PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

FELTSPATVEIEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Feltspatveien 35
1155 OSLO

Referanse: 2026-1627
Matrikkel: 301-159/115/0/0
Befaringsdato: 29.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 10

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Ventilasjon Side 11

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
5 forhold

Overflater · Bad - 3. etasje Side 9

1. Det er registrert bom under enkelte fliser.
2. Døren er plassert i våtsone og kan utsettes for fukt og vannsøl.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 9

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

Avtrekk · Bad - 3. etasje Side 10

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger Side 10

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
2. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

Ventilasjon Side 11

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet

2 forhold

Elektrisk anlegg

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med tegl, fasadeplater, pusset mur og panel.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Panel, sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,52 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2017
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap. Vinskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller og loft ifølge eier.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2021.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 2021.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2015 i regi av borettslaget.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert bom under enkelte fliser.

   Konsekvens: Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.

2. Døren er plassert i våtsone og kan utsettes for fukt og vannsøl.

   Konsekvens: Plasseringen medfører at dør og karm kan bli utsatt for fuktbelastning. Det er etablert dusjdører som begrenser direkte vannsprut mot døren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Hjelpesluk i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 16 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

   Konsekvens: Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggmontert klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

2. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

   Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Kjøkkenet mangler avtrekk.

   Konsekvens: Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

   KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

   Under 20 000 kr

   Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser av avtrekksløsningen på kjøkkenet. Eventuelle kostnader til utbedring, tilpasninger eller utskifting er ikke inkludert i estimatet og vil avhenge av hva de videre undersøkelsene avdekker. Det må derfor påregnes at ytterligere kostnader kan påløpe.

   Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

   Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

73 m²	55 m²	5 m²	13 m²	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1957)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
3. etasje	55 m²	-	13 m²	**68 m²**	-
Loft	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**55 m²**	**5 m²**	**13 m²**	**73 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Soverom, Bod, Stue/kjøkken BRA-b: Innglasset balkong
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, arealberegningen for den eksterne boden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2022 · Satt inn nytt elektrisk brannvarlingsystem fra Stfy AS i regi av borettslaget. Det er også satt inn ny elektrisk ringeklokke i leiligheten, usikker på årstall.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Feltspatveien 35, 1155 OSLO**
Matrikkel: **301-159/115/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **382**
Eier adkomstdokumenter: **Kristoffer Spiridon Nomikos og Pernille Gunnes**

Hjemmelshaver: **BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG**

Kunde: **Pernille Gunnes**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **29.09.2026**

Rapportdato: **29.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Cristopher Hummervoll
Bygningssakyndig
E-post: ch@norskeboligrapporter.no
Tlf: 41643719



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260167
Addresse	Feltspatveien 35		
Postnr.	1155	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer S Nomikos		
Selgers navn	Pernille Gunnes		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige for innboforsikring. Borettslaget bruker Protector Forsikring

Polise/avtalenr.:

2316256

Våtrom

Initialer selger:
K S
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K S
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer i 2021 i hele borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har dokumentene. Arbeidet ble utført av DVS Entreprenør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvar for å rydde kjeller/loft mht. brannsikkerhet

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

utbedring av intern stikkledning pga. lekkasje i blokker i borettslaget. Det gjelder ikke vår leilighet, men felleskostnadene vil øke pga dette. Oslo kommune har sendt varsel om at beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsavgiften for 2026.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Med fjordkraft.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

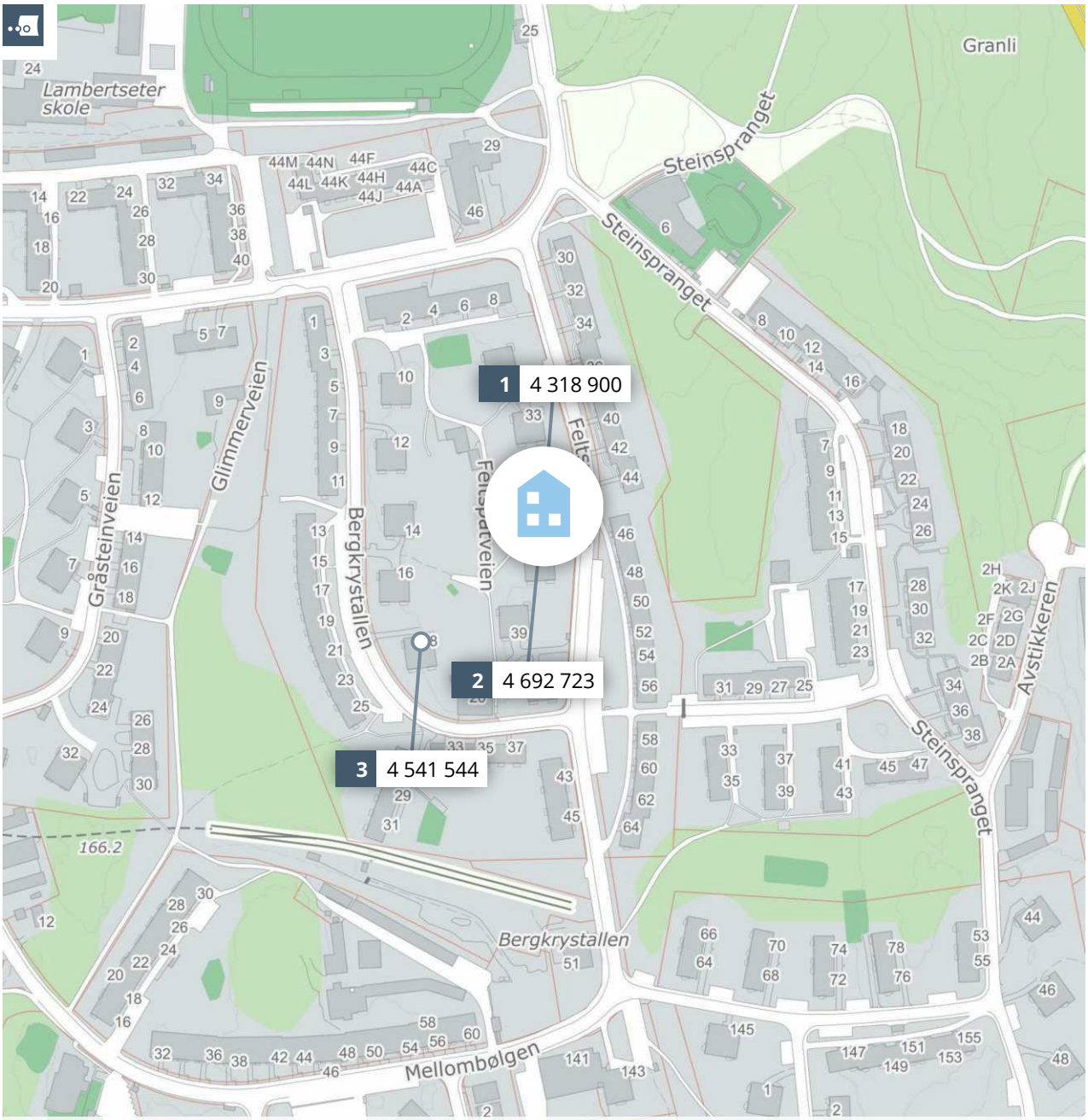
Dato 16.10.2026

Signert av *Kristoffer S Nomikos*

Signert av *Pernille Gunnes*

Initialer selger:
K S
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FELTSPATVEIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 25.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Feltspatveien 35, 1155 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 159 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BERGKRYSTALLEN

Verdivurdert til

4 300 000

265 000	4 565 000	83 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	3 800
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feltspatveien 35 55 m²	1957	4. etg	1 sov	03.09.2025	4 050 000	**4 000 000**	318 900	4 318 900	**78 525**
2	Feltspatveien 37 55 m²	1957	1. etg	1 sov	07.04.2026	4 190 000	**4 400 000**	292 723	4 692 723	**85 322**
3	Bergkrystallen 18 56 m²	1957	2. etg	1 sov	15.01.2026	4 100 000	**4 225 000**	316 544	4 541 544	**81 099**

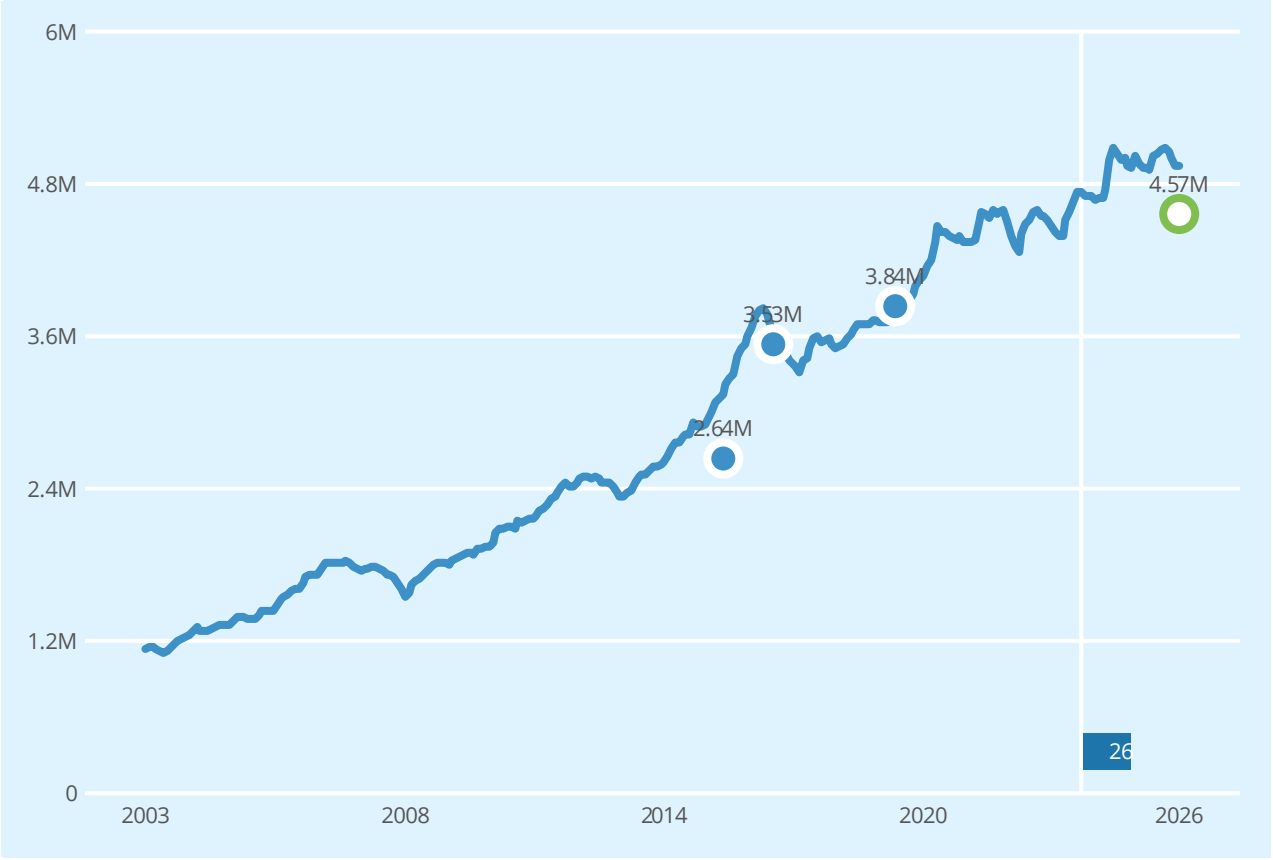
2-roms hjørneleilighet i 3. etasje på Lambertseter. Leiligheten har et bruksareal på 67 m² og P-rom på 54 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom. HTH-kjøkken fra 2017 og bad oppusset i regi av borettslaget i 2015. Fra stuen er det utgang til innglasset hjørnebalkong på ca. 12 m². Peisovn i stue. Tilhørende bodplass. Bygget er fra 1957. Kort avstand til T-bane, dagligvare og øvrige servicetilbud på Lambertseter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.01.2020	04.02.2020	06.05.2020	3 390 000	3 600 000	243 000	3 843 000	
27.04.2017	08.05.2017	13.07.2017	3 200 000	3 350 000	184 829	3 534 829	
04.03.2016	16.03.2016	28.04.2016	2 550 000	2 500 000	142 000	2 642 000	
23.01.2007		23.01.2007	-	1 500 000	-	1 500 000	27

27 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BERGKRYSTALLEN grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

4.9M

4 632 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i BERGKRYSTALLEN grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

4.9M

4 825 000 Prisantydning i snitt

4 780 000 Salgspris i snitt

4.7M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

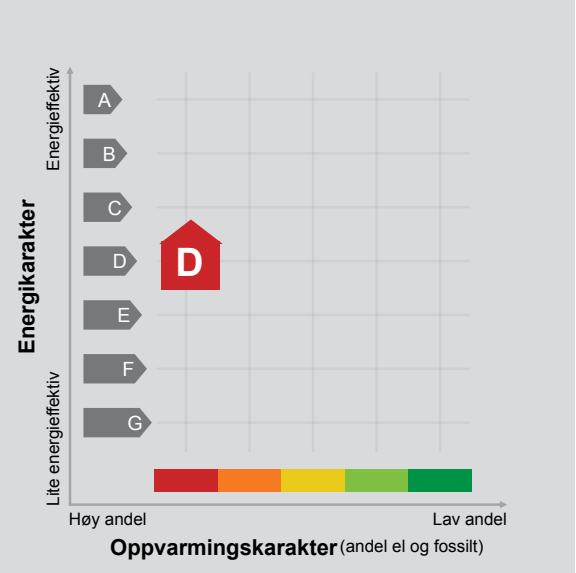
84 574 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

83 000 Feltspatveien 35 Totalpris 4 565 000

80 180 BERGKRYSTALLEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bergkrystallen Borettslag-3085-3089-3093-3099-3101-3107-3111-3113-3119-3121-3127
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384394
Merkenummer	Energiattest-2025-198624
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Erik Rognstad Ilseng
Bøkkerveien 2B, 0579 OSLO
E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260167 . Vår ref.: 0079-1-3119 Dato: 09.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Andelseier:	Gunnes, Pernille
Medeier:	Nomikos, Kristoffer Spiridon
Leilighetsnummer:	3119
Adresse:	Feltspatveien 35, 1155 OSLO
Andelsnummer:	382
Gnr.	159
Bnr.	115

Borettsinnskudd: Kr. 4 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2316256.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Individuell avregning av varmtvann er vedtatt innført av generalforsamlingen. Ista avregner forbruk av varmtvann (felles beredere i kjeller) en gang i året, normalt per 30.05. Tilgodebeløp refunderes andelseiers konto, eventuelt merforbruk innkreves via husleien eller på egen faktura hvis andelseier har flyttet ut. Måler må avleses ved flytting fra borettslaget. Flyttegebyr vil komme i tillegg til avregnet forbruk, dette vil bli utfakturert til utflytter. Måleravlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside www.ista.no. Eventuelle spørsmål om avregningen må rettes direkte til Ista på telefon 22 88 59 00. Beboerne kan selv hente ut informasjon som gjelder avregning og forbruk på Ista Online. Har beboer ikke tilgang til Ista Online kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Beboer kan logge seg på https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f. Borettslaget har 6 garasjer til utleie. Utleie administreres av styret. Garasje som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes styret. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Utleie administreres av borettslaget. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til ; Bergkrystallen@styrerommet.no. NB: Venteliste P-plass i emnefeltet. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg og må sies opp av leietaker. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes borettslaget til: Bergkrystallen@styrerommet.no, NB: Oppsigelse P-plass i emnefeltet. Dersom andelseier ønsker strøm til fryser i boden sin, må det søkes styret om dette. Strømtillegg vil bli ilagt felleskostnadene. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2026 Fra 01.01.2026 vil også garasjeleien øke til kr. 450,- pr mnd. og parkeringsleien til kr. 240,- pr. mnd. Se borettslagets hjemmeside eller årsrapport for kontaktinformasjon. Styret ønsker kjøpers e-post oppgitt i forbindelse med eierskifter. Dekodere for mottak av digitale TV-signaler er borettslagets eiendom, og skal stå igjen i boligen i forbindelse med salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11472555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 501 468,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987222134
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	146 142 927,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987254796
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	8 272 558,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 319 509,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 448,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	213,00	
HMS	50,00	
Felleskostnader	4 185,94	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 794,-
Annen formue:	2 176,-
Gjeld:	315 992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11472555
Restsaldo:	8 657,51
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222134
Restsaldo:	280 719,53
Kapitalkostnader:	1 416,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987254796
Restsaldo:	15 889,04
Kapitalkostnader:	209,16
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269998
Restsaldo:	4 455,06
Kapitalkostnader:	109,10
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 309 721,14,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Arild Rebbeng, e-post: bergkrystallen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 79

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 17:30, Krystallen treffsenter, Feltspatveien 29 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv
9. Forslag fra beboer om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter
10. Det skal opparbeides flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder på borettslagets område.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henning Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 0079-Større vedlikehold og rehabilitering-frem til og med 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

B) Styret - ekstern styreleder (gjelder hvis det velges en ekstern styreleder)

Styrets innstilling

1. Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt- med kr 350 000 for tidsrommet 30.4.2025 til 27. mai 2026. Dette er det samme som i fjor.
2. Godtgjørelse til ekstern styreleder er tidligere godkjent med et fast utbetalt månedsbeløp, brutto på kr 26 875 per måned frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500. Dersom

ekstern styreleder gjenvelges for perioden 2026 til 2028 foreslå styret at det gis forhåndsgodkjenning av samme beløp pr måned i neste 2 år periode. Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås et honorar til valgkomiteen på kr 3000,- pr medlem. Samlet honorar til valgkomiteen kr 6000,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med et samlet honorar på kr 6 000,-

Sak 8

Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått borettslaget økonomi og har identifisert et kostnadsreduserende tiltak. I dag har vi linier-tv signaler til alle 482 leiligheter. Dette koster borettslaget kr 175 761,- pr måned Dvs 2,1 millioner pr år.

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

Styrets innstilling

Lineær-tv fases ut i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å fase ut dagens kollektive avtale om Tv-signaler i løpet av 2026.

Vedlegg

3. 0079-Saksfremstilling-GF-2025-linjertv-til-app.pdf

Sak 9

Forslag fra beboer om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

Jeg foreslår at styret utarbeider en ny praksis ifht. tildeling av p-plasser med lademuligheter, se begrunnelse nedenfor.

Det er ikke nevnt i vedtektene for Bergkrystallen borettslag, men det er tatt inn en setning om parkering i Husordensreglene/Alminnelige ordensregler/punkt 1

Begrunnelse:

I Bergkrystallen borettslag er det begrenset med parkeringsplasser med lademuligheter. Styret har gjort en god jobb med å tilrettelegge slik at det skal være tilgjengelige lademuligheter i borettslaget.

På svært mange av de plassene som har fått installert ladeboks står det i dag biler som ikke er elektriske/hybride, mens det er tilsvarende elbiler som står på plasser uten lademuligheter. I den grad det er praktisk mulig burde det være en «plikt» til å bytte parkeringsplass med en beboer som allerede har en parkeringsplass i borettslaget, men som ønsker å bytte til en pplass med lademuligheter.

Styret bør endre praksis ved tildeling/ gjøre en ny spørring blant de som har p-plass om hva som er behovet for den enkelte leietaker i dag. Jeg har forståelse for at noen vil motsette seg bytte av p-plass av ulike årsaker, og vet at det er andre lademuligheter på Lambertseter, men dette er dårlig utnyttelse av den investeringen borettslaget har gjort ifht. å legge til rette for lading av privatbiler.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har formulert forslag til nytt punkt i husordensreglene. Det er ikke lademulighet på alle parkeringsplassene i borettslaget, og vi bør ha et regelverk som sørger for at plasser med lademulighet i størst mulig grad kan benyttes av de som har et reelt behov for lading.

Styrets forslag til vedtak.

Det foreslås at det tas inn nytt punkt «Parkeringsplasser» i husordensreglene:

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

1. Parkeringsplasser med installert lademulighet er primært forbeholdt andelseiere/beboere som har elbil eller ladbar hybrid og har et reelt behov for regelmessig lading.

2. Dersom en leietaker av parkeringsplass med lademulighet ikke lenger har behov for slik lading (for eksempel ved bytte til bil uten ladebehov), plikter vedkommende uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til styret.

3. Styret kan pålegge andelseier/leietaker som ikke har dokumentert behov for lademulighet å bytte til annen tilgjengelig parkeringsplass uten lademulighet, for å sikre hensiktsmessig og rettferdig fordeling av ladeplassene.

4. Eventuelt pålagt bytte av parkeringsplass skal varsles skriftlig med rimelig frist, normalt minst 14 dager.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter
- Mot Forslag fra beboer om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Beboers forslag: Styret bør endre praksis ved tildeling/ gjøre en ny spørring blant de som har p-plass om hva som er behovet for den enkelte leietaker i dag.

2. Styrets forslag_ Det foreslås at det tas inn nytt punkt «Parkeringsplasser» i husordensreglene: Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet 1. Parkeringsplasser med installert lademulighet er primært forbeholdt andelseiere/beboere som har elbil eller ladbar hybrid og har et reelt behov for regelmessig lading. 2. Dersom en leietaker av parkeringsplass med lademulighet ikke lenger har behov for slik lading (for eksempel ved bytte til bil uten ladebehov), plikter vedkommende uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til styret. 3. Styret kan pålegge andelseier/leietaker som ikke har dokumentert behov for lademulighet å bytte til annen tilgjengelig parkeringsplass uten lademulighet, for å sikre hensiktsmessig og rettferdig fordeling av ladeplassene. 4. Eventuelt pålagt bytte av parkeringsplass skal varsles skriftlig med rimelig frist, normalt minst 14 dager.

Sak 10

Det skal opparbeides flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder på borettslagets område.

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Det er har vært en stor tilvekst av motorsykler/mopeder de siste årene, uten at det har vært tilsvarende tilrettelegging for parkering av kjøretøyene på borettslagets område. Det ble f.eks. opparbeidet en liten parkeringsmulighet vis å vis BK 3-5 når styret inndro plasser ved innkjøringen til BK 2-10, og ved innkjøringen til vaktmesterområdet med begrunnelse om at renovasjonen ikke kunne utføres forsvarlig.

I sesongen (april-oktober) er det en bl.a. en ansamling av MC/mopeder ved BK 3-5 og ved BK 13. Det burde derfor opparbeides noen flere plasser langs med området ved f.eks. BK 3-5, der det er plass til det, slik at MC/moped kan parkeres trygt og samtidig unngå å oppta allerede sårt tiltrengte gateplasser.

Andre borettslag f.eks. Pynten, har opparbeidet plasser på området som er skiltet og leid ut til de som ønsker dette. Samme ordning kunne sikkert vært etablert for BKBRL og man kunne tatt betalt for tjenesten og dermed fått noe tilbake.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslaget, men kan ikke forvare å bruker midler på å opparbeide flere motorsykkelplasser på på borettslagets område nå. Borettslaget har de siste årene gjennomføre flere store kostnadskrevende prosjekter. I tillegg har det vært en betydelig økning i kommunale avgifter de senere år og det er varsle ytterligere økning. Styret er av den oppfatning av vi ikke har økonomi til å opparbeide flere parkeringsplasser for motorsykler/mopeder. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal opparbeides flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder på borettslagets område.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Rebbeng

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birgit Høidahl
- Geir Magne Øines

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lotte Hernæs
- Thomas Moe Kristiansen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anette Bugge
- Leila Olsen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Else Berit Christoffersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Magne Øines

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 30.4.2025 - 27.05.2026

Styret har gjennom perioden avholdt styremøter etter behov. Styret har kontakt flere ganger hver uke. Vi retter en stor takk til vaktmestertjenesten for godt utført arbeid. En av styrets viktigste oppgaver er å tilrettelegge, slik at vaktmestertjenesten har trygge og gode arbeidsforhold og forutsigbarhet. Styret har daglig kontakt med vaktmestertjenesten.

I løpet av det siste året har det vært fokus på og gjennomføring av de planlagte vedlikeholdstiltakene, som utbedring av gavel vegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene. (BK 10 - 18 og Feltspatveien 31 - 41) En gjennomgang av bygningsmassen er gjennomført. Arbeidet med utskifting til energibesparende belysning i oppganger, kjeller og loft, med finansiering fra OBOS miljøfond, er utført. Noe arbeid gjenstår i kjellere og dette vil bli ferdigstilt i løpet av 2026/2027.

Styret har gjennomført ukentlige ettersyn, kontroll og vernerunder i fellesarealer, samt inkludert brannsikring, kontroll av rømningsveier, trapperom, loft, kjeller og tekniske rom. Ukentlig kontroll av lekeplasser og uteområder.

Borettslaget har fått finansiert et låsbart sykkelhus fra OBOS miljøfond. Det er plassert i Bergkrystallen mellom nr 11 og 13 og er tilrettelagt for lading av el-sykler. Styret har planer om å etablere en lignende sykkel hus i Feltspatveien.

Planer for 2026/20227

Borettslaget har kartlagt og prioritert vedlikeholdsoppgavene de kommende år. Det er også indikasjoner på at kommunen planlegger utbedring av vannledningene i løpet av de nærmeste år. Dette vil medføre at borettslaget også må ta høyde for at utskifting av borettslagets stikkledninger inn til bygningene må skiftes ut. Styrets mål er å gjennomføre de prioriterte vedlikeholdsoppgavene med en streng og god kostnadskontroll.

Plutselig oppstått og uforutsette hendelser kan skje, men med god oversikt over bygningsmassen, gjør styret det som er mulig for å unngå slike sitasjoner.

Det er registret flere lekkasjer på varmtvannsrør. Borettslaget har engasjert Sintef for å gjennomføre tester/målinger for å finne årsaken til dette. Resultatet fra Sintef foreligger ikke ennå, men det må påregnes at styret må foreta en streng prioritering av tiltak når konklusjonen fra Sintef foreligger.

Styret vil fortsette det systematiske HMS-arbeidet med kontroll og vernerunder. Det generelle bygningsvedlikeholdet, samt løpende vedlikehold av uteområdene fortsetter.

Arbeidet med maling av fellesareal i kjellere fortsetter også i 2026/2027.

Informasjon om borettslaget

Borettslaget, består av 482 leiligheter, ble bygget på tidlig på 50-tallet. Første innflytning i 1953. Tomten er på 71 819 m² og tilhører bydel Nordstrand. Nærheten til T-banen gjør at man enkelt kan komme seg til å fra både Oslo sentrum og Lambertseter senter.

I borettslagets umiddelbare nærmet er det en lysløype som gir fine turmuligheter sommer som vinter.- Østmarka med flotte ski, sykkel og bademuligheter for de som ønsker å utforske litt mer enn nærområdet.

Borettslaget har på sine store grøntarealer etablert lekeplasser og grillplasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 2316256. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 865500.

Fellesutgiftene i borettslaget inkluderer:

Tv (Riks-TV grunnpakke) og internett/fiber er lagt inn til alle leiligheter fra Atm-com as. Utgifter knyttet til fellesarealer; trappevask, bygnings-forsikring, strøm, renter og avdrag, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og brannvarslere i oppgang og i alle leiligheter. Brannvarsler er koblet direkte til alarmsentral.

• I borettslaget kan man søke om inn-glassing av balkong hos Oslo kommune ved Plan og Bygningsetaten. Styret godkjenner innglassing når PBE har godkjent dette.

• Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge man ikke sjenerer andre. Bruk el-grill eller gassgrill.

• Varmepumpe godkjennes ikke.

• Borettslaget disponerer ca.140 p-plasser, ca. 70 % av disse er tilrettelagt for el-lading. Det er svært lang ventetid for leie av parkeringsplass, flere år må påregnes.

• Låneopptak. I 2025 er det tatt opp et lån på 3 millioner for rehabilitering med gavel-vegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene.

• Bergkrystallen brl. har en bygningsmasse som er mer enn 70 år. Det utføres løpende driftsmessig vedlikehold. Fellesutgiftene vil alltid stige minimum med prisøkningen i samfunnet. I tillegg har vi de siste årene opplevet store prisøkninger på kommunale avgifter, forsikringer og håndverkstjenester.

• Det må påregnes økende fellesutgifter i årene fremover. I tillegg må det økte vedlikeholdsbehovet finansieres med låneopptak og/eller leieøkninger.

• Det er tillatt å holde hund og katt. For hundeholdet gjelder følgende bestemmelser:

– Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

– Eier av hunden må straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.

– Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre person eller eiendom.

– Det er båndtvang hele året i alle fellesområder innendørs og på borettslaget uteområder.

– Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et hundehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

– I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**141 644**	**-207 091**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 587 270	-4 387 201
Tilbakeføring av avskrivning	15	508 060	941 610
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	9 810 243	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 671 578	-1 183 448
Innsk. øremerk. bankkto		-5 465	-22 226
Salg av andel		3 506 029	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**560 019**	**348 735**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**701 665**	**141 644**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 386 372	2 986 089
Kortsiktig gjeld		-1 684 706	-2 844 444
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**701 665**	**141 644**

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 203 845	23 963 242	27 058 000	28 533 000
Andre inntekter	3	818 551	954 679	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 022 395**	**24 917 921**	**27 113 000**	**28 588 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 573 704	-2 128 047	-1 914 000	-1 937 000
Styrehonorar	5	-672 500	-672 500	-673 000	-673 000
Avskrivninger	15	-508 060	-941 610	-950 000	-950 000
Revisjonshonorar	6	-24 875	-22 625	-25 000	-25 750
Forretningsførerhonorar		-424 560	-408 230	-431 000	-450 395
Konsulenthonorar		-206 415	-223 808	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-10 079 799	-5 546 742	-7 576 000	-3 390 000
Forsikringer		-1 018 826	-911 954	-1 001 000	-1 203 613
Kommunale avgifter	8	-4 935 042	-4 543 746	-4 955 312	-5 296 018
Ladekostnader EL-bil		-58 216	-69 866	-85 000	-85 000
Energi/fyring	9	-985 009	-613 438	-1 300 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 868 073	-3 180 626	-3 500 000	-3 605 000
Andre driftskostnader	10	-1 564 915	-1 394 571	-1 195 000	-1 413 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 919 995**	**-20 657 763**	**-23 855 312**	**-20 778 776**
DRIFTSRESULTAT		**102 400**	**4 260 158**	**3 257 688**	**7 809 224**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 914	40 494	2 000	0
Finanskostnader	12	-8 742 584	-8 687 852	-8 756 000	-8 610 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 689 670**	**-8 647 358**	**-8 754 000**	**-8 610 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 587 270**	**-4 387 201**	**-5 496 312**	**-800 776**
Overføringer:					
Udekket tap		-8 587 270	-4 387 201		

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 827 470	72 827 470
Tomt		3 058 807	3 058 807
Andre varige driftsmidler	15	4 826	512 886
Øremerkede bankinnskudd		343 484	186 192
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 234 586**	**76 585 355**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 524	109 456
Forskuddsbetalte kostnader		334 469	814 975
Andre kortsiktige fordringer	16	22 038	150 880
Driftskonto OBOS-banken		895 517	1 753 539
Skattetrekkskonto OBOS-banken		87 656	108 207
Sparekonto OBOS-banken		1 043 169	49 032
SUM OMLØPSMIDLER		**2 386 372**	**2 986 089**
SUM EIENDELER		**78 620 958**	**79 571 444**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 482 * 100		48 200	48 100
Udekket tap	17	-90 124 151	-85 037 911
SUM EGENKAPITAL		**-90 075 951**	**-84 989 811**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	164 500 010	159 361 345
Borettsinnskudd	19	2 199 200	2 194 300
Annen langsiktig gjeld		312 993	161 166
SUM LANGSIKTIG GJELD		**167 012 203**	**161 716 811**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		519 291	1 715 444
Skyldige offentlige avgifter	20	163 376	197 237
Påløpte renter		101 577	120 363
Påløpte avdrag		0	208 198
Energiavregning		0	403 893
.			
Energiavregning	21	666 191	0
Annen kortsiktig gjeld	22	234 272	199 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 684 706**	**2 844 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 620 958**	**79 571 444**
Pantstillelse	23	179 970 000	179 470 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bergkrystallen Borettslag

Arild Rebbeng /s/	Geir Magne Øines /s/	Thomas Bamrud /s/
Else Berit Christoffersen /s/	Anne Spaberg /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps- skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi- fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

HMS	288 850
Ladestasjon el-bil	4 800
Akonto energi	246
Oppvarming	1 104
Felleskostnader	24 644 522
Forretningslokale	878 965
Garasje	28 800
Leie	8 330
Parkering	339 298
Fryseboks	8 930
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 203 845**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	12 800
Viderefakturert vaktmestertjenester	805 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**818 551**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 711 344
Overtid	-75 844
Påløpte feriepenger	-229 413
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-390 232
Pensjonskostnader	-64 123
LO/NHO-ordningen (AFP)	-7 826
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-84 337
O/U premie	-23 757
Refusjon sykepenger	24 324
Andre personalkostnader	-11 153
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 573 704**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-672 500
SUM STYREHONORAR	**-672 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ingeniørplan AS	-27 300
OBOS Prosjekt AS	-23 567
Front Entreprenører AS	-6 619 231
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 670 098**
Drift/vedlikehold bygninger	-361 859
Drift/vedlikehold VVS	-609 481
Drift/vedlikehold elektro	-607 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-868 664
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-145 819
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-760 298

Kostnader leiligheter, lokaler	-26 955
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 079 799**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 746
Vann- og avløpsgebyr	-3 310 009
Feie- og tilsynsgebyr	-112 023
Renovasjonsgebyr	-1 490 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 935 042**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-985 009
SUM ENERGI / FYRING	**-985 009**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-331 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 500
Annen leiekostnad	-108 000
Diverse utstyr	-63 013
Annet driftsmateriale	-22 624
Vaktmestertjenester	-53 250
Renhold ved firmaer	-675 214
Andre driftskostnader	-55 136
Trykksaker	-110
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 533
Andre kontorkostnader	-13 770
Telefon/bredbånd	-4 385
Porto	-1 150
Drivstoff	-25 016
Vedlikehold biler/maskiner	-34 675
Forsikringer/avgifter biler	-39 390
Kontingenter	-96 200
Bank- og kortgebyr	-3 070
Velferdskostnader	-11 815
Tap på fordringer	-1 624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 564 915**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	4 008
Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Andre renteinntekter	3 018
SUM FINANSINNTEKTER	**52 914**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-265 112
Pantegjeldsrenter	-7 900 062
Pantegjeldsrenter	-487 632
Pantegjeldsrenter	-77 822
Pantegjeldsrenter	-11 007
Renter på leverandørgjeld	-949
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 742 584**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	22 669 270
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	50 158 200
SUM BYGNINGER	**72 827 470**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-10 500
Andre innskudd	-5 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 500**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

avfallsbrønner		
Tilgang 2015	270 688	
Avskrevet tidligere	-41 850	
Avskrevet i år	-1	
		0
garasjeanlegg		
Tilgang 2017	48 259	
Avskrevet tidligere	-38 607	
Avskrevet i år	-4 826	
		4 826

Kubota F3890		
Tilgang 2020	409 688	
Avskrevet tidligere	-382 373	
Avskrevet i år	-27 315	
		0
Plog til traktor		
Tilgang 2020	66 509	
Avskrevet tidligere	-64 288	
Avskrevet i år	-2 221	
		0
Sandspreder		
Tilgang 2020	61 111	
Avskrevet tidligere	-60 091	
Avskrevet i år	-1 020	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
Avskrevet i år	-1	
		0
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2020	1 239 270	
Avskrevet tidligere	-1 074 034	
Avskrevet i år	-165 236	
		0
Sandsilo		
Tilgang 2020	200 469	
Avskrevet tidligere	-163 716	
Avskrevet i år	-36 753	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 826**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-508 060**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	22 038
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 038**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

EGENKAPITAL

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

Bergkrystallen Borettslag har opprettet en ny andel og solgt denne.
Utstedelse av en ny andel anses som en egenkapitaltransaksjon,
og det foreligger derfor ingen realisasjon.
Salgssummen er ført mot andelskapital, borettsinnskudd og annen egenkapital (overkurs).

Det utløses ikke skatteplikt ved opprettelse av ny andel.

Oppgjør Salg av andel 482, leil.4097	3 509 048
rentegodtgjørelse ved salg	-3 018
Andelskapital nr.482	-100
Innskudd andel 482	-4 900
Sum	**3 501 030**

IB 01.01.25	-85 037 911
Overkurs salg andel	3 501 030
Årets resultat 2025	-8 587 270
UB 31.12.25	-90 124 151
Sum Egenkapital	**-90 124 151**

Utstedelse av ny andel ansees som en egenkapitaltransaksjon, og ansees ikke som realisasjon. Transaksjonen skal nettoføres mot konto 2050.
Kostnader i forbindelse med salget skal ikke kostnadsføres, men renter i henhold til oppgjørsoppstilling skal bokføres på konto 8041 for å kunne rapportere korrekt.

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

Bergkrystallen Borettslag har opprettet en ny andel og solgt. Utstedelse av en ny andel ansees som en egenkapitaltransaksjon, og det foreligger derfor ingen realisasjon.

Salgssummen er ført mot andelskapital, borettsinnskudd og annen egenkapital (overkurs).

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-19 423 000	
Nedbetalt tidligere	13 389 917	
Nedbetalt i år	637 321	
		-5 395 762
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-149 615 520	
Nedbetalt tidligere	1 097 501	
Nedbetalt i år	1 189 906	
		-147 328 113

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-9 810 243	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	813 197	
		-8 997 046
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2025	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	220 911	
		-2 779 089
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	189 757	
Nedbetalt i år	-4 810 243	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-164 500 010**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 199 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 199 200**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-87 656
Skyldig arbeidsgiveravgift	-75 720
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-163 376**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 380 077
SUM INNTEKTER	**-1 380 077**

KOSTNADER

Strøm	713 886
SUM KOSTNADER	**713 886**

SUM ENERGIAVREGNING	**-666 191**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-229 413
Annen kortsiktig gjeld	-4 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-234 272**

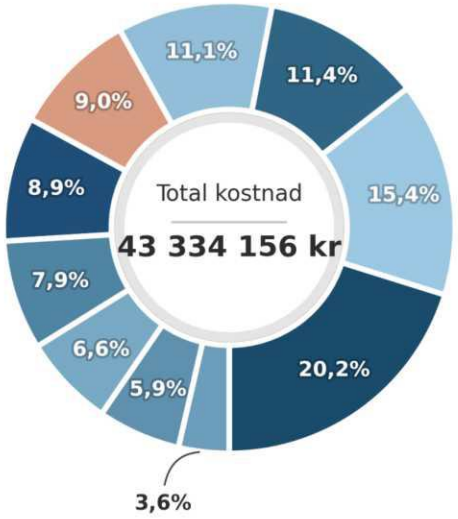
NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 199 200
Pantelån	164 500 010
TOTALT	**166 699 210**

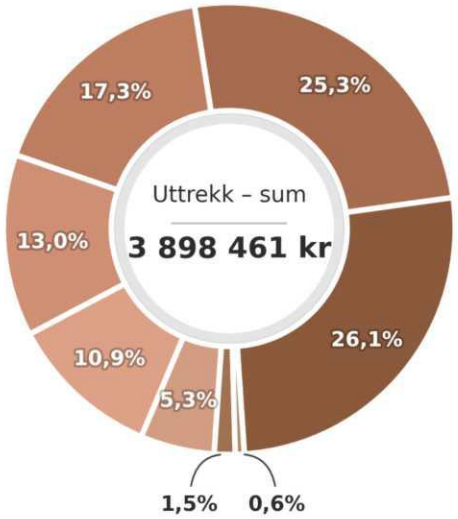
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 827 470
Tomt	3 058 807
TOTALT	**75 886 277**

Kostnadsdiagram BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG



Finanskostnader	8 742 584 kr
Større rehabilitering	6 670 098 kr
Kommunale avgifter	4 935 042 kr
Innfrielse av lån	4 810 243 kr
Mindre kostnader	3 898 461 kr
TV-anlegg/bredbånd	3 868 073 kr
Ordinær drift og vedlikehold	3 409 701 kr
Ordinære avdrag	2 861 335 kr
Personalkostnader	2 573 704 kr
Andre driftskostnader	1 564 915 kr



Forsikringer	1 018 826 kr
Energi/fyring	985 009 kr
Styrehonorar	672 500 kr
Avskrivninger	508 060 kr
Forretningsførerhonorar	424 560 kr
Konsulenthonorar	206 415 kr
Ladekostnader EL-bil	58 216 kr
Revisjonshonorar	24 875 kr

Kostnadsforklaring – BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 8 742 584 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

Større rehabilitering

Beløp: 6 670 098 kr

Større, planlagte rehabiliterings- og vedlikeholdstiltak som går utover løpende drift. Omfatter typisk prosjektkostnader til utredning, prosjektering, prosjektledelse/byggherreoppfølging og utførelse av større tiltak på bygningskropp eller tekniske anlegg.

Kommunale avgifter

Beløp: 4 935 042 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Innfrielse av lån

Beløp: 4 810 243 kr

Innfrielse av lån er ekstraordinær nedbetaling som helt eller delvis innfrir et lån utover ordinær avdragsplan. Dette er en kontantutgang og påvirker likviditet og felleskostnader, men vises normalt ikke som driftskostnad i resultatregnskapet.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 868 073 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Ordinær drift og vedlikehold

Beløp: 3 409 701 kr

Løpende drift og vedlikehold av bygninger og fellesanlegg (f.eks. VVS, elektro, uteområder, brannsikring og lignende). Kostnaden varierer med vedlikeholdsbehov og aktivitetsnivå gjennom året.

Ordinære avdrag

Beløp: 2 861 335 kr

Ordinære avdrag er planmessig nedbetaling av lånebeløpet i henhold til låneavtalen. Dette er ikke en driftskostnad i resultatregnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Personalkostnader

Beløp: 2 573 704 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Andre driftskostnader

Beløp: 1 564 915 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Forsikringer

Beløp: 1 018 826 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Energi/fyring

Beløp: 985 009 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Styrehonorar

Beløp: 672 500 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Avskrivninger

Beløp: 508 060 kr

Regnskapsmessig kostnad som uttrykker verdifall på varige driftsmidler over tid. Påvirker resultatet, men er ikke en direkte kontantutbetaling i året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 424 560 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Konsulenthonorar

Beløp: 206 415 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 58 216 kr

Drift og administrasjon av borettslagets ladestasjoner for el-bil. Kostnadene kan omfatte teknisk drift og overvåkning, tjeneste-/plattformabonnement, kommunikasjon/datalinjer, support og vedlikehold av systemet. Dette gjelder driften av ladeinfrastrukturen og er ikke det individuelle strømforbruket knyttet til selve ladingen.

Revisjonshonorar

Beløp: 24 875 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomført

2024 - 2025	Rehabilitering av gavlvegger og utskifting av overlys kupler.	Utført av Front Entreprenør AS.
2023	Laget fiber kabel Giga bit hastighet inn til alle husstander.	Utført av Nettconnect Norge AS i samarbeid med Atm-com AS.
2022	Nytt brannvarslingssystem	Levet av www.sfty.no
2021 - 2023	Klargjøring for innkobling av fiber	Utført av Atm-com AS
2020 - 2021	Utskifting av vinduer og balkongdører (DVS Entreprenør AS)	Vinduer på bad ikke byttet nå, disse ble byttet ut i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2013-2016.
2019	Individuell avregning av varmtvann Ista og OBOS står for avregning en gang pr år. A-konto kr 4,- pr kvm betales inn hver måned.	Vannmåling kom i gang fra 1.1.19, etter montering av utstyr for fjernavlesning og kontroll, samt i noen tilfeller bytte av vannmåler.
2018 - 2021	Ventilasjon på baderom	Utbedring av ventilasjonskanalene Firmaet PEWI utfører arbeidet.
2017 - 2018	Omtekking av tak med stålplater	Omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein.
2017 - 2018	Rehabilitering av piper	Piper over tak mures om, ikke alle, men etter tilstand. Innvendig piperehabilitering.
2017 - 2018	Vask og utbedring av fasader	Vask av balkongplater og fasade, lokale utbedringer
2017 - 2018	Overflatebehandling av balkonger	Utført av Prosektmester AS
2017 - 2021	Oppgradering av utomhus	Utomhus/grøntplan. Generalforsamlingen vedtok i 2014/2015 en utomhusplan. Firmaet Vidar Østre AS utførte arbeidet.
2017 - 2018	Vask av tak med betongtakstein	Omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein.
2015	Taket på Kiwibygget er rehabilitert	
2013 - 2014	Etablert nedgravde søppelbrønner	Utført av Tronslien AS.

2013 - 2015	Drenering (Tronslien AS)	Drenert langs alle langblokker fra BK 1-37 og F-43-45.
2013 - 2016	Våtromsrehabilitering (S-bygg AS)	Det ble gjennomført en full baderomsrehabilitering Alle vann og avløpsrør ble skiftet. Etablert felles varmtvann med beredere i kjeller. Se også årsrapporten for 2019: Leverandøren S-bygg gikk konkurs i mars 2018.
2012	Montert nye lamper i oppgangene	Montert nye lamper i oppgangene.
2012	Skiftet overlys/takluker i punkt-blokkene	
2011	Oppgradering av calling-anlegg	porttelefoner, dørpumper og låssystem.
2011	Oppgradering av dørpumper og låssystem	Uført av Drammen låsservice AS
2010 - 2012	Utbedring av verandatak fortsetter	
2009	Renset ventilasjonssystemet i boligene	
2008 - 2009	Oppgradert til digitalt kabel-tv	Kabelanlegget som har ligger i Feltspatveien 29 (Krystallen Borettslag) har nå en HUB I Bergkrystallen 12.
2008 - 2009	Reparert noen balkongtak	Feltspatveien 11 til 25.
2008	Malt alle dører, vinduer og balkonger	
2008	Nye entredører, lånefinansiert	Tilbudt lånefinansiering gjennom borettslaget til utskifting av entredører.
2008 - 2009	Impregnert tegl	
2008	Besiktiget noen piper	Gjelder piper der det var meldt fra om plager med nedslag.
2008	Skiftet ut en del vinduer.	
2007	Pusset opp oppganger, nye postkasser	Pusset opp oppganger, nye postkasser. Satt opp sykkelstativ.

2007	Satt opp sykkelstativ	
2007	Utskifting av tv/data og radio-kabler	
2006 - 2007	Oppgradert kabel-tv, med internett	Borettslaget mottar signaler digitalt. Ønskes tv-kanaler utover det boretts-laget har, må den enkelte opprette abonnement på Riks-tv hos en TVforhandler. Grunnlag for dette ligger klart i boretts-laget. (sakset fra BB-info 12.12.2007)
2004	Høytrykkspylt soil- og grenrør	
2002 - 2005	Rehabilitert pussisolerte fasader	
1993 - 1999	Utbedret det elektriske anlegget	
1991	Dørtelefoner	
1990 - 1991	Etterisolert, ny fasadebekledning	
1990 - 1991	Nye, større balkonger	
1989	Lagt om tak og piper	
1983 - 1984	Nye vinduer	
1983 - 1984	Nye inngangsdører	

Saksfremstilling

Overgang fra lineær-TV til app-baserte løsninger

1. Bakgrunn

Medievanene i befolkningen har endret seg betydelig de siste årene. Stadig flere ser innhold når det passer dem selv, via strømmetjenester og apper, fremfor å følge faste sendeskjemaer på tradisjonell lineær-TV. Teknologisk utvikling, økt tilgang til høyhastighetsinternett og smart-TV-er har gjort app-basert distribusjon både tilgjengelig og brukervennlig.

Dette danner grunnlag for å vurdere en utfasing av lineær-TV til fordel for en mer fleksibel og fremtidsrettet app-basert løsning.

---

2. Dagens situasjon

Lineær-TV innebærer:

- Faste sendetidspunkter
- Begrenset valgfrihet for seerne
- Høye distribusjonskostnader
- Mindre mulighet for målrettet kommunikasjon og analyse

App-baserte løsninger innebærer:

On-demand-tilgang

- Fleksibilitet på tvers av enheter (mobil, nettbrett, PC, smart-TV)
- Datadrevet innsikt i brukeratferd
- Mulighet for løpende oppdatering og forbedring

Aktører som Netflix, YouTube, TV 2 (via TV 2 Play) og NRK (via NRK TV) har allerede dokumentert at publikum foretrekker app-basert innhold.

Særlig yngre målgrupper konsumerer i liten grad tradisjonell lineær-TV. Trenden viser at lineær-TV gradvis mister markedsandeler, mens strømmetjenester vokser

4. Fordeler ved å gå bort fra lineær-TV

4.1 Økt tilgjengelighet og fleksibilitet

Brukere kan se innhold når og hvor de vil. Dette øker relevans og brukertilfredshet.

4.2 Kostnadseffektivitet

Distribusjon via app reduserer kostnader knyttet til tradisjonell kringkasting, teknisk infrastruktur og kanaldrift.

4.3 Datadrevet utvikling

App-plattformer gir innsikt i:

- Seertall i sanntid. Brukermønstre og innholdspreferanser

Dette gir bedre beslutningsgrunnlag og mer treffsikker innholdsproduksjon.

4.4 Skalerbarhet og innovasjon

App-baserte løsninger kan kontinuerlig oppdateres med nye funksjoner som:

- Personalisering
- Interaktive løsninger
- Integrasjon med sosiale medier

5. Ulemper og hensyn

- Enkelte brukergrupper, spesielt eldre, foretrekker fortsatt lineær-TV.
- Overgangen krever informasjonsarbeid og opplæring.
- Stabil internettilgang er en forutsetning.

Disse utfordringene kan håndteres gjennom overgangsordninger, god brukerstøtte og tydelig kommunikasjon.

6. Vurdering

Ut fra utviklingen i medievaner, økonomiske forhold og teknologiske muligheter vurderes det som strategisk riktig å fase ut lineær-TV og prioritere app-basert distribusjon.

En slik overgang vil:

- Sikre fremtidig relevans, redusere kostnader, kr 175 761,- pr mnd 2,1 mill pr år.
- Øke fleksibilitet for den enkelte og bedre innsikt og styring

7. Forslag til vedtak

1. Lineær-TV fases gradvis ut innen en fastsatt tidsramme i løpet av 2026.
2. Bistand og veiledning til de som hjelp til overgang fra lineær-TV til app basert.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 79 **Selskapsnavn:** BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201746
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:30, Krystallen treffsenter, Feltspatveien 29 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

B) Styret - ekstern styreleder (gjelder hvis det velges en ekstern styreleder)

Styrets innstilling

1. Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt- med kr 350 000 for tidsrommet 30.4.2025 til 27. mai 2026. Dette er det samme som i fjor.
2. Godtgjørelse til ekstern styreleder er tidligere godkjent med et fast utbetalt månedsbeløp, brutto på kr 26 875 per måned frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500. Dersom ekstern styreleder gjenvelges for perioden 2026 til 2028 foreslå styret at det gis forhåndsgodkjenning av samme beløp pr måned i neste 2 år periode. Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Det foreslås et honorar til valgkomiteen på kr 3000,- pr medlem. Samlet honorar til valgkomiteen kr 6000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen godtgjøres med et samlet honorar på kr 6 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv

Styret har gjennomgått borettslaget økonomi og har identifisert et kostnadsreduserende tiltak. I dag har vi linier-tv signaler til alle 482 leiligheter. Dette koster borettslaget kr 175 761,- pr måned Dvs 2,1 millioner pr år.

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

Styrets innstilling
Lineær-tv fases ut i løpet av 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å fase ut dagens kollektive avtale om Tv-signaler i løpet av 2026.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag fra beboer om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

Jeg foreslår at styret utarbeider en ny praksis ifht. tildeling av p-plasser med lademuligheter, se begrunnelse nedenfor.

Det er ikke nevnt i vedtektene for Bergkrystallen borettslag, men det er tatt inn en setning om parkering i Husordensreglene/Alminnelige ordensregler/punkt 1

Begrunnelse:

I Bergkrystallen borettslag er det begrenset med parkeringsplasser med lademuligheter. Styret har gjort en god jobb med å tilrettelegge slik at det skal være tilgjengelige lademuligheter i borettslaget.

På svært mange av de plassene som har fått installert ladeboks står det i dag biler som ikke er elektriske/hybride, mens det er tilsvarende elbiler som står på plasser uten lademuligheter. I den grad det er praktisk mulig burde det være en «plikt» til å bytte parkeringsplass med en beboer som allerede har en parkeringsplass i borettslaget, men som ønsker å bytte til en pplass med lademuligheter.

Styret bør endre praksis ved tildeling/ gjøre en ny spørring blant de som har p-plass om hva som er behovet for den enkelte leietaker i dag. Jeg har forståelse for at noen vil motsette seg bytte av p-plass av ulike årsaker, og vet at det er andre lademuligheter på Lambertseter, men dette er dårlig utnyttelse av den investeringen borettslaget har gjort ifht. å legge til rette for lading av privatbiler.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har formulert forslag til nytt punkt i husordensreglene. Det er ikke lademulighet på alle parkeringsplassene i borettslaget, og vi bør ha et regelverk som sørger for at plasser med lademulighet i størst mulig grad kan benyttes av de som har et reelt behov for lading.

Styrets forslag til vedtak.

Det foreslås at det tas inn nytt punkt «Parkeringsplasser» i husordensreglene:

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

1. Parkeringsplasser med installert lademulighet er primært forbeholdt andelseiere/beboere som har elbil eller ladbar hybrid og har et reelt behov for regelmessig lading.

2. Dersom en leietaker av parkeringsplass med lademulighet ikke lenger har behov for slik lading (for eksempel ved bytte til bil uten ladebehov), plikter vedkommende uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til styret.

3. Styret kan pålegge andelseier/leietaker som ikke har dokumentert behov for lademulighet å bytte til annen tilgjengelig parkeringsplass uten lademulighet, for å sikre hensiktsmessig og rettferdig fordeling av ladeplassene.

4. Eventuelt pålagt bytte av parkeringsplass skal varsles skriftlig med rimelig frist, normalt minst 14 dager.

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Beboers forslag: Styret bør endre praksis ved tildeling/ gjøre en ny spørring blant de som har p-plass om hva som er behovet for den enkelte leietaker i dag.

> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag_ Det foreslås at det tas inn nytt punkt «Parkeringsplasser» i husordensreglene: Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet 1. Parkeringsplasser med installert lademulighet er primært forbeholdt andelseiere/beboere som har elbil eller ladbar hybrid og har et reelt behov for regelmessig lading. 2. Dersom en leietaker av parkeringsplass med lademulighet ikke lenger har behov for slik lading (for eksempel ved bytte til bil uten ladebehov), plikter vedkommende uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til styret. 3. Styret kan pålegge andelseier/leietaker som ikke har dokumentert behov for lademulighet å bytte til annen tilgjengelig parkeringsplass uten lademulighet, for å sikre hensiktsmessig og rettferdig fordeling av ladeplassene. 4. Eventuelt pålagt bytte av parkeringsplass skal varsles skriftlig med rimelig frist, normalt minst 14 dager.

10. Det skal opparbeides flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder på borettslagets område.

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Begrunnelse:

Det er har vært en stor tilvekst av motorsykler/mopeder de siste årene, uten at det har vært tilsvarende tilrettelegging for parkering av kjøretøyene på borettslagets område. Det ble f.eks. opparbeidet en liten parkeringsmulighet vis å vis BK 3-5 når styret inndro plasser ved innkjøringen til BK 2-10, og ved innkjøringen til vaktmesterområdet med begrunnelse om at renovasjonen ikke kunne utføres forsvarlig.

I sesongen (april-oktober) er det en bl.a. en ansamling av MC/mopeder ved BK 3-5 og ved BK 13. Det burde derfor opparbeides noen flere plasser langs med området ved f.eks. BK 3-5, der det er plass til det, slik at MC/moped kan parkeres trygt og samtidig unngå å oppta allerede sårt tiltrengte gateplasser.

Andre borettslag f.eks. Pynten, har opparbeidet plasser på området som er skiltet og leid ut til de som ønsker dette. Samme ordning kunne sikkert vært etablert for BKBRL og man kunne tatt betalt for tjenesten og dermed fått noe tilbake.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for forslaget, men kan ikke forvare å bruker midler på å opparbeide flere motorsykkelplasser på på borettslagets område nå. Borettslaget har de siste årene gjennomføre flere store kostnadskrevende prosjekter. I tillegg har det vært en betydelig økning i kommunale avgifter de senere år og det er varsle ytterligere økning. Styret er av den oppfatning av vi ikke har økonomi til å opparbeide flere parkeringsplasser for motorsykler/mopeder. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal opparbeides flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder på borettslagets område.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Rebbeng

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Høidahl
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Birgit Høidahl
Anne Spaberg
Geir Magne Øines

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Bugge
Leila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anette Bugge
Leila Olsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Berit Christoffersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Geir Magne Øines

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557579310865

Dokument

Protokoll fra generalforsamling i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
Hoveddokument
6 sider
Initiert 2026-05-27 18:58:39 CEST (+0200) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-05-27 19:22:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Hans Petter Lom Lommerud (HPLL)
+4797059373
Signert 2026-05-27 19:22:39 CEST (+0200)

Sigbjørn Øystein Thorud (SØT)
+4790102075
Signert 2026-05-27 19:22:43 CEST (+0200)

Cathrine Karlsen (CK)
+4741623700
Signert 2026-05-27 19:05:41 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. september kl. 09:00 og lukker 24. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/79

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Laila Olsen og Anette Bugge-Kristoffersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.09.25
Selskapsnummer: 79 **Selskapsnavn:** BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Laila Olsen og Anette Bugge-Kristoffersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201746
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. september kl. 09:00 til 24. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Laila Olsen og Anette Bugge-Kristoffersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

FOR

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2006,
med senere endringer vedtatt på
ordinær generalforsamling 14. mai 2009 og på
ordinær generalforsamling 23. mai 2023.

Disse ordensregler skal bidra til trygge og ordnede boforhold

Bergkrystallen Borettslag er et levende samfunn av levende mennesker; barn, voksne og eldre. Vi ønsker et borettslag hvor vi har det bra og viser respekt og ansvar for hverandre.

Bergkrystallen Borettslag er et andelslag, det vil si at borettshaverne i fellesskap eier bygninger og eiendom. OBOS er kun forretningsfører og drifter således økonomiske forhold. Alle borettshavere er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen er i god stand.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og dermed heve borettslagets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettshaverne, har en i denne "husordenen" gitt enkle regler som det er i hver borettshavers interesse å overholde.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører ved oppslag, rundskriv eller i husorganet BB Info, gjelder som tillegg til husordensreglene.

Vaktmester er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordensreglene blir overholdt, og skal meddele eventuelle overtredelser til styret.

Alminnelige ordensregler

1. Bil- og motorsykkelparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på dertil oppmerkede parkeringsplasser. Parkering må ikke skje slik at det er til hinder for annen ferdsel, eller slik at biler blir stengt inne. Lagring av biler tillates ikke.

2. Grøntarealene og uteområdene er våre felles steder for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne trærne og buskene våre og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette spesielt om våren.
   Fotballsparking og hockeyspill mot blokkenes fasader, inngangspartier eller bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns (barn under skolealder) lek med ball. Større barn henvises til idrettsområdet.
   Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra balkonger eller uteområdene.
   Det er forbudt å bruke sprettert og alle slags skytevåpen.

3. I trapperom og loft- eller kjellerganger skal det ikke settes personlige eiendeler. Sykler og andre sportsartikler settes i sykkelrom eller i egen loft- eller kjellerbod. Lek i trapper og fellesrom er ikke tillatt. Likeledes er det ikke tillatt å gå i trapper med rulleskøyter og skøyter uten beskyttelse.

4. Entredøren skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

5. Det er forbudt å røyke i innvendige fellesareal og utenfor inngangspartiene til leilighetskomplekset.

6. Utgangsdører, loft- og kjellerdører skal være låst til enhver tid. Lys skal alltid slukkes når kjeller og loft forlates.

7. Lufting og tørking av tøy i vinduene er ikke tillatt. Balkongene må ikke nyttes til lufting eller tørking av klær eller sengetøy, slik at dette er til sjenanse for naboene. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, ut av vinduet eller fra balkongen.

8. Ved montering av flaggholder, markiser, leskjermer eller ved innglassing av balkong, må styret eller vaktmester kontaktes.

9. Parabolantenner er ikke tillatt.

Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl 0600.

2. Musikkøvelser, snekring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager.
   Musikkanlegg må monteres slik at naboene ikke forstyrres.
   Det oppfordres til at oppussing foregår mellom kl 0800 og kl 2200 på hverdager, og ikke etter kl. 1800 på lørdager.

3. Musikkundervisning tillates kun etter tillatelse fra styret.

4. Ved selskaper og fest skal naboer varsles minst en uke i forkant. Det anmodes imidlertid om at musikkanlegg dempes etter midnatt og at gjester forlater leiligheten så fredelig som mulig.

Renhold og søppel

1. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i miljøhusene. Lukene skal alltid være låst. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontaineren. Glass, flasker og hermetikkbokser leveres i returcontainere. Batterier, malingrester og annet kjemisk avfall skal leveres miljøstasjonen. (Disse finnes bl.a. på bensinstasjoner.) Større ting må andelseier selv besørge bortkjørt.

2. Juletrær skal enten brennes eller bringes til de steder vaktmester har anvist.

3. Trappevask blir utført en gang pr. uke. Borettshaver sørger selv for å fjerne dørmatter og andre ting utenfor dørene.

4. Tørkeloftene benyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.

Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må alltid godkjennes av styret.

2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger skriftlig.

3. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruker påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Hold av husdyr

Det er tillatt å holde hund.

For hundeholdet gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av hunden må straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre person eller eiendom.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et hundeholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtekter for møterommet i Feltspatvn 34

1. Rommet er innredet av borettslaget for lagets midler.

2. Rommet nyttes som møterom for de organer i borettslaget som har behov for dette.

3. Når det ikke hindrer lagets egen møtevirksomhet, kan rommet leies ut. Rommets drift ivaretas av styret.

4. Utleie må bare skje til voksne, personlige leiere. Leieren er ansvarlig for at vedtektene følges og kan stilles økonomisk ansvarlig for mulig oppstått skade.

5. Overtredelse av vedtektene vil medføre nektelse av fremtidig leie.

6. Leien fastsettes av styret.

Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

2. For utleie og bruk av lagets møterom gjelder de oppsatte vedtekter og ordensregler.

Styret har kontor i Feltspatveien 34.
Kontortiden er første mandag hver måned mellom kl 19.00 og kl 20.00.
Telefon/faks: 22 28 11 19. Telefonen er bare betjent i kontortiden.
I ferier er kontoret stengt. Varsles i rundskriv.

Telefon styreleder : 911 711 32
Telefon vaktmester : 911 711 33
Styrets e-postadresse : styret@bergkrystallen.no

Vedtekter

for Bergkrystallen Borettslag org nr 950201746.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 19. april 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 04.04.2013, 04.04.2017, 25.05.2021, 11.05.2022 og 23.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bergkrystallen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelse pkt. (3).

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til

fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Private radio- og TV-antenner samt parabol tillates ikke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmer knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskiftning av utvendige dører med karmer knyttet til bruksenheten.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) KAMERAOVERVÅKNING
Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

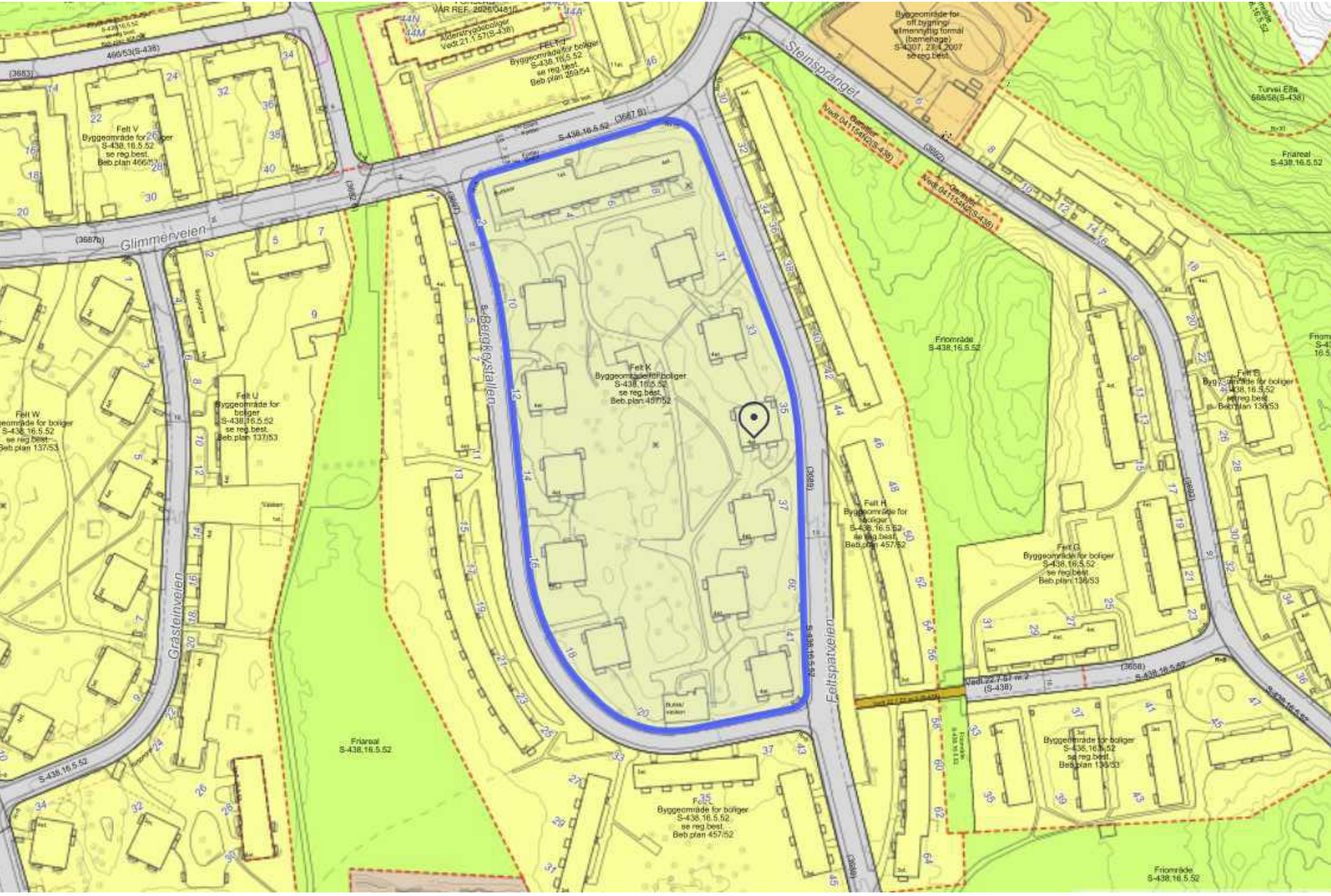
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


Glimmervelen
Steinsprangel
Bergekrystallen
Feltspatveien
Grasteinveien
Felt K
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 457/52
Felt V
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 466/53
Felt U
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 137/53
Felt W
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 137/53
Felt H
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 457/52
Felt G
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 136/53
Felt S
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 136/53
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 135/53
Friområde
S-438,16.5.52
Friareal
S-438,16.5.52
Turvei E8a
565/58(S-438)
Byggeområde for off.bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
S-4307, 23.4.2007
se reg.best.
VAR REF. 2026/04810
Aldersbygdeboliger
Vedt.21.1.57(S-436)
FELT J
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 259/54
466/53(S-436)
S-438,16.5.52 (3687 B)
(3687b)
(3683)
(3682)
(3688)
(3658)
S-438,16.5.52
Vedt.22.7.87 nr.2
(S-438)
Vedt.04.11.54(2) (S-436)
Vedt.04.11.54(2) (S-436)

Oslo

45752

Endring av bebyggelsesplan for Bergkrystallen del av gnr. 159, bnr 1, Lambertseter sør.

45752 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195203200

Vedtaksdato: 07.10.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

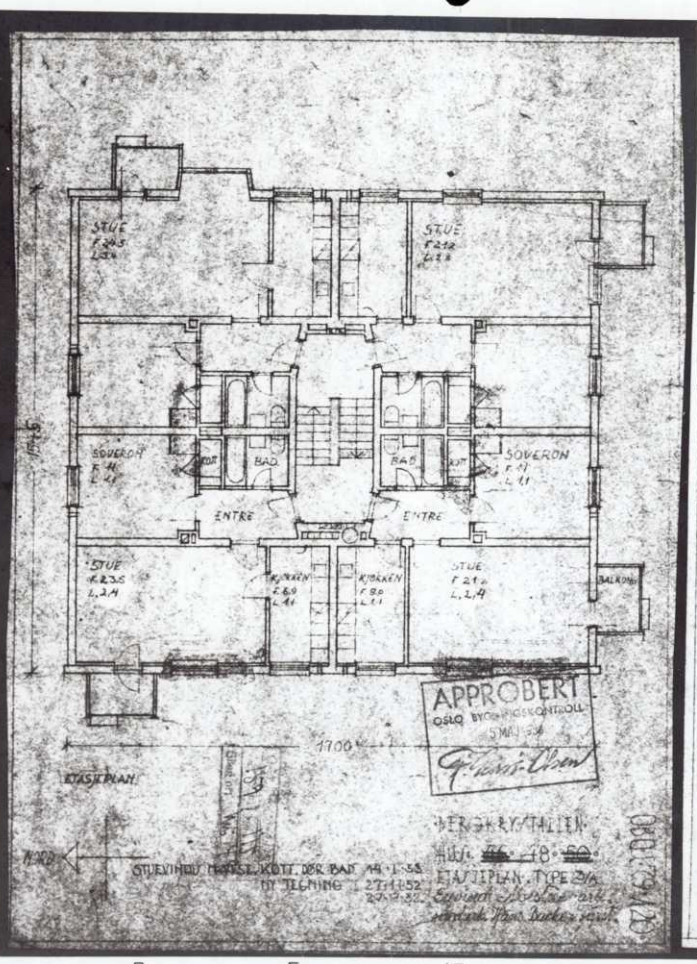
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



ETASJEPLAN.

NORD

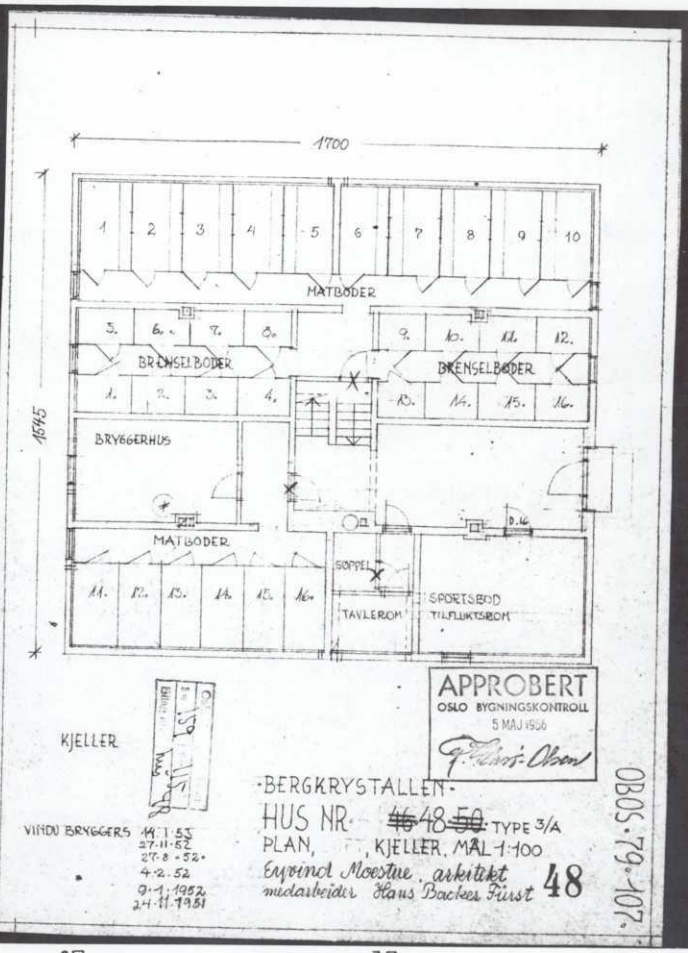
STUEVINDU, DØRSET, KJØTT, DØR BAD

TIL TEGNING

BERGKRYSTALLEN.

HUS. ~~46~~ 48 ~~50~~

ETASJEPLAN. TYPE 3/A



KJELLER

VINDU BRYGGERS

BERGKRYSTALLEN

HUS NR. ~~46~~ 48 ~~50~~ TYPE 3/A

PLAN, , KJELLER. MÅL 1:100

Eyvind Moestue, arkitekt

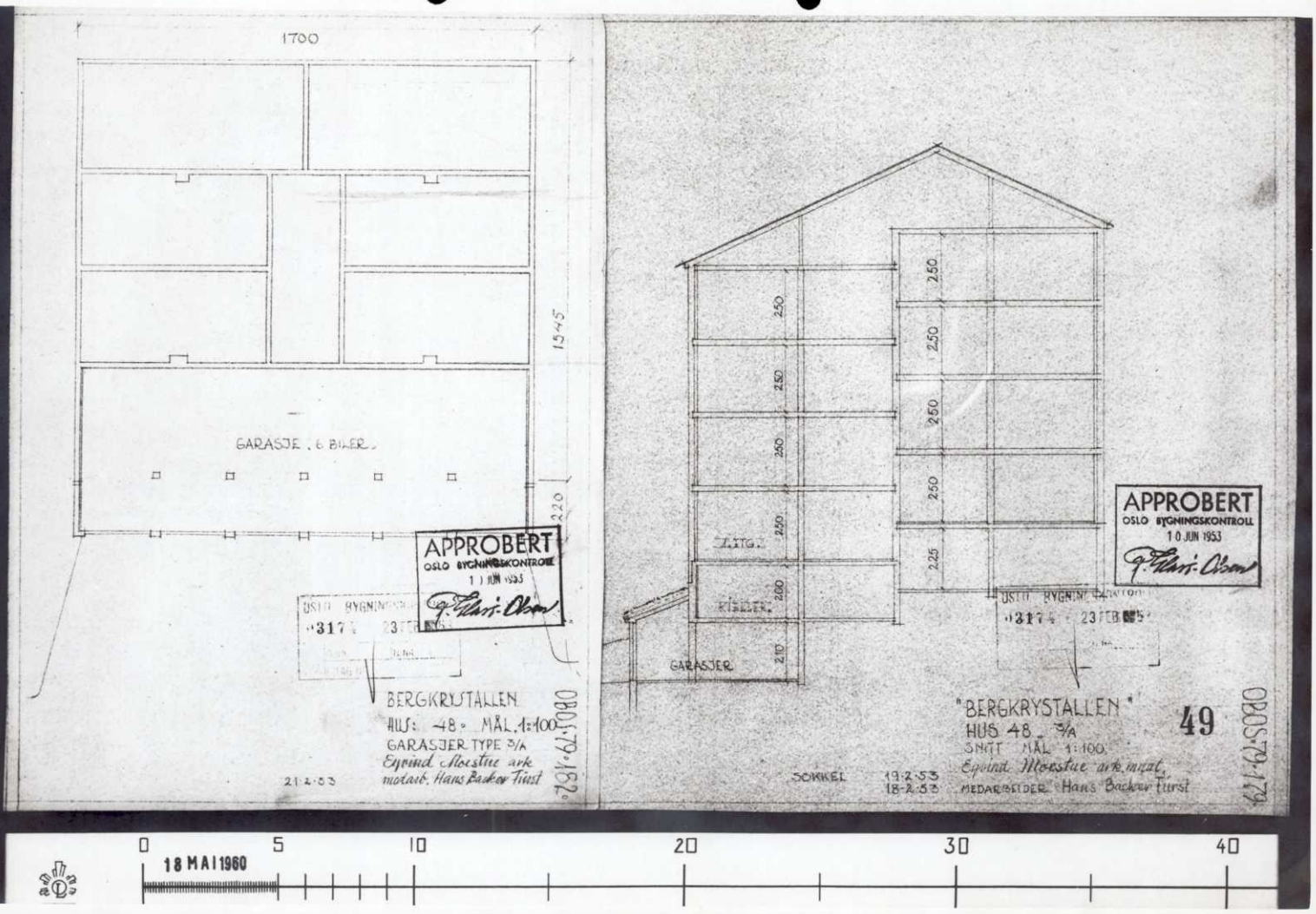
medarbeider Hans Backer Fürst

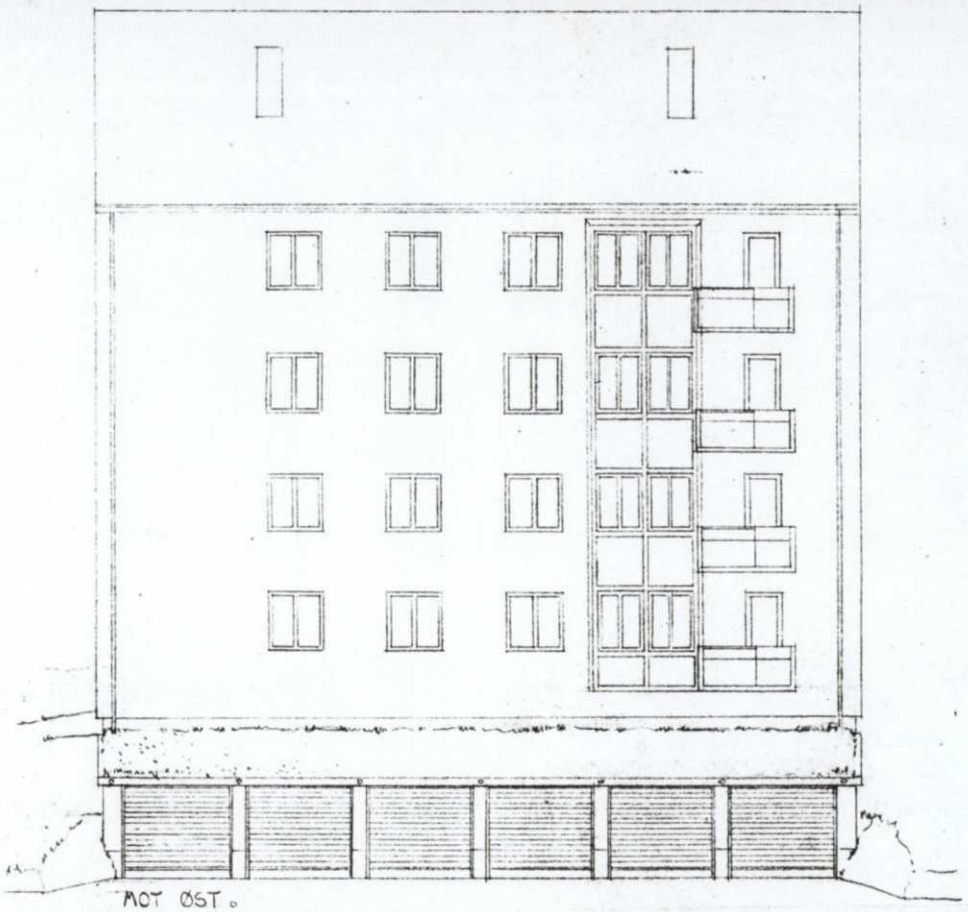
48

OBOS-79-107

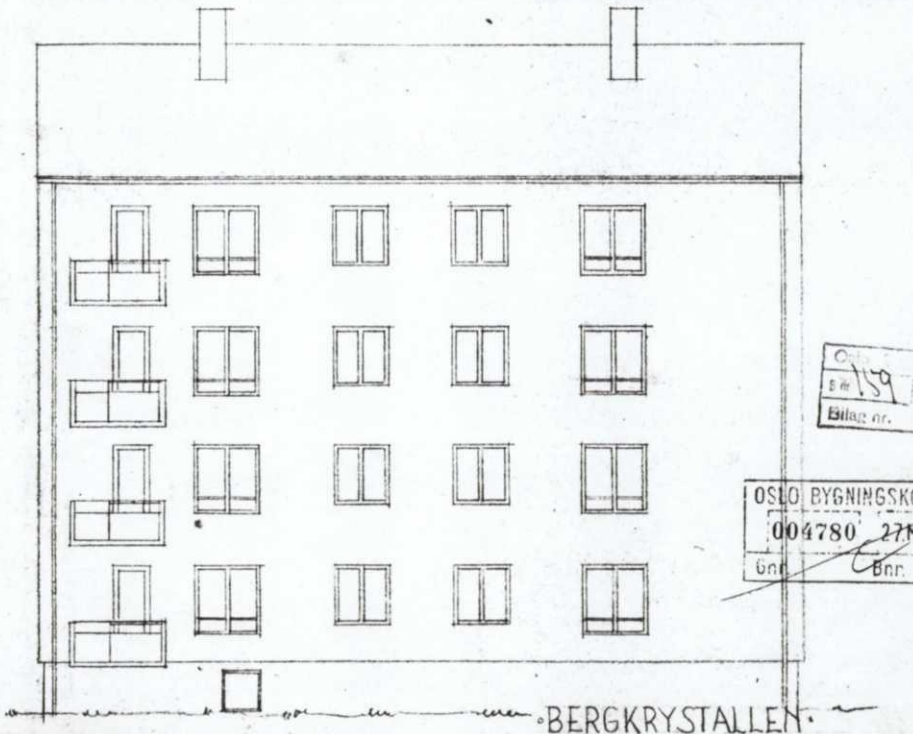
0 5 10 20 30 40

18 MAI 1960


1700
GARASJE . 6 BILER .
1545
220
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 JUN 1953
BERGKRYSTALLEN
HUS: 48 · MÅL 1:100
GARASJER TYPE 3/A
Egvind Moestue ark
medarb. Hans Backer Furst
21-2-53
250
250
250
250
250
250
225
KJELLER
280
GARASJER
210
SOKKEL
19-2-53
18-2-53
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 JUN 1953
"BERGKRYSTALLEN"
HUS 48 3/A
SNITT MÅL 1:100.
Egvind Moestue ark. mnat.
MEDARBEIDER Hans Backer Furst
49
0 5 10 20 30 40
18 MAI 1960



MOT ØST.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
004780 27MRS56
Gnr. Bnr.

46

BERGKRYSTALLEN.

HUS NR: 48. TYPE 3/A

FASADER MÅL 1:100

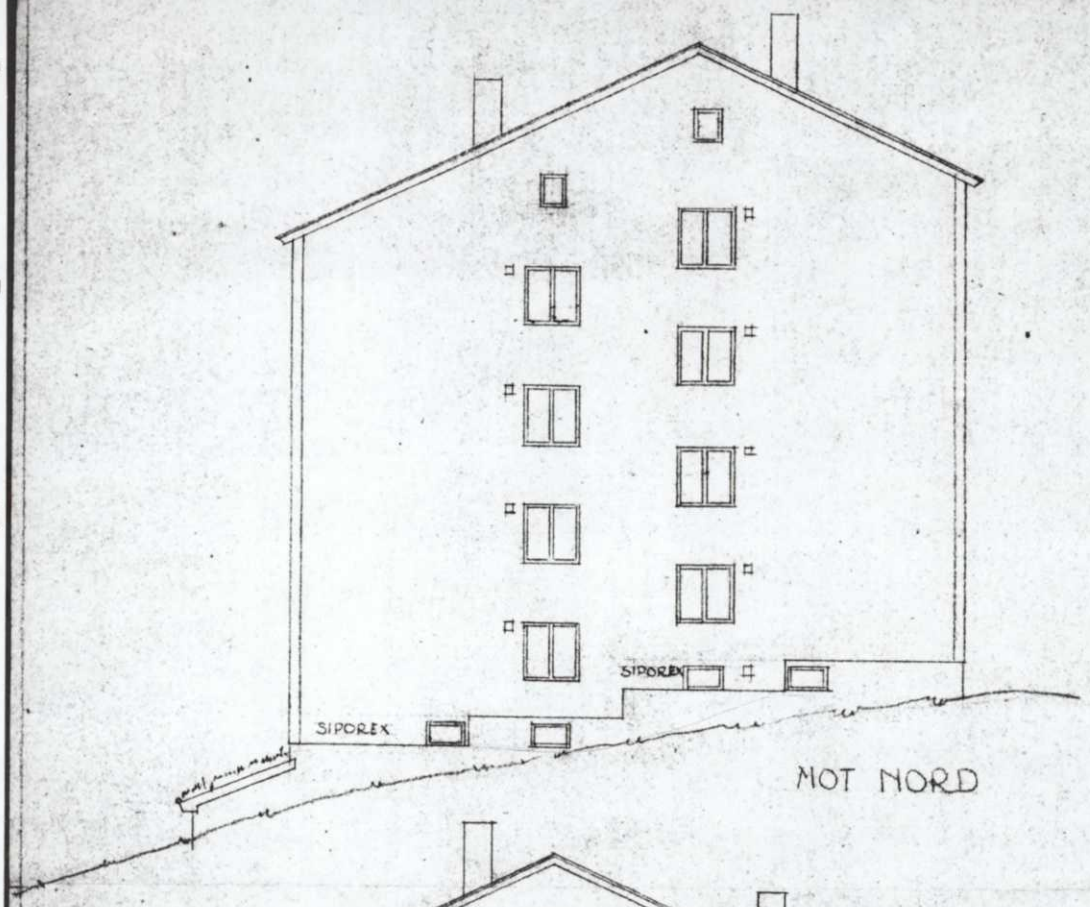
Eyvind Moestue, arkitekt. mnal.
medarbeider Hans Backer Tirst. ark.

SOKKEL 19.2.53
17.2.53

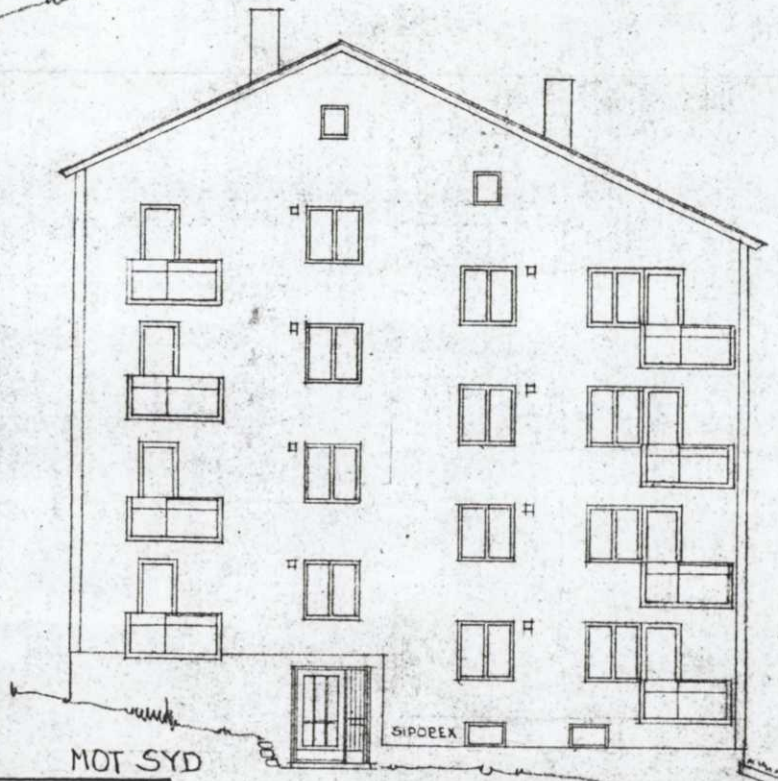
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAI 1956

OBOS·79·180·

18 MAI 1960



MOT NORD



MOT SYD

18 MAI 1960

Oslo Byggesaksetaten
Bnr. 19 Knr. 115
Bilag nr.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
004780 27.MRS56
Gnr. Bnr.

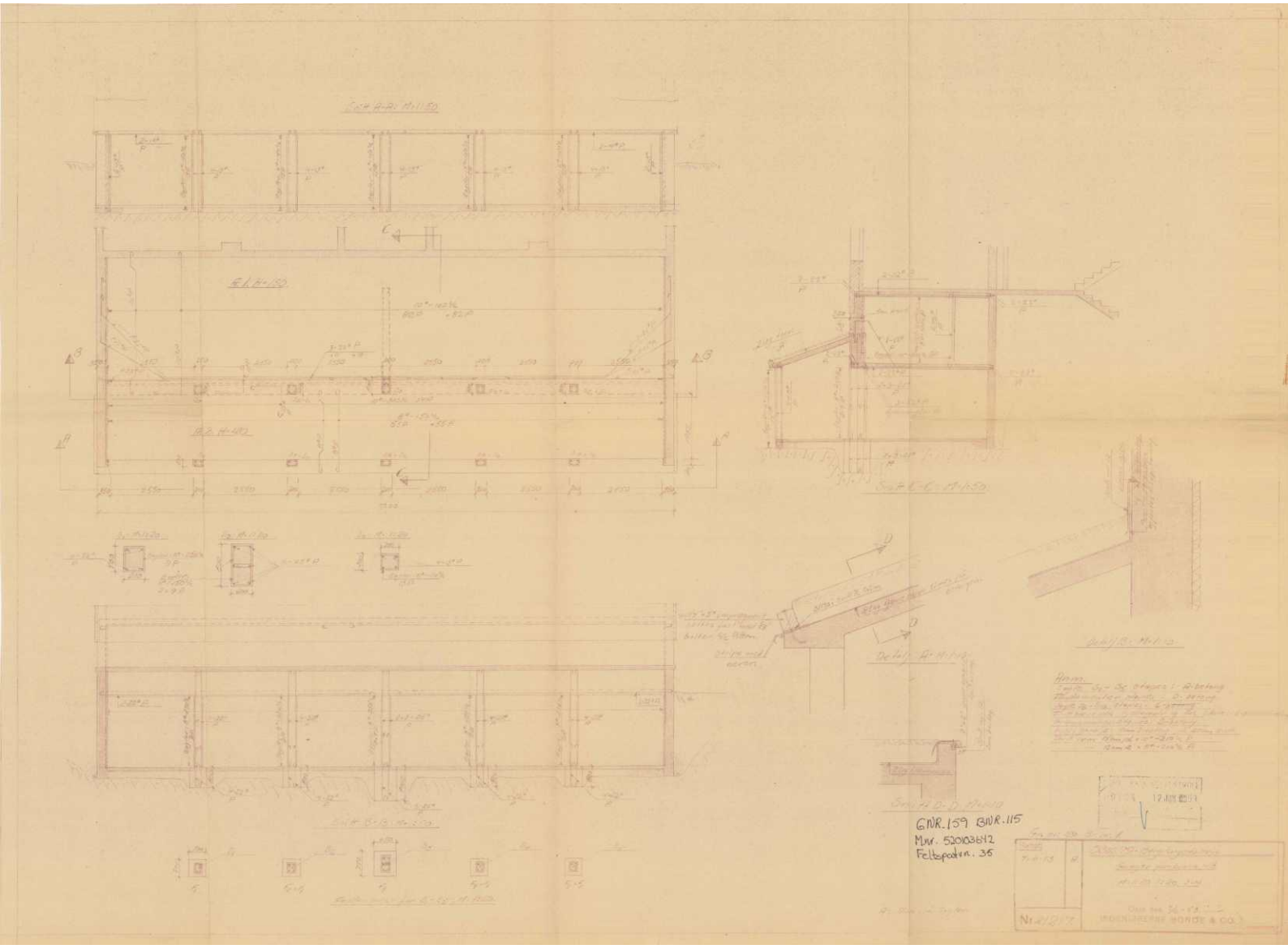
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAJ 1956
G. Flint-Olsen

47

OBOS-79-181

•BERGKRYSTALLEN•
HUS NR• 48• TYPE 3/A
FASADER MÅL 1:100
Eyvind Moestue. ark. mnal.
MEDARBEIDER Hans Backer Tunst, ark.

SOKKEL 19.2.53
17.2.53



GNR. 159 BNR. 115
Mnr. 52010612
Feltspatvn. 35

159	115	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Hus 48		O. B. C. A/S Torggt. 77.	Eivind Moestue Torggt. 1.		Tomt nr.: 35 til Feltspatveien Parsell nr.: Sted: Borgtrøa Ferdigattest: 2/4-1957

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest:	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur:
21/10 52	3642		Våningshus		8/11 52	O.D. 11.		
	4/8			(8 blg)				
			Byggesak.		8/3 53	Kl. 16 Nabotilsyn (11 blg) anvist		
2/1 53	53		Byggetill. 6 blg			Mgl 5/1 2/2 11/2 —		
			Påmerking sendt		18/2 53			
23/2 53	3174		Ikke ank. byggem. 7 blg.		26/2 53	K.D. 30/3 —		
			Sprengetill.		27/3 53			
13/6 53	9144		Ikke ank. byggem. (3 blg)			Ikke 13/6 30/10 —		
3/10 53			Søknad fra O. B. C. A/S om		27/9			
			tillatelse til å bygge		10 53	Kvis 3/10 —		
			garasjeanlegg					
30/10 53			Ikke ank. byggem. 3 blg		3/11 53	Kvis 4/11		
23/12 53	20116-7		Utsettingsattest på plan 79 7-11					
5/3 54	12164		Igangsettingstillatelse					
25/11 55	19309		Ferdig					
27/3 56	4710		Fasader 2 blg.			K.D. 5/4 Returnert 18/4		
20/4 56			Ikke ikke byggem. 4 blg		5/8 56	K.D. 25/4		
			K. F. A		8/8 56			

1 etg: 264	m²
2 etg: — —	m²
3 etg: — —	m²
4 etg: — —	m²
Gesims:	m²
Ut.:	m²
I: 16	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskiftning vinduer og balkongdører

Arbeidssted: Balkongveien 35

Matr.nr.: [illegible]. 159, bnr. 115

J.nr. 82/1850

Byggherre:
Bergkrystallen Borettslag
Bergkrystallen 27

OSLO 11

Ansvarshavende:
Tømrerm. Steen G. Andresen
Refsnesstranda 15

1500 MOSS

LOF/BS

Dato: 23.mars 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bl. C-16. ANDVORD.

Film

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
O.J.nr. 364
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag
Trygvasl. 6 Stovner

Ansvarshavende 5/3-53 fra vann: Svein Ola Hafstad

BYGNINGSENHETS
01384137 8

Approbert

Påbegynt 1/7-53

Ferdigattestert 3/4-1957 BL.

G.NR. 159 BNR. 115
M.nr. 52010 3642
Feltspatvn. 35

Regning betalt 29/12-52.

Arbeidets art Våningshus

G.nr. 159 **b.nr.** 115 **pars.** **Matr. nr.** Bygning for

Hus 48. Feltspatvn 35

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 22.05.2018

Deres ref.: Kai Roger Brenden | Vår ref.: 201715772-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGKRYSTALLEN 1 - 37 OG FELTSPATVEIEN	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergkrystallen 1 - 37 og Feltspatveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.05.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, styret@bergkrystallen.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin
Bergkrystallen 27

1155 OSLO

Ansvarshavende
Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104970	95/61323

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	27. september 1995

Arbeidssted : 159/0115 Feltspatveien 35
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKONGER M .M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin
Bergkrystallen 27

1155 OSLO

Ansvarshavende
Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104970	95/61323

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	27. september 1995

Arbeidssted : 159/0115 Feltspatveien 35
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKONGER M .M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2023
Siv Hauge	201402968 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	FELTSPATVEIEN 35	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Feltspatveien 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 14.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ansvar

Foretaket som hadde ansvarsrett for overordnet prosjektering og utførelse samt prosjektering og utførelse av miljøsanering har opphørt. Norconsult har redegjort for at deres uavhengige kontroll også har omfattet kontroll av endringer i brannskiller. Etaten har etter en konkret vurdering og etter søkers redegjørelse konkludert med at dette er tilstrekkelig som kontroll av det utførte arbeidet.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
962392687 NORCONSULT AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 2 KONTROLL - Kontroll av bygningsfysikk - Fuktsikring - Tiltaksklasse 2
976964446 S-BYGG AS	PRO - Overordnet ansvar for prosjektering - Tiltaksklasse 2 UTF - Overordnet ansvar for utførelse - Tiltaksklasse 2 PRO - Prosjektering av miljøsanering - Tiltaksklasse 2

Feltspatveien 35

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glimmerveien Linje 75C	3 min 0.2 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	5 min 2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.9 km

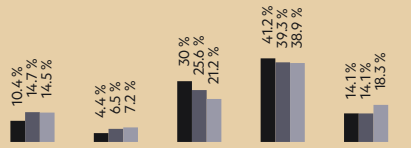
BARNEHAGER

Steinspranget barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	3 min
Rema 1000 Mellombølgen	5 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Avstikkern balløkke	7 min
SATS Lambertseter	11 min
EVO Lambertseter Senter	14 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er en rolig og stille plass å bo på og at nærheten til både kollektivtrafikk og senter er bra.»

— Sitat fra en lokalkjent

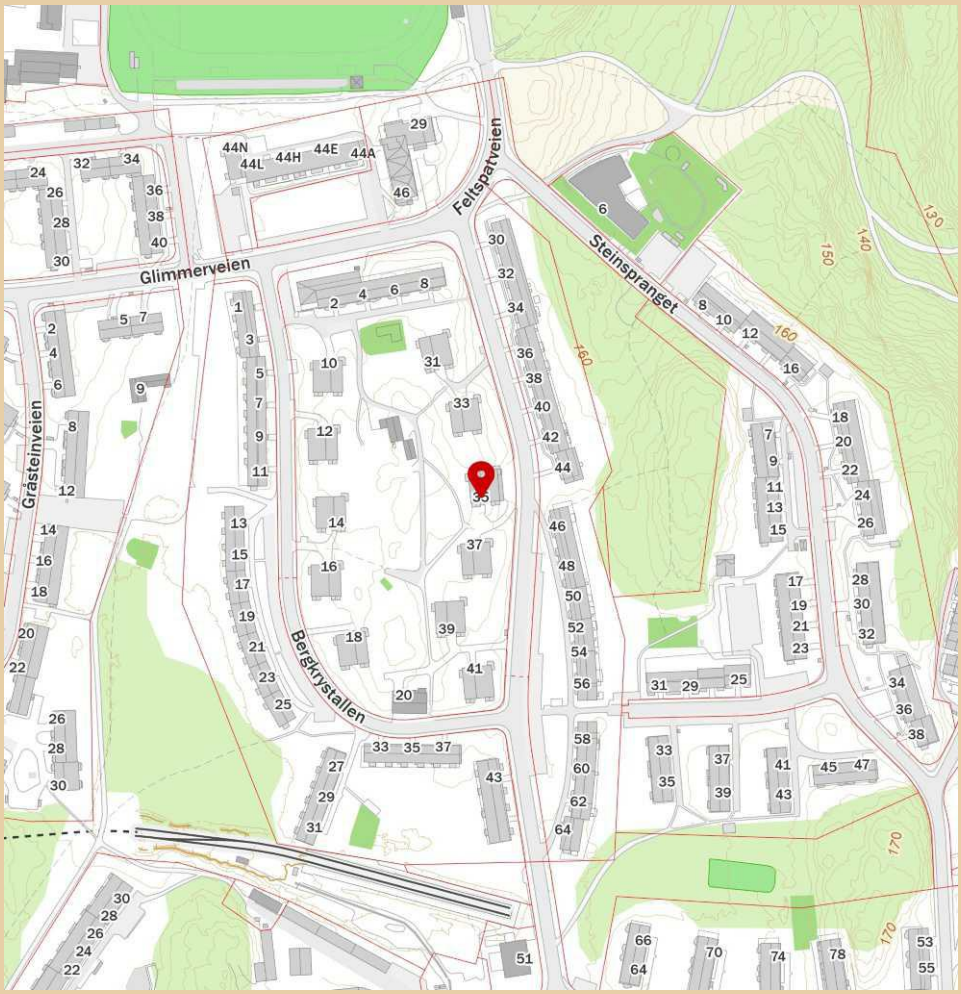
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Feltspatveien 35

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glimmerveien Linje 75C	3 min 0.2 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	5 min 2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.9 km

BARNEHAGER

Steinspranget barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	3 min
Rema 1000 Mellombølgen	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	11 min
Boots apotek Lambertseter	12 min
Lambertseter Vinmonopol	12 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Avstikkern balløkke	7 min
SATS Lambertseter	11 min
EVO Lambertseter Senter	14 min

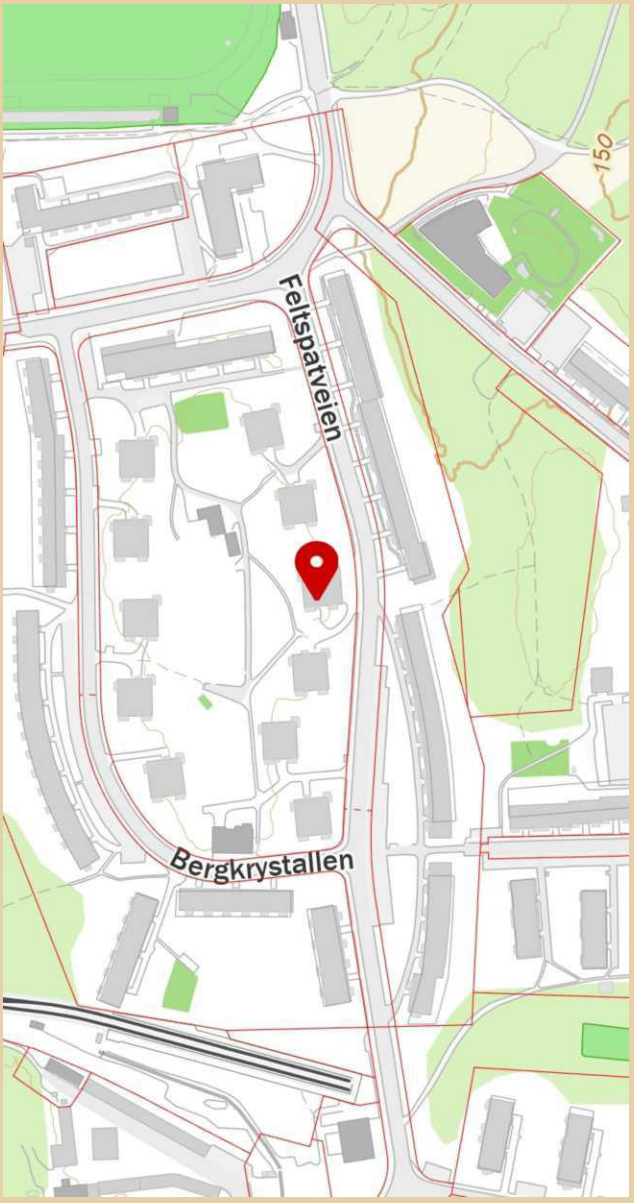
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Feltspatveien 35

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glimmerveien Linje 75C	3 min 0.2 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	5 min 2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.9 km

BARNEHAGER

Steinspranget barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	3 min
Rema 1000 Mellombølgen	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	11 min
Boots apotek Lambertseter	12 min
Lambertseter Vinmonopol	12 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Avstikkern balløkke	7 min
SATS Lambertseter	11 min
EVO Lambertseter Senter	14 min

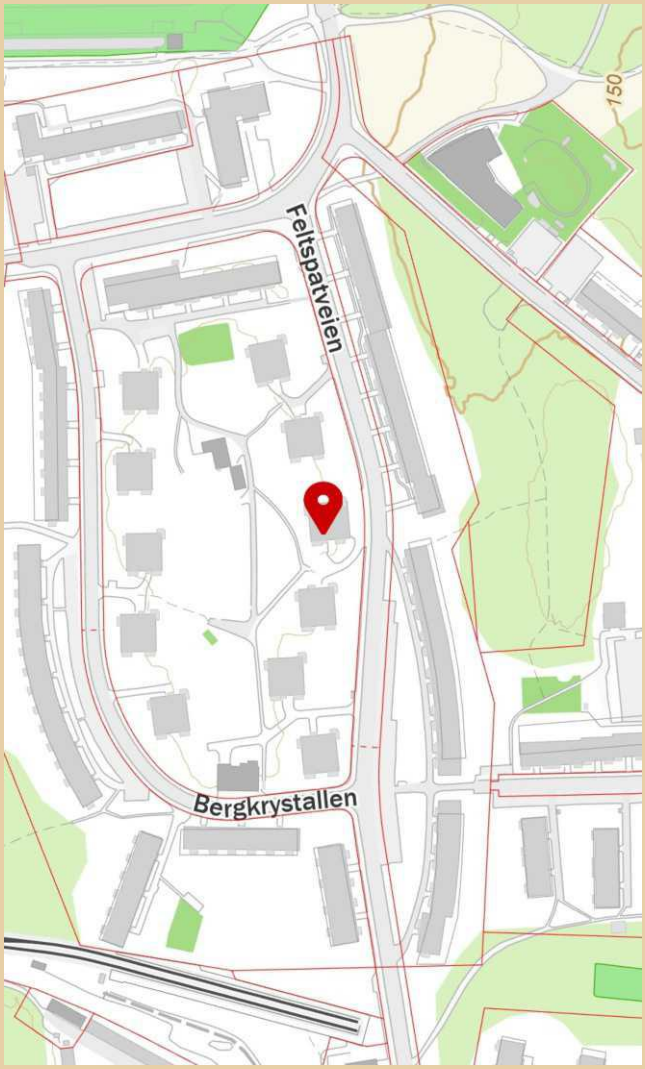
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Feltspatveien 35, 1155 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 115, andelsnr. 382 i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260167

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
