0

Note 4 - Annen driftskostnad bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	285 255	252 886	250 000	300 000
Strøm el-bil	0	156 717	156 000	250 000
Fjernvarme	4 004 562	3 836 288	3 600 000	4 300 000
Vann- og avløpsavgift	1 017 926	939 077	1 032 500	1 240 000
Avregning vann- og avløpsavg	-13 585	7 208	0	0
Renovasjon	787 709	767 000	800 000	813 700
Containerleie	25 208	36 910	35 000	35 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	908 895	804 738	811 200	1 045 800
Bredbånd	111 776	223 619	225 000	0
Forsikring	859 037	778 713	800 000	856 000
Forvaltning og revisjon	260 640	257 371	260 000	278 000
Innbetalingservice	6 684	7 183	11 000	11 000
Møtegodtgjørelse	1 729	0	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	67 213	0	0	0
Brannsikring	229 011	218 759	225 000	241 000
Kontingent ABBL	432	432	500	500
Serviceavtale skadedyr	13 643	16 415	20 000	20 000
Vaktmestertjeneste	640 820	499 804	620 000	665 000
Grøntanlegg	343 542	326 566	320 000	360 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 807	66 907	65 000	86 000
Drift, reparasjon maskiner	1 764	0	0	0
Matteservice	55 062	55 651	60 000	60 000
Renhold	660 035	663 625	700 000	700 000
Renhold renovasjonsanlegg	24 259	0	0	0
Heis service/drift	287 793	336 242	350 000	350 000
Heis offentlig	69 225	0	0	0
Utgifter v/styret	7 538	0	6 000	6 000
Rekvisita, porto, mm	7 782	5 322	3 000	8 000
Datautgifter o.l	39 599	51 792	55 000	55 000
Fellesarrangement/dugnad	10 668	17 969	15 000	15 000
Leie av lokale	11 703	0	0	0
Gebyr	11 247	8 479	10 000	10 000
Blomster/gaver	0	434	2 000	2 000
Sum	10 816 982	10 336 107	10 432 200	11 708 000

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Snekkerarbeid, materialer	0	9 027	0	0
Materialer, redskap, verktøy	9 637	63 051	0	0
Vinduer, glassarbeider	18 079	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	9 060	24 238	0	0
Skilt	7 500	600	0	0
Port	5 304	5 125	0	0
Dører/inngangspartier	2 100	0	0	0
Tak	74 378	10 356	0	0
Fasade	210 721	103 590	0	0
Heis	274 913	19 950	0	0
Piper	0	18 750	0	0
Fellesrom	0	21 235	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	152 698	140 056	0	0
Ventilasjon	16 104	156 143	0	0
VedlikeholdVVS	6 100	59 712	0	0
Elektriker, materialer	52 795	36 912	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	3 511	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	49 723	207 796	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	33 025	4 500	0	0
Egenandel skade	0	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	100 664	4 099	0	0
Brannsikringstiltak	67 477	42 064	0	0
Terrasser/balkonger	8 688	0	0	0
Vaskehall	53 195	19 967	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	850 000	900 000
Sum	1 152 161	960 681	850 000	900 000

Note 6 - Drift/vedlikehold el-bil anlegg

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm el-bil	255 370	0	0	0
Datautgifter o.l.	2 938	0	0	0
Sum	258 307	0	0	0

Note 7 - Prosjekter, rehabilitering bolig

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fasade	887 067	1 521 153	250 000	250 000
Heis	340 355	0	500 000	500 000
Vedlikehold VVS	120 275	293 126	500 000	500 000
Brannsikringstiltak	288 913	1 136 970	350 000	350 000
Sum	1 636 610	2 951 250	1 600 000	1 600 000

Note 8 - Drift/vedlikehold næring

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vann- og avløpsavgift	42 346	58 576	60 000	60 000
Avregning vann- og avløpsavg.	-4 974	19 343	0	0
Forsikring	44 176	40 041	40 000	43 000
Forvaltning og revisjon	40 922	40 338	48 000	51 500
Innbetalingservice	1 049	1 162	2 000	2 000
Møtegodtgjørelse	271	0	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	10 553	0	0	0
Lønnskostnad	48 308	48 308	48 500	48 500
Kontingent ABBL	68	68	0	0
Matteservice	843	0	0	0
Utgifter v/styret	3 542	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	885	784	0	0
Datautgifter o.l	294	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	1 492	0	7 500	7 500
Leie av lokale	1 837	0	0	0
Gebyr	247	377	0	0
Blomster/gaver	0	71	0	0
Diverse	0	0	4 200	4 200
Materialer, redskap, verktøy	0	342	0	0
Låse, nøkler, ringeanlegg	0	4 209	0	0
Tak	9 841	1 626	0	0
Fasade	172 359	255 094	157 000	157 000
Rørleggerarbeid, materialer	9 937	8 628	0	0
Ventilasjon	0	808	0	0
Vedlikehold VVS	0	-2 881	0	0
Elektriker, materialer	6 715	0	0	0
Skade dekket av boligselskapet	15 805	0	0	0
Brannsikringstiltak	50 495	178 511	15 700	15 700
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum	459 153	656 294	532 900	539 400

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret.

Note 9 - FDV parkeringsanlegg

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	285 431	253 900	260 000	280 000
Containerleie	0	-16 502	0	0
Forsikring	133 620	121 482	125 000	145 000
Brannsikring	30 250	0	0	0
Drift, reparasjon maskiner	0	0	35 000	0
Matteservice	5 963	0	0	0
Renhold	44 898	140 588	60 000	65 000
Dataautogifter o.l	27 750	14 447	15 000	35 000
Tap	0	528	0	0
Materialer, redskap, verktøy	0	-53 000	15 000	15 000
Låse, nøkler, ringeanlegg	3 250	-7 018	25 000	25 000
Skilt	0	-1 018	2 000	2 000
Port	22 108	28 141	35 000	35 000
Dører/inngangspartier	0	23 589	25 000	25 000
Rørleggerarbeid, materialer	3 930	2 441	5 000	5 000
Ventilasjon	39 792	16 287	10 000	30 000
Elektriker, materialer	184 073	253 858	100 000	100 000
Vedlikehold elektro	135 435	0	0	0
Asfalt	0	-15 300	0	0
Parkeringsanlegg	25 379	23 575	0	0
Brannsikringstiltak	0	5 020	5 000	5 000
Diverse vedlikehold	0	0	275 880	275 000
Sum	992 201	831 344	992 880	1 042 000

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	1 525	930	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 828	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	18 655	1 877	10 000	10 000
Finansinntekt	108 450	114 203	0	0
Sum	128 630	119 838	20 000	20 000

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	1	2 134
Restanse miljøgebyr (mva)	100	0
Mellomregning LB 2	21 726	7 149
Periodisering kostnader	284 625	26 163
Andre kortsiktige fordringer	175 289	83 195
Erstatningsmessige skader	92 088	156 211
Fordring avregning felleskostnader næring	84 153	288 638
Fordring avregning garasje drift LB2 og næring	3 106	0
Sum	661 087	563 490

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0,-.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	2 991
Bankinnskudd (driftskto)	59 826	677 545
Sparekonto Boligbanken	2 020 525	1 701 870
Plasseringskonto	0	2 450
Sum	2 080 351	2 384 856

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
El-bil ladingsfond		
Tilført el-bil ladingsfond	48 895	0
Sum el-bil ladingsfond	48 895	0
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	800 000	800 000
Belastet Vedlikeholdsfond	-278 032	0
Sum vedlikeholdsfond	521 968	800 000
Garasjefond		
IB garasjefond	156 489	82 351
Tilført garasjefond	4 025	74 138
Sum garasjefond	160 514	156 489
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	1 421 986	2 672 349
Sum andre fond/udekket tap	1 421 986	1 421 986
Sum egenkapital	2 153 363	2 378 475

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Avregning garasjer LB 2 og næring	0	110 738
Påløpte kostnader	0	109 371
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Annen kortsiktig gjeld	1 913	15 391
Utleggskonto	1 168	0
Sum	3 081	235 600

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	2 378 175	3 554 400
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-225 112	-1 176 225
Årets endring disponible midler	-225 112	-1 176 225
Disponible midler 31.12	2 153 063	2 378 175

Resultat og balanse med noter for Lysaker Brygge Sameiet 1 .

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysaker Brygge Sameiet 1

Styreleder	Zuzanna Marta Zygado-Stenberg (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	May Katrin Johnsen (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	Tone Torgrimsby (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	Marius Bergheim (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	Lisbeth Dyrberg (sign.)	10.02.2023



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 2022, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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

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 modifierer 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 rettviseende 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, 13. februar 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-13 14:56:46 UTC



Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-13 14:56:46 UTC



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 originalen?

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>

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 garasjelegget. 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 blåses 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 garasje plass 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 garasje plass i tak (kajak, 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).

Bading kan kun skje på anviste/merkede plasser.

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 musikk anlegg 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 kap 5 i vedtekter for Lysaker brygge sameie 1, vedtatt i årsmøte den 12. desember 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

CV



Åge Lien (1960)

Cirius Consulting, Frederik Stangs gate 6, 0272 Oslo – aage.lien@cirius.no – 934 41 816

- Nøkkelkompetanse:** Strategi- og foretaksutvikling, styrearbeid og ledelse, virksomhetsstyring. Foretak med samfunnsoppdrag, infrastruktur, eiendom og samferdsel
- Stilling:** Eier og driver egen rådgivingsvirksomhet innen topplederstøtte, foretaksutvikling og midlertidig ledelse
- Arbeidserfaring:** Bakgrunn fra toppledelse i større og mindre foretak. Divisjonsdirektør i NSB, ass. Jernbanedirektør i JBV, partner og daglig leder i konsulentselskapet UPK, direktør i arbeidsgiverforeningen Spekter m.v.
- Over 15 år som konsulent innrettet mot toppledelse i større og mindre foretak.
- Styreerfaring:** Styreleder og styremedlem i større og mindre foretak i ulike bransjer: Eiendomsutvikling, eiendomsdrift, rådgivende ingeniørvirksomhet, entreprenørvirksomhet, elektronikkproduksjon, telecom, næringsmiddelproduksjon, medlemsorganisasjon, kulturinstitusjon, næringsutvikling m.v.
- Som konsulent bakgrunn fra styreevaluering og styreutvikling for mange foretak i ulike bransjer
- Utdanning m.v.:** Norges Tekniske Høgskole/NTNU, Siv.ing./M.Sc.
Norges Handelshøgskole/AFF, Lederutvikling
Forsvarets Høgskole, Sjefskurset
Sikkerhetsklarering for Strengt hemmelig/NATO CTS

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lysaker Brygge Sameiet 1 mandag 27.02.2023 kl. 17:00 - Quality Hotel på Fornebu .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Zuzanna Marta Zygadło-Stenberg.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 45 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 52 stemmeberettigede, som totalt utgjør 34,7575 % 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

Det skal velges en seksjonseier til å medundertegne protokollen.

Vedtak:

Bente Tømte Larsson

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Styret får kr 312 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Revisjon av husordensregler

Vedtak:

Vedlagte reviderte husordensregler godkjennes, med følgende endringer:

Bading kan kun skje på anviste/merkede plasser, dette punktet strykes.

Siste avsnitts siste setning endres fra:

"jf kap 5 i vedtekter for Lysaker brygge sameie 1, vedtatt i årsmøte den 12. desember 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65"

til "jf vedtekter for Lysaker brygge sameie 1.#

5.2 Reviderte retningslinjer for solskjerming

Forslag til vedtak:

Følgende vedtas i årsmøtet 2023 og føres inn i gjeldende retningslinjer for solskjerming:

"Utvendige persienner

Det tillates montering av utvendige persienner med følgende fargevalg:

- Kassetter skal være karbonsort eller sort standard farge.
- Farge på persienner/lameller skal være RAL 9006 (eller tilsvarende) - jf vedlagte fargeoversikter for Lysaker brygge

https://lysakerbrygge1.lettstyrt.no/info_pages/3043"

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes ikke, med 2,0775 % stemmer for.

5.3 Håndtering av historisk utbygging og beplantning av fellesarealene av enkelte seksjonseiere

Forslag til vedtak:

Alle utbygginger av markterrasser/plattinger gjennomført før 2021 skal føres tilbake til det som er seksjonseiers tilleggsareal i grunn, i henhold til seksjoneringsbegjæring registrert i grunnboken (Bærum Kommune).

Alt beplantningen av fellesarealene gjennomført uten tillatelse fra styret skal fjernes og gresset skal tilbakeføres.

Sameiet bekoster tilbakeføring av markterrasser og tilbakeføring av gress. Sameiets anbefalte gartner selskapet skal benyttes der dette er nødvendig.

Forslaget ble endret før avstemming.

Alt beplantningen av fellesarealene gjennomført uten tillatelse fra styret skal fjernes og gresset skal tilbakeføres.

erstattet med:

All historisk beplantning kan stå.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes ikke, med 7, 8945 % stemmer for og 12,0495 % stemmer mot.

6. Budsjett for 2023

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Åge Lien (innleid for 1 år)

Vedtak:

Åge Lien Velges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Lisbeth Dyrberg velges for 2 år

Morten Søgård velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Jan Thomas Kjendlie gjenvelges for 1 år

Zuzanna Zygadlo-Stenberg velges for 1 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:

Åge Lien Velges som representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Lysaker Brygge Sameiet 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Zuzanna Marta Zygadlo-Stenberg (sign.)	28.02.2023
Protokollvitne	Bente Tømte Larsson (sign.)	01.03.2023

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. DISPOSISJONSRETTE 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 <u>vedlagte utomhusplan</u> .	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 garasjelegget og utomhus parkeringsplasser

Med garasjelegget menes gangveier, kjøreareal og parkeringsplassene i garasjelegget. 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.

Garasjelegget og utomhus parkeringsplasser disponeres slik:

- Garasjelegget disponeres både av boligseksjonene som tilleggsareal til den enkelte seksjon, og av næringsseksjonen (snr.1) som tilleggsareal til næringsseksjonen. I tillegg disponeres deler av garasjelegget 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 garasjelegget 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 fratras 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 á 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 optelling 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 optelling 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.

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 garasjelegget. 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 garasje plass 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 garasje plass i tak (kajak, 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 nattetid 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.

PROSEDYRE I SKADESAKER

Alle boligselskaper i ABBLs portefølje er bygningsforsikret i enten Gjensidige Forsikring eller Protector Forsikring ASA.

Hvis skade inntreffer:

- Beboer, leder/formann eller vaktmester kontakter ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs hjemmeside:
<https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>
- Om akutt skade inntreffer innenfor kontortid, kan skadelidte ta kontakt direkte på tlf. 67 57 40 00, med opplysninger fra skadestedet, dvs. navn, adresse, telefon nr. privat/arbeid, skadedato og antatt skadeårsak-/omfang.
Utenfor kontortid benyttes selskapenes alarmtelefon - **Gjensidige 03100** eller **Protector 24 13 18 88**
- Ved skader som følge av veggedyr eller andre skadedyr som er forsikret hos Norsk Hussopp Forsikring via Boligselskapets fellespolise skal skaden meldes til styret eller vaktmester, som skal melde skaden videre til Norsk Hussopp Forsikring. Grunnen er at styret sitter på kontakt info på alle tilstøtende boenheter, og hvilke som eventuelt har slike skader/plager, og for at skadedyrfirma enklere skal få oversikt over antall tilfeller. Styret benytter skjema: <https://hussoppen.no/skade/skademelding/>
- Innbrudd-, hærverk- og brannskade som berører fellesarealer skal anmeldes til politiet av styreleder el. vaktmester. Politiets anmeldelsesnummer sendes ABBL.
- ABBL ringer eventuell kontaktperson for å komplettere opplysningene.
- ABBL foretar om nødvendig en forbefaring, for eksempel i de tilfeller det er tvil om forsikringsdekning.
- ABBL melder inn skaden til forsikringsselskapet, som avgjør om det er påkrevd å rekvirere takstmann før utbedring igangsettes. Ved småskader kan ABBL rekvirere håndverker, etter avtale med Gjensidige eller Protector.
- Skaden besiktiges av rekvirert firma eller takstmann og det skrives rapport, der det blir beskrevet hvilket arbeid som skal utføres og hva dette skal koste.
- ABBL får kopi som oversendes styret med kopi til skadelidte. Kalkylen danner grunnlag for et eventuelt helt eller delvis kontantoppgjør til skadelidte, etter avtale med skadelidte.
- Ved håndverkerassistanse blir fakturaen(e) forhåndsbetalt av boligselskapet før samlet krav sendes forsikringsselskapet.
- Hver beboer må tegne egen innbo- og løssøreforsikring. Skadelidte ordner selv opp med krav overfor sitt innboforsikringsselskap.
- Forsikringsselskapet betaler ut kravet minus egenandel. Vanlig egenandel er pr. i dag kr. 10 000,-. ABBL retter egenandelkravet til skadelidte eller boligselskapet, avhengig av skadeårsak.
- Alle kontantoppgjør går vanligvis gjennom ABBL for videre forsendelse til skadelidte. Dette for å lette innkrevingen av egenandelen.



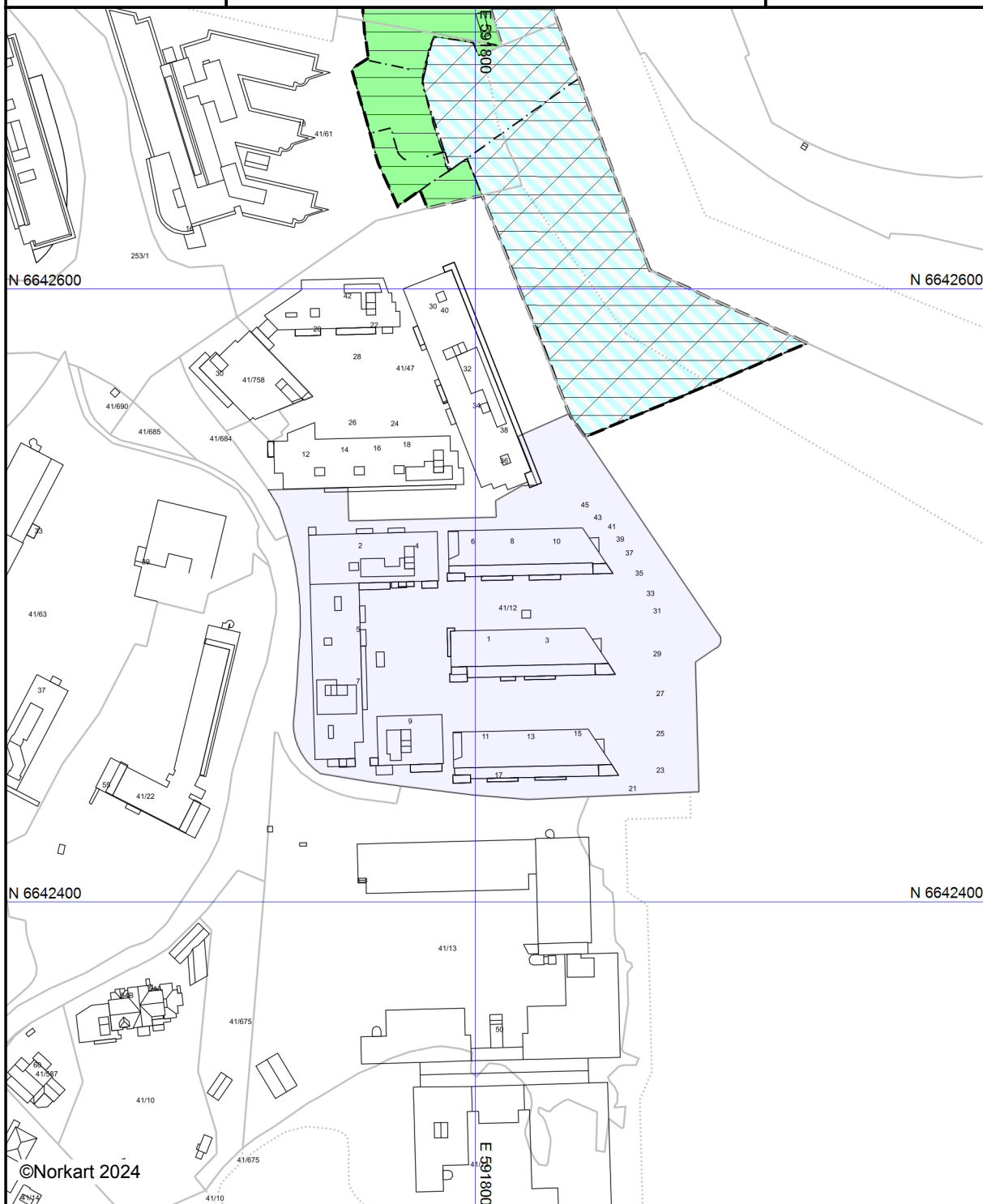
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/12/0/88
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 12.03.2024
Målestokk: 1:2000



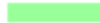
UTM-32




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



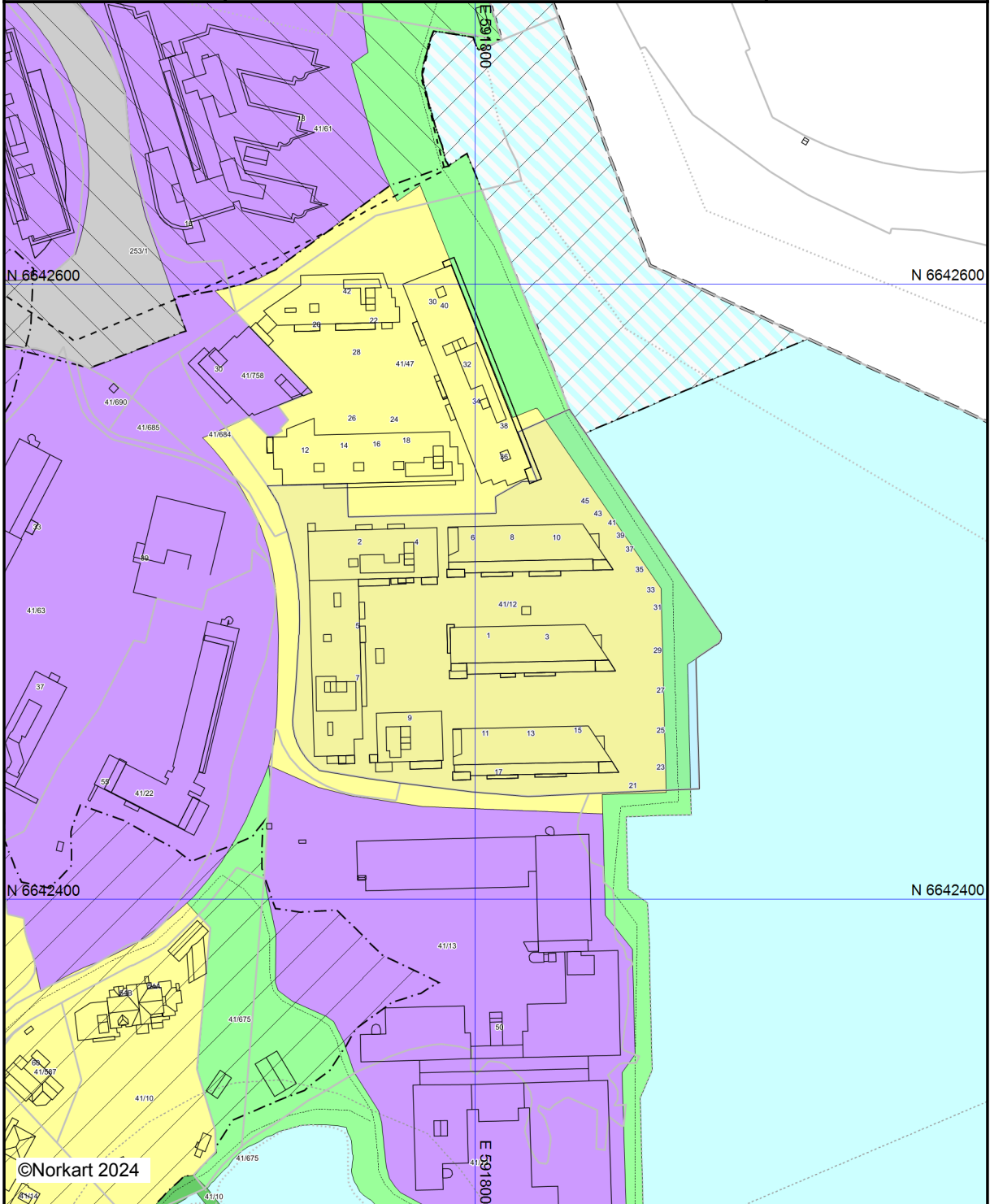
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/12/0/88
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 12.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

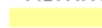




©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

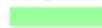

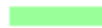
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

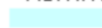

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg





Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende

Lysaker brygge 8

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lysaker brygge	3 min
Linje 23, 42, 42N	0.3 km
Lysaker stasjon	8 min
Totalt 8 ulike linjer	0.5 km
Lilleaker	18 min
Linje 13	1.4 km
Jar	6 min
Linje 1, 2, 3	3 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	8.8 km

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	26 min
233 elever, 14 klasser	1.9 km
Jar skole (1-7 kl.)	26 min
562 elever, 23 klasser	2 km
Oksenøya skole (1-5 kl.)	5 min
371 elever, 20 klasser	2.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
392 elever, 26 klasser	3.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	9 min
410 elever, 28 klasser	4.6 km
Stabekk videregående skole	4 min
450 elever, 19 klasser	1.9 km
Oslo International School	10 min
90 elever	4.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

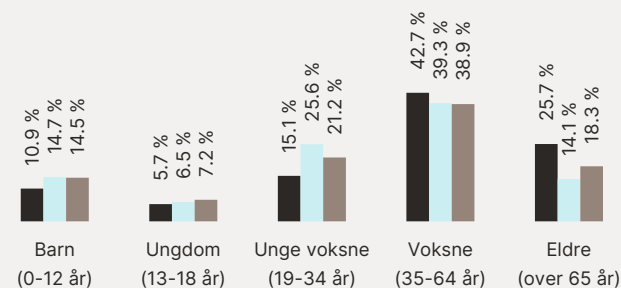


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysakermyra/Lysaker brygge...	1 874	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Barnehagen Vier (0-5 år)	14 min
54 barn	1 km
Sollerud barnehage (1-5 år)	17 min
33 barn	1.2 km
Vækerø Gård Kanvas-barnehage (1-5 år)	18 min
36 barn	1.3 km


Dagligvare


Spar Lysaker Brygge	0 min
PostNord	0 km
Joker Lysaker Stasjon	9 min
Søndagsåpent	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

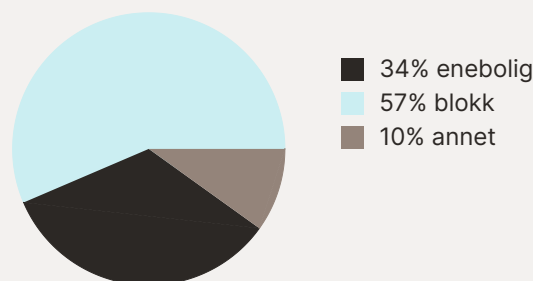
 Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Tjernsmyr gressbane
Fotball | 25 min 
1.7 km |
|  Jar skole
Aktivitetshall, ballspill | 24 min 
1.8 km |
|  Lysaker Squash | 7 min  |
|  Lysaker squash og Fitness
Squash | 7 min 
0.5 km |

Boligmasse







«Det er for det meste store flotte tomter i området. Ellers er det trygt og godt, gode turmuligheter, høflige naboer og lite trafikk»

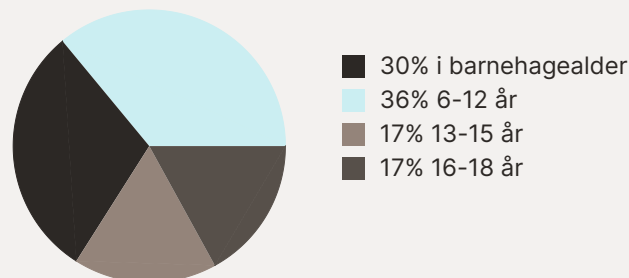
Sitat fra en lokalkjent



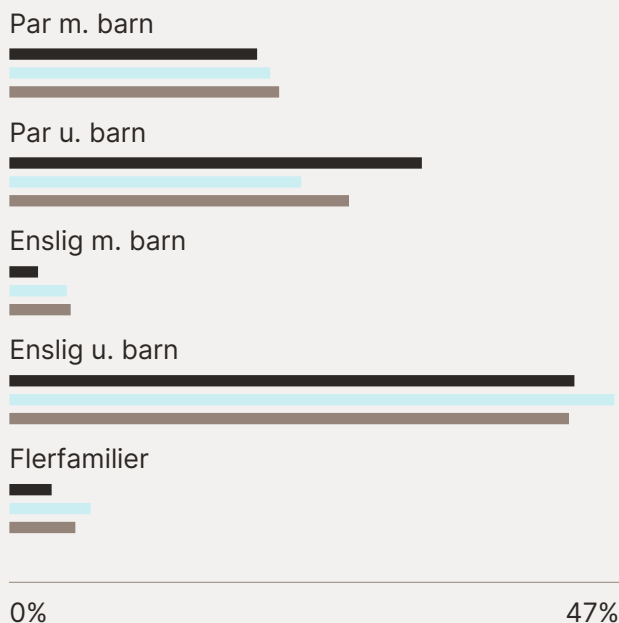
Varer/Tjenester




- | | |
|---|--|
|  CC Vest | 14 min  |
|  Vitusapotek Lysaker stasjon | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



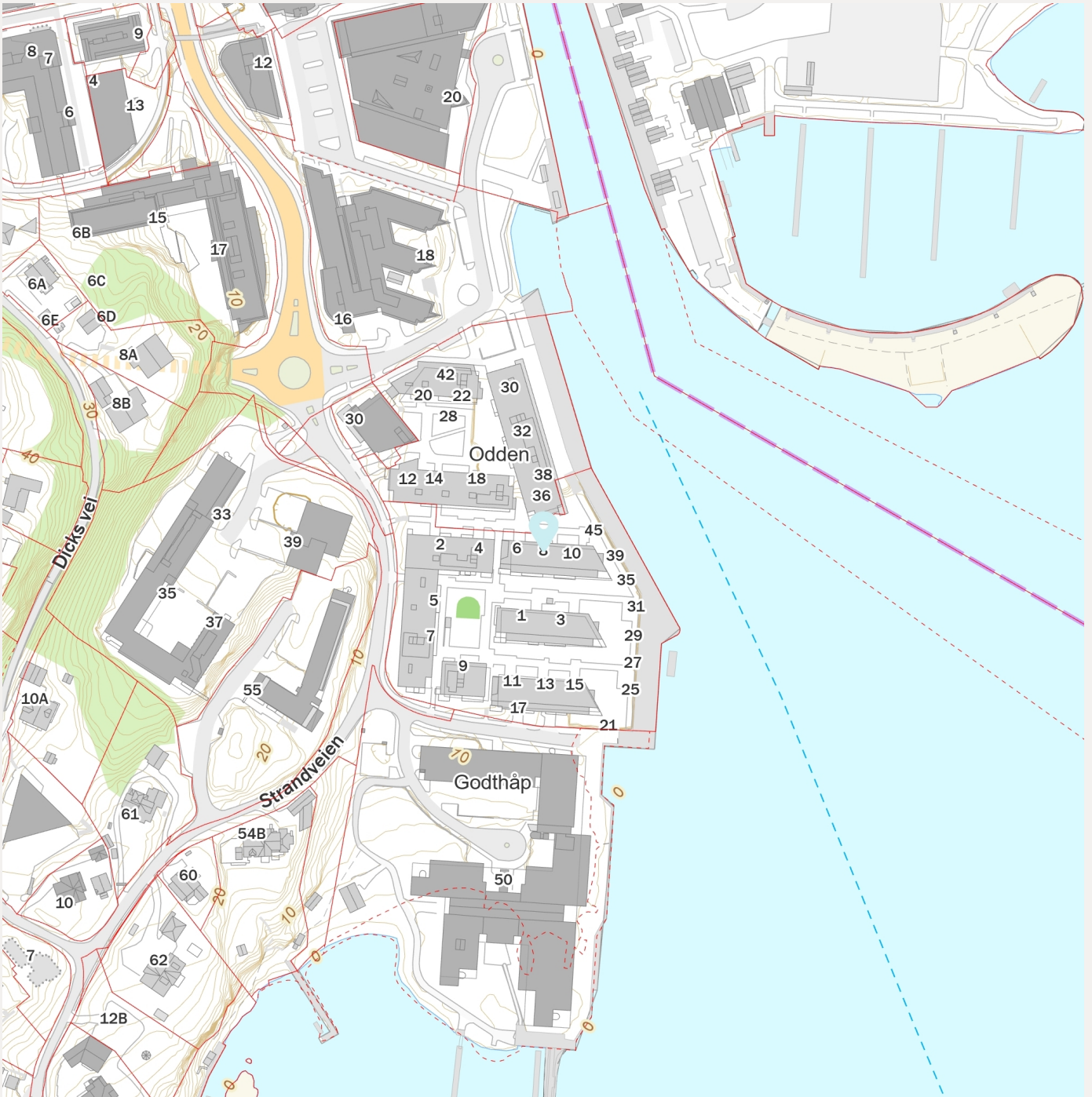
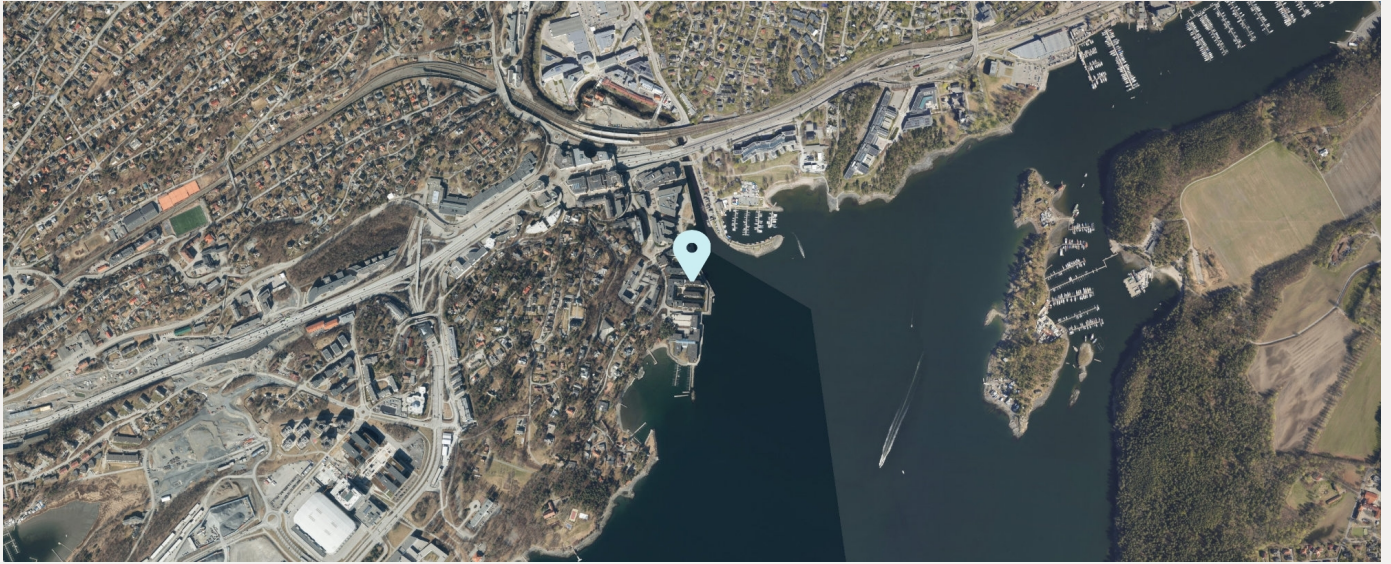
Familiesammensetning



- | | |
|--|-----|
| 0% | 47% |
|  Lysakermyra/Lysaker brygge | |
|  Oslo og omegn | |
|  Norge | |

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Lysaker brygge 8

Nabolaget Lysakermyra/Lysaker brygge - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

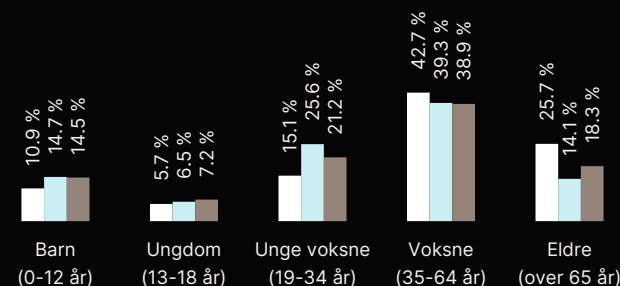
Offentlig transport

Lysaker brygge Linje 23, 42, 42N	3 min 🚶 0.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 🚶 0.5 km
Lilleaker Linje 13	18 min 🚶 1.4 km
Jar Linje 1, 2, 3	6 min 🚶 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 8.8 km

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 🚶 2 km
Oksenøya skole (1-5 kl.) 371 elever, 20 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 26 klasser	7 min 🚶 3.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	9 min 🚶 4.6 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	4 min 🚶 1.9 km
Oslo International School 90 elever	10 min 🚶 4.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysakermyra/Lysaker brygge...	1 874	913
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehagen Vier (0-5 år) 54 barn	14 min 🚶 1 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 🚶 1.2 km
Vækerø Gård Kanvas-barnehage (1... 36 barn	18 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Spar Lysaker Brygge PostNord	0 min 🚶 0 km
Joker Lysaker Stasjon Søndagsåpent	9 min 🚶 0.6 km



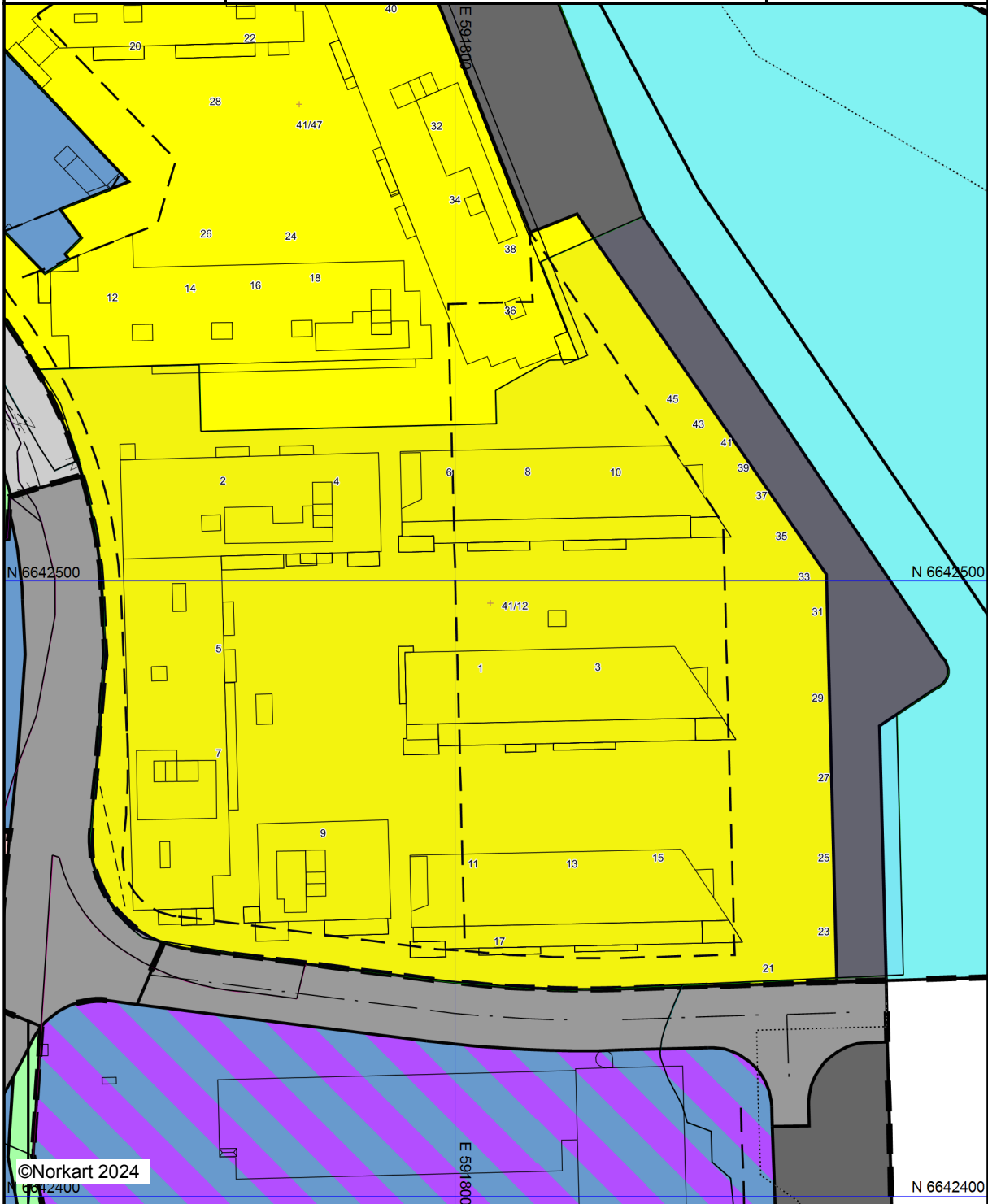
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/12/0/88
Adresse: Lysaker brygge 8
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

6642400






E 591800

N 6642400

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm




Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

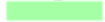
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Blokkbebyggelse
-  Område for kontor


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Kai
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag

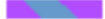
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	88
Adresse	Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor 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&kommunennummer=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 123 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 1 256 m ² Arealbruk Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973130 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	2000022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2000022)
Navn	LYSAKER BRYGGE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9179/2000022.pdf
Delarealer	Delareal 123 m ² Formål Trafikkområde i sjø og vassdrag Feltnavn T1
	Delareal 1 257 m ² Formål Kai Feltnavn TK
	Delareal 11 168 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B
Id	2000038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2017016)
Navn	PLANGREP - VPOR LYSAKERBYEN(Felles prinsipp-plan Oslo og Bærum)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2019



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



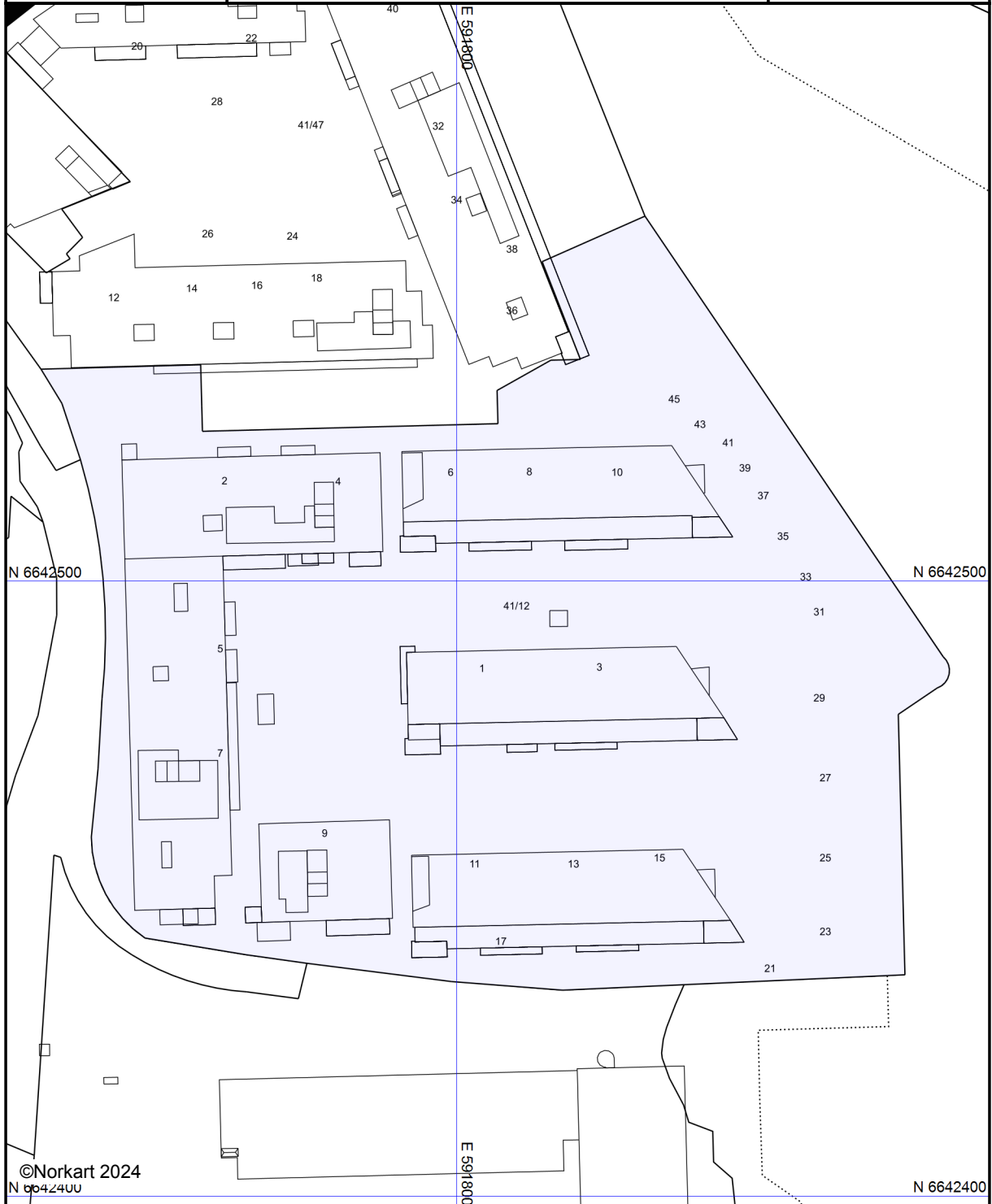
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/12/0/88
Adresse: Lysaker brygge 8
Utskriftsdato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024
N 6642400

N 6642400

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 grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Bærum kommune

VAledninger

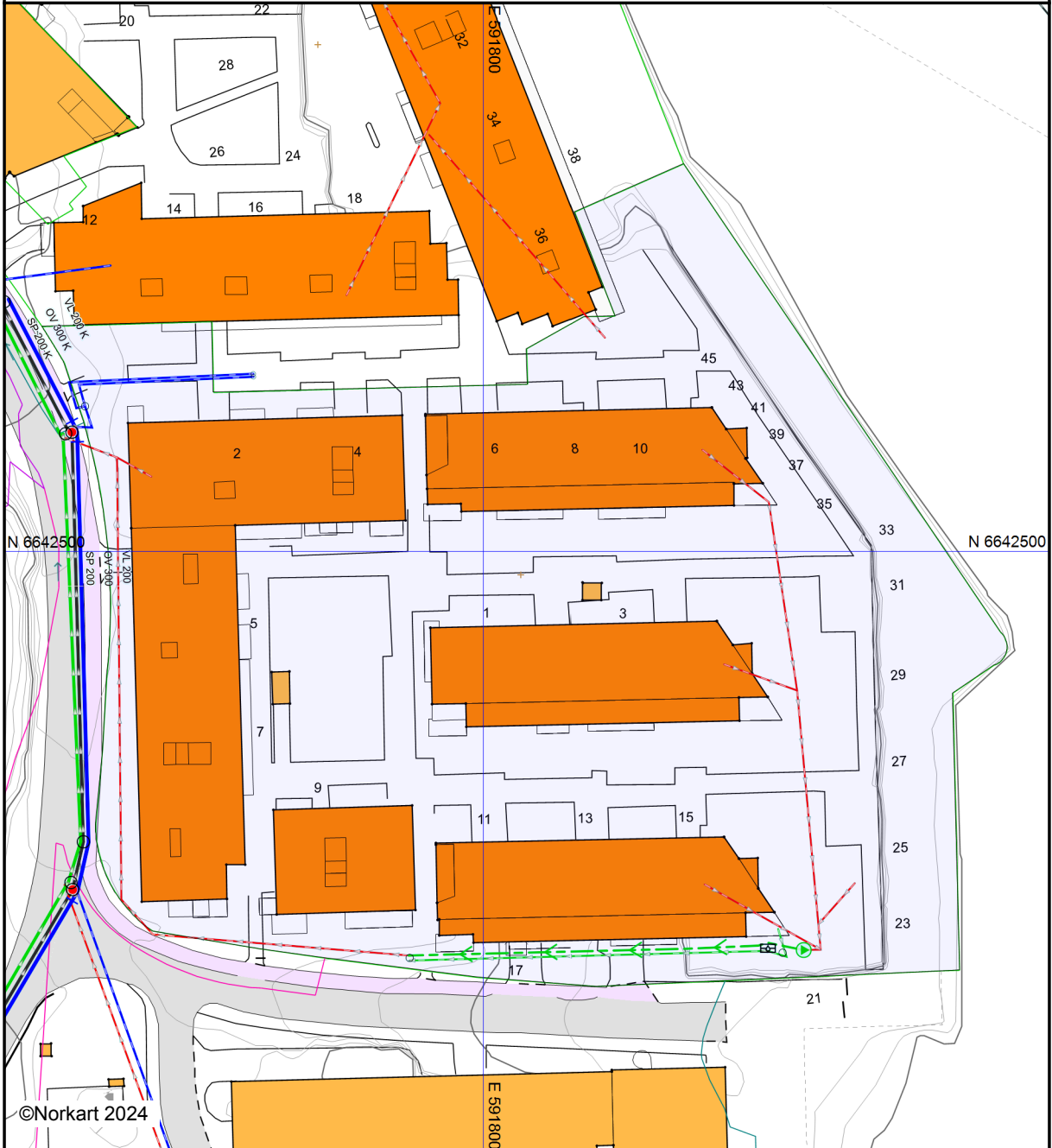
Eiendom: 41/12/0/88
Adresse: Lysaker brygge 8
Dato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

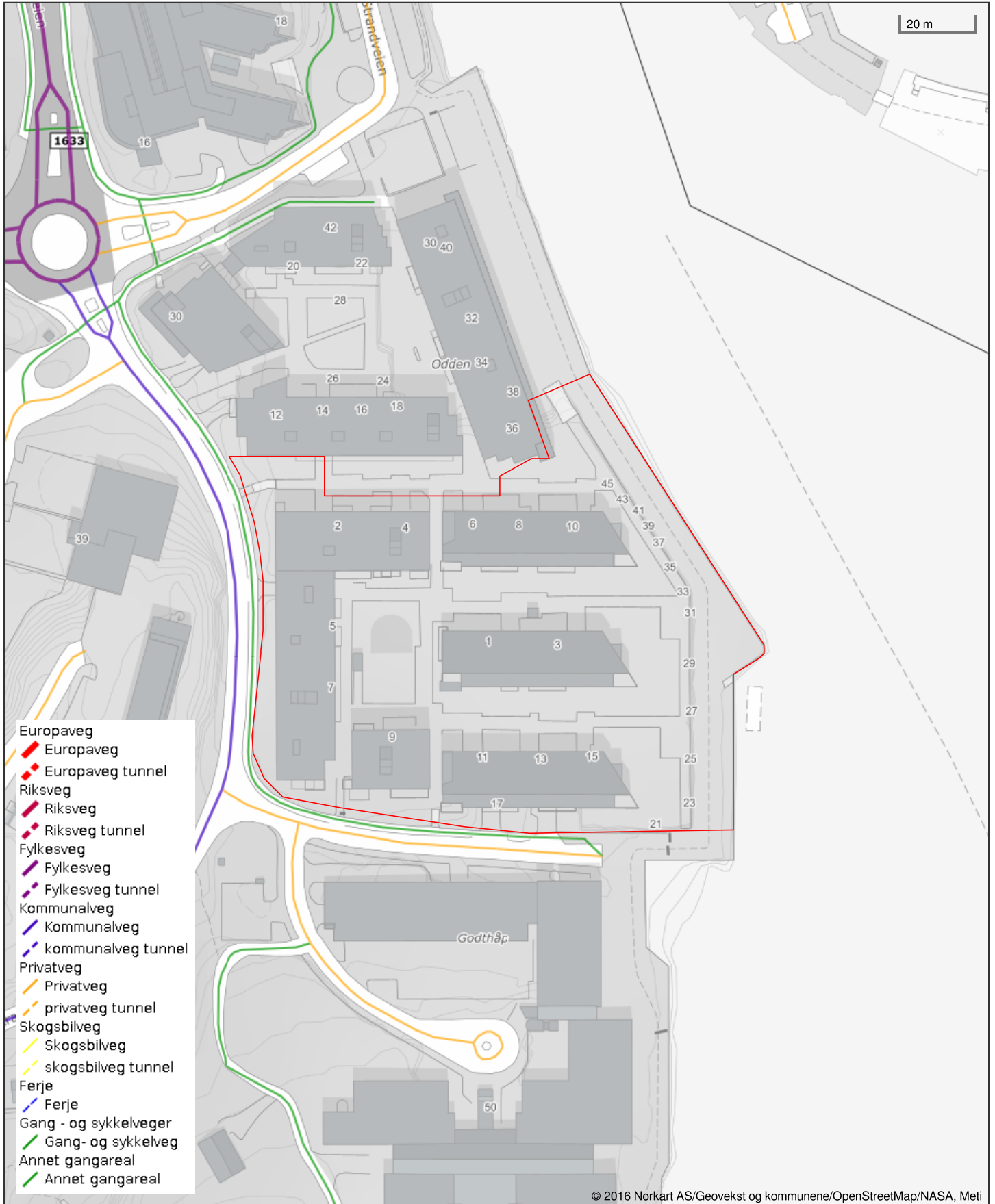
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/12//



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

Tilstandsrapport | Lysaker brygge 8, 1366 LYSAKER

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

Boinspect

Daniel Snare

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@boinspect.no
www.boinspect.no
Org nr 930 376 914

Medlem av

NITO

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en **tilstandsgrad**, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik/symptomer. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik/symptomer. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig. Graden brukes også når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 ▾

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

TG 3 ▾

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring. Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder, avvik i lukkemekanismen og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Vanntett sjikt og sluk - bad 1	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater - bad 1	Alder og slitasje.
TG 2	Vanntett sjikt og sluk - bad 2	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater - bad 2	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2004.

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebbyggelsen

Leiligheten er over to plan, med henholdsvis 5. og 6. etasje og med sydvendt terrasse.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod i garasjekjeller.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.

Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Veggbekledning utvendig og skilleveggene ble skiftet av sameiet	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2020	Ny innredning og armaturer i bad.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Ny kjøkkeninnredning, inkludert ny kjøkkenventilator	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Slipt og lakkert parkett i begge etasjer, i tillegg til trappetrinn.	Håndverker ▾	Fremvist ▾

Ettersom arbeidene i 2023 er utført i regi av sameiet, er dokumentasjon satt til irrelevant i denne tabellen.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Boligen var bebodd og normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/ brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongskyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

TG 2 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon. Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Deler av gummilist på balkongskyvedør er noe løs, og listverk på innsiden av døren har swellet noe.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Entrédør tar i karmen og har behov for justering. Balkongskyvedøren har behov for smøring.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje i tillegg til avvik ved lukkemekanismen. Eldre dører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.

TG 1 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Vinduene har oppnådd SINTEF Byggforsk laveste estimat for utskifting av vinduer, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

TG 1 ▾

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Trapper og fallsikring

Trapper

Rettløpstrapp med trinn i eik, og rekkverk av stål og malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.

TG 1 ▾

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?

Ja. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,95 m.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?

Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?

Nei.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

Etasjeskiller i betong.

TG 2 ▾

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 16 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 16 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

Trestavs parkett.

TG 1 ▾

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

Sparklet/pussede og malte overflater.

TG 1 ▾

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Det er observert noe sprekker/riss i enkelte skjøter.

Himling

Sparklet og malte overflater.

TG 1 ▾

Det er gjennomgående skråhimling i leiligheten. Himlingshøyde i stue (6. etasje) er målt på det laveste 1,56 meter, og på det høyeste 3,71 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Pipe

Overflater pipe

Pusset og malt elementpipe.

TG 1 ▾

Er det funnet sprekke-dannelser eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ledningsnett for sanitær

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bod.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i bod.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

TG 1 ▾

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg, ifølge tidligere tilstandsrapport.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i gang.

TG 1 ▾

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot begge badene.
Kjøkkenventilatoren er ny i 2019, ifølge eier.

TG 1 ▾

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Avtrekk blir enkelt kontrollert med papir.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp, kjø/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er montert i 2019.
Produsent: Elen.

TG 1 ▾

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Terrasse/balkong

Sydvendt terrasse i betong- og trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 25 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall i glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til 0,98 m.

TG 1 ▾

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Om våtrommet/
fuktmåling

Badet er fra byggeår.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i metall.

TG 2

Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Vanntett sjikt er fra byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei, men det er observert eldre skruehull i dusjsonen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vannrette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Om våtrommet/
fuktmåling

Badet er fra byggeår.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking er utført, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vanntett sjikt og sluk

Sluk i metall.

TG 2

Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Badet er fra byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utetheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke mulig å kontrollere fall mot sluk i dusjsonen da sluket er plassert under badekar med tilgang via inspeksjonsrist. Det er målt fallforhold 1:100 fra terskel og bort til innfliset badekar.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vannrette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

**Sikringsskap i bod med automatsikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.**

TG 2

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Er foreliggende samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå	Bruksareal			Åpent areal
	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	53			
6. etasje	37			25
Sum	90	5		25
Totalt bruksareal	95			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	To bad, entré, tre soverom og bod		
6. etasje	Stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	50	3	To bad, entré, tre soverom	Bod
6. etasje	37		Stue/kjøkken	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

BEFARINGEN

Befaringsdato	24. apr. 2024
Selger/eier til stede	Gabriella Trischler Vinje
Takstingenør til stede	Daniel Snare og Martin Sjønnesen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lysaker brygge 8
Kommune	3201 BÆRUM
Matrikkel	41/12/0/88
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	12557,4 m ²
Hjemmelshaver	Gabriella Trischler Vinje

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selger/kjøperens ansvar. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi Boinspect tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Rapportens gyldighet. Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte Boinspect hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.