PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BERGKRYSTALLEN 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra borettslaget

Ferdigattets og byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Bergkrystallen 37, 1155 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 115
Andelsnummer 303

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 15.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4197 **Referansenummer:** WR4670

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer boligen 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 12 m² og 2 kjellerboder på til sammen ca. 6,2 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2009: Satt inn Norema kjøkken
2015: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget (utført av og S-Bygg)
2017: Rehabilitert pipeløp i regi av borettslaget
2021: Utskifting av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2021: Slipt og lakkert parkettgulv
2021: Helsparklet og malt veggflater i stue og hovedsoverom
2021: Malt veggflater
2021: Malt kjøkkenfronter
2022: Bygget inn Pax garderobeskap i hovedsoverom
2022: Etablert garderobeløsning i innvendig bod
2024: Skiftet ut innvendige dører
2025: Slipt og oljet benkeplater i kjøkken

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsopplysninger og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i armert betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, fliser rundt inngangsparti og panelte partier ved balkonger. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo, stålgelender og malte flater. Utvendige fasader og balkonger renovert i regi av borettslaget i senere tid. Malte trevinduer 3-lags glass datert 2021. PVC vindu med isolerglass fra 2015 på bad/wc. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2021. Sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i malt betong. Stålrekkverk med skrudde plater. Skjermvegger i glass over rekkverk i begge ender. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Malt betonggulv i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og malt puss). Himling: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe - rehabilitert med innvendig stålrør i regi av borettslaget i 2017. Innvendig pipe/brannmur med malte teglfliser e.l. Jøtul peis med glassdør i stue. Dekkplate av glass under/foran peis. Hvite profilerte innerdører i tre fra 2024. Malte karmer og dørgerikter. Plassbygget Pax garderobeskap og skittentøyskurv med malte profilerte fronter i hovedsoverom. Garderobeskap med hvite slette fronter i soverom 2. Garderobeløsning med hyller og oppheng i innvendig bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det er PVC vindu med flislagt omramming i våtsone. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er avsatt i vegg over toalett.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy Norema kjøkkeninnredning fra 2009 med malte profilerte fronter, tre vitrineskap med glasshyller, benkeplater i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Integrert Whirlpool oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvann fra fellesbereder/felles varmeanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (ATMcom/RiksTV). 230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

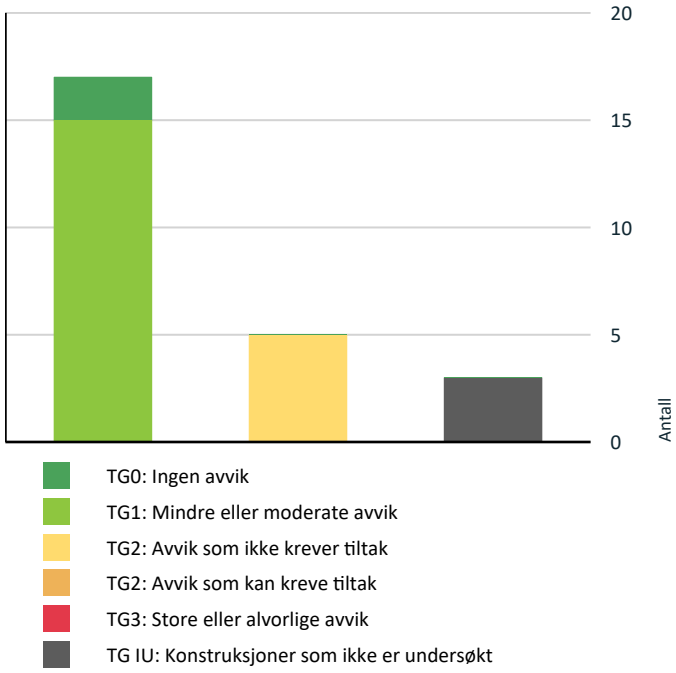
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 18.07.1952.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer 3-lags glass datert 2021. Malte karmer og listverk. Utskifting av vinduer i regi av borettslaget i 2021. PVC vindu med isolerglass fra 2015 på bad/wc. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35db), ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2021. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i malt betong. Stålrekkverk med skrudde plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Skjermvegger i glass over rekkverk i begge ender. Det er montert utelampe og strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Lavblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i armert betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, fliser rundt inngangsparti og panelte partier ved balkonger. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong m/terrazzo, stålgelender og malte flater. Utvendige fasader og balkonger renovert i regi av borettslaget i senere tid. Ukjent type og mengde isolasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering: 2020-2021 Utskifting av vinduer og balkongdører. 2019 Individuell avregning av varmtvann. 2017-2018 Omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein. 2018 Piperehabilitering (utført av Pewi AS). Vask av balkongplater og fasade samt lokale utbedringe (Prosjektmester AS). 2015 Taket på Kiwibygget rehabilitert. 2013 - 2015 Drenert langs alle langblokker fra Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45 og 56. 2013 - 2014 Etablert søppelbrønner 2013 - 2016 Alle rør skiftet. Etablert felles varmtvann. 2012 Skiftet overlys/takluker i punktblokkene. 2012 Montert nye lamper i oppgangene. 2011 Oppgradering av Calling-anlegg, porttelefoner, dørpumper og låssystem. 2010 - 2012 Utbedring av verandatak

Tilstandsrapport

fortsetter. 2009 Renset ventilasjonssystemet i boligene. 2008 - 2009 Oppgradert til digitalt kabel-tv. 2008 - 2009 Impregnert tegl. 2008 - 2009 Reparert verandatak i nummer 11 til 25 og i 1 til 11. Reparasjonsarbeid fortsetter. 2008 Malt alle dører, vinduer, balkonger mm Alle vinduer og balkongdører, samt trevegg på balkongene er malt med to strøk. En del vinduer er skiftet ut. Malt barnehage, vaktmesterhus samt vaskeri. 2008 Reparert noen balkongtak. 2008 Besiktiget piper der det er meldt fra om plager med nedslag. 2008 Nye entredører, lånefinansiert Tilbudt lånefinansiering gjennom borettslaget til utskifting av entredører. 2007 Utskifting av tv/data og radiokabler. 2007 Pusset opp oppganger, nye postkasser. Satt opp sykkelstativ. 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. Nye inngangsdører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Malt betonggulv i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og malt puss).

Himling: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc.

Vedlikehold: 2021: Slipt og lakkert parkettgulv. 2021: Helsparklet og malt veggflater i stue og hovedsoverom. 2021: Malt veggflater. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe - rehabilitert med innvendig stålrør i regi av borettslaget i 2017. Arbeid utført av Pewi AS. Pipen ble kontrollert i 2024 i regi av borettslaget iflg. eier. Innvendig pipe/brannmur med malte teglfliser e.l. Jøtul peis med glassdør i stue. Dekkplate av glass under/foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløp er borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Innvendige dører ble skiftet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygget Pax garderobeskap og skittentøyskurv med malte profilerte fronter i hovedsoverom. Garderobeskap med hvite slette fronter i soverom 2. Garderobeløsning med hyller og oppheng i innvendig bod.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015. Våtromsarbeider utført av S-Bygg. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det er PVC vindu med flislagt omramming i våtsone.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Sprekk i veggflis ved innfesting til den ene dusjdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i veggflis ved innfesting til den ene dusjdøren.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 40 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulv. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

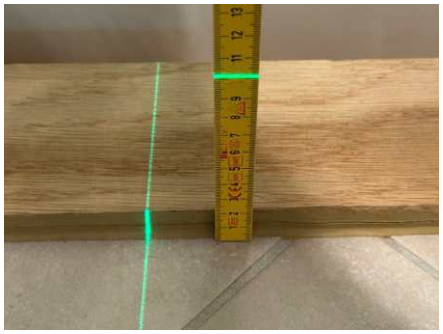
Stedvis misfargede fuger i dusjsone. Slitt flisfuge ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

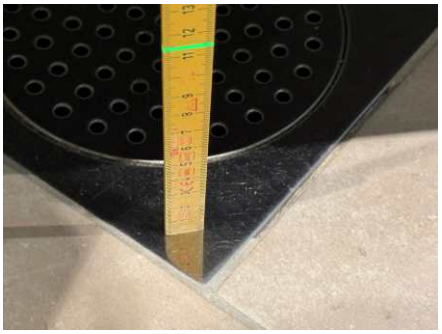
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm topp slukrist under servantinnredning



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrist i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring under servant (hovedsluk) og hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran, synlig under klemring i hovedsluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk under servantinnredning

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er avsatt i vegg over toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk til felles sjakt/kanal. Pvc vindu med spalteventil. Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking ble det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy Norema kjøkkeninnredning fra 2009 med malte profilerte fronter, tre vitrineskap med glasshyller, benkeplater i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Integrert Whirlpool oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vann- og avløpsrør i plast. 2021: Malt kjøkkenfronter. 2025: Slipt og oljet benkeplater i kjøkken.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2015. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i boligen er av pvc/plast. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2015. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG IU Varmesentral

Varmtvann fra fellesbereder/felles varmeanlegg. A-konto varmtvann er inkludert i fellesutgifter. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (ATMcom/RiksTV).

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Tidligere eier har utført arbeider på det elektriske anlegget ifm. oppussing og nytt kjøkken. Elektriske arbeider ifm. våtromsrehabilitering er utført i regi av borettslaget. Nåværende eier har byttet dimmer til lys i entré, byttet termostat på bad/wc og installert stikkontakt i kjøkken (utført av Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Tilstandsrapport

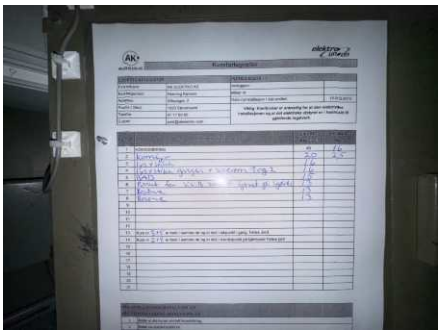
Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

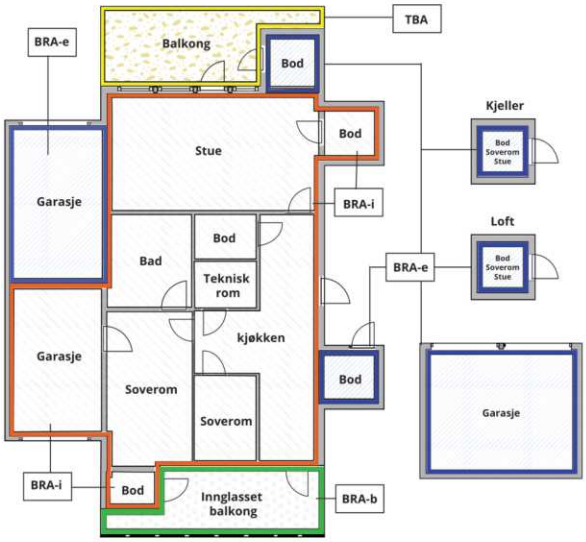
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
3.Etasje	66			66	8
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**6**			**8**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3.Etasje	Entré, Bod, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: Loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 12 m².

3.Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m² (TBA).

Kjeller: 2 kjellerboder på til sammen ca. 6,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 18.07.1952.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	65	1

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Øyvind Kragh Kjos	Kunde
	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	115		0	62448.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Bergkrystallen 37

Hjemmelshaver
Bergkrystallen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3038/Bergkrystallen Borettslag	950201746	3038	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Telefon 23 16 51 06	Øyvind Kragh Kjos og Viktoria Kirstine Hjelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
303	100	4 900	11 700	*31.12.2024*	363 000	*01.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Bergkrystallen/Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Kort vei til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta og Østensjøvannet samt tur- og friluftsområder i Østmarka og badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og Symra kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for gjeldende gårds- og bruksnummer på ca. 62.448 m². Fellesareal er opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.861,- (inkl.bla. HMS, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, trappevask, vaktmester, kabel-tv, internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold av borettslaget og a-konto varmtvann m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 12 m², samt 2 kjellerboder på ca. 2,3 m² og 3,9 m². Tilgang til felles sykkelrom.

Parkering: Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Forøvrig parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Bergkrystallen borettslag består av 481 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93312500			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	14.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	09.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	09.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	11.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	11.07.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR4670

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251147

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Viktoria Hjelle	Øyvind Kragh Kjos

Gateadresse
Bergkrystallen 37

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

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: 38251147

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av termostat på bad etter kortslutning.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren

Filer

1_vurdering.pdf | 5_fakturagrunnlag.pdf | 4_sjekkliste_risikovurdering.pdf | 2_samsvar.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 38251147

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: 38251147

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 forsikringspremie er 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: 38251147

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Viktoria Kirstine Hjelle	b0ac5456507c3dfd419b0 b37e200e30e513afbf0	12.07.2025 18:27:30 UTC	Signer authenticated by One time code

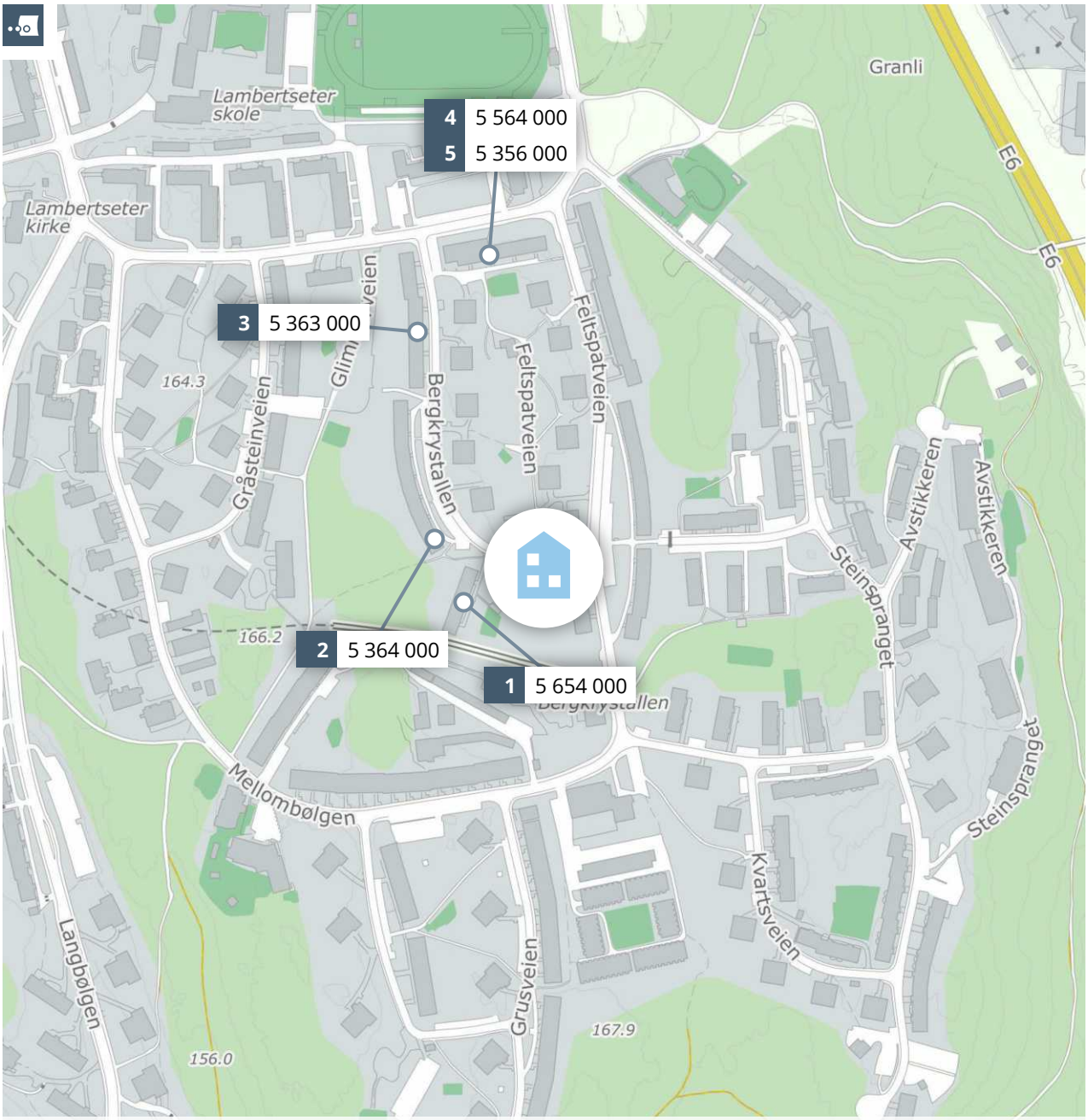
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Kragh Kjos	6ac483a4518c2df7d24e7f 275c6208e1b34c7937	12.07.2025 18:25:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251147

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
BERGKRYSTALLEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.07.2025

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: Kathrine Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergkrystallen 37, 1155 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

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

Verdivurdert til

5 000 000

363 000	5 363 000	82 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 861
Formue	11 700
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergkrystallen 29				07.04.2025	5 150 000	**5 300 000**	354 000	5 654 000	**84 388**
	67 m²	1953	3. etg	2 sov						
2	Bergkrystallen 25				04.03.2025	4 800 000	**5 000 000**	364 000	5 364 000	**80 060**
	67 m²	1957	2. etg	2 sov						
3	Bergkrystallen 7				29.04.2025	4 800 000	**5 000 000**	363 000	5 363 000	**80 045**
	67 m²	1953	3. etg	2 sov						
4	Bergkrystallen 4				13.05.2025	4 800 000	**5 200 000**	364 000	5 564 000	**83 045**
	67 m²	1957	4. etg	2 sov						
5	Bergkrystallen 4				13.05.2025	4 850 000	**5 000 000**	356 000	5 356 000	**82 400**
	65 m²	1952	1. etg	2 sov						

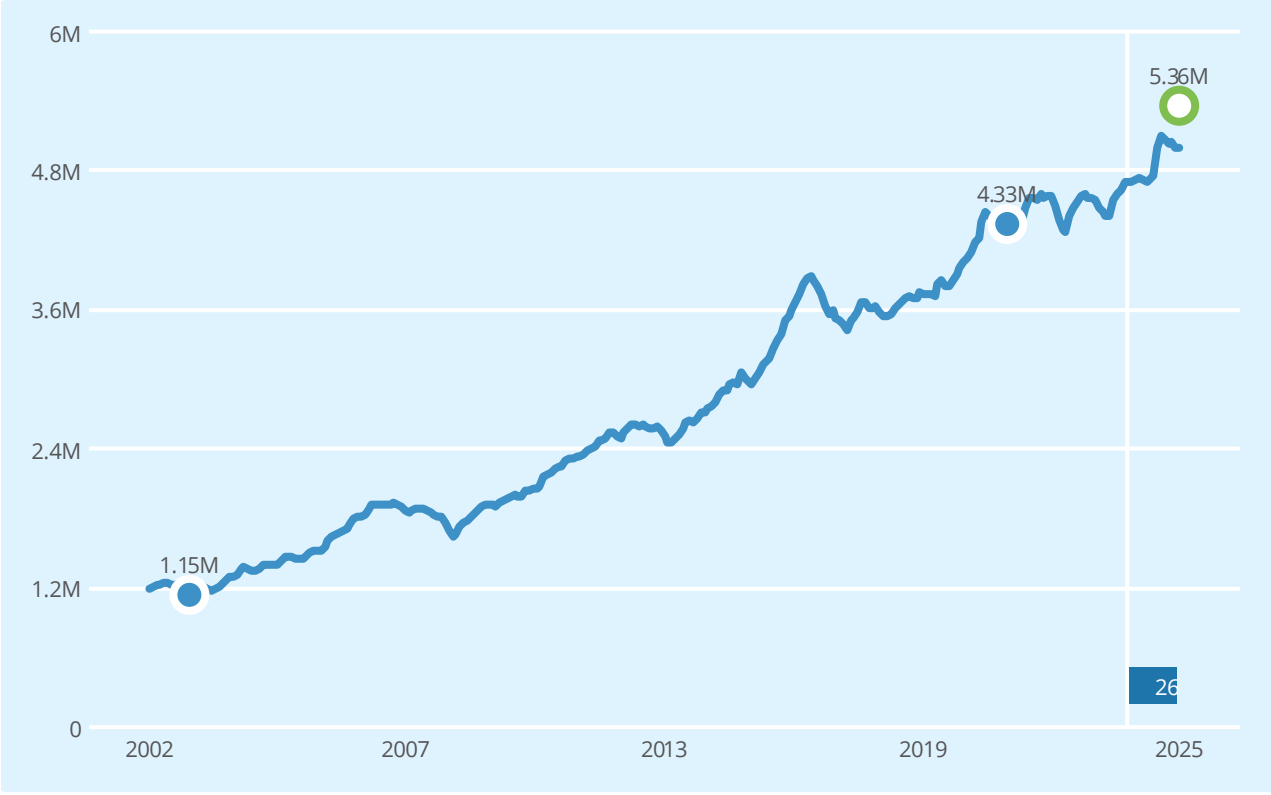
Lys og luftig 3-roms toppleilighet med flott beliggenhet i stille og rolig vei. Leiligheten er gjennomgående og har en arealeffektiv planløsning med entré, bod/walk-in garderobe, bad (fra 2015), separat kjøkken, stue og to luftige soverom. Stuen er utstyrt med peis og har utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m².

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Blokk

3 Blokk

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Blokk

+19 endringer

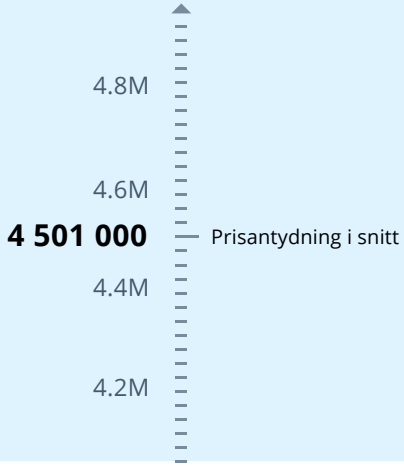
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2021	17.08.2021	04.10.2021	4 100 000	4 000 000	332 000	4 332 000	27
22.05.2008	22.05.2008	22.05.2008	-	1	-	1	28
25.11.2002	16.12.2002		1 050 000	1 095 000	53 000	1 148 000	

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i BERGKRYSTALLEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

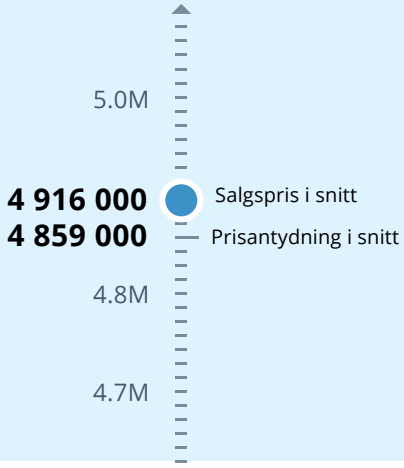


Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Leiligheter solgt i BERGKRYSTALLEN grunnkrets siste 3 mnd

39
leiligheter solgt

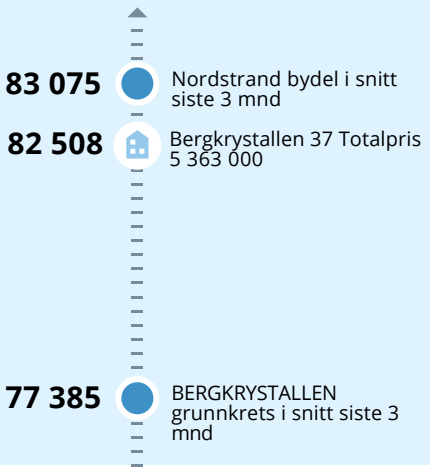


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kathrine Pettersen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Kathrine.pettersen@privatmegleren.no

8631298 79/3038 07.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.07.2025.

Boligselskap:	79 Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.201.746
Andelseier:	Øyvind Kragh Kjos Viktoria Kirstine Hjelle
Leieobjektnr:	3038
Adresse:	Bergkrystallen 37, 1155 OSLO
Andelsnummer:	303
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
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.
- Borettslaget tok opp et lån på 10 millioner som ble tatt ut i 2024 og starten av 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	9.477.841,-	9 år 2 md.	12		Flyt	5,55%
* HANBA6-83987222134	A	148.016.818,-	37 år 10 md.	12		Flyt	5,55%
* HUS602-11472555	A	5.823.952,-	5 år 9 md.	2		Flyt	4,62%

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 4.861,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.564,-
HMS	50,-
Akonto varmtvann	247,-

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	90,-	19.482,-	11.700,-	354.474,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987254796	21.039,-	245,-
* HANBA6-83987222134	328.598,-	1.734,-
* HUS602-11472555	12.957,-	208,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 363.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

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.

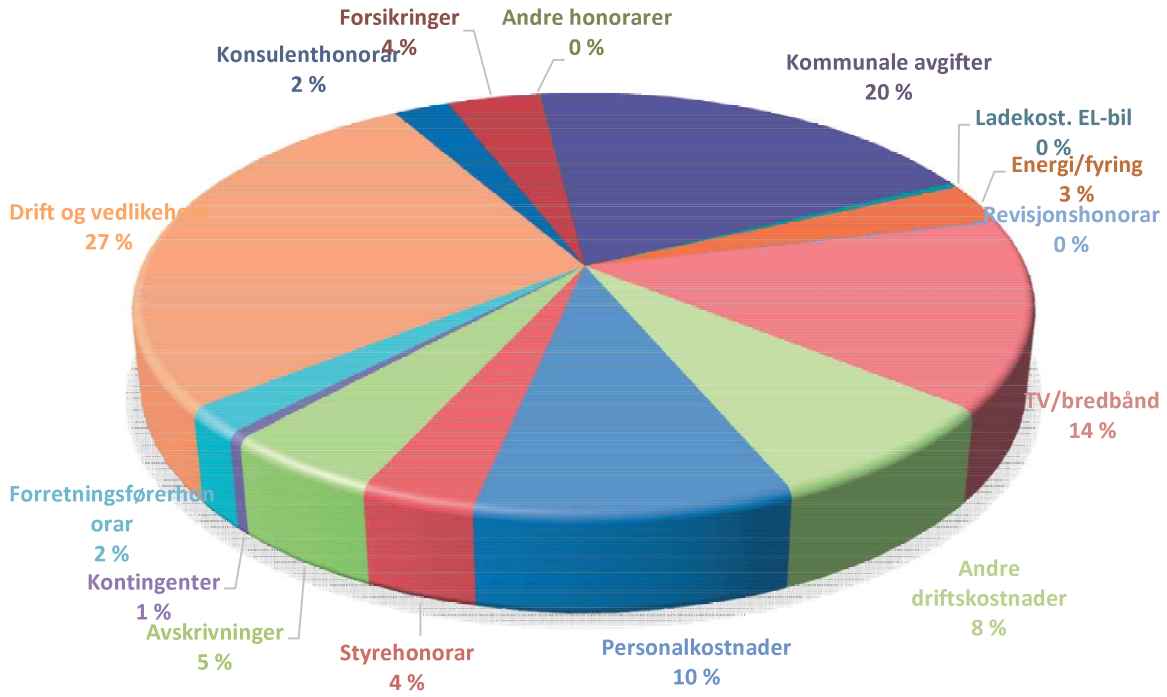
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bergkrystallen Borettslag

---

Møtedato: **Tirsdag 23. mai 2023**
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 40 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Yvonne Hitland.

Møtet ble åpnet av styrets leder Arild Rebbeng.

---

1. **Konstituering**

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
Vedtak: Han ble valgt ved akklamasjon

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Yvonne Hitland foreslått. Som protokollvitne ble Robert Dahlstrøm foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A) **Behandling av årsrapport og regnskap**
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B) **Overføring av årets resultat til balansen**
Styret foreslo årets resultat overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret og valgkomiteen**

A) **Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer**
Styret foreslo at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 11. mai 2022 til 23. mai 2023.
Vedtak: Godkjent.

B) Valgkomiteen

Styret foreslo 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 utbetales etter endt periode, altså etter neste års generalforsamling.
Vedtak: Godkjent.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Asbest rundt ildstedene saneres
Forslagsstiller: Axel Hoel, Feltspatveien 48

Forslag:
kartlegging og sanering, blir ikke dette utført må det opplyses om faren til eiere og fremtidige eiere.

Styrets innstilling:
Styret er enig med forslagsstiller at det bør foretas en kartlegging av Krysotil-pappen. Kartlegging av firma med spesialkompetanse på asbest der man får svar på om dette bør saneres eller om det er best at Krysotil-pappen blir liggende (miljøsaneringsrapport). Det er ofte best å la asbest ligge fordi sanering alltid medfører noe forurensning med asbest i lufta, men vi må også få avklart hvorvidt Krysotil-pappen avgir asbest nå (målinger). Borettslaget bør foreta og bekoste denne kartleggingen som eier av bygningsmassen.

Hvorvidt det skal gjøres tiltak i felles regi eller ikke bør vurderes etter kartleggingen. Hvis det er best at Krysotil-pappen bare blir liggende, er det viktig at det gis informasjon til andelseierne om hvordan denne skal håndteres hvis man ønsker å fjerne denne. Det vises her til at arbeidstilsynet anbefaler at man ikke selv utfører fjerning av asbest innvendig i private hjem. Det kan også være aktuelt å se om borettslaget kan få en rammeavtale for fjerning av pappen for de andelseiere som ønsker det, men dette vil vi evt. komme tilbake til etter kartleggingen. Tiltaket er ikke budsjettert, kostnadene ved kartlegging av samtlige leiligheter forventes å bli betydelige.

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

B) Endring av husordensreglenes bestemmelser som regulerer forbud mot røyking
Forslagsstiller: Martin Teien, Bergkrystallen 10

Forslag:
Forslaget mitt er et styret legger til et nytt punkt i husordensreglene for borettslaget. Forslag til tekst som kan legges inn er: «Det er forbudt å røyke i innvendige fellesareal og utenfor inngangspartiene til leilighetskomplekset».

Styrets innstilling:
Vi overlater til generalforsamlingen å ta stilling til om dette forslaget skal tas inn i husordensreglene

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med stort flertall.

C) Installasjon av varmepumper i leilighetene
Forslagsstiller: Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10

Forslag:
Jeg ønsker at det skal tas opp sak på generalforsamlingen om å tillate installasjon av varmepumper i leilighetene i borettslaget.

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.

D) Endring av vedtektenes §5-3(4) om kameraovervåking
Forslagsstiller: Styret

Styret ønsker å fremme forslag om kameraovervåkning, men generalforsamlingen bør generelt ha hjemmel i borettslagets vedtekter for å beslutte kameraovervåkning. Det foreslås derfor å ta inn en bestemmelse om dette i vedtektene:

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår derfor følgende vedtektsbestemmelse som ny §5-3 (4):

§5-3 (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.

Vedtak: Vedtektsendringen ble vedtatt med kvalifisert flertall.

E) Fullmakt til styret til å kunne installere kameravideoovervåking i fellesareal utendørs Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å kunne installere kameravideoovervåking i fellesareal utendørs.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med 29 mot 9 stemmer.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlem for 2 år, ble Else Berit Christoffersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Bamrud foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

B) Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Moe Kristiansen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Bjørg Grete Olsen foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

C) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Else Berit Christoffersen
Varadelegert: Geir Magne Øines
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

D) Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått
Anette Bugge-Kristoffersen og Laila Olsen.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.50. Protokollen signeres av

Henning Hoel /s/
Møteleder

Yvonne Hitland /s/
Fører av protokollen

Robert Dahlstrøm /s/
Protokollvitne 1

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	*Adresse*	*Valgt for*
Leder	Arild Rebbeng	Ekstern	2022 - 2024
Nestleder	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56	2023 - 2025
Styremedlem	Geir Magne Øines	Bergkrystallen 35	2022 - 2024
Styremedlem	Thomas Bamrud	Bergkrystallen 7	2023 - 2025
Styremedlem	Anne Spaberg	Feltspatveien 36	2022 - 2024

Oslo, 24.05.2023

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bergkrystallen Borettslag

---

Møtedato: **Tirsdag 23. mai 2023**
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 40 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Yvonne Hitland.

Møtet ble åpnet av styrets leder Arild Rebbeng.

---

1. **Konstituering**

A) **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Henning Hoel foreslått.
Vedtak: Han ble valgt ved akklamasjon

B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Yvonne Hitland foreslått. Som protokollvitne ble Robert Dahlstrøm foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A) **Behandling av årsrapport og regnskap**
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B) **Overføring av årets resultat til balansen**
Styret foreslo årets resultat overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

3. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret og valgkomiteen**

A) **Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer**
Styret foreslo at styrehonoraret til beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer godkjennes utbetalt med kr 350 000 for tidsrommet 11. mai 2022 til 23. mai 2023.
Vedtak: Godkjent.

B) Valgkomiteen

Styret foreslo 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 utbetales etter endt periode, altså etter neste års generalforsamling.
Vedtak: Godkjent.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Asbest rundt ildstedene saneres
Forslagsstiller: Axel Hoel, Feltspatveien 48

Forslag:
kartlegging og sanering, blir ikke dette utført må det opplyses om faren til eiere og fremtidige eiere.

Styrets innstilling:
Styret er enig med forslagsstiller at det bør foretas en kartlegging av Krysotil-pappen. Kartlegging av firma med spesialkompetanse på asbest der man får svar på om dette bør saneres eller om det er best at Krysotil-pappen blir liggende (miljøsaneringsrapport). Det er ofte best å la asbest ligge fordi sanering alltid medfører noe forurensning med asbest i lufta, men vi må også få avklart hvorvidt Krysotil-pappen avgir asbest nå (målinger). Borettslaget bør foreta og bekoste denne kartleggingen som eier av bygningsmassen.

Hvorvidt det skal gjøres tiltak i felles regi eller ikke bør vurderes etter kartleggingen. Hvis det er best at Krysotil-pappen bare blir liggende, er det viktig at det gis informasjon til andelseierne om hvordan denne skal håndteres hvis man ønsker å fjerne denne. Det vises her til at arbeidstilsynet anbefaler at man ikke selv utfører fjerning av asbest innvendig i private hjem. Det kan også være aktuelt å se om borettslaget kan få en rammeavtale for fjerning av pappen for de andelseiere som ønsker det, men dette vil vi evt. komme tilbake til etter kartleggingen. Tiltaket er ikke budsjettert, kostnadene ved kartlegging av samtlige leiligheter forventes å bli betydelige.

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

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

B) Endring av husordensreglenes bestemmelser som regulerer forbud mot røyking
Forslagsstiller: Martin Teien, Bergkrystallen 10

Forslag:
Forslaget mitt er et styret legger til et nytt punkt i husordensreglene for borettslaget. Forslag til tekst som kan legges inn er: «Det er forbudt å røyke i innvendige fellesareal og utenfor inngangspartiene til leilighetskomplekset».

Styrets innstilling:
Vi overlater til generalforsamlingen å ta stilling til om dette forslaget skal tas inn i husordensreglene

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med stort flertall.

C) Installasjon av varmepumper i leilighetene
Forslagsstiller: Eirik Haatveit, Bergkrystallen 10

Forslag:
Jeg ønsker at det skal tas opp sak på generalforsamlingen om å tillate installasjon av varmepumper i leilighetene i borettslaget.

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.

D) Endring av vedtektenes §5-3(4) om kameraovervåking
Forslagsstiller: Styret

Styret ønsker å fremme forslag om kameraovervåkning, men generalforsamlingen bør generelt ha hjemmel i borettslagets vedtekter for å beslutte kameraovervåkning. Det foreslås derfor å ta inn en bestemmelse om dette i vedtektene:

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår derfor følgende vedtektsbestemmelse som ny §5-3 (4):

§5-3 (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.

Vedtak: Vedtektsendringen ble vedtatt med kvalifisert flertall.

E) Fullmakt til styret til å kunne installere kameravideoovervåking i fellesareal utendørs Forslagsstiller: Styret

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å kunne installere kameravideoovervåking i fellesareal utendørs.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med 29 mot 9 stemmer.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlem for 2 år, ble Else Berit Christoffersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Bamrud foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

B) Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Moe Kristiansen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Bjørg Grete Olsen foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

C) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Else Berit Christoffersen
Varadelegert: Geir Magne Øines
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

D) Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått
Anette Bugge-Kristoffersen og Laila Olsen.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19.50. Protokollen signeres av

Henning Hoel /s/
Møteleder

Yvonne Hitland /s/
Fører av protokollen

Robert Dahlstrøm /s/
Protokollvitne 1

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	*Adresse*	*Valgt for*
Leder	Arild Rebbeng	Ekstern	2022 - 2024
Nestleder	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56	2023 - 2025
Styremedlem	Geir Magne Øines	Bergkrystallen 35	2022 - 2024
Styremedlem	Thomas Bamrud	Bergkrystallen 7	2023 - 2025
Styremedlem	Anne Spaberg	Feltspatveien 36	2022 - 2024

Oslo, 24.05.2023

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.

159 / 115	Jeg...	Adr. [redacted]	B3-35-37 ARKIV:
	O.B.O.S.	Eyvind Moestue	Tomt nr.: til Bergkrystallen
Hus 16-18	Torggt. 17.	Torggt. 1.	Parsell nr.: Sted: Bergkrystallen.
			Ferdigattest: 10/4-1958.

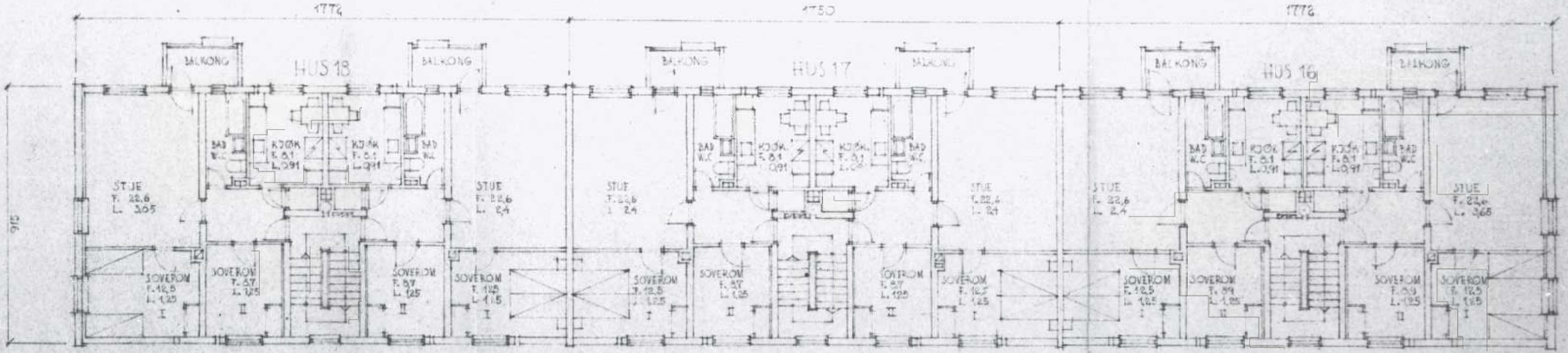
Veiattest: 9/12 52	Kloakkattest:	Feierattest: 9/12 52	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 23/5 52
						Retur: 29.7.52

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
23/6.52	2037		Våningshus (8 bilg)	18/7.52 B.O. 28/6 - 1-3+4+11
	11/1		Rabarbarskur.	
[illegible]	11831		[illegible]	Hg 78
			Garasje.	9/12 52 Willy Fredstad (1769)
3/12 52			Murt kjl	Ungdh. hus 14-15 A-15 B
5/12.52	19498		Skur m/bygn (5 bilg)	15/12 52 Hg. 8/12 C.O. -
27/1.53	3183		Bygn. endr. (Sj. hus 1-7)	
"	3184		+ bygn 11b/24	
"			Bygn 11b/24	C.O. 31/12 Hus 4/3 B.2 a d 11/3 1.54
4/2.53	3362		Garasje	
5/12.53	20964		Anneksbygning 19.7 bilg	3/3 53 Kjell O Strømsnes 283 garasje/uthus
30/1.54	982		Innglasning	Hus 11/1
4/3.54	4735		+ " 61.18 -	Ungdh. i.s hus 14-15 A-15 B
			61.40.	
[illegible]	5129		— — 61.12	
14/4	5730		— — 61.16	
9/8.55	13482		Garasje	
4/10.55	16696		Garasje Hg	4/11.55 C.O. 15/10 -
			K.F.D.	21/12.55

1 etg:	483	m²
2 etg:	483	m²
3 etg:	483	m²
etg:		m²
Car.:		m²
[illegible]		F
I:	15/3	

Etg/ Sign.

2034



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 JUL 1952

227

BERG KRYSTALLEN
TYPE B 3. ET. PLAN, MÅL 1:100
HUS 16, 17 og 18
Sigvard Ulvestad, arkitekt
MEDARB. Hans Backer Hirsti mnk.

PIPE, DØRSL. VENTIL. 6-6-52
25-5-52

OBOS-79-158

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin
Bergkrystallen 27

1155 OSLO

Ansvarshavende
Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104958	95/61242

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

Arbeidssted : 159/0115 Bergkrystallen 33 - 37
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKO NGER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Panorama Eiendomsmegling

Dato: 03.08.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86454426
18864 / WM120_3000034_3001774

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 115

Vi viser til bestilling av 20220802 for BERGKRYSTALLEN 16.

GNR. 159 BNR. 115

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

62483 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

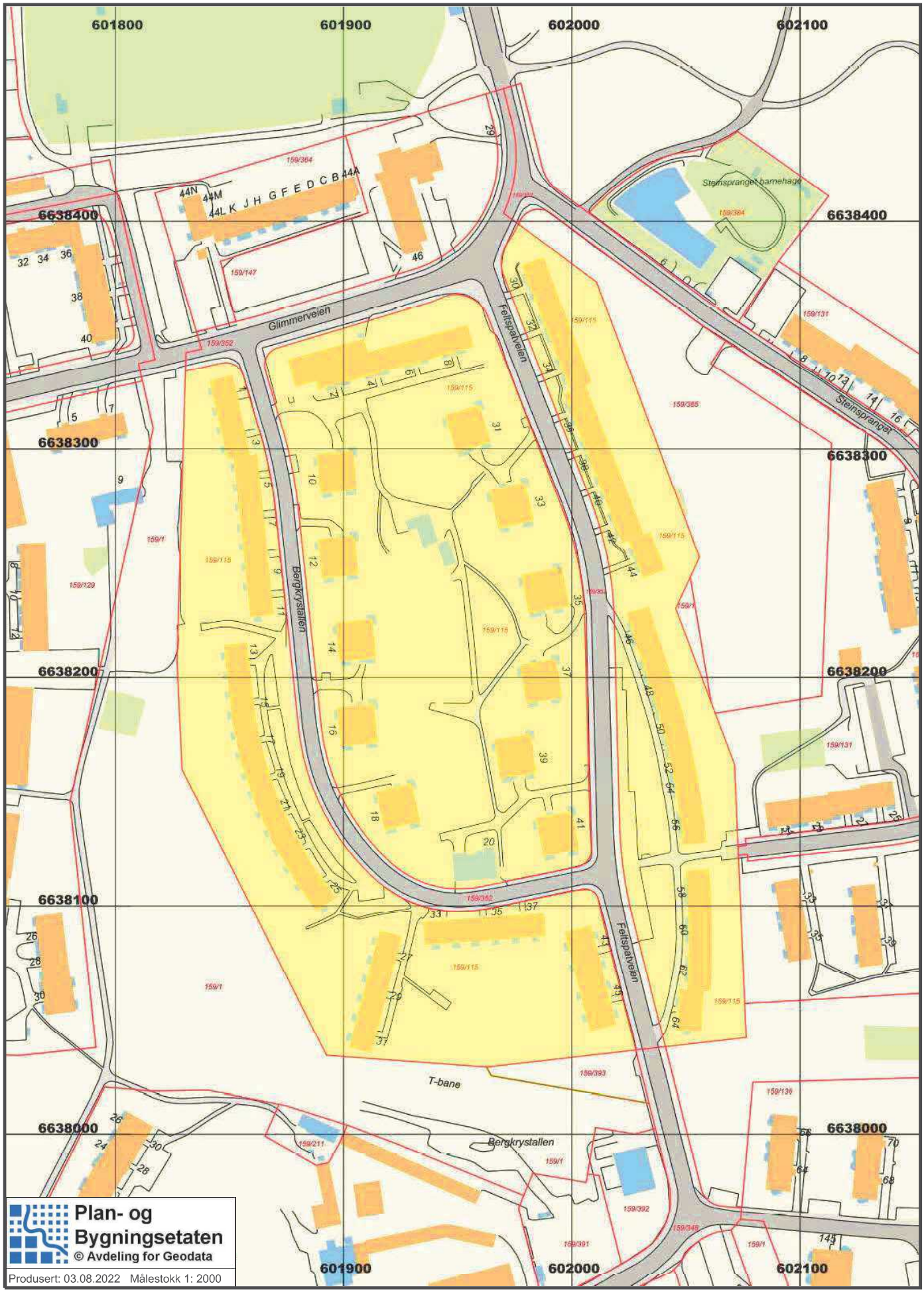
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


601800
601900
602000
602100
6638400
6638300
6638200
6638100
6638000
Glimmerveien
Feltspatveien
Bergkrystallen
Steinsprangat
Steinsprangat barnehage
T-bane
Bergkrystallen
Feltspatveien
159/364
159/147
159/352
159/115
159/131
159/385
159/1
159/129
159/354
159/393
159/139
159/211
159/392
159/349
159/391
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.08.2022 Målestokk 1: 2000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.08.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 110583/ 86454426

Adresse: BERGKRYSTALLEN 16

Gnr/Bnr: 159/115

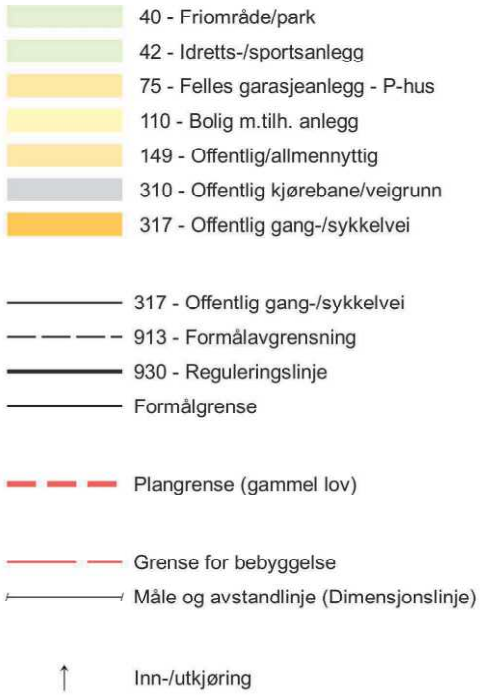
Deres ref.: 18864 / WM120_3000034_3001774

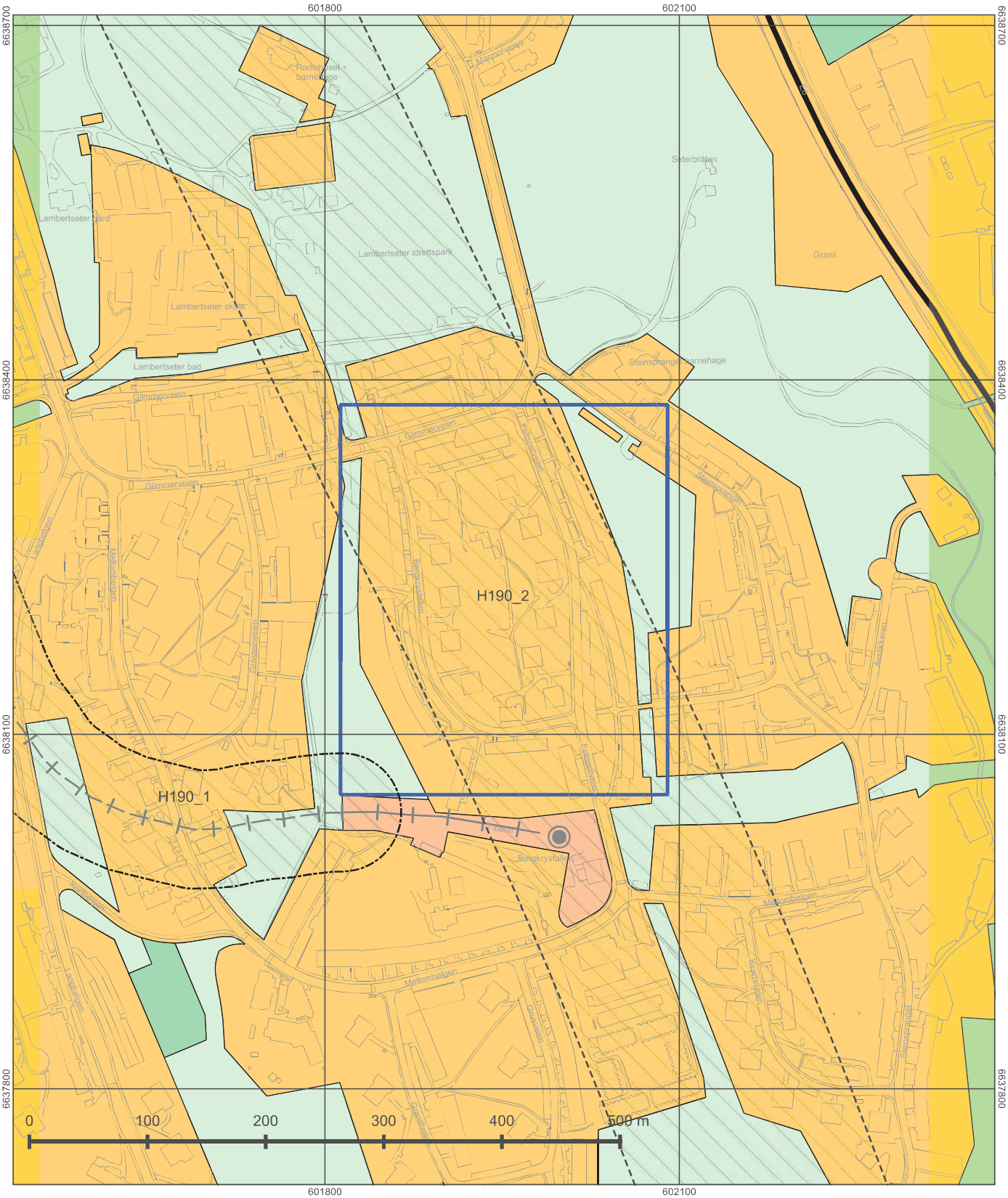
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.08.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 110583/86454426
Deres ref.: 18864 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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:
Bergkrystallen 37, 1155 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 115, andelsnr. 303 i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251147

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
