PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

FELTSPATVEIEN 43

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

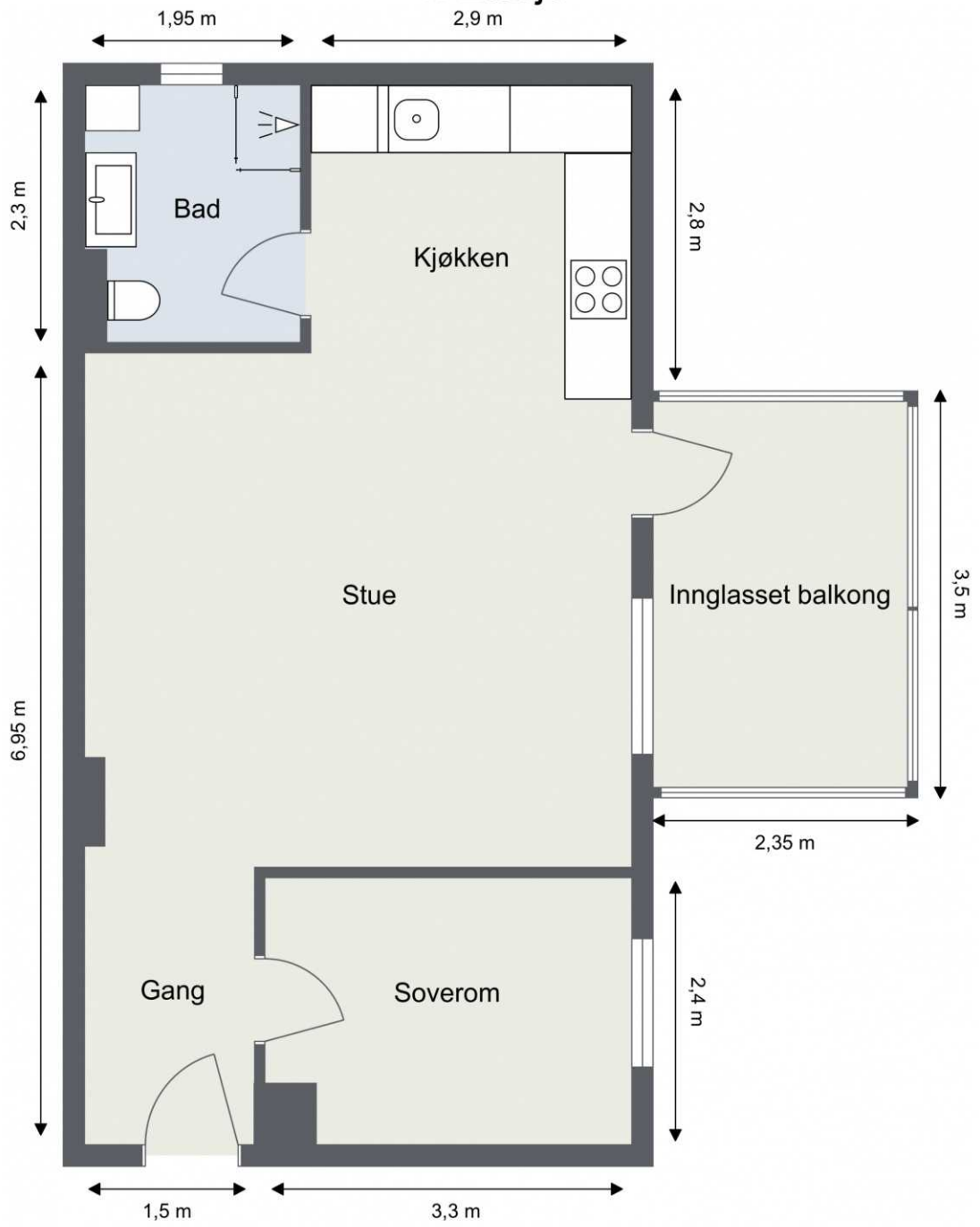
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Feltspatveien 43

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje
Feltspatveien 43
1155 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 23/04/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Thomas Hoel Jansen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	42
Byggeår:	1956
Tomt:	71.819 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Hoel Jansen.
Befaringsdato:	23.04.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt opparbeidet med plener og beplatning.
Asfalterte adkomstveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 3 etasjer i tillegg til loft og kjelleretasje.
Støpt armert betongsåle til antatt komprimerte masser.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Fasadene er kledd av pusset og malt betong, samt forblendet med teglstein.
Liggende panel av tre på balkongene.
Saltak konstruksjon tekket med stålplater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informajon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: loft og kjellerbod.
Parkering: borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling med kamera.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: en vegg og brannmur i stuen er forblendet med teglstein. Fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: slett, malt betonghimling på soverommet.
Øvrige overflater av nedsenket platehimling med innfelt downlights i stue/kjøkken og gang.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 1- stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av borettslaget:
2023 innlagt fiber kabel.
2022 nytt brannvarslingssystem
2020 - 2021 Utskifting av vinduer og balkongdører.
2019 Individuell avregning av varmtvann
2017 - 2018 Omtekking av tak med stålplater.
2017 - 2018 Rehabilitering av piper. Innvendig piperehabilitering.
2013 - 2014 Etablert søppelbrønner
2013 - 2015 Drenering
2013 - 2016 Våtromsrehabilitering

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	47		10		47	0
Loft og kjellerboder		6				
SUM BYGNING	47	6	10		47	0
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, soverom, stue med åpent kjøkken og bad.

BRA-e:

Loft og kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er pipeløp i leiligheten med mulighet for etablering av ildsted.
Loftsbod og kjellerbod merket 1042.
Loftsboden har et målbart areal på 3 m² pga skråtak og et gulvareal på 8 m².

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

23/04/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu i våtsonen av PVC.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Servant innredning med to skuffer av slette fronter og dempe funksjoner.
Overskap med to speildører og integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget mellom 2013-2016
og fremstår uten behov for strakstiltak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Noe slurvete silikon fuget enkelte steder og mindre riss i fuger mot gulvet.
Hullyd under fliser ved terskelen.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes ikke som bom.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2013-16.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

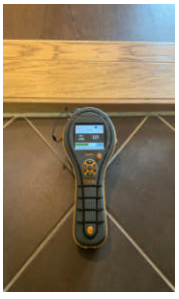
Det er muligheter for å rengjøre sluk.

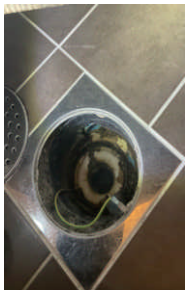
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Hovedsluk av plast med vannlås og klemring er plassert ved servanten.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger til våtsonen er bak kjøleskapet på kjøkkenet.
I tillegg er det fremlagt ferdigattest på våtromsrehabiliteringen, datert 15.12.2023.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Antatt benyttet smøremembran.
Det gjøres oppmerksom på at membran har en antatt levetid på 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner på skuffeseksjonen.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Stål vask med 1- greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Det anbefales å fuge mellom benkeplater og veggene.
Blandebatteriet går noe tregt. Anbefales å smøres.
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 12.000,-

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med slette og profilerte fronter.
Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder i leiligheten: 2.46 meter.
bad - 2.32 m
soverom - 2.52 m
øvrige rom - 2.44 m.

Merknader: Brannmuren i leiligheten er forblendet med teglstein.
Det er mulighet for tilkobling av ildsted.
Pipene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2017/18.
Dør til soverommet subber noe mot karm og bør justeres.
Enkelte merker på veggoverflatene på soverommet.
Mangler 2 stk gulvlister på vegg mot bad.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med 3- lag pressglass i stue og soverom. Datostemplet 2020.
PVC(plast) horisontalhengslet innoversvingt vindu på badet. 3- lag glass og datostemplet 2014.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - 35 db. Ukjent alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt innglasset balkong på 8.5 m².
Utkraget stål og betong konstruksjon.
Treheller på gulvet.
Rekkverk opp mot innglasset del er kledd med plater.
Opplegg for lys og dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.01 meter iht dagens forskrifter.
Det er målt 10.3 m² inkl vegg mot stue og 8.5 m² utvendig på balkongen.
Utover dette er balkongen kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2014 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av stål og rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for varmt og kaldt vann, samt vannmåler er plassert i fordelerskap på badet.
Interne stoppekraner i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Ferdigattest på våtromsrehabiliteringen er fremlagt, datert 15.12.2023.
Ytterligere dokumentasjon antas å foreligge hos styret i borettslaget.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene og veggventiler på kjøkkenet og soverommet.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Avtrekksventilasjonen opå kjøkken og bad tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 7 stk kurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Manglende deksel i sikringskapet vil bli montert før salg.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

Ikke tilfredsstillende avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250037

Selger 1 navn
Thomas Hoel Jansen

Gateadresse
Feltspatveien 43

Poststed	Postnr
OSLO	1155

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad oppusset gjennom boretslag
Arbeid utført av	Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar det

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar det

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennom boretslag
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 183250037

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250037

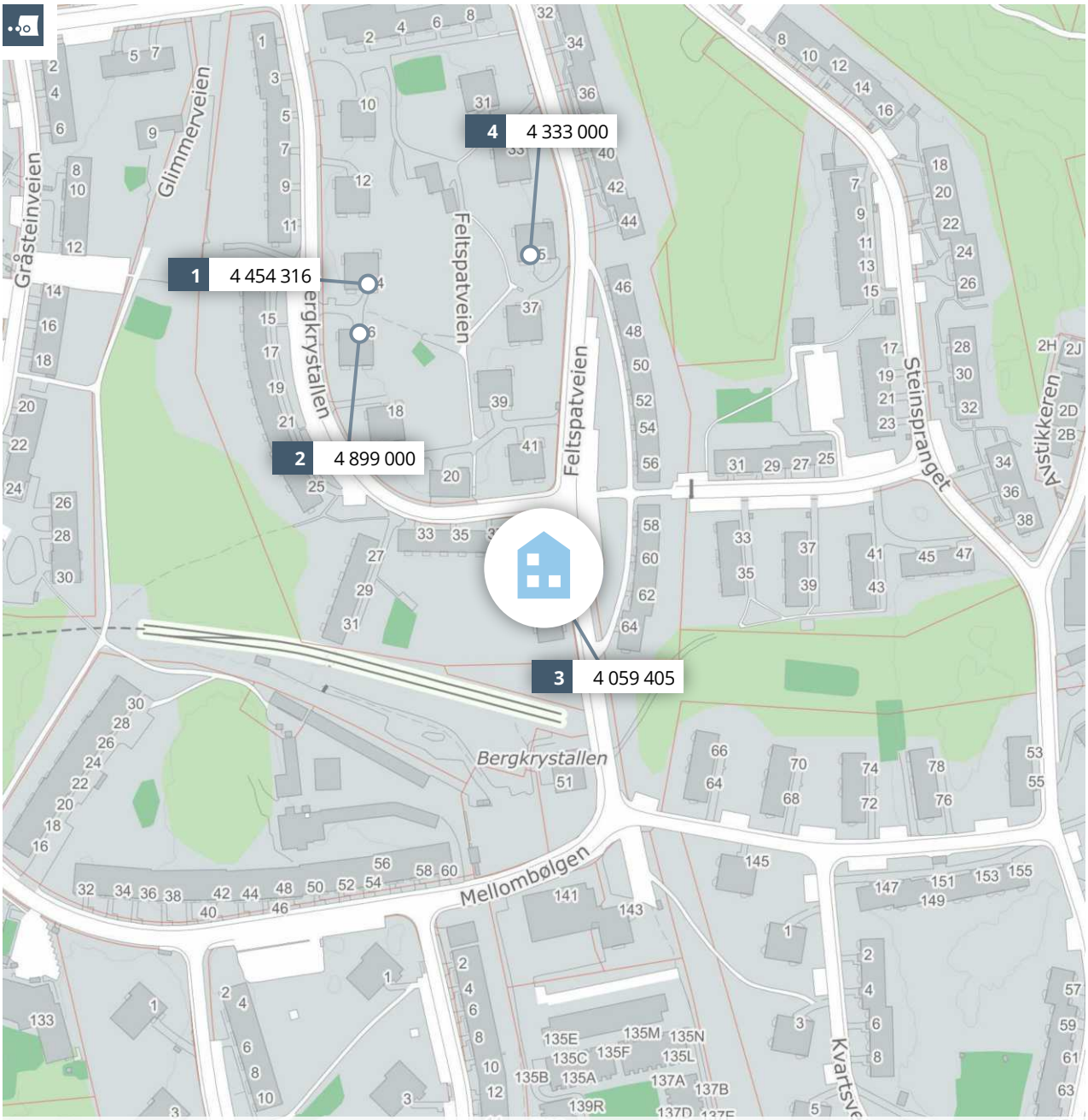
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hoel Jansen	7ff66cc2b8fdc22d7788ca57735541cecd3a632e	12.02.2025 07:30:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250037

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



Meglers verdivurdering

FELTSPATVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.04.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Feltspatveien 43, 1155 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

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

Verdivurdert til

3 800 000

252 000	4 052 000	86 213
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	3 584
Formue	7 675
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

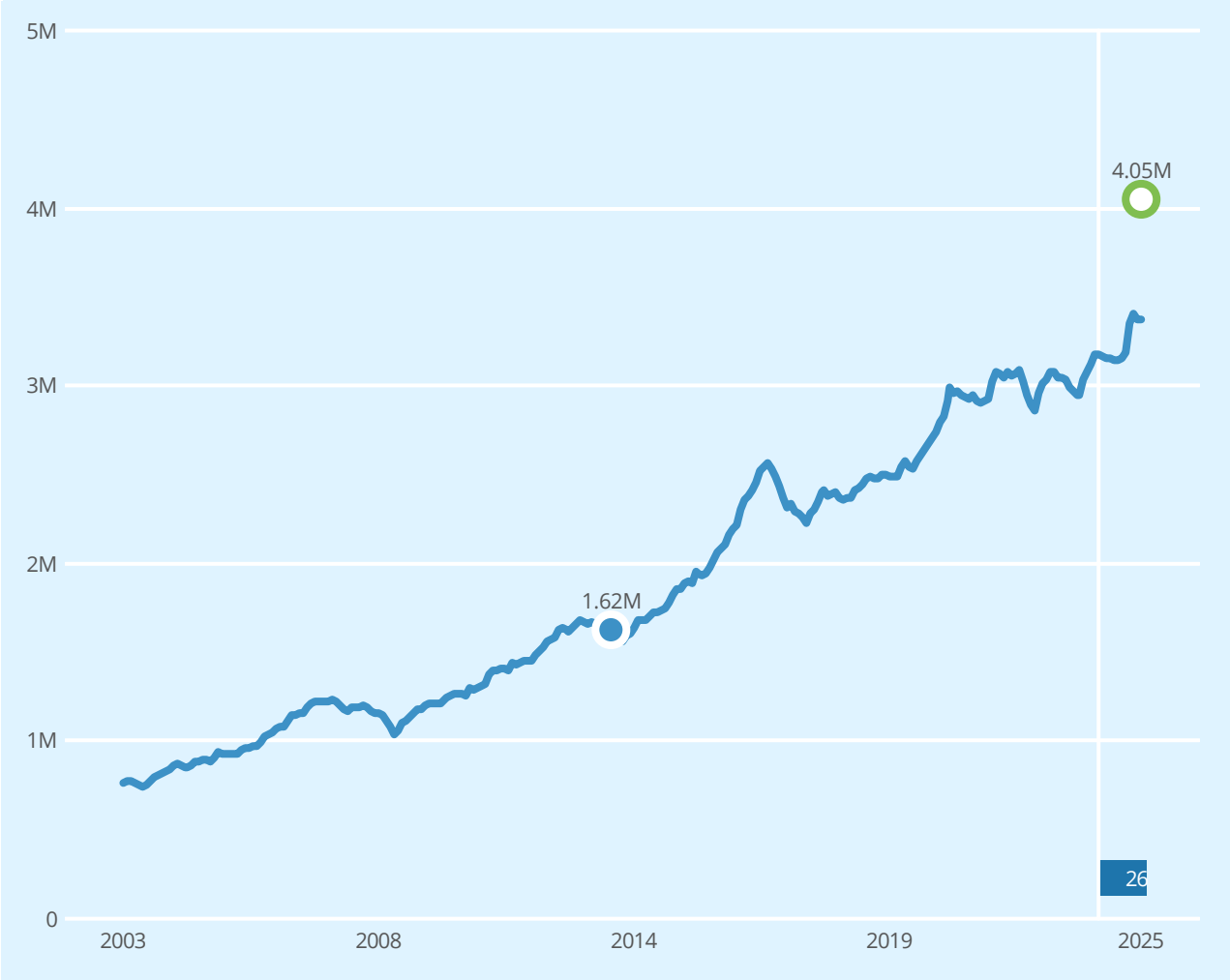
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergkrystallen 14			28.11.2024	3 990 000	**4 175 000**	279 316	4 454 316	**82 487**
	54 m²	1953	- etg 1 sov						
2	Bergkrystallen 16			07.02.2025	4 150 000	**4 590 000**	309 000	4 899 000	**90 722**
	54 m²	1953	3. etg 1 sov						
3	Feltspatveien 43			04.09.2024	3 800 000	**3 800 000**	259 405	4 059 405	**86 370**
	47 m²	1958	2. etg 1 sov						
4	Feltspatveien 35			24.03.2025	3 900 000	**4 025 000**	308 000	4 333 000	**81 755**
	53 m²	1957	3. etg 1 sov						

Lys og pen 2-roms med stor balkong og pent, utvidet bad tatt i regi av brl. 2 min. til T-bane.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

2 Blokk

3 Blokk

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Blokk

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2013	19.09.2013	21.10.2013	1 550 000	1 600 000	24 000	1 624 000	27

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i BERGKRYSTALLEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

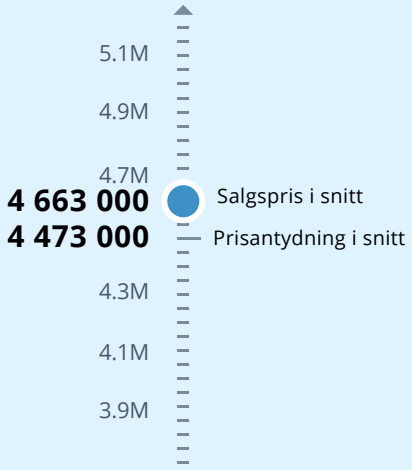


Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i BERGKRYSTALLEN grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

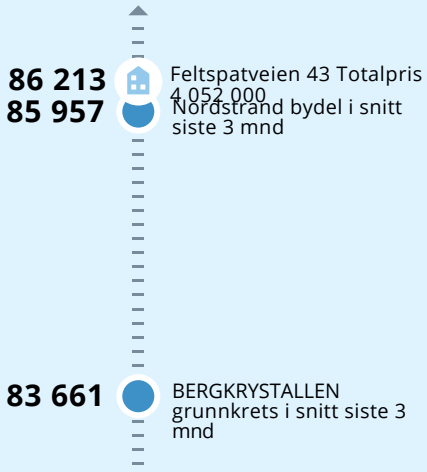


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

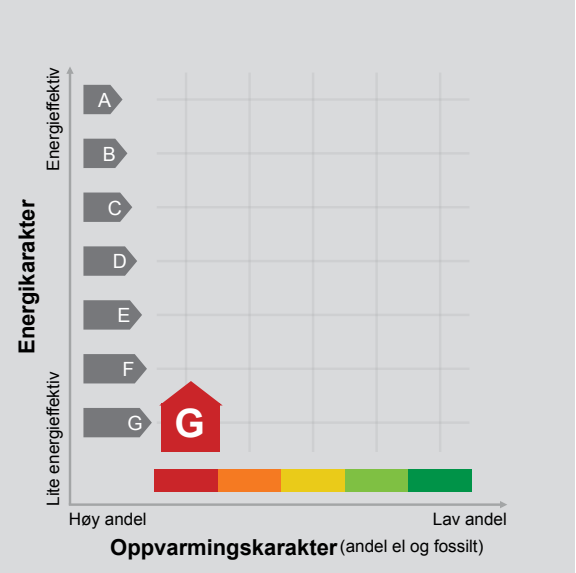
for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Feltspatveien 43
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384416
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-111273
Dato	28.04.2025



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

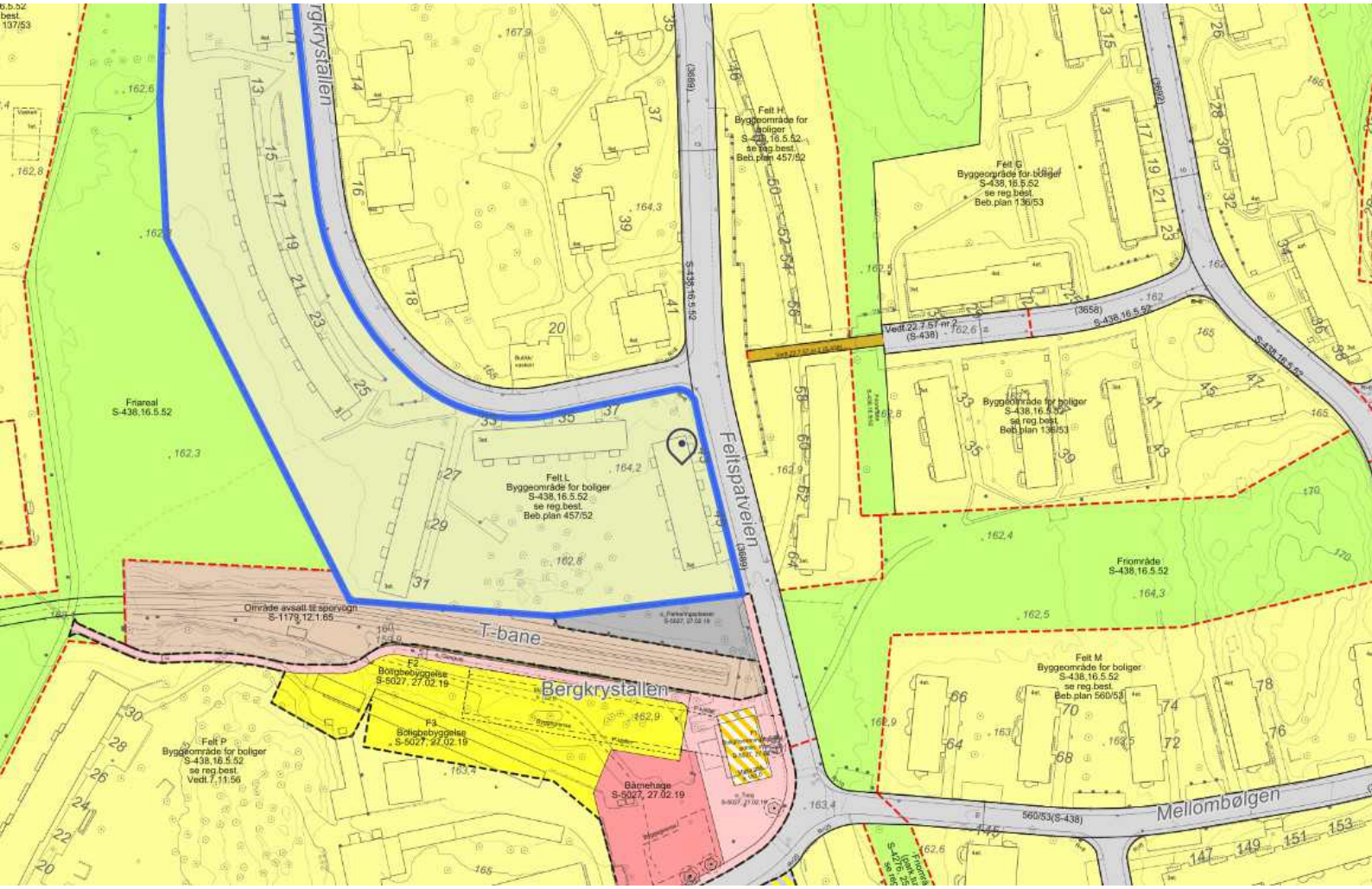
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Bergkrystallen
Feltspatveien
Mellombølgen
T-bane
Felt L
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 457/52
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
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 136/53
Felt M
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 560/53
Felt P
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Vedt.7.11.56
Friareal
S-438,16.5.52
Friområde
S-438,16.5.52
Område avsatt til sporvogn
S-1179,12.1.65
F2
Boligbebyggelse
S-5027, 27.02.19
F3
Boligbebyggelse
S-5027, 27.02.19
Bårehage
S-5027, 27.02.19
Vedt.22.7.57 nr.2
(S-438)
560/53(S-438)

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

8308188 79/1042 13.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.02.2025.

Boligselskap:	79 Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.201.746
Andelseier:	Thomas Hoel Jansen
Leieobjektnr:	1042
Adresse:	Feltspatveien 43, 1155 OSLO
Andelsnummer:	42
Borettsinnskudd:	kr 3.400,–
Hjemmeside:	http://www.vibbo.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93312500.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt en 5 % økning i fellesutgiftene fra 1. januar 2025.
- Leie av P-plass økes til kr 220,- pr mnd. Leie av garasjer økes til kr 400,- pr mnd.
- Nytt låneopptaket på 10 millioner, hvorav 5 millioner er tatt ut i juni 2024. Resterende låneramme er planlagt tatt ut i 2025. Midlene skal benyttes til rehabilitering/vedlikehold.
- 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 ; styret@bergkrystallen.no. NB: Venteliste P-plass i emnefeltet. Parkeringsplass 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 borettslaget til: styret@bergkrystallen.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. 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987254796	A	9.677.611,-	9 år 5 md.	12		Flyt	5,55%
* HANBA6-83987222134	A	148.309.908,-	38 år 1 md.	12		Flyt	5,55%
* HUS602-11472555	A	5.893.889,-	6 år 2 md.	2		Flyt	4,68%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.584,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.159,-
HMS	50,-
Akonto varmtvann	375,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	62,-	13.480,-	7.675,-	245.286,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987254796	14.868,-	170,-
* HANBA6-83987222134	227.833,-	1.200,-
* HUS602-11472555	9.068,-	145,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no.

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/Bergkrystallen Borettslag Feltspatveien 34, 1155 OSLO, e-post: styret@bergkrystallen.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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 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.

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om opprettelse av andel for vaktmesterleiligheten leil 4097 og fullmakt til å selge leilgheten.
8. Tilbakemelding fra styret om mulig asbest
9. Beboerforslag om etablering av sentralfyringsanlegg
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. valgkomité

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. 2 Protokollvitner velges på årsmøtet.

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 årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0079 Revisjonsberetning.pdf
2. s. 79 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 673 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 673 000

Sak 7

Forslag fra styret om opprettelse av andel for vaktmesterleiligheten leil 4097 og fullmakt til å selge leilgheten.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ber om fullmakt til å foreta salg av tjenesteleilighet med leilighetsnr. 04097 som ble benyttet av en tidligere ansatt som nå har flyttet. Det er innhentet en E-takst verdivurdering, 3 600 000 + fellesgjeld.

Midler for salg av leilighet vil bli benyttet til vedlikehold av borettslaget.

Det er ikke utstedt andel på tjenesteleiligheten. Skal denne selges, må det opprettes en ny andel som knyttes til leiligheten.

Økning av antall andeler krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Styrets innstilling
Ordningen med leiligheter slik at vaktmesteren bodde i borettslaget er en ordning som i stor grad er avviklet.- Borettslaget har de kommende år betydelige vedlikeholdsoppgaver og salgsinntekten av vaktmesterleiligheten vil i sin helhet bli benyttet til vedlikehold av borettslagets bygninger.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å igangsette salg av leilighetsnr. 04097 i Bergkrystallen 14 og opprette en ny andel med nummer 482 pålydende kr 4 900,- med eventuell over/underkurs ved innbetaling. Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget av leiligheten med de salgskostnader og gebyrer det måtte innebære.

Sak 8

Tilbakemelding fra styret om mulig asbest

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kopi av tidligere vedtak:

Borettslaget bestiller kartlegging av Krysotilpappen av firma med spesialkompetanse på asbest. Styret rapporterer tilbake til generalforsamlingen/andelseiere når kartleggingen er utført.

.....

Styret har innhentet følgende fakta:

Historisk:

Asbest er blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985 da totalforbudet av asbest kom. Generelt kan det finnes blant annet asbest i gulvbelegg, baksiden av klaffventiler, eternittplater og eternittkanaler, isolering av rør.

Arbeidstilsynet uttaler:

https://www.arbeidstilsynet.no/tema/kjemikalier/asbest/privatpersoner-og-arbeid-med-asbest/

Juridisk:

Borettslagets ansvar - kartlegging

Når man har kunnskap om problemstillingen anbefalte advokaten at man bør engasjere en miljøkartlegging av asbesten fra en med spisskompetanse på asbest her hvor man får kunnskap om følgende i en miljøsaneringsrapport tilsvarende den som gjøres før større vedlikeholdsarbeider:

1. Er tapeten slik at det avgir asbest nå eller er den helt ufarlig når den blir liggende slik den er (det er ofte best å la asbesten ligge fordi sanering alltid medfører noe forurensning med asbest i lufta).
2. Ved evt. sanering hvordan bør dette utføres (trolig av firma, arbeidstilsynet anbefaler ikke at man utfører innvendige asbestarbeider selv)

Ansvar for evt. sanering

I utgangspunktet uttaler advokaten at det er den enkelte andelseier som selv har ansvar for sanering av asbest når man utfører innvendig vedlikehold. Dette kan være annerledes hvis det anbefales at all asbesten saneres (men det er lite sannsynlig).

Informasjon

Borettslaget bør informere tydelig om asbestinnholdet (hvis/når dette er konstatert), og gi tydelig informasjon om at den enkelte ikke bør utføre disse arbeidene selv (hvis rapporten konkluderer med dette). Kanskje man også kan få til en rammeavtale med fastpris for sanering pr leilighet med firma som utfører dette (liste finnes hos Arbeidstilsynet).

Oppsummering/anbefaling

I saken ville jeg anbefalt at styrets innstilling/forslag til vedtak blir at borettslaget foretar en kartlegging og får utarbeidet en miljøsaneringsrapport, og at man deretter kommer tilbake til andelseiere på bakgrunn av denne.

Si fra hvis du vil at jeg skal lage et utkast til styrets innstilling/forslag til vedtak .

Med vennlig hilsen Henning Hoel, advokat

Borettslaget har , etter den juridiske vurderingen, engasjert OBOS Prosjekt AS som har gjennomført stikkprøver.

Det kan være at enkelte leiligheter har asbest på veggen rundt ildstedet. Borettslaget kan f eks utarbeide et skriv til beboerne, som foreller om dette og hva de kan gjøre.

Asbest er skadelig, og ja det er strenge regler for de som jobber med asbest på hvordan dette skal håndteres. Asbest som ligger i ro og er kapslet inn, som f.eks. malt over x-antall ganger, er normalt ikke farlig så lenge det ligger i ro.

OBOS Prosjekt undersøkelser gir ingen grunn til å bruke penger på en miljøsaneringsrapport av hele leiligheten. De aller fleste har pusset opp leiligheten både 1, 2 og enda flere ganger og materialene som har blitt benyttet til oppussing er veldig forskjellig.

Konklusjon fra OBOS Prosjekt:

Styret informer beboerne og overlat til den enkelte beboer på når og hvordan de vil sanere asbesten i sin egen leilighet.

Styrets innstilling

Tilbakemelding tas til etterretning. Det iverksettes ikke et prosjekt med full miljøsanneringsrapport av alle leiligheter.

Forslag til vedtak

Andelseierne informeres om at det kan være asbest fra før 1985. Rådene fra Sintef anbefales fulgt ved oppussing av leilighetene. Tidligere vedtak om full miljøsanneringsrapport annulleres.annu

---

Sak 9

Beboerforslag om etablering av sentralfyringsanlegg

Forslag fremmet av:
Tatiana og Thorbjørn Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av sentralfyringsanlegg for oppvarming med varmtvann som leveres til radiatorer i leiligheter.

Dette er også ikke minst for å sikre et miljøvennlig prosjekt som ble vedtatt av Oslo kommune (se link):

Klimatilpasningsstrategi - Miljø- og klimapolitikk - Oslo kommuneoslo.kommune.no

Styrets innstilling

Tiltaket fra kommunen er bra, men det vil ikke være gjennomførbart, praktisk eller økonomisk å etablere sentralfyringsanlegg i borettslagets 482 leiligheter. Forslaget vil medføre omfattende bygningsmessige inngrep i alle leiligheter. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Etablering av sentralfyringsanlegg for oppvarming med varmtvann som leveres til radiatorer i leiligheter.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling

Her er innstillingen fra valgkomiteen Bergkrystallen Borettslag.

Som tidligere år har det vært vanskelig å finne nye kandidater som er interessert i verv i Bergkrystallen Borettslag. Etter vår erfaring er det flere der ute som har meninger om arbeidet som blir utført, men når alt kommer til alt, er de ikke interesserte i et verv.

Hva som er grunnen til dette er vanskelig å si, men mange har nok mye på agendaen og tett program.

Vi har vært i kontakt med de sittende representantene i styret.

De sittende representantene, som er på valg, er innstilt på en ny periode og stiller som kandidater.

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger

Styrekandidatene som sitter som representanter pr i dag, innstilles til nyvalg

Mvh Laila Olsen og Anette Bugge

Roller og kandidater

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

- Else Berit Christoffersen

  De sittende representantene, som er på valg, er innstilt på en ny periode og stiller som kandidater.
- Thomas Bamrud

  De sittende representantene, som er på valg, er innstilt på en ny periode og stiller som kandidater.

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

- Bjørg Grete Olsen
- Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen

Sak 11

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

Sak 12

valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anette Bugge-Kristoffersen
- Laila Olsen

Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift 2024

Styremøter, er avholdt etter behov, ukentlig oppfølging av vaktmestertjenesten, det er gjennomført en del befaringer og fulgt opp et stort antall henvendelser fra beboere.

Organisering og ansvarsfordeling

Styret har i perioden hatt følgende sammensetting: styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Arbeidsfordelingen i perioden har i hovedsak vært som følger:

Funksjon Ansvarsområdet for styreleder Arild Rebbeng

Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver:

· Kontakt og informasjon m/beboere.

· OBOS og eksterne leverandører.

· Økonomistyring, første anvisningsrett

· HMS og vaktmestertjenesten

· Prosjekt oppfølging og · Administrative oppgaver.

Else B Christoffersen Nestleder/ Hovedoppgaver:

- Utomhus Koordinator p-plasser, venteliste og tildeling av plasser

Geir Magne Øines Styremedlem

Hovedoppgaver: Generell oppfølging av beboere/tvistesaker/veiledning

Thomas Bamrud Styremedlem

Hovedoppgaver: · TV/internett · Papp/papir og avfallsbrønner

· Kontaktperson for vaktmestertjenesten.

Anne Spaberg Styremedlem Hovedoppgaver: •Beboersaker/utemiljø

Varamedlemmer Thomas Moe Kristiansen og Bjørg Grete Olsen

Ingen spesielle oppgaver, bistår ved behov.

.....

Foruten daglig drift, og oppfølging av vaktmestertjenesten, som gjør en god innsats har styret jobbet med følgende store prosjekt;

Rehabilitering av gavelvegger ble påbegynt i 2024 og arbeidet fortsetter i 2025. . I høst iverksatte vi tiltak for å rehabilitere teglveggene i hele Bergkrystallen brl. *Teglveggene har generelt i hele borettslaget gjentagende skader*. Vi bytter ut i hovedsak teglsteiner eller felt med tegl som har sprukket, avskallet, eller er frostsprengt. Dette vurderes løpende på hver enkelt vegg. Årsakene til feilene er at veggene er blitt oppfuktet av vann fra dårlige beslagsløsninger mellom vegg og tak. Samt at der er dårlig lufting bak teglveggene med manglende «pipe-effekt». Selve skadene på veggene kommer av at veggene blir våte og tørker ikke tilstrekkelig ut før det blir kaldt og det oppstår frostsprengning.

Arbeidet går ut på å utbedre skadene som har oppstått, samt og forbedre funksjonen til veggen slik at nye skader ikke oppstår i unormal hyppighet.

Utbedringene går ut på å bytte alle skadde teglstein eller felter. Bytte våt isolasjon der det avdekkes. Mørtelfuger gås over og etterspekkes der det er dype eller mangelfull fuger. Utbedringen/omgjøring av beslag for bedre vannavrenning i toppen av veggene. Luftingen bak veggene forbedres ved å montere ventiler i topp og bunn. Disse arbeidene gjelder hele gavler, halve gavler og hjørner på punktblokker. Arbeidet fortsetter i 2025 og vi forventer en kostnad på 7-10 millioner. Dette prosjektet må i sin helhet lånefinansieres.

En medvirkende årsakene til manglende opptørking av veggene er, manglende direkte sollys på veggene. Noen vegger står mot nord og øst, med mindre sollys. Foran mange vegger står det trær nære veggene. Trærne skaper skygge og gjør at det lettere etablerer seg grønske og mosedannelse på de fuktige veggene. Vi har engasjert en arborist, som kommer med en anbefaling til styret mht trær som bør fjernes.

Vi forventer at veggene vil kunne stå 10-20 år, etter denne rehabiliteringen. Litt avhengig av ovennevnte tiltak. God opptørkingen av veggene med sol, og større luftsirkulering i bakkant av tegl, vil avgjøre når vi må gjøre noe tilsvarende igjen.

Borettslaget fikk høsten 2024 pålegg av Vann- og avløpsetaten om utbedring av en intern stikkledning ved Bergkrystallen 13 – 25. Estimert kostnad 0,5 mill. Vann/avløp/overvannsledningen er i samme trase. for utskifting av denne er 0.5 mill. Denne kostnaden er ikke budsjettert og må over driftsbudsjettet evt låneopptak.

· **Brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no** er tilbudt alle leiligheter. Det etablert tilsvarende i trapperom/loft/kjeller. Borettslaget/vaktmesterteamet bytter batterier i fellesareal og det deles ut batterier til alle andelseier en gang pr år. Husk å skifte batterier slik at brannsikkerheten er i varetatt.

· **Utemiljø/Grøntplanen** ble ferdigstilt i 2020. Styret har besluttet at videre drift/stell av grøntanlegget, utføres av egne ansatte. Det benyttes i tillegg sporadisk innleie av gartnerfirma ved behov.

· **Den økonomiske situasjonen.** Det ble økning i fellesutgiftene på 5% fra 01.01.25. Den generelle prisøkningen i samfunnet, strøm, renter og kommunale avgifter medfører en betydelig utfordring for borettslaget.

· **Økonomiske tiltak.** Styret har søkt långiver om avdragsfrihet i et år.

· **Loft og kjellerrydding** ble gjennomført høsten 2024 og det vil bli gjennomført også en gang i 2025.

· **BB-info og oppslag**, samt oppdatering på hjemmesiden. Vi oppfordrer alle andelseiere til å registrere seg på www.vibbo.no

· **Tilrettelagt infrastruktur for lading,** https://mobility.aneo.com tidligere, Ohmia Charging , på de store p-plassene ved Bergkrystallen 13 – 25 og Feltspatveien 46 – 54. Til sammen 70 -80 p-plasser. Beboere som leier p-plass i dag, kan få mulighet leie p-plass med lader. Borettslaget har valgt en leieordning fra Aneo for finansiering av oppgradering - infrastruktur, den enkelte kan leie lader og betale for sitt strømforbruk. Bestilling / leie av lader gjøres via hjemmesiden til aneo.no.

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-207 091**	**-186 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 387 201	-4 548 885
Tilbakeføring av avskrivning	14	941 610	941 610
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 000 000	293 381 620
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 183 448	-289 779 176
Innsk. øremerk. bankkto		-22 226	-15 712
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**348 735**	**-20 543**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**141 644**	**-207 092**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 986 089	1 439 123
Kortsiktig gjeld		-2 844 444	-1 646 215
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**141 644**	**-207 092**

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 79

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 963 242	21 323 726	24 921 000	27 057 000
Innbetalinger		0	73 984	5 000	5 000
Andre inntekter	3	954 679	65 743	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 917 921**	**21 463 453**	**24 976 000**	**27 112 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 113 547	-1 869 369	-1 976 671	-1 909 000
Styrehonorar	5	-687 000	-677 500	-678 000	-673 000
Avskrivninger	14	-941 610	-941 610	-950 000	-950 000
Revisjonshonorar	6	-22 625	-22 625	-24 000	-25 000
Andre honorarer		0	-4 500	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-408 230	-387 680	-410 940	-431 000
Konsulenthonorar	7	-223 808	-459 492	-100 000	-250 000
Kontingenter		-96 200	-96 200	-97 000	-97 000
Drift og vedlikehold	8	-5 546 742	-5 263 981	-1 550 000	-7 576 000
Forsikringer		-911 954	-758 600	-834 500	-1 001 000
Kommunale avgifter	9	-4 543 746	-3 770 209	-4 372 300	-4 955 312
Ladekostnader EL-bil		-69 866	-79 045	-25 000	-85 000
Energi/fyring		-613 438	-599 163	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 180 626	-2 775 579	-2 915 000	-3 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 298 371	-1 494 339	-1 077 500	-1 098 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 657 763**	**-19 199 891**	**-16 315 411**	**-23 855 312**
DRIFTSRESULTAT		**4 260 158**	**2 263 562**	**8 660 589**	**3 256 688**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 494	43 034	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-8 687 852	-6 855 481	-8 584 000	-8 756 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 647 358**	**-6 812 447**	**-8 582 000**	**-8 754 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 387 201**	**-4 548 885**	**78 589**	**-5 497 312**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 387 201	-4 548 885		

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 79

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 827 470	72 827 470
Tomt		3 058 807	3 058 807
Andre varige driftsmidler	14	512 886	1 454 497
Miljøbankkonto, øremerket		186 192	741 753
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 585 355**	**78 082 527**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		109 456	1 450
Forskuddsbetalte kostnader		814 975	728 552
Andre kortsiktige fordringer	15	150 880	0
Driftskonto OBOS-banken		1 753 539	614 495
Skattetrekkskonto OBOS-banken		108 207	77 440
Sparekonto OBOS-banken		49 032	17 186
SUM OMLØPSMIDLER		**2 986 089**	**1 439 123**
SUM EIENDELER		**79 571 444**	**79 521 650**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 481 * 100		48 100	48 100
Udekket tap	16	-85 037 911	-80 650 710
SUM EGENKAPITAL		**-84 989 811**	**-80 602 610**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	159 361 345	155 544 793
Borettsinnskudd	18	2 194 300	2 194 300
Annen langsiktig gjeld	19	15 500	15 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	145 666	723 453
SUM LANGSIKTIG GJELD		**161 716 811**	**158 478 046**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 715 444	592 726
Skyldige offentlige avgifter	20	197 237	144 323
Påløpte renter		120 363	109 505
Påløpte avdrag		208 198	206 211
Energiavregning	21	403 893	424 009
Annen kortsiktig gjeld	22	199 309	169 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 844 444**	**1 646 215**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 571 444**	**79 521 650**

Pantstillelse	23	179 470 000	169 470 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Bergkrystallen Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdifallet 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 verdiforringelse. 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

Felleskostnader	22 429 734
Lokaler	854 113
Parkeringsleie	330 050
HMS	289 200
Leie	99 960
Garasjeleie	25 200
Strøm/lys	9 600
Frysebokser	9 100
Brensel	1 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 048 061**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-42 132
Parkering	-32 697
Ladestasjon el-bil	-4 800
Forretningslokale	-4 590
HMS	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 963 242**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Norgesgruppen faktuert indeksregulering leie	14 679
Miljøfond	680 500
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	12 400
Rabben Borettslag brøyting	4 950
Rabben Borettslag vaktmestertjenester	241 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**954 679**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 496 026
Overtid	-41 751
Påløpte feriepenger	-199 203
Fri bil, tlf etc.	-8 892
Naturalytelser speilkonto	8 892
Arbeidsgiveravgift	-352 817
Pensjonskostnader innskudd	-70 688
AFP-pensjon	-9 108
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 139
Refusjon sykepenger	75 033
Arbeidsklær	-17 848
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 113 547**

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 2023/2024, og er på kr 687 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-61 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 553
Øyvind Moen AS og Polygon AS	-155 280
SUM KONSULENTHONORAR	**-223 808**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-100 833
Front Entreprenører AS, Hovedentreprenør I	-1 937 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 038 333**
Drift/vedlikehold bygninger	-372 088
Drift/vedlikehold VVS	-239 362
Drift/vedlikehold elektro	-1 369 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-820 951
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 382
Drift/vedlikehold brannsikring	-545 825
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 750
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 546 742**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 746
Vann- og avløpsavgift	-2 974 598
Feieavgift	-125 392
Renovasjonsavgift	-1 421 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 543 746**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-302 932
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 150
Diverse leiekostnader/leasing	-91 023
Driftsmateriell	-36 719
Renhold ved firmaer	-550 526
Andre fremmede tjenester	-35 465
Kontor- og datarekvisita	-10 000
Trykksaker	-28 145
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-23 247
Andre kontorkostnader	-9 441
Telefon/bredbånd	-3 946
Porto	-98
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 454
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-113 041
Forsikringer/avgifter biler	-36 109
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-15 044
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 298 371**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 426
Andre renteinntekter	3 811
SUM FINANSINNTEKTER	**40 494**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånHANBA6	-8 225 113
Renter og gebyr på lånHANBA7	-150 564
Renter og gebyr på lånHusbanken	-305 534
Renter på leverandørgjeld	-6 641
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 687 852**

NOTE: 13
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	1 134 270
Oppskrevet 1953	21 535 000
Tilgang 1993	50 158 200
SUM BYGNINGER	**72 827 470**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.115
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4097.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Kostpris	55 165	
Avgang 2001	-13 314	
Avskrevet tidligere	-41 850	
Avskrevet i år	-1	
		0
Kubota F3890		
Tilgang 2020	409 688	
Avskrevet tidligere	-300 436	
Avskrevet i år	-81 937	
		27 315
Plog til traktor		
Tilgang 2020	66 509	
Avskrevet tidligere	-50 987	
Avskrevet i år	-13 301	
		2 221
Sandspreder		
Tilgang 2020	61 111	
Avskrevet tidligere	-47 869	
Avskrevet i år	-12 222	
		1 020

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2020	1 239 270	
Avskrevet tidligere	-826 180	
Avskrevet i år	-247 854	
		165 236
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	5 143 074	
Avskrevet tidligere	-4 331 010	
Avskrevet i år	-541 376	
		270 688
Garasjeanlegg		
Kostpris	48 259	
Avskrevet tidligere	-33 781	
Avskrevet i år	-4 826	
		9 652
Sandsilo		
Tilgang 2020	200 469	
Avskrevet tidligere	-123 622	
Avskrevet i år	-40 094	
		36 753
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**512 886**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-941 610**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	81 181
NAV Avsatt for sykepenger 2024	26 202
Protector AS	43 497
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**150 880**

NOTE: 16
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.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN, REFINANSIERT HABA05		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-149 615 520	
Nedbetalt tidligere	912 086	
Nedbetalt i år	185 415	
		-148 518 019
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	189 757	
		-4 810 243
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-19 423 000	
Nedbetalt tidligere	12 581 641	
Nedbetalt i år	808 276	
		-6 033 083
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-159 361 345**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN, REFINANSIERT HABA05
Første avdrag er 30/01-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	
1039, 1042, 1043, 1046	150
1040, 1041, 1044, 1045, 1085, 1086	200
1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092	200
1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098	200
1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104	200
1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110	200
1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116	200
1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122	200
1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128	200
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	200

2045, 2046, 2085, 2086, 2087, 2088	200
2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094	200
2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100	200
2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106	200
2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112	200
2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118	200
2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124	200
2125, 2126, 2127, 2128, 3039, 3040	200
3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046	200
3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090	200
3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096	200
3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102	200
3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108	200
3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114	200
3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120	200
3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126	200
3127, 3128, 4085, 4086, 4087, 4088	200
4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094	200
4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100	200
4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106	200
4107, 4108, 4109, 4110, 4111, 4112	200
4113, 4114, 4115, 4116, 4117, 4118	200
4119, 4120, 4121, 4122, 4123, 4124	200
4125, 4126, 4127, 4128	200
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	250
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	250
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	250
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	250
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	250
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	250
1037, 1038, 1049, 1050, 1051, 1052	250
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	250
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	250
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	250
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	250
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	250
1083, 1084, 1129, 1130, 1131, 1132	250
1133, 1134, 1135, 1136, 2001, 2002	250
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	250
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	250
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	250
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	250
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	250
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	250
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	250
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	250
2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066	250
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072	250
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078	250
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084	250
2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134	250
2135, 2136, 3001, 3002, 3003, 3004	250

3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	250
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	250
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	250
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	250
3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034	250
3035, 3036, 3037, 3038, 3049, 3050	250
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	250
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	250
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068	250
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074	250
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080	250
3081, 3082, 3083, 3084, 3129, 3130	250
3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136	250
4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026	250
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	250
4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080	250
4081, 4082, 4083, 4084, 4129, 4130	250
4131, 4132, 4133, 4134, 4135, 4136	250

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-2 185 400
Korrigert innskudd	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 194 300**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-10 500
Andre innskudd	-5 000
Avsetning bomiljøtiltak	-145 666
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-161 166**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-108 207
Skyldig arbeidsgiveravgift	-89 030
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-197 237**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 382 328
SUM INNTEKTER	**-1 382 328**

KOSTNADER

Administrasjon	330 367
Strøm	648 069
SUM KOSTNADER	**978 435**

SUM ENERGIAVREGNING	**-403 893**

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

Feriepenger	-199 204
Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-199 309**

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

Borettsinnskudd	2 194 300
Pantelån	159 361 345
Påløpte avdrag	208 198
TOTALT	**161 763 843**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
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 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 årsmøte 2024 for Bergkrystallen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950201746
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 17:30, Lambertseter kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Hoel 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 digital registering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 36 andelseiere tilstede + 3 fullmakter**
> **Totalt 39 stemmeberettigede**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollfører: Christopher Morgenstierne**
> **Protokollvitne: Sven Arne Sogstad**

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og styret foreslår at det blir ført mot egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer til styret

Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 23. mai 2023 til 21. mai 2024.

Dette er det samme som i fjor. Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes utbetalt forskuddsvis med et fast månedsbeløp på kr 26 875 per måned for tidsrommet 21. mai 2024 og frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500.

Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 23. mai 2023 til 21. mai 2024. Dette er det samme som i fjor. Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes utbetalt forskuddsvis med et fast månedsbeløp på kr 26 875 per måned for tidsrommet 21. mai 2024 og frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500. Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Godtgjørelse til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen På fjorårets generalforsamling 23. mai ble det som et insitament til å få valgt medlemmer til valgkomiteen vedtatt at de som velges til valgkomiteen i år innvilges et forskuddsvis honorar på kr 3 000 til leder og kr 1 500 til medlemmer.

Honoraret til valgkomiteen forslås, som gavekort, da betales det ikke arbeidsgiver avgift og regnes ikke som skattepliktig inntekt for mottaker.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen På fjorårets generalforsamling 23. mai ble det som et insitament til å få valgt medlemmer til valgkomiteen vedtatt at de som velges til valgkomiteen i år innvilges et forskuddsvis honorar på kr 3 000 til leder og kr 1 500 til medlemmer. Honoraret til valgkomiteen forslås, som gavekort, da betales det ikke arbeidsgiver avgift og regnes ikke som skattepliktig inntekt for mottaker.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Ny avstemning om å tillate varmepumper

Fremmet av: Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10

Ønsker en ny diskusjon og avstemning rundt mitt forslag fra 2022, som handler om å tillate andelseiere som ønsker det å installere varmepumpe i egen leilighet. Som styret rapporterte på generalforsamlingen 2023 har det blitt utført en utredning av dette, der konklusjonen ble at installasjon skulle være i orden for borettslaget innenfor bestemte rammer, dersom et flertall av andelseiere stemmer for dette.

Ny avstemning om andelseiere skal få lov å installere varmepumpe i egen leilighet.

Styrets innstilling
Styret viser til saksinformasjon fra årsmøte i 2023 og ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

Kopi av vedtak fra 2023:

Styret har utrede mulighetene for varmepumper i den enkelte leilighet, se redegjørelse i innkallingen. Et forslag til retningslinjer i husordensreglene dersom varmepumpe i tillates:

MONTERING AV VARMEPUMPE Andelseierne har anledning til å montere varmepumper etter søknad. Når styret har godkjent opplegget for monteringen, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør. Utedelen av varmepumpen skal plasseres på andelseierens veranda og ikke være synlig på fasaden. Andelseieren er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utedelen av varmepumpen og vedlikeholde og holde varmepumpen fri for is og snø. Slangen mellom innedelen og utedelen av varmepumpen går gjennom ytterveggen og må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over verandagulvet at smeltende snø ikke kan gi fuktskade på veggen. Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader. Andelseier som monterer varmepumpe, er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen. Forslaget det ble stemt over ble formulert sånn: Varmepumpe tillates montert i henhold til styrets retningslinjer som legges inn i ordensreglene.

Vedtak: Forslaget falt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Utreding av forbedringsmuligheter for ventilasjon

Fremmet av: Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10.

Den naturlige ventilasjonen i leilighetene gir i flere perioder av året lite godt inneklima. Det er dårlig luftskifte, høy luftfuktighet, kanaler over tak der lite stiger opp, og spesielt på vinteren preges man av elendig luft med sterk peislukt uansett om man er ute eller inne.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at det forslaget vedtas nå. Borettslaget har en vedlikeholdsplan hvor bl. annet ventilasjon et av mange tiltak. Det varslet et nytt EU direktiv som vil stille krav om forbedring med en energiklasse innen 2030. Styret har til hensikt å iverksette det arbeidet i løpet av 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagstiller trakk forslaget.**

10. Forbud mot røyking på balkongene

Fremmet av: Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10.

På sommeren varmer leiligheten seg opp til nærmere 30 grader, som den holder på både dag og natt. Uten mulighet til å installere varmepumpe eller aircondition, og med kun den naturlige ventilasjonen som er i leilighetene, kan man ikke gjøre annet å gjøre enn å åpne balkongdør og det som er av vinduer, i håp om å få noe trekk gjennom leiligheten. Da er det veldig sjenerende og ubehagelig for ikke-røykere når det røyklukt er det som trekker inn i stedet for frisk luft.

Styrets innstilling
Balkongene er "privat" og lovverket åpner ikke for å lage regler som forbyr røyking av balkongene. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslagstiller trakk forslaget.**

11. Måkereir og hunder i bånd

Fremmet av: Wenche Holmsen, Bergkrystallen 25

Fjerne måkereir da de utgjør en utfordrende adferd på våren. Og ødelegger Tuja trærne utenfor. Ha hunder i bånd da de løper etter rådyr. Ta opp avføring etter hunder

Styrets innstilling
Andelseier er oppfordret til å formulere forslag til vedtak. Naturmangfoldsloven og Politvedtektene gjelder. Forslag til vedtak er ikke mottatt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Vedlagt ligger valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Arild Rebbeng

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Spaberg
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anne Spaberg
Geir Magne Øines

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørg Grete Olsen
Thomas Moe Kristiansen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjørg Grete Olsen
Thomas Moe Kristiansen

13. 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

14. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Bugge-Kristoffersen
Laila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anette Bugge-Kristoffersen
Laila Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 17:30, Lambertseter kirke.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Godtgjørelse til valgkomiteen
8. Ny avstemning om å tillate varmepumper
9. Utreding av forbedringsmuligheter for ventilasjon
10. Forbud mot røyking på balkongene
11. Måkereir og hunder i bånd
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité

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 forslåtte møteleder 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 digital registering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og styret foreslår at det blir ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til innkalling 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 23. mai 2023 til 21. mai 2024.

Dette er det samme som i fjor. Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes utbetalt forskuddsvis med et fast månedsbeløp på kr 26 875 per måned for tidsrommet 21. mai 2024 og frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500.

Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 23. mai 2023 til 21. mai 2024. Dette er det samme som i fjor. Godtgjørelse til ekstern styreleder godkjennes utbetalt forskuddsvis med et fast månedsbeløp på kr 26 875 per måned for tidsrommet 21. mai 2024 og frem til ordinær generalforsamling i 2026. På årsbasis utgjør honoraret kr 322 500. Samlet styrehonorar til styret vil utgjøre kr 672 500.

Sak 7

Godtgjørelse til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen På fjorårets generalforsamling 23. mai ble det som et insitament til å få valgt medlemmer til valgkomiteen vedtatt at de som velges til valgkomiteen i år innvilges et forskuddsvis honorar på kr 3 000 til leder og kr 1 500 til medlemmer.

Honoraret til valgkomiteen forslås, som gavekort, da betales det ikke arbeidsgiver avgift og regnes ikke som skattepliktig inntekt for mottaker.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen På fjorårets generalforsamling 23. mai ble det som et insitament til å få valgt medlemmer til valgkomiteen vedtatt at de som velges til valgkomiteen i år innvilges et forskuddsvis honorar på kr 3 000 til leder og kr 1 500 til medlemmer. Honoraret til valgkomiteen forslås, som gavekort, da betales det ikke arbeidsgiver avgift og regnes ikke som skattepliktig inntekt for mottaker.

Sak 8

Ny avstemning om å tillate varmepumper

Forslag fremmet av:
Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker en ny diskusjon og avstemning rundt mitt forslag fra 2022, som handler om å tillate andelseiere som ønsker det å installere varmepumpe i egen leilighet. Som styret rapporterte på generalforsamlingen 2023 har det blitt utført en utredning av dette, der konklusjonen ble at installasjon skulle være i orden for borettslaget innenfor bestemte rammer, dersom et flertall av andelseiere stemmer for dette.

Ny avstemning om andelseiere skal få lov å installere varmepumpe i egen leilighet.

Styrets innstilling

Styret viser til saksinformasjon fra årsmøte i 2023 og ber generalforsamlingen ta stilling til forslaget.

Kopi av vedtak fra 2023:

Styret har utrede mulighetene for varmepumper i den enkelte leilighet, se redegjørelse i innkallingen. Et forslag til retningslinjer i husordensreglene dersom varmepumpe i tillates:

MONTERING AV VARMEPUMPE Andelseierne har anledning til å montere varmepumper etter søknad. Når styret har godkjent opplegget for monteringen, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør. Utedelen av varmepumpen skal plasseres på andelseierens veranda og ikke være synlig på fasaden. Andelseieren er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utedelen av varmepumpen og vedlikeholde og holde varmepumpen fri for is og snø. Slangen mellom innedelen og utedelen av varmepumpen går gjennom ytterveggen og må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over verandagulvet at smeltende snø ikke kan gi fuktskade på veggen. Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader. Andelseier som monterer varmepumpe, er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen. Forslaget det ble stemt over ble formulert sånn: Varmepumpe tillates montert i henhold til styrets retningslinjer som legges inn i ordensreglene.

Vedtak: Forslaget falt.

Forslag til vedtak

Ny avstemning om andelseiere skal få lov å installere varmepumpe i egen leilighet.

Sak 9

Utreding av forbedringsmuligheter for ventilasjon

Forslag fremmet av:
Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den naturlige ventilasjonen i leilighetene gir i flere perioder av året lite godt inneklima. Det er dårlig luftskifte, høy luftfuktighet, kanaler over tak der lite stiger opp, og spesielt på vinteren preges man av elendig luft med sterk peislukt uansett om man er ute eller inne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at det forslaget vedtas nå. Borettslaget har en vedlikeholdsplan hvor bl. annet ventilasjon et av mange tiltak. Det varslet et nytt EU direktiv som vil stille krav om forbedring med en energiklasse innen 2030. Styret har til hensikt å iverksette det arbeidet i løpet av 2025.

Forslag til vedtak

Avstemning om det skal utredes hva som finnes av rehabiliteringsmuligheter for bedre inneklima i leilighetene (slik at det senere kan stemmes om å sette i gang et eventuelt prosjekt, eller om det skal gis tillatelse for enkelte utbedringer som andelseiere selv kan utføre dersom det ikke ønskes et felles prosjekt).

Sak 10

Forbud mot røyking på balkongene

Forslag fremmet av:
Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På sommeren varmer leiligheten seg opp til nærmere 30 grader, som den holder på både dag og natt. Uten mulighet til å installere varmepumpe eller aircondition, og med kun den naturlige ventilasjonen som er i leilighetene, kan man ikke gjøre annet å gjøre enn å åpne balkongdør og det som er av vinduer, i håp om å få noe trekk gjennom leiligheten. Da er det veldig sjenerende og ubehagelig for ikke-røykere når det røyklukt er det som trekker inn i stedet for frisk luft.

Styrets innstilling
Balkongene er "privat" og lovverket åpner ikke for å lage regler som forbyr røyking av balkongene. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
det stemmes om et forbud mot å røyke på balkongene. Det kan stemmes om det eventuelt skal være et tidsbegrenset forbud gjeldende bare for sommermånedene.

Sak 11

Måkereir og hunder i bånd

Forslag fremmet av:
Wenche Holmsen, Bergkrystallen 25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerne måkereir da de utgjør en utfordrende adferd på våren. Og ødelegger Tuja trærne utenfor. Ha hunder i bånd da de løper etter rådyr. Ta opp avføring etter hunder

Styrets innstilling
Andelseier er oppfordret til å formulere forslag til vedtak. Naturmangfoldsloven og Politvedtektene gjelder. Forslag til vedtak er ikke mottatt.

Forslag til vedtak
Fjerne måkereir da de utgjør en utfordrende adferd på våren. Og ødelegger Tuja trærne utenfor. Ha hunder i bånd da de løper etter rådyr. Ta opp avføring etter hunder

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år. Vedlagt ligger valgkomiteens innstilling.

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:

- Anne Spaberg
- Geir Magne Øines

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

- Bjørg Grete Olsen
- Thomas Moe Kristiansen

Vedlegg

1. Innstillingen fra valgkomiteen.pdf

Sak 13

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

Sak 14

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anette Bugge-Kristoffersen
- Laila Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Rebbeng	Ekstern
Nestleder	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56
Styremedlem	Geir Magne Øines	Bergkrystallen 35
Styremedlem	Thomas Bamrud	Bergkrystallen 7
Styremedlem	Anne Spaberg	Feltspatveien 36
Varamedlem	Thomas Moe Kristiansen	Feltspatveien 39
Varamedlem	Bjørg Grete Olsen	Feltspatveien 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Else Berit Christoffersen

Varadelegert
Geir Magne Øines

Valgkomiteen
Anette Bugge-Kristoffersen
Laila Olsen

Vibbo
Adresse til borettslagets hjemmeside er www.vibbo.no. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Kontaktinformasjon Styret
Styret har postkasse i Feltspatveien 34. Styrets e-postadresse: styret@bergkrystallen.no. Styrets leder kan kontaktes på mobil nr. 47 67 99 05.

Generelle opplysninger om Bergkrystallen Borettslag
Borettslaget består av 481 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bergkrystallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201746, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 115

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Borettslaget har 2 fast ansatte, driftsleder og vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift 2023
Det har vært nok år med moderat aktivitetsnivå. Styremøter, er avholdt etter behov, ukentlig oppfølging av vaktmestertjenesten, det er gjennomført en del befaringer og fulgt opp et stort antall henvendelser fra beboere.

Organisering og ansvarsfordeling
Styret har i perioden hatt følgende sammensetting: styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Arbeidsfordelingen i perioden har i hovedsak vært som følger:

Navn	Funksjon	Ansvarsområdet
Arild Rebbeng	Styreleder	Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver: • Kontakt og informasjon m/beboere. • OBOS og eksterne leverandører. • Økonomistyring, første anvisningsrett • HMS og vaktmestertjenesten • Prosjekt oppfølging • Administrative oppgaver.
Else B Christoffersen	Nestleder/	Hovedoppgaver: • Prosjekt utomhus • Koordinator p-plasser, venteliste og tildeling
Geir Magne Øines	Styremedlem	Hovedoppgaver: Generell oppfølging av beboere/tvistesaker/veiledning
Thomas Bamrud	Styremedlem	Hovedoppgaver: • TV/internett - • Papp/papir og avfallsbrønner • Kontaktperson for vaktmestertjenesten.
Anne Spaberg	Styremedlem	Hovedoppgaver: •Beboersaker/utemiljø • ,
Thomas Moe Kristiansen Bjørg Grete Olsen	Varamedlem	Ingen spesielle oppgaver.

Foruten daglig drift, og oppfølging av vaktmestertjenesten, som gjør en god innsats har styret jobbet med følgende store prosjekt:

- **Brannvarslingsanlegg fra www.sfty.no** er tilbudt alle leiligheter. Det etablert tilsvarende **i** trapperom/loft/kjeller.

- **Utemiljø/Grøntplanen** ble ferdigstilt i 2020. Styret har besluttet at videre drift/stell av grøntanlegget, utføres av egne ansatte. Det benyttes i tillegg sporadisk innleie av gartnerfirma ved behov.

- **Den økonomiske situasjonen.** Det ble økning i fellesutgiftene på 8% fra 01.01.24. Den generelle prisøkningen i samfunnet, strøm, renter og kommunale avgifter medfører en betydelig utfordring for borettslaget.

- **Økonomiske tiltak.** Styret har søkt långiver om avdragsfrihet i et år.

- **Loft og kjellerrydding** er gjennomført vår og høst, og det vil bli gjennomført også en gang i 2024.

- **BB-info og oppslag**, samt oppdatering på hjemmesiden. Vi oppfordrer alle andelseiere til å registrere seg på www.vibbo.no

- **Tilrettelagt infrastruktur for lading,** https://mobility.aneo.com tidligere, Ohmia Charging , på de store p-plassene ved Bergkrystallen 13 – 25 og Feltspatveien 46 – 54. Til sammen 70 -80 p-plasser. Beboere som leier p-plass i dag, kan få mulighet leie p-plass med lader. Borettslaget har finansiert oppgradering av infrastruktur, den enkelte kan leie lader og betale for sitt strømforbruk. Bestilling / leie av lader gjøres via hjemmesiden til aneo.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

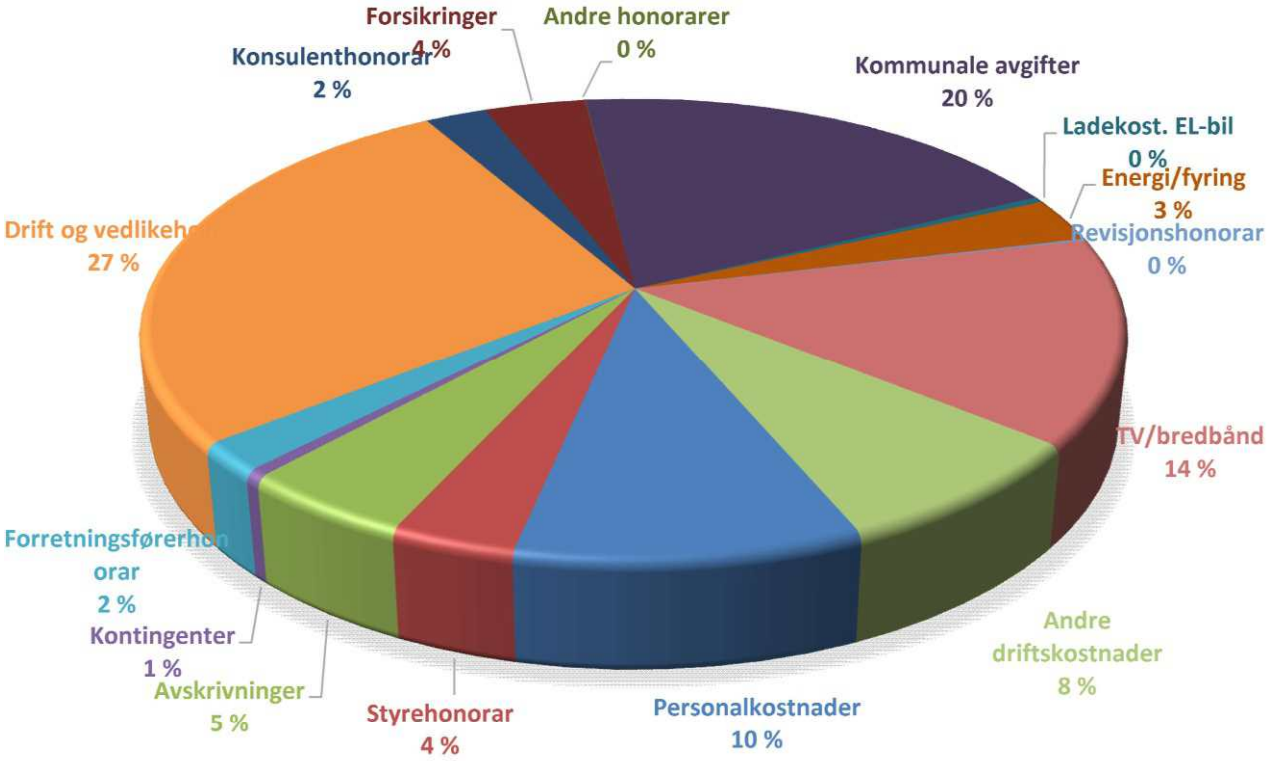
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Bla. fremføring av fiber til alle leiligheter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

De disponible midlene var ved årsskiftet negative, styret har besluttet å øke felleskostnadene med 8% fra 1.1.24, samt søke avdragsfrihet på borettslagets lån ut 2024, samt streng kostnadskontroll. Det kan være behov for ytterligere leieøkning i løpet av året.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 550 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Borettslaget budsjetterer med ca 20% reduksjon i energikostnadene for 2024, i forhold til budsjett for 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bergkrystallen Borettslag.

Lån
Bergkrystallen Borettslag har et lån i Husbanken og et lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% fra 1. januar 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.
Ytterligere økning må påregnes grunnet den økonomiske situasjonen i samfunnet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergkrystallen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. øvrig informasjon omfatter også 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.

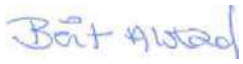
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-186 548**	**1 037 723**	**-186 548**	**-207 091**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 548 885	-3 785 546	-1 197 000	78 589
Tilbakeføring av avskrivning	14	941 610	941 609	950 000	950 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	293 381 620	170 239 705	150 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-289 779 176	-168 617 451	-147 000 000	-1 983 000
Innsk. øremerk. bankkto		-15 712	-2 588	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-20 543**	**-1 224 271**	**2 753 000**	**-954 411**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-207 092**	**-186 548**	**2 566 452**	**-1 161 502**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 439 123	1 557 391
Kortsiktig gjeld		-1 646 215	-1 743 939
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**23**	**-207 092**	**-186 548**

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 79

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 323 726	18 719 846	21 285 000	24 921 000
Innbetalinger		73 984	0	0	5 000
Andre inntekter	3	65 743	184 140	5 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 463 453**	**18 903 986**	**21 290 000**	**24 976 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 869 369	-1 819 484	-1 900 000	-1 976 671
Styrehonorar	5	-677 500	-664 395	-673 000	-678 000
Avskrivninger	14	-941 610	-941 609	-950 000	-950 000
Revisjonshonorar	6	-22 625	-21 500	-23 000	-24 000
Andre honorarer		-4 500	0	0	-4 500
Forretningsførerhonorar		-387 680	-372 055	-391 000	-410 940
Konsulenthonorar	7	-459 492	-114 495	-200 000	-100 000
Kontingenter		-96 200	-96 200	-97 000	-97 000
Drift og vedlikehold	8	-5 263 981	-6 349 736	-2 500 000	-1 550 000
Forsikringer		-758 600	-736 931	-735 000	-834 500
Kommunale avgifter	9	-3 770 209	-3 171 368	-3 900 000	-4 372 300
Ladekostnader EL-bil		-79 045	-17 723	0	-25 000
Energi/fyring		-599 163	-1 558 569	-1 600 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 775 579	-2 326 397	-2 410 000	-2 915 000
Andre driftskostnader	10	-1 494 339	-1 075 147	-1 110 000	-1 077 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 199 891**	**-19 265 607**	**-16 489 000**	**-16 315 411**
DRIFTSRESULTAT		**2 263 562**	**-361 621**	**4 801 000**	**8 660 589**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 034	9 918	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-6 855 481	-3 433 843	-6 000 000	-8 584 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 812 447**	**-3 423 925**	**-5 998 000**	**-8 582 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 548 885**	**-3 785 546**	**-1 197 000**	**78 589**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 548 885	-3 785 546		

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 201 746, KUNDENR. 79

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 827 470	72 827 470
Tomt		3 058 807	3 058 807
Andre varige driftsmidler	14	1 454 497	2 396 107
Miljøbankkonto, øremerket		741 753	519 335
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 082 527**	**78 801 719**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 450	1 417
Forskuddsbetalte kostnader		728 552	548 808
Driftskonto OBOS-banken		614 495	913 555
Skattetrekkskonto OBOS-banken		77 440	90 157
Sparekonto OBOS-banken		17 186	3 454
SUM OMLØPSMIDLER		**1 439 123**	**1 557 391**
SUM EIENDELER		**79 521 650**	**80 359 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 481 * 100		48 100	48 100
Udekket tap	15	-80 650 710	-76 101 825
SUM EGENKAPITAL		**-80 602 610**	**-76 053 725**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	155 544 793	151 942 349
Borettsinnskudd	17	2 194 300	2 194 300
Annen langsiktig gjeld	18	15 500	15 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	723 453	516 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		**158 478 046**	**154 668 896**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		592 726	432 600
Skyldige offentlige avgifter	19	144 323	169 211
Påløpte renter		109 505	60 502
Påløpte avdrag		206 211	212 068
Energiavregning	20	424 009	704 405
Annen kortsiktig gjeld	21	169 440	165 152
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 646 215**	**1 743 939**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 521 650**	**80 359 109**
Pantstillelse	22	169 470 000	167 470 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Bergkrystallen Borettslag

Arild Rebbeng /s/ Else Berit Christoffersen/s/ Thomas Bamrud /s/

Anne Spaberg /s/ Geir Magne Øines/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdifallet 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 verdiforringelse. 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

Felleskostnader	19 778 772
Forretningslokale	841 971
Parkeringsleie	329 461
HMS	289 200
Leie	99 960
Garasjeleie	25 200
Ladestasjon el-bil	9 600
Fryseboks	9 380
Oppvarming	1 171
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 384 715**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-37 152
Parkering	-20 837
Ladestasjon el-bil	-2 400
HMS	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 323 726**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Riks Rent AS, etterfakturert strømforbruk	50 743
Rabben Borettslag, vaktmestertjenester	7 800
Nøkler	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 743**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 148 732
Overtid	-122 744
Påløpte feriepenger	-169 440
Fri bil, tlf etc.	-8 418
Naturalytelser speilkonto	8 418
Arbeidsgiveravgift	-314 326
Pensjonskostnader innskudd	-76 540
AFP-pensjon	-16 929
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-986
Yrkesskadeforsikring	-5 199
Arbeidsklær	-14 473
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 869 369**

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 2022/2023, og er på kr 672 500.
Honorar kr 5 000 er utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler til borettslagets 2 vaktmestere.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-45 312
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 930
Norconsult AS og Øyvind Moe AS	-400 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-459 492**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-86 936
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-86 936**
Drift/vedlikehold bygninger	-611 139
Drift/vedlikehold VVS	-396 040
Drift/vedlikehold elektro	-235 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-371 992
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-633 141
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 200
Annet vedlikehold	-2 879 344
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 263 981**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 443
Vann- og avløpsavgift	-2 445 669
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-1 303 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 770 209**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-344 539
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 563
Diverse leiekostnader/leasing	-90 000
Verktøy og redskaper	-3 213
Driftsmateriell	-66 613
Diverse utstyr	-708
Vaktmestertjenester	-139 100
Renhold ved firmaer	-377 397
Andre fremmede tjenester	-156 044
Kontor- og datarekvisita	-3 738
Trykksaker	-22 370
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 686
Andre kontorkostnader	-3 677
Telefon/bredbånd	-6 811
Porto	-580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 333
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84 199
Forsikringer/avgifter biler	-34 350
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-94 898
Konstaterte tap	-431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 494 339**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 444
Andre renteinntekter	4 840
SUM FINANSINNTEKTER	**43 034**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-429 636
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-269 607
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-176 279
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 039 758
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 710 976
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-229 224
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 855 481**

NOTE: 13
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	1 134 270
Oppskrevet 1953	21 535 000
Tilgang 1993	50 158 200
SUM BYGNINGER	**72 827 470**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.115
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 4097.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Kostpris	55 165	
Avgang 2001	-13 314	
Avskrevet tidligere	-41 850	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2020	409 688	
Avskrevet tidligere	-218 499	
Avskrevet i år	-81 937	
		109 252
Plog til traktor		
Tilgang 2020	66 509	
Avskrevet tidligere	-37 686	
Avskrevet i år	-13 301	
		15 522
Sandspreder		
Tilgang 2020	61 111	
Avskrevet tidligere	-35 647	
Avskrevet i år	-12 222	
		13 242
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2020	1 239 270	
Avskrevet tidligere	-578 326	
Avskrevet i år	-247 854	
		413 090

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	5 143 074	
Avskrevet tidligere	-3 789 634	
Avskrevet i år	-541 376	
		812 064
Garasjeanlegg		
Kostpris	48 259	
Avskrevet tidligere	-28 955	
Avskrevet i år	-4 826	
		14 478
Sandsilo		
Tilgang 2020	200 469	
Avskrevet tidligere	-83 528	
Avskrevet i år	-40 094	
		76 847
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 454 497**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-941 610**

NOTE: 15
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.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN, TIDLG. OBBK02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2022	-72 289 373	
Nedbetalt tidligere	1 465 165	
Nedbetalt i år	70 824 208	
		0
HANDELSBANKEN TIDL. OBBK01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 2022	-44 953 000	
Nedbetalt tidligere	538 190	
	44 414 810	
		0

HANDELSBANKEN, REFINANSIERING HABA01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2022	-26 483 618	
Nedbetalt tidligere	-2 560 842	
Nedbetalt i år	29 044 460	
		0
HANDELSBANKEN, REFINANSIERT HABA05		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-149 615 520	
Nedbetalt tidligere	149 615 520	
Nedbetalt i år	-148 703 434	
		-148 703 434
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-19 423 000	
Nedbetalt tidligere	11 764 129	
Nedbetalt i år	817 512	
		-6 841 359
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-155 544 793**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-2 185 400
Korrigert innskudd	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 194 300**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-10 500
Andre innskudd	-5 000
Avsetning bomiljøtiltak	-723 453
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-738 953**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-77 440
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 883
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-144 323**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 382 328
SUM INNTEKTER	**-1 382 328**

KOSTNADER

Strøm	958 319
SUM KOSTNADER	**958 319**

SUM ENERGIAVREGNING	**-424 009**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-169 440
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-169 440**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 194 300
Pantelån	155 544 793
Påløpte avdrag	206 211
TOTALT	**157 945 304**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 8% fra 2024.
Styret sjekker videre mulighetene for avdragsfrihet samt streng kostnadskontroll.

Annen informasjon om borettslaget

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 via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Laget fiber kabel Giga bit hastighet inn til alle husstander.	
2022	Nytt brannvarslingssystem	
2021 - 2023	Klargjøring for innkobling av fiber	
2020 - 2021	Utskifting av vinduer og balkongdører	Oppstart høsten 2020, ferdigstillelse våren 2021. Vinduer på bad ikke byttet nå, disse ble byttet ut i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.
2019	Individuell avregning av varmtvann	Første avregning foretas i 2019, avregning skjer for tidsrommet 01.01.2019 - 30.04.2019 høsten 2019. Vannmåling kom i gang fra 1.1.19, etter montering av utstyr for fjernavlesning og kontroll, samt i noen tilfeller bytte av vannmålere. Det ble nødvendig å gjennomføre 4 forsøk på å få montert nødvendig utstyr for å iverksette vannmåling. Fremdeles gjenstår det leiligheter som vi ikke har fått montert utstyr i. Disse leilighetene får økt sin akontoinnbetaling med 100%.

		Det viser seg at det er uforholdsmessig kostnadskrevende å foreta avregning for perioden frem til 01.01.19. Datagrunnlaget er for dårlig og det vil ifølge leverandøren medføre en betydelig kostnad for å kvalitetssikre de avlesningsdata som finnes. Det viser seg dessverre at det er uforholdsmessig kostbart og tidkrevende å få gjennomført avregning av varmtvann. Etter gjentatte purringer har ISTAD, levert en oversikt fordelt på leilighetsnivå. Denne avregningen, ble levet oss 28.2.2020 og gjelder for perioden 1.1.2019 30.4.2019. Avregningen ble sendt fra OBOS i løpet av mars 2020. Styret ser av oversikten at à konto beløpet er for lavt. Dette vil bli økt i løpet våren 2020. Vannmålingsprosjektet er kostbart og tidkrevende. Styret ønsker å gå bort fra individuell måling, da avregningen viser seg å være uforholdsmessig kostbar. Viser til informasjon på www.vibbo.no. Styret vil foreslå dette for en senere generalforsamling når det er praktisk mulig å treffes igjen.
2018 - 2021	Ventilasjon på baderom	En fremdeles kompleks sak, hvor borettslaget er i tett dialog med OBOS Prosjekt for å kartlegge omfang og starte utbedring. Det antas at det kan være behov for å utbedre ventilasjonskanalene i stort omfang. Styret har forsøkt ulike alternativer for bedre ventilasjon. Det er ulikt omfang av feil og mangler, som igjen gir oss utfordringer med gjennomføring av nødvendige tiltak. Dialog med forsikringsselskapet, som går via advokat, tar dessverre uforholdsmessig lang tid. Utbedring av feil på ventilasjonskanalene er påbegynt, og vil også pågå i 2020/2021. 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	
2017 - 2021	Oppgradering av utomhus	Utomhus/grøntplan. Generalforsamlingen vedtok i 2014/2015 en grøntplan/utomhusplan, som medfører at uteområdes settes i stand. Arbeidene sluttføres i 2021.
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 søppelbrønner	
2013 - 2015	Drenering	Drenert langs alle langblokker fra Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45
2013 - 2015	Drenert langs alle langblokker fra	Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45
2013 - 2016	Våtromsrehabilitering	Alle rør skiftet. Etablert felles varmtvann med beredere i kjeller. Sakset fra årsrapporten for 2019: Leverandøren S-bygg gikk konkurs i mars 2018. Styret har etter dette overtatt ansvaret for utbedring av feil og mangler i egen regi. Advokat er engasjert for å få ut gjenstående garantibeløpet fra forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet har på sin side engasjert advokat som bestrider borettslagets krav. Styret har jobbet mye med krav mot Tryg forsikring for å få utbetalt garantibeløpet for feil og mangler. En meget god innsats av advokat Henning Hoel, fra firma Hoel og Wollbråten, resulterte i et bedre resultat enn det vi hadde grunn til å anta. Borettslaget måtte til slutt ta ut forliksklage mot Tryg forsikring, som igjen medførte at de endelig responderte på våre krav. Vi har inngått en avtale, som gir borettslaget en kompensasjon på kr 2.190 000 som et endelig oppgjør for feil og mangler. Beløpet er rundt 1 million høyere enn det første tilbudet fra Tryg forsikring. Kostnadene til utbedring av feil om

		mangler forventes å bli større enn garantibeløpet borettslaget har fått utbetalt. Etterarbeid etter våtroms rehabiliteringen har vært meget arbeidskrevende.
2013 - 2019	Utbedring av ventilasjonskanalene	Reklamasjoner etter våtromsrehabiliteringen Leverandøren S-bygg gikk konkurs i mars 2018. Styret har etter dette overtatt ansvaret for utbedring av feil og mangler i egen regi. Advokat er engasjert for å få ut garantibeløpet på ca 1.2 millioner fra forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet har på sin side engasjert advokat som bestrider borettslagets krav. Etter styrets skjønn er det ingen tvil om at borettslaget har reklamasjoner som overstiger det innestående garantibeløpet. Om nødvendig vil styret ta dette inn for domstolen.
2012	Montert nye lamper i oppgangene	Montert nye lamper i oppgangene. Skiftet overlys/takluker i punktblokkene
2012	Skiftet overlys/takluker i punktblokkene	
2011	Oppgradering av calling-anlegg	porttelefoner, dørpumper og låssystem.
2011	Oppgradering av dørpumper og låssystem	
2010 - 2012	Utbedring av verandatak fortsetter	
2009	Renset ventilasjonssystemet i boligene	
2008 - 2009	Oppgradert til digitalt kabel-tv	Bergkrystallen skal gå i gang med oppgradering av sitt privateide kabelanlegg. Kabelanlegget som nå ligger i Feltsptaveien 29 (Krystallen Borettslag) skal flyttes til bomberom i Bergkrystallen 12. Gravearbeid skal igangsettes i oktober/november. Det skal graves fra gjerdet på borettslagets tomt ved Bergkrystallen 31 over gaten mellom Bergkrystallen 18 og 20, og så bak Bergkrystallen 12 til 14. Avtalen om levering til Krystallen er sagt opp.
2008 - 2009	Reparert noen balkongtak	I nummer 11 til 25. Reparasjonsarbeid fortsetter neste år. I informasjonsskriv fra november 2010 er det opplyst om at det for tiden jobbes med rehabilitering av tak på de øverste verandaene i Feltspatveien. Styret opplyser også om at de har innhentet

		tilbud om maling av innsiden av disse, igangsettelse våren 2011.
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 viduer.	
2007	Pusset opp oppganger, nye postkasser	Pusset opp oppganger, nye postkasser. Satt opp sykkelstativ.
2007	Satt opp sykkelstativ	
2007	Utskifting av tv/data og radiokabler	
2006 - 2007	Oppgradert kabel-tv, med internett	Borettslaget mottar signaler digitalt. Ønskes tv-kanaler utover det borettslaget har, må den enkelte opprette abonnement på Riks-tv hos en TV-forhandler. Grunnlag for dette ligger klart i borettslaget. (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	

Til Styret I Bergkrystallen Borettslag

Her er innstillingen fra valgkomiteen i Bergkrystallen Borettslag.

Som tidligere år har det vært vanskelig å finne nye kandidater som er interessert i verv i Bergkrystallen Borettslag. Vi erfarer at det er flere der ute som har meninger om arbeidet som blir utført, men når alt kommer til alt, er de ikke interesserte i et verv.
Hva som er grunnen til dette er vanskelig å si, men mange har nok mye på agendaen og tett program.

Vi har vært i kontakt med de sittende representantene i styret, alle disse er innstilt på en ny periode og stiller som kandidater.
Valgkomiteen innstiller derfor det sittende styret til gjenvalg.

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger
Styrekandidatene som sitter som representanter pr i dag, innstilles til nyvalg

Mvh
Laila Olsen og Anette Bugge

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
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 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.

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.

Feltspatveien 43

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	10 min 0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	21 min 1.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	22 min 1.5 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergkrystallen Linje 1, 4	2 min 0.1 km
Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	2 min 0.1 km
Bråten Linje 13, 19	7 min 2.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.1 km

BARNEHAGER

Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	6 min 0.5 km
Marmorberget barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mellombølgen	2 min
Kiwi Lambertseter	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 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	14 min
Boots apotek Lambertseter	15 min
Lambertseter Vinmonopol	15 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	6 min
Avstikkern balløkke	8 min
SATS Lambertseter	14 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

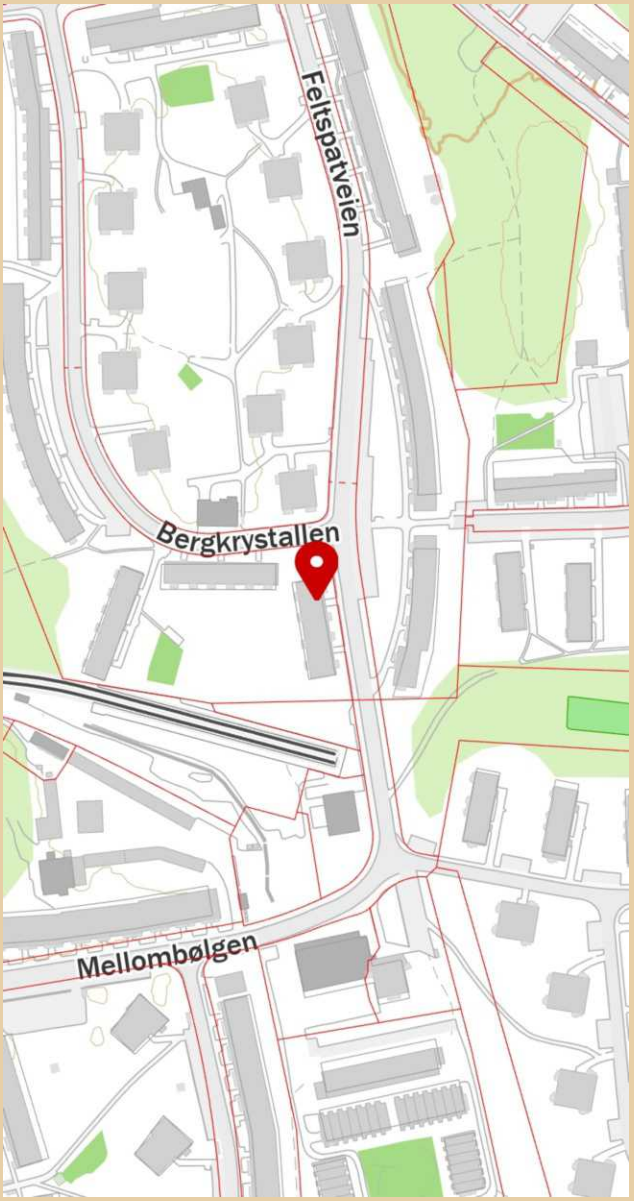
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Feltspatveien 43, 1155 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 115, andelsnr. 42 i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250037

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
