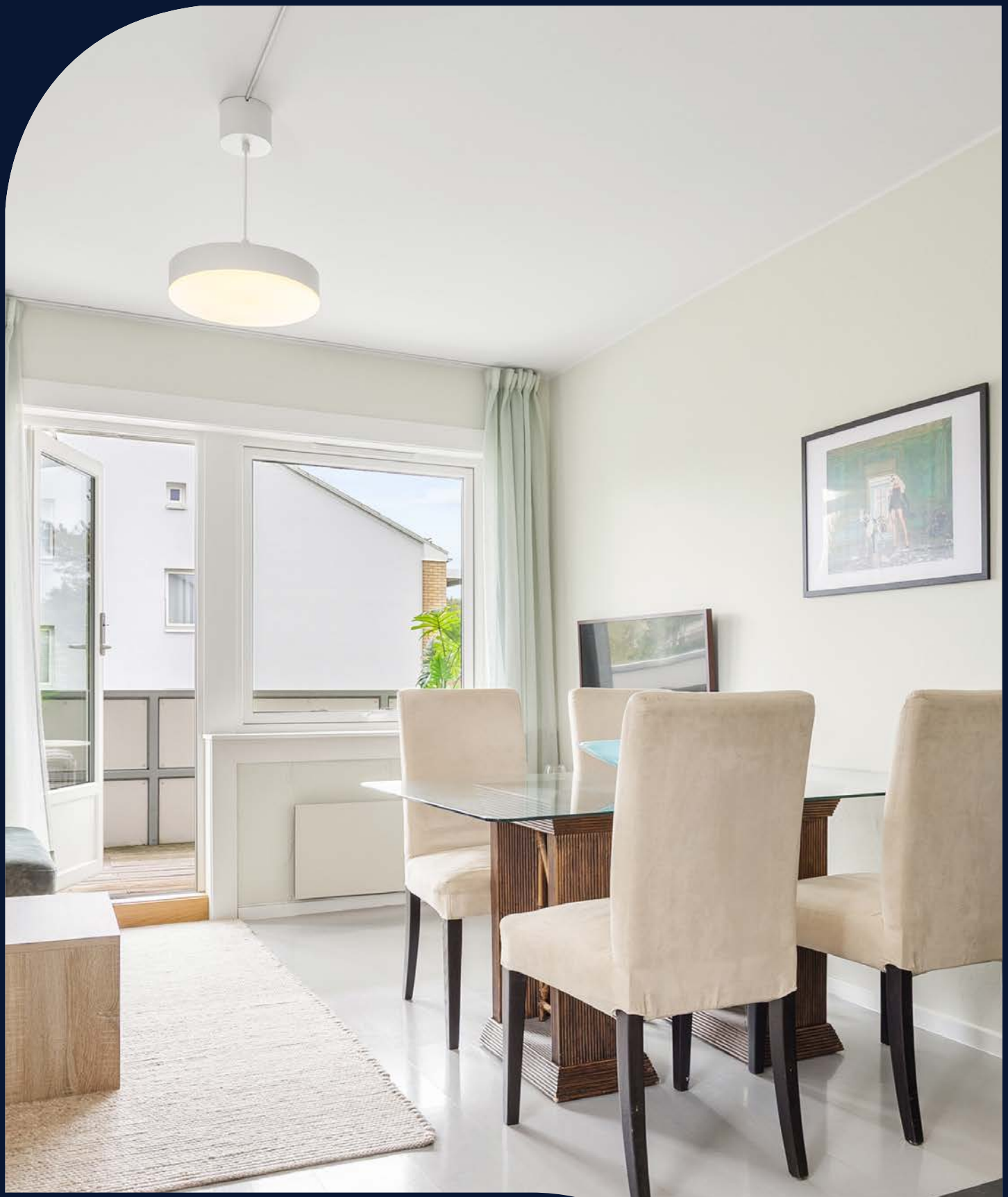


Velkommen til

Bergkrystallen 12, 1155 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergkrystallen 12,
1155 Oslo

Lys andelsleilighet m/2 sov og sydvendt balkong | Peisovn i stue | Bod på loft og i kjeller | Kort vei til T-bane

Velkommen til Bergkrystallen 12! Lys og tiltalende andelsleilighet i 3. etasje med to soverom og god planløsning.

Boligen har en fin beliggenhet i et grønt og etablert boområde, med kort vei til flotte turområder i Østmarka. Det er få minutters gange til Bergkrystallen T-bane og Lambertseter Senter med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Innvendig byr leiligheten på en lys stue med god plass til spisebord, kjøkken med heltre benkeplate, to soverom og et flislagt bad med gulvvarme.

Høydepunkter:
- Sydvendt balkong på 8 m²
- Lukket peisovn med glassfronter i stue
- Vinduer med isolerglass fra 2021
- Ekstern lagringsplass i to boder på til sammen 9 m²
- TV og internett inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik W. F. Neumann
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 417 68 551
E-post: fredrik.neumann@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Andel fellesgjeld	kr	304 614
Pris ink fellesgjeld	kr	4 504 614
Omkostninger	kr	18 095
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 522 709
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 350

BRA Total/BRA-i	63/54 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1957
Etasje	3
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bergkrystallen 12, 1155 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 159, bnr. 115, ideell andel 1/1
, andelsnr. 365 i Bergkrystallen Borettslag med orgnr.: 950201746 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet på Bergkrystallen på Lambertseter i Oslo. Området er et veletablert og barnevennlig boligstrøk preget av store, luftige fellesarealer og lite gjennomgangstrafikk. Her bor du med gangavstand til et bredt spekter av servicetilbud, kollektivtransport, skoler og rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen unnagjøres enkelt til fots med både Kiwi og Rema 1000 i nærområdet. En kort gåtur unna ligger Lambertseter Senter, som fungerer som et lokalt knutepunkt med et rikt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, treningssentrene SATS og EVO, samt tradisjonsrike Symra Kino. For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Det er kort gangavstand til både Steinspranget barnehage og Mellombølgen barnehage, samt Lambertseter skole som dekker 1. til 10. trinn. Lambertseter videregående skole ligger også en kort spasertur unna.

For den aktive er det kort vei til fots til Lambertseter idrettsanlegg med fotballbaner, flerbrukshall og friidrettsfasiliteter, i tillegg til Lambertseter Bad. Friluftsmulighetene er mange med turveiene langs Ljanselva, naturstiene ved Østensjøvannet og inngangsporten til Østmarka ved Skullerudstua, som byr på preparerte skiløyper om vinteren og et omfattende stinett om sommeren.

Kollektivtilbudet er meget effektivt. Fra Bergkrystallen T-banestasjon, som ligger en kort gåtur fra boligen, har du hyppige avganger med linje 1 og 4 som tar deg direkte til Jernbanetorget og sentrum på rundt tjue minutter. I tillegg stopper buss 75C like ved i Glimmerveien.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 63 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 54 m² Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad

4. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
8 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.09.2026.

Bygning:
Boligblokk oppført i 1957. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater. Etasjeskillere er i betong, med støpt gulv mot grunn.

Tak:
Saltak tekket med takstein.

Pipe/Ildsted:
Lukket peisovn med glassfronter i stue.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Dører:
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass. Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong på 8 m².

VVS-installasjoner:
Rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert på bad. Avløpsrør i plast. Varmtvann fra fellesanlegg.

Sluk i plast og banemembran. Smøremembran på vegger.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. Ventilator med kullfilter over kokesone. Naturlig ventilasjon på bad.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmekabler i gulv på bad. Brann- og røykvarslere. Pulver slokkingsapparat.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg med automatsikringer. Varmekabler i gulv på bad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badets 4 vegger er oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt. Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass eller garasje ved salg. Borettslaget disponerer parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter venteliste administrert av styret, og ny eier kan sette seg på venteliste etter overtakelse. Det må påregnes flere års ventetid. Omtrent 70 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for elbillading. Fra 01.01.2026 er leieprisen kr 240,- per måned for parkeringsplass og kr 450,- per måned for garasje.

Standard
Leilighet i 3. etasje i en klassisk boligblokk fra 1957. Boligen har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, flislagt bad og utgang til en sydvendt balkong. Kjøkkenet ble fornyet i 2010, badet ble oppgradert i 2014, og vinduene ble skiftet i 2021.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med adkomst til badet, det ene soverommet og stuen. Rommet har en leilighetsdør med brann- og lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull, samt tilknytning til en egen garderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord i åpen forbindelse med kjøkkenet. En lukket peisovn med glassfronter gir god oppvarming på kjølige dager. Vinduene med isolerglass i treramme og karm er fra 2021. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen og adkomst til leilighetens andre soverom.

Balkong:
Sydvendt balkong med adkomst via balkongdør med isolerglass fra stuen. Uteplassen har fin plass til sittegruppe og utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2010 ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med laminerte skrog og slette fronter. Heltre benkeplate gir god arbeidsflate og er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt ventilator med kullfilter over kokesonen.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2014 og har flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantseksjon med skuffer, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med inn- og utadslående dører i herdet glass. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har adkomst

fra entréen og plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet har inngang fra stuen og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Overflater:
Gulv: Malt parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Boligen disponerer én bod i kjeller på 4 m² og én bod på loft på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og garderobe.

Balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer en bod på loft på 5 m² og en bod i kjeller på 4 m².

Byggeår
1957

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:
- Vinduer med isolerglass i treramme og karm

2014:
- Oppgradert bad med fliser på gulv og vegger, varmekabler, membran, sluk i plast og nytt sanitærutstyr

2010:
- Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, integrerte hvitevarer og ventilator med kullfilter

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Rehabilitering av gavlvegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene utført av Front Entreprenør AS

2023:

- Etablert fiberkabel med Gigabit-hastighet inn til alle husstander, utført av Nettconnect Norge AS i samarbeid med Atm-com AS
- Klargjøring for innkobling av fiber utført av Atm-com AS

2022:
- Nytt brannvarslingssystem levert av Sfty

2021:
- Utskifting av vinduer og balkongdører utført av DVS Entreprenør AS
- Utbedring av ventilasjonskanalene på baderom utført av PEWI
- Oppgradering av utomhus iht. utomhus-/grøntplan utført av Vidar Østre AS

2019:
- Individuell avregning av varmtvann etter montering av utstyr for fjernavlesning og kontroll

2018:
- Omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein
- Rehabilitering av piper over tak og innvendig
- Vask og utbedring av fasader samt vask av balkongplater
- Overflatebehandling av balkonger utført av Prosjektmester AS

2016:
- Baderomsrehabilitering utført av S-bygg AS, med utskifting av alle vann- og avløpsrør samt etablering av felles varmtvann

2015:
- Drenering langs alle langblokker utført av Tronslien AS
- Rehabilitering av taket på Kiwibygget

2005:
- Rehabilitert pussisolerte fasader

1999:
- Utbedret det elektriske anlegget

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 62483 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 62 483 m². Fellesarealene har store grøntarealer med etablerte plener, lekeplasser og grillplasser. Plenene er bruksplener og skal vernes mot unødig slitasje. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 304 614,-

Omkostninger Kr 18 095,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 522 709,-

Kjøpsomkostninger
4 200 000,00 (Prisantydning)
304 613,99 (Andel av fellesgjeld)
---
4 504 613,99 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)
8 405,00 (Forkjøpsrett kjøper)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

18 095,00 (Omkostninger totalt)

4 522 708,99 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 350,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV, internett/fiber, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, trappevask, strøm på fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, brannvarsling tilknyttet alarmsentral samt løpende drift og vedlikehold.

Månedlige felleskostnader fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 4 093,72
Akonto energi: kr 206,-
HMS: kr 50,-

Det er innført individuell måling og avregning av varmtvann via Ista. Forbruk avregnes årlig mot innbetalt a-konto (akonto energi), og eventuelt merforbruk eller tilgodebeløp gjøres opp etter avregning. Ved utflytting påløper et flyttegebyr som faktureres utflyttende andelseier.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 304 614
Andel fellesgjeld pr. dato: 04.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11472555
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 4 952 939,-
Andel av saldo: kr 9 314,90
Innfrielsesdato: 01.04.2031
Type Rente: Flytende
Rente: 4,06 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987222134
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 146 379 775,-
Andel av saldo: kr 274 952,06
Innfrielsesdato: 28.02.2063
Type Rente: Flytende
Rente: 5,10 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987254796
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 8 418 944,-
Andel av saldo: kr 15 814,89
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type Rente: Flytende
Rente: 5,10 %

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987269998
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 04.09.2026: kr 2 412 652,-
Andel av saldo: kr 4 532,14
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type Rente: Flytende
Rente: 5,10 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene med 6 måneders oppsigelsestid.

Andel Fellesformue

Kr 2 128 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatten faktureres borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 112 448 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 449 790 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Protector Forsikring Asa
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
2316256

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygning datert 10.04.1957. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for eternitpaneling, datert 27.02.1970
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for utskifting vinduer og balkongdører, datert 23.03.1984
- Ferdigattest for tilleggsisolering nye balkonger m.m. - boligblokk, datert 27.09.1995
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 22.05.2018
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 14.12.2023
- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 04.06.2024
- Tillatelse til tiltak anses som gitt for utvidelse av eksisterende bad i leilighet med bolignummer H 0101, datert 16.03.2012. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente byggetegninger (etasjeplan og snitt), approbert 08.12.1952 og 05.05.1953. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.03.1970.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-438, "Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159, bnr. 1, Oslo", vedtatt 16.05.1952. Hoveddelene av eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt K, H og L.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Endring av bebyggelsesplan for Bergkrystallen del av gnr. 159, bnr 1, Lambertseter sør (plan-ID 45752), vedtatt 07.10.1952.
- Opphevelse av snuplassen samt vidreføring av vei 3658 (plan-ID V220757N2), vedtatt 22.07.1957.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I arealdelen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17, "Kommunedelplan for torg og møteplasser", vedtatt 22.04.2009.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2: Andre sikringssoner. Sonen er en sikringssone knyttet til T-banens trasé og stasjon i umiddelbar nærhet.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på hovedeiendommen (Gnr. 159, Bnr. 115):

1953/14925-1/105 09.11.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1958/8660-1/105 02.08.1958 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
ang. utsalgskiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/15388-1/105 30.11.1962 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
ang. frysebokshus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1964/3332-1/105 12.03.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1986/78659-2/105 02.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

2001/28920-1/105 28.05.2001 LEIEAVTALE
Leie fra dato : 01.02.2001
Leietid : 10 år
Leiebeløp : NOK 12 000 pr. år
Rettighetshaver: RIKS RENT AS
ORG.NR: 982 941 954
2005/52588-1/105 15.08.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/42128-1

2006/15523-1/105 03.03.2006 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 19 470 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2024/1600532-1/200 21.06.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 160 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2025/800880-1/200 09.07.2025 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
TV med grunnpakke fra Riks-TV og internett/fiber fra Atm-com as er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
Bergkrystallen Borettslag

Om borettslaget
Bergkrystallen Borettslag (org.nr. 950 201 746) består av 482 leiligheter og ble oppført tidlig på 1950-tallet med første innflytning i 1953. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører.

Saker og vedtak fra årsmøtet 27. mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, med overføring av årets resultat til egenkapitalen.
• Samlet styrehonorar ble fastsatt til kr 672 500,- og valgkomitéhonorar til kr 6 000,-.
• Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær-TV i løpet av 2026 ble ikke vedtatt.
• Forslag om endret praksis for tildeling og omdisponering av ladeplasser ble ikke vedtatt.
• Forslag om å opparbeide egne parkeringsplasser for motorsykler og mopeder ble ikke vedtatt.
• Valg av tillitsvalgte til styret og valgkomiteen ble gjennomført.

På ekstraordinært årsmøte i september 2025 ble Tell Norge AS (tidligere PwC Assurance AS) valgt som ny revisor for borettslaget.

Vedlikehold og prosjekter:
• I 2024–2025 ble det gjennomført rehabilitering av gavlvegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene, delvis lånefinansiert.
• Arbeid med utskifting til energibesparende belysning i fellesarealer ferdigstilles i kjellere i perioden 2026/2027.
• Etablering av låsbart sykkelhus med el-sykkellading i Bergkrystallen ble fullført i 2026, og det foreligger planer om et tilsvarende sykkelhus i Feltspatveien.
• Det er registrert lekkasjer på varmtvannsrør, og Sintef er engasjert for å utrede årsaken før tiltak iverksettes.
• Borettslagets stikkledninger for vann inn til bygningene må påregnes skiftet ut i forbindelse med at kommunen planlegger utbedring av vannledningene i området de nærmeste årene.
• Maling av fellesareal i kjellere pågår i perioden 2026/2027.

Fasiliteter og fellesrom:
Borettslaget disponerer fellesarealer, sykkelrom, loft- og kjellerboder, tørkeloft samt et eget møterom i Feltspatveien 34 som kan leies av andelseierne. Det er etablert låsbart sykkelhus med lading for el-sykkel. Eiendommen har vaktmestertjeneste og fast ukentlig trappevask utført av eksternt renholdsbyrå.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være nattero mellom kl. 22:00 og kl. 06:00. Støyende oppussingsarbeid tillates ikke på søn- og helligdager.
• Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer samt utenfor inngangspartiene.
• Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboer.
• Varmepumper, private radio-/TV-antenner og parabolantenner er ikke tillatt.
• Fasadeendringer, markiser, leskjermer og balkonginnglassing krever forhåndsgodkjenning fra styret/kommunen.
• Personlige eiendeler skal ikke plasseres i oppganger, kjeller- eller loftsganger.

Eierforhold:
Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget (med unntak av juridiske personer iht. borettslagsloven som samlet kan eie inntil 10 % av boligene). Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve eller eie andel i borettslaget.

Organisasjonsnummer
950201746

Andelsnummer
365

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet, eller 5 hverdager dersom det er gitt forhåndsvarsel.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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, ellers regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
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 hundehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å fjerne dørmatter og andre personlige gjenstander utenfor leilighetsdøren før den ukentlige trappevasken. Utgangsdører, loft- og kjellerdører skal holdes låst til enhver tid. Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i miljøhus med låste luker, og kildesortering skal følges. Andelseier er ansvarlig for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til fellesledning samt rensing av sluk på balkong/veranda.

Regnskap/budsjett
Borettslagets regnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026:
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr -8 587 270,- (driftsresultat kr 102 400,- og finanskostnader kr -8 742 584,-).
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 701 665,- (omløpsmidler kr 2 386 372,- minus kortsiktig gjeld kr 1 684 706,-).
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -90 075 951,-. Styret opplyser at eiendelene er bokført til historisk kostpris og ikke reflekterer reelle markedsverdier, og vurderer den reelle egenkapitalen som positiv.
• Budsjettert årsresultat for 2026: underskudd på kr -800 776,- (driftsinntekter kr 28 588 000,-, driftskostnader kr -20 778 776,- og finanskostnader kr -8 610 000,-).

Styret opplyser i årsrapporten at det må påregnes økende fellesutgifter i årene fremover, og at fremtidig vedlikeholdsbehov vil måtte finansieres gjennom låneopptak og/eller økning i felleskostnadene.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler i gulv på bad. Lukket peisovn med glassfronter i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette

heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
Ikke angitt .

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Pål Henry Tronsen
mail@tronsen.com
900 82 008

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Ja, men utbedret av borettslaget
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier
Marlene Falk Elvegård

Sebastian Jacob Hojem Horner

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og

saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,50 %
Tilstandsrapport fra kr 8.000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4.300
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4.750
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19.505
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 4.522.709, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Fredrik W. F. Neumann
eiendomsmeglerfullmektig
fredrik.neumann@em1ostlandet.no
Tlf: 417 68 551

Melisa Vuthi
eiendomsmeglerfullmektig
melisa.vuthi@em1ostlandet.no
Tlf: 413 63 718

Ansvarlig megler

Caroline Evje
fagansvarlig
caroline.evje@em1ostlandet.no
Tlf: 971 49 204

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

































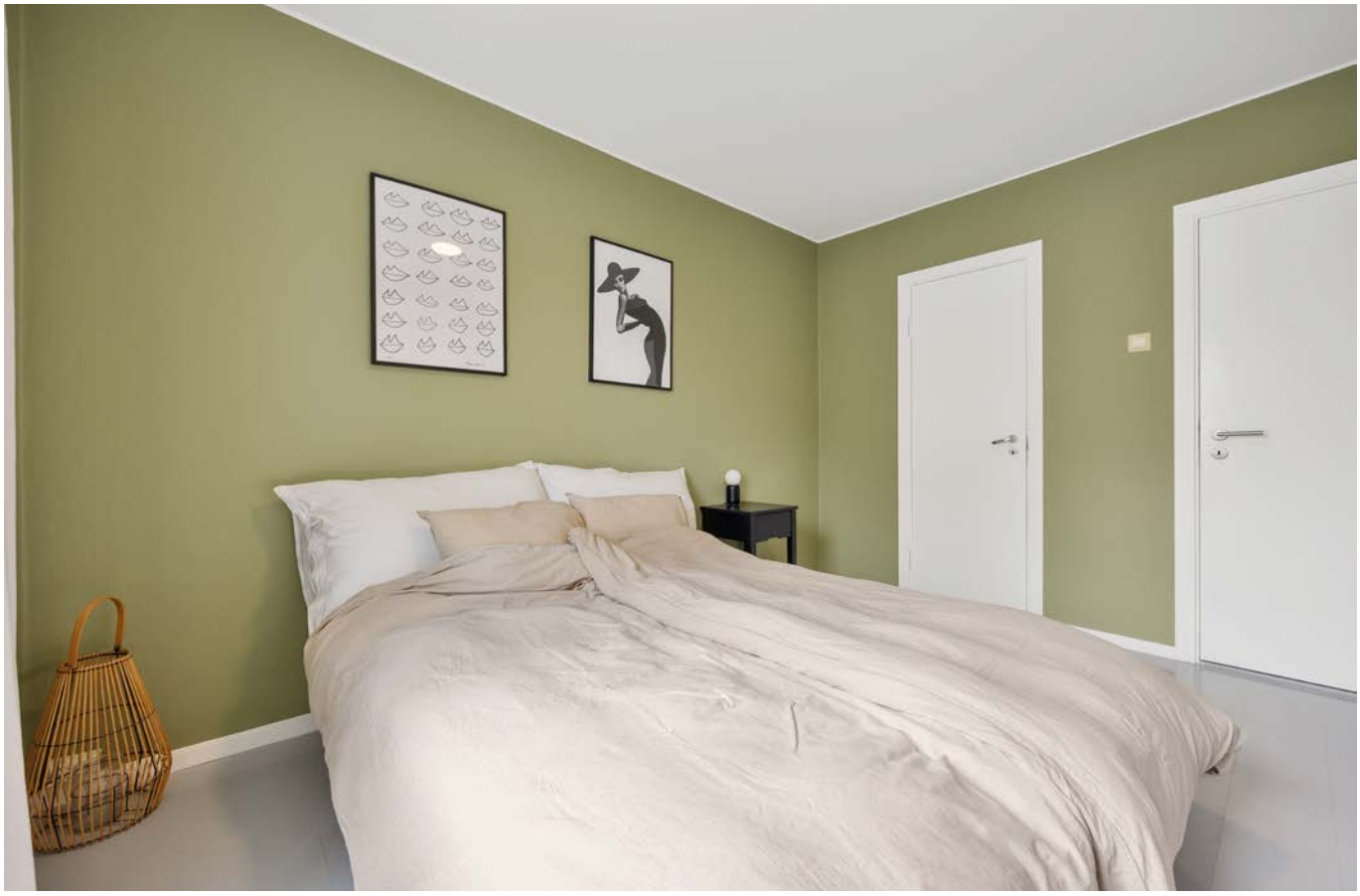



YORK


NEW YORK













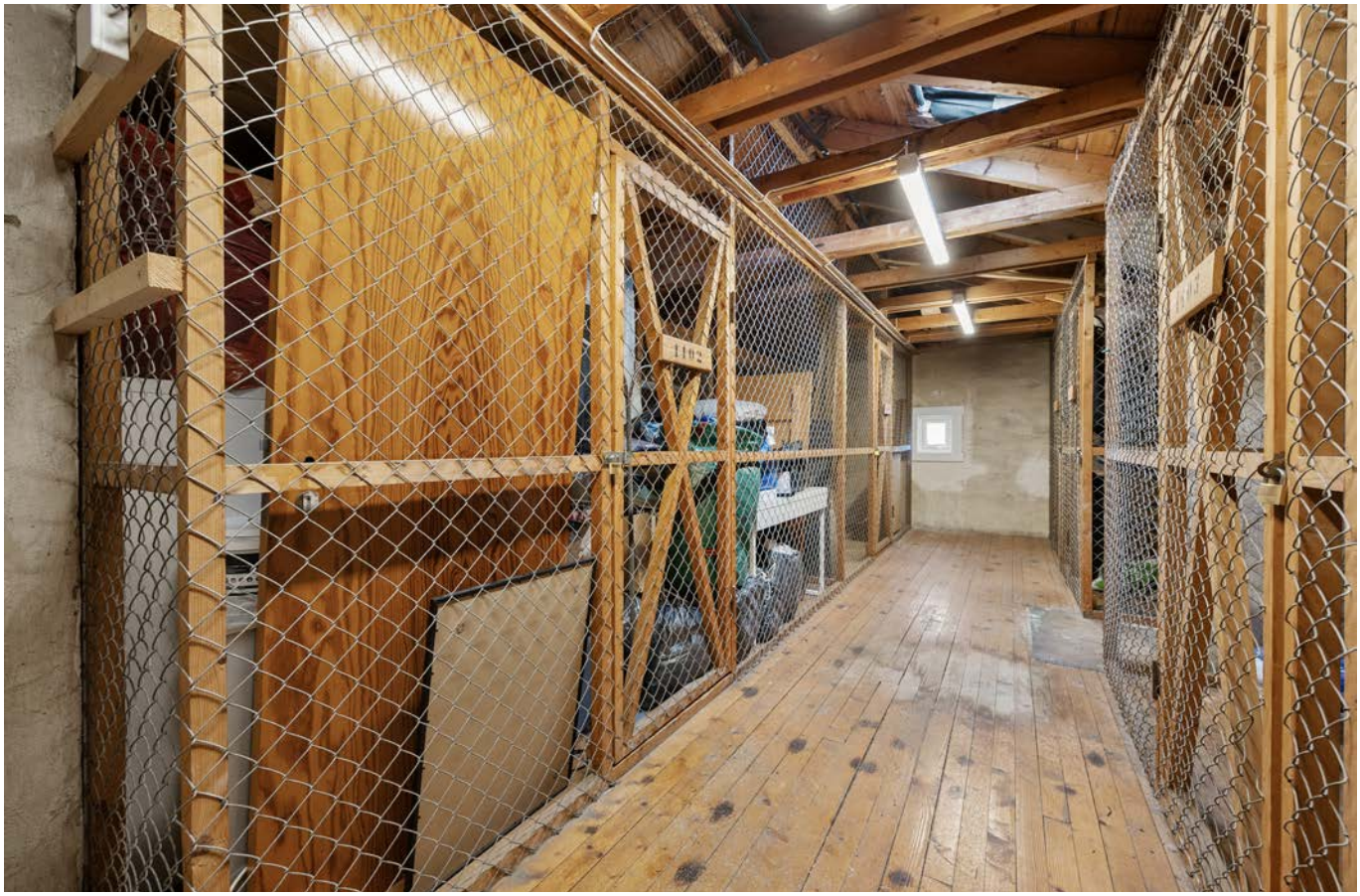













1102





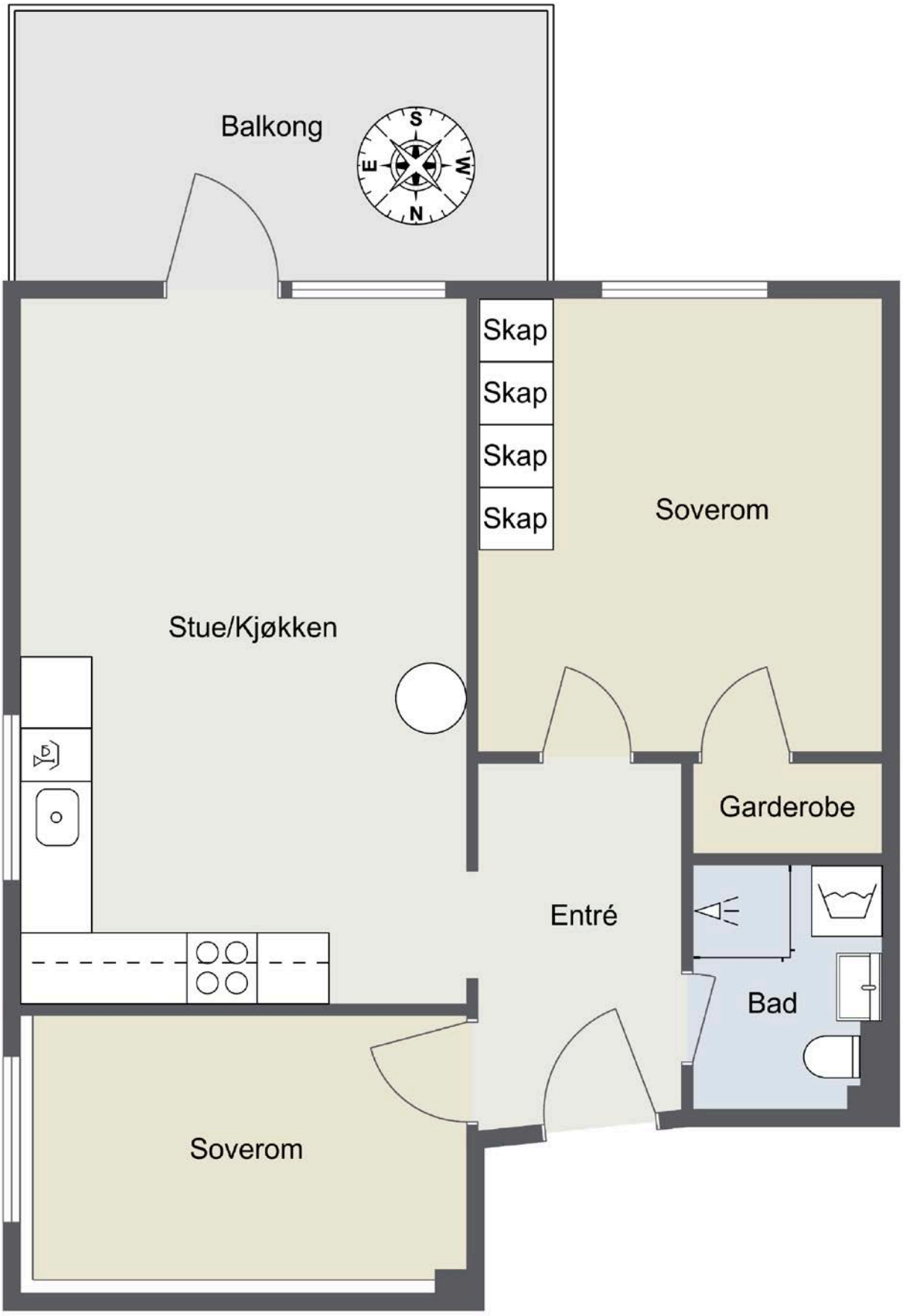







Illustrasjon

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

Tilstandsrapport

Bergkrystallen 12 , 1155 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 115
Andelsnummer 365

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3180 **Eiendomsverdi ref nr:** UW1262

Autorisert foretak: HT KRAFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Lambertseter i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1957.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Saltak tekket med takstein.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal internt på 54 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og balkong.
Bod i kjeller og på loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Sydvendt balkong på 8 m2.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Malt parkett og fliser.
Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påregnelig.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Lukket peisovn med glassfronter i stue.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

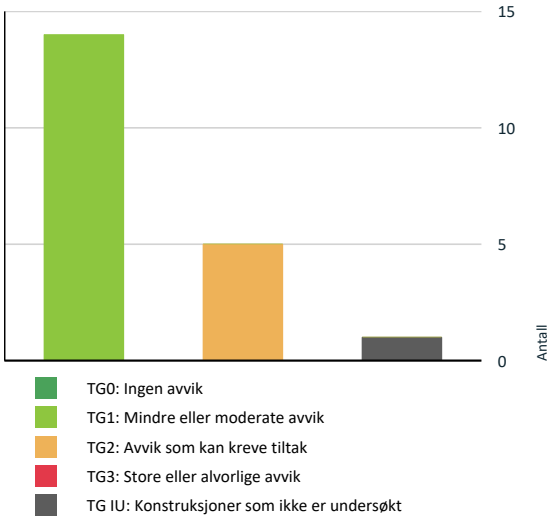
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt balkong på 8 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Malt parkett og fliser.
Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påregnelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lukket peisovn med glassfronter i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badets 4 vegger er oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

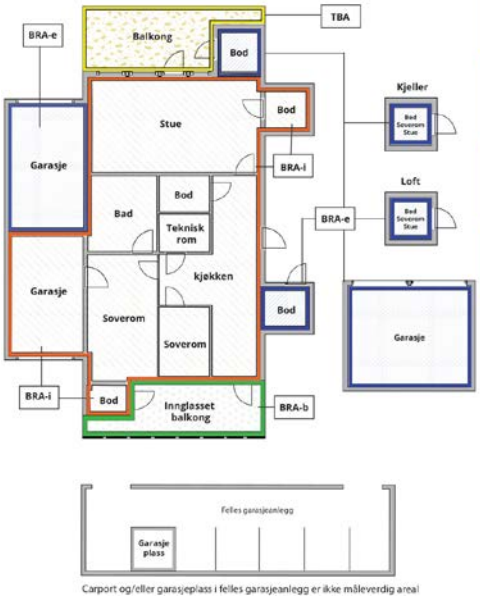
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	54			54	8
Loft		5		5	
Kjeller		4		4	
SUM	**54**	**9**			**8**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Marlene Falk Elvegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	115		0	62448.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergkrystallen 12

Hjemmelshaver
Bergkrystallen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950201746			Elvegård Marlene Falk, Horner Sebastian Jacob Hojem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
365

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lambertseter i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.09.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

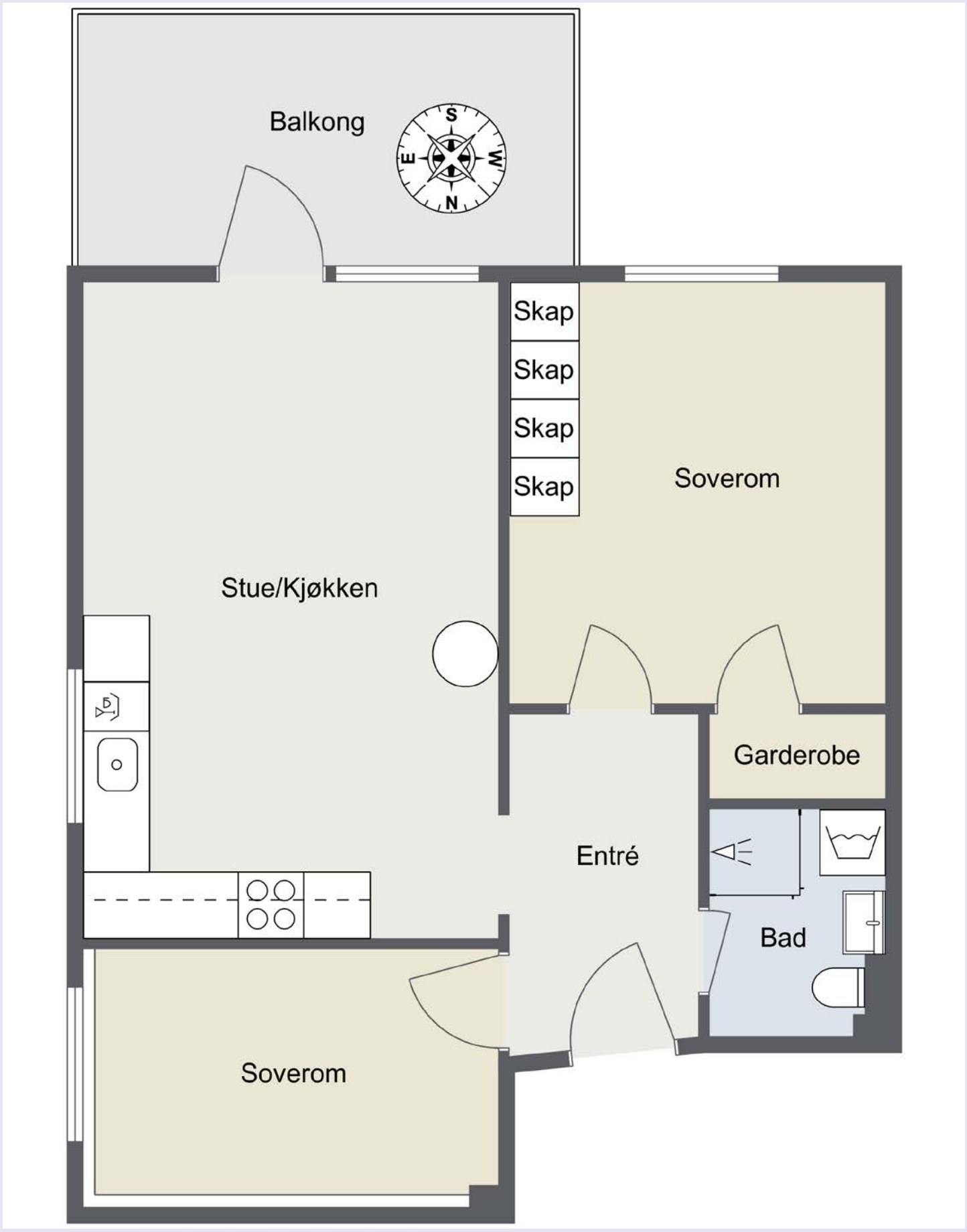
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.


Balkong
S
E
W
N
Skap
Skap
Skap
Skap
Soverom
Stue/Kjøkken
Garderobe
Entré
Bad
Soverom

BERGKRYSTALLEN 12

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Glimmerveien Linje 75C	**2 min** 0.2 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	**5 min** 0.5 km
Sæter Linje 13, 19	**5 min** 2.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.9 km

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	**15 min** 1.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	**19 min** 1.5 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	**20 min** 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	**5 min** 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**17 min** 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**7 min** 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

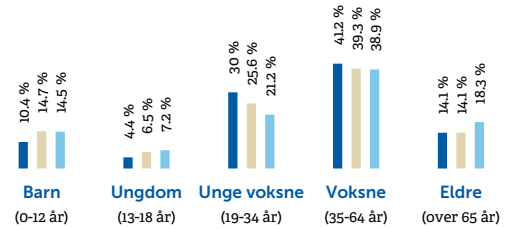
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Steinspranget barnehage (1-5 år) 87 barn	**5 min** 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	**7 min** 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 53 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	**2 min**
Rema 1000 Mellombølgen	**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**5 min** 0.4 km
Avstikkern balløkke Ballspill	**9 min** 0.7 km
SATS Lambertseter	**9 min**
EVO Lambertseter Senter	**12 min**

BOLIGMASSE

- 1% rekkehus
- 99% blokk

«Rolig, mye natur. Her er det noe for alle»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

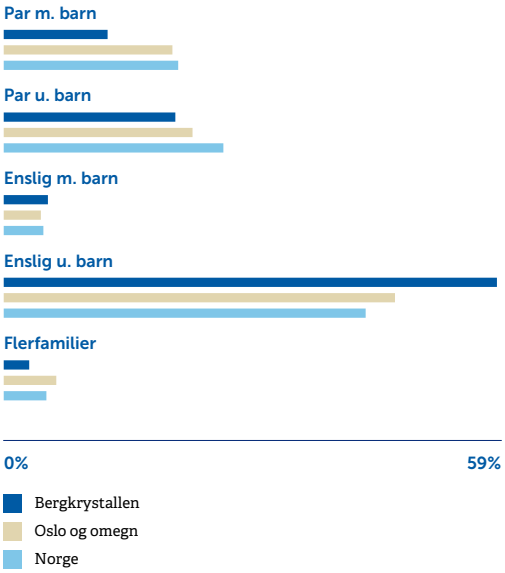
Lambertseter Senter	**9 min**
Boots apotek Lambertseter	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 39% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

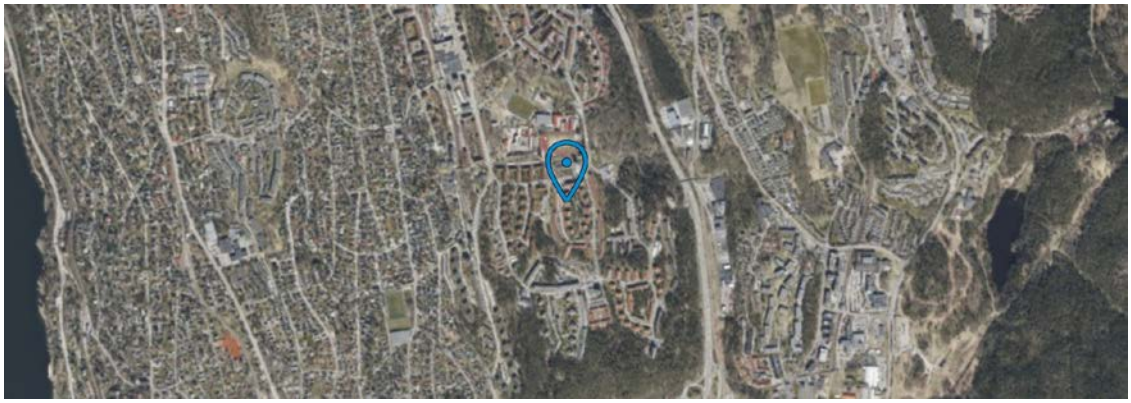
FAMILIESAMMENSETNING

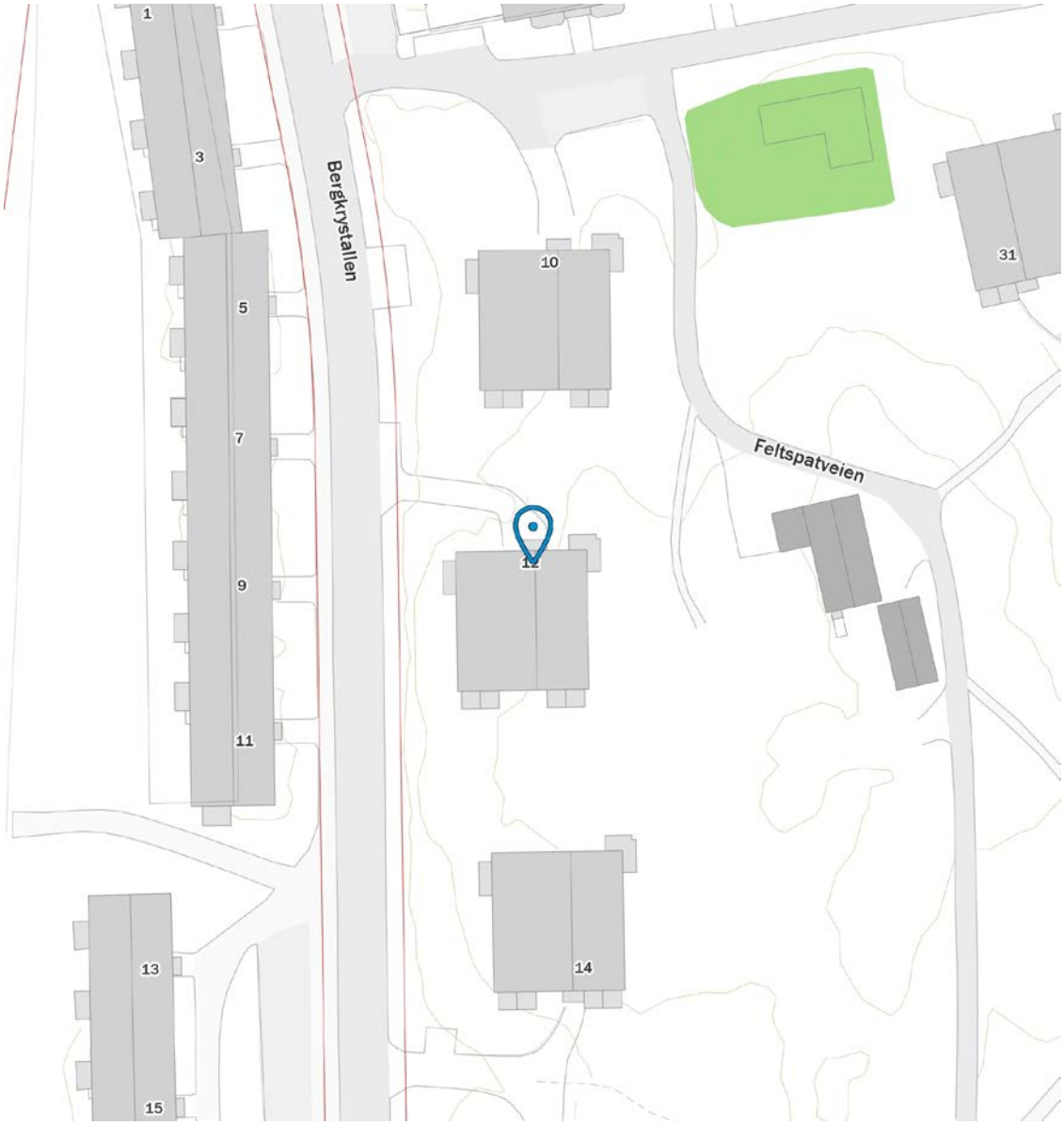


SIVILSTAND

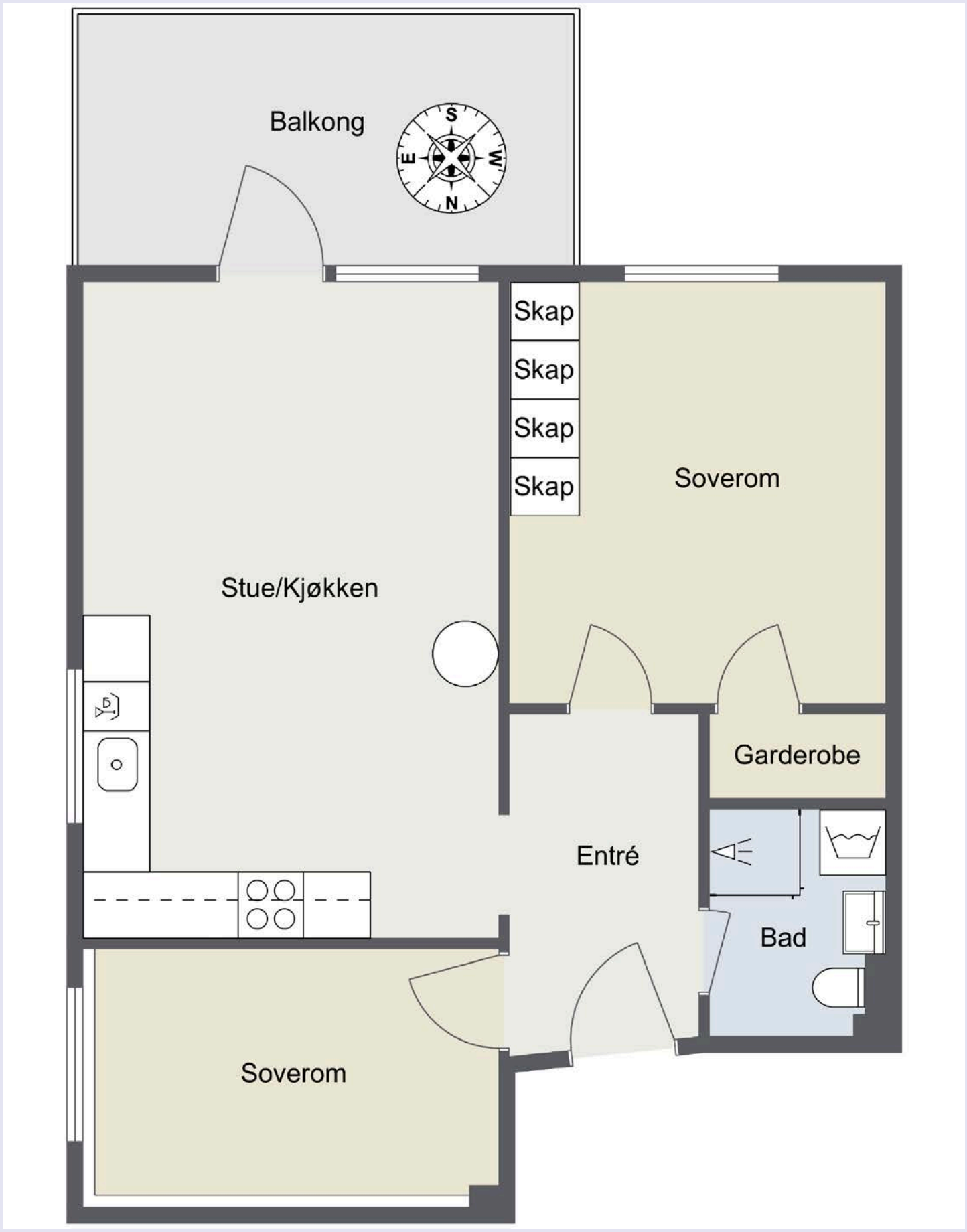
		Norge
Gift	**20%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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


Balkong
S
E
W
N
Skap
Skap
Skap
Skap
Soverom
Stue/Kjøkken
Garderobe
Entré
Bad
Soverom



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Elvegård, Marlene Falk
09.09.2026
Signed bankID

Horner, Sebastian Jacob Hojem
09.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sebastian Jacob Hojem Horner

Marlene Falk Elvegård

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bergkrystallen 12
1155 OSLO

0301-159/115/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Ja, men utbedret av borettslaget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

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

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen godtgjøres med et samlet honorar på kr 6 000,-

✓ **Vedtatt.**

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

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

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Dokument-ID 09222115557579310865 Signert HPLL, SØT, CK

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

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak.

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

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

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

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

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

❌ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Rebbeng

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Høidahl
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Bugge
Leila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anette Bugge
Leila Olsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Berit Christoffersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Geir Magne Øines

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557579310865

Dokument

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

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

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

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

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

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



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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

Styrets innstilling

Lineær-tv fases ut i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak.

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

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Roller og kandidater

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

- Arild Rebbeng

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

- Birgit Høidahl
- Geir Magne Øines

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

- Lotte Hernæs
- Thomas Moe Kristiansen

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

- Anette Bugge
- Leila Olsen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Else Berit Christoffersen

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

- Geir Magne Øines

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 30.4.2025 - 27.05.2026

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

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

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

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

Planer for 2026/20227

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

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

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

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

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

Informasjon om borettslaget

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

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

Borettslaget har på sine store grøntarealer etablert lekeplasser og grillplasser.

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Fellesutgiftene i borettslaget inkluderer:

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

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

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

• Varmepumpe godkjennes ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

RESULTATREGNSKAP

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

BALANSE

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

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

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bergkrystallen Borettslag

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps- skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

EGENKAPITAL

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

Det utløses ikke skatteplikt ved opprettelse av ny andel.

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

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

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

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

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

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Strøm	713 886
SUM KOSTNADER	**713 886**

SUM ENERGIAVREGNING	**-666 191**

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

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

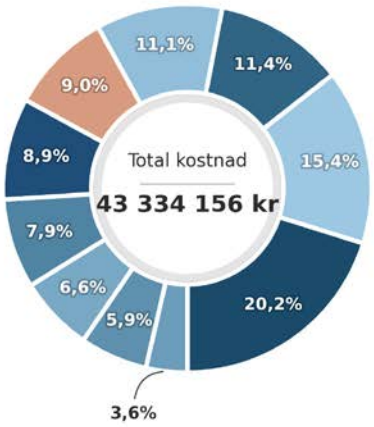
NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

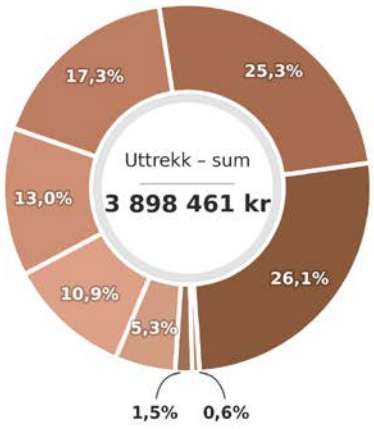
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 8 742 584 kr

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

Større rehabilitering

Beløp: 6 670 098 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 935 042 kr

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

Innfrielse av lån

Beløp: 4 810 243 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 868 073 kr

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

Ordinær drift og vedlikehold

Beløp: 3 409 701 kr

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

Ordinære avdrag

Beløp: 2 861 335 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 573 704 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 564 915 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 018 826 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 985 009 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 672 500 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 508 060 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 424 560 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 206 415 kr

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

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 58 216 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 24 875 kr

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

Større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomført

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

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

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

Saksfremstilling

Overgang fra lineær-TV til app-baserte løsninger

1. Bakgrunn

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

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

---

2. Dagens situasjon

Lineær-TV innebærer:

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

App-baserte løsninger innebærer:

On-demand-tilgang

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

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

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

4. Fordeler ved å gå bort fra lineær-TV

4.1 Økt tilgjengelighet og fleksibilitet

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

4.2 Kostnadseffektivitet

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

4.3 Datadrevet utvikling

App-plattformer gir innsikt i:

- Seertall i sanntid. Brukermønstre og innholdspreferanser

Dette gir bedre beslutningsgrunnlag og mer treffsikker innholdsproduksjon.

4.4 Skalerbarhet og innovasjon

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

- Personalisering
- Interaktive løsninger
- Integrasjon med sosiale medier

5. Ulemper og hensyn

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

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

6. Vurdering

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

En slik overgang vil:

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

7. Forslag til vedtak

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 161.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

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

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Søndre Nordstrand v/Fredrik W.F. Neumann
Helga Vaneks vei 3 E, 1281 OSLO
E-post: fredrik.neumann@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6042260207 . Vår ref.: 0079-1-3102 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Andelseier:	Elvegård, Marlene Falk
Medeier:	Horner, Sebastian Jacob Hojem
Leilighetsnummer:	3102
Adresse:	Bergkrystallen 12, 1155 OSLO
Andelsnummer:	365
Gnr.	159
Bnr.	115

Borettsinnskudd: Kr. 4 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11472555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 952 939,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987222134
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	146 379 775,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987254796
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	8 418 944,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 412 652,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 349,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	206,00	
HMS	50,00	
Felleskostnader	4 093,72	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 422,-
Annen formue:	2 128,-
Gjeld:	309 002,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11472555
Restsaldo:	9 314,90
Kapitalkostnader:	1 038,99
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222134
Restsaldo:	274 952,06
Kapitalkostnader:	1 384,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987254796
Restsaldo:	15 814,89
Kapitalkostnader:	204,55
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269998
Restsaldo:	4 532,14
Kapitalkostnader:	106,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304 613,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

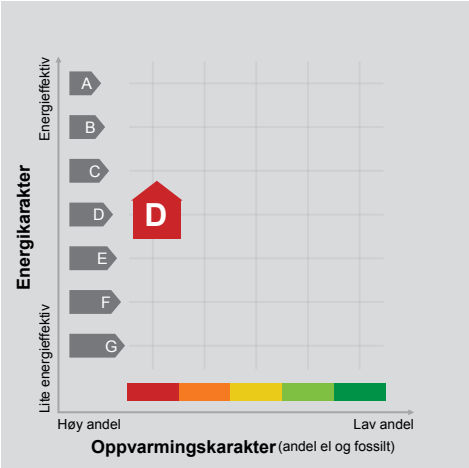
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bergkrystallen Borettslag-3086-3090-3094-3100-3102-3108-3112-3114-3120-3122-3128
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384297
Merkenummer	Energiattest-2025-198625
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bergkrystallen 16	80384319	H0301	0	0	357
Feltspatveien 39	80384394	H0302	0	0	391
Feltspatveien 37	80384386	H0302	0	0	385
Feltspatveien 33	80384351	H0302	0	0	377
Feltspatveien 41	80384408	H0302	0	0	349
Feltspatveien 35	80384378	H0302	0	0	383
Feltspatveien 31	80384343	H0302	0	0	375
Bergkrystallen 12	80384297	H0304	0	0	365
Bergkrystallen 18	80384327	H0304	0	0	353
Bergkrystallen 10	80384289	H0304	0	0	371
Bergkrystallen 14	80384300	H0304	0	0	363

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²

Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	147,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 376 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 355 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 376 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 376 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 376 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	94,0 %

139	115

Byggherre: O. B. O.

Adr.: Egrind Maastua. Torggt. 1.

ARKIV:

Tomt nr.: 12 til Bergkrystallen

Parsell-nr.: Sted: Berghuslia

Ferdigattest: 10/4 - 1957.

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest: 3/353	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:	
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur:	
31/10 52	16038		Våningshus		8/12-52				
	2/4								
			Grunnfr.		3/353	Gbr. Fjellstad (1769)			
7-53	60		Skr. ny kaym (6163)		24/4 53	Sig 5/1. 20/2 4/3 —			
			Påbygning stue		18/2-53				
			Murh. Pett			de kis 40			
			Grunnfr.		3/353	Murh. vordum			
30/12 53	18864		Betongsokkel gjenn.	19.775		Kvist m. Pennisol. (283) gjenn. inn. betong			
23/4 54	6526		Innvendig murer			Kis 4/1			
28/11 55	19909		Ferdig						
23/4-56			Byggm. Hyn.	4/6/4.	5/	G.O. 25/4			
			K. J. Fl		8/8-56				

1	264	m²
2	---	m²
3	---	m²
4	---	m²
		m²
		m³
	14	

Ekst

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 22.05.2018

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

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

Ferdigattest - Bergkrystallen 1 - 37 og Feltspatveien

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

LI/GF

Arbeidets art
Eternitpaneling.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bergkrystallen 12.	gnr. 159, bnr. 115.	68/607

Byggherre
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
Langbölgen 9
OSLO-11.

Ansvarshavende
Tömmermester Jens Normann
Asensvingen 3 C
OSLO-4.

Dato
27. februar 1970.

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

fung. Bygningsinspektør
L. Isnes.

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

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. —

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	890104961	95/61252

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

Arbeidssted : 159/0115 Bergkrystallen 12
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKONGER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bergkrystallen 12	Gnr.159,bnr.115	82/1843

Byggherre

Bergkrystallen Borettslag
Bergkrystallen 27

OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

OF/BS

Dato
23.mars 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

Dato: 16.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117378-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGKRYSTALLEN 12	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	Ahmednoor Ali Ismail	Adresse:	Bergkrystallen 12, 1155 OSLO
Søker:	Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen	Adresse:	Frøydis vei 17 B, 1185 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK ANSES SOM GITT - BERGKRYSTALLEN 12

Det vises til Deres søknad om tillatelse til tiltak etter plan – og bygningslovens § 20-1, mottatt Plan- og bygningsetaten den 13.12.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I og med at lovpålagte tidsfrist for kommunens behandlingstid på 3- ukers fristen er overskredet, anser etaten med dette brevet tillatelse som gitt, jf. Pbl § 21-7 andre ledd.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010

Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven, at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelser fra anen myndighet ikke er nødvendig.

Tiltaket omfatter utvidelse av eksiterende bad i leilighet med bolignummer H 0101.

Godkjente tegninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117378			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/6
Plan - bad			1/7

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produkt godkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker/tiltakshaver utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.02.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ahmednoor Ali Ismail, Bergkrystallen 12, 1155 OSLO, ahmedjangoow@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

Dato: 06.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402958-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGKRYSTALLEN 12	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, 0129 OSLO
Søker:	Siv.ing. Netteberg AS	Adresse:	Postboks 78 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK - BERGKRYSTALLEN 12

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden om rehabilitering av våtrom, mottatt Plan- og bygningsetaten den 14.02.2014. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd, gis det unntak fra krav om nabovarsel fordi tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom i samtlige leiligheter. Arbeidet omfatter utskiftning av røranlegg og sanitærutstyr, samt oppbygging av våtrom i henhold til tekniske krav i TEK10 om vannskadesikker utførelse.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan, S-438, vedtatt 16.05.1952, med stadfestede reviderte reguleringsbestemmelser 45752, vedtatt 07.10.1952.

Forholdet til naboer
Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetatens vurdering
Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 9, 10 og 13. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl kapittel 23.
Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201402958	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
962392687 NORCONSULT AS	KONTROLL - Kontroll av bygningsfysikk - Fuktsikring - Tiltaksklasse 2
976964446 S-BYGG AS	PRO - Overordnet ansvar for prosjektering - Tiltaksklasse 2 UTF - Overordnet ansvar for utførelse - Tiltaksklasse 2 PRO - Prosjektering av miljøsanering - Tiltaksklasse 2 UTF - Utførelse av miljøsanering - Tiltaksklasse 2
984061951 SIV ING NETTEBERG AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 2

Gebyr
Vedtak om gebyr i den enkelte sak er en oppfølging av regulativet. Plan- og bygningsetaten har imidlertid hjemmel i regulativets § 1-4 til å nedsette et gebyr som er å anse som åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader etaten har hatt med saken. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at deler av kostnaden kan tilskrives forhold som ikke direkte har med størrelsen av prosjektet å gjøre. Gebyret skal dekke alle utgifter etaten har hatt i forbindelse med saken.
Det er i de saker som har vært ekstraordinært lite ressurskrevende for etaten å behandle som det er grunnlag for å vurdere reduksjon.
Tiltaket berører flere adresser med samme gnr/bnr. Saksnummer 201402117, 201402953, 201402954, 201402955, 201402956, 201402957, 201402958, 201402959, 201402960, 201402961, 201402962, 201402963, 201402964, 201402965, 201402966, 201402967, 201402968, 201402969, 201402970, 201402971, 201402972 omfatter tiltaket. Kostnader knyttet til innregistrering er uendret, men på grunn av redusert tidsbruk ved saksbehandling gis det 30 % rabatt på gebyr.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

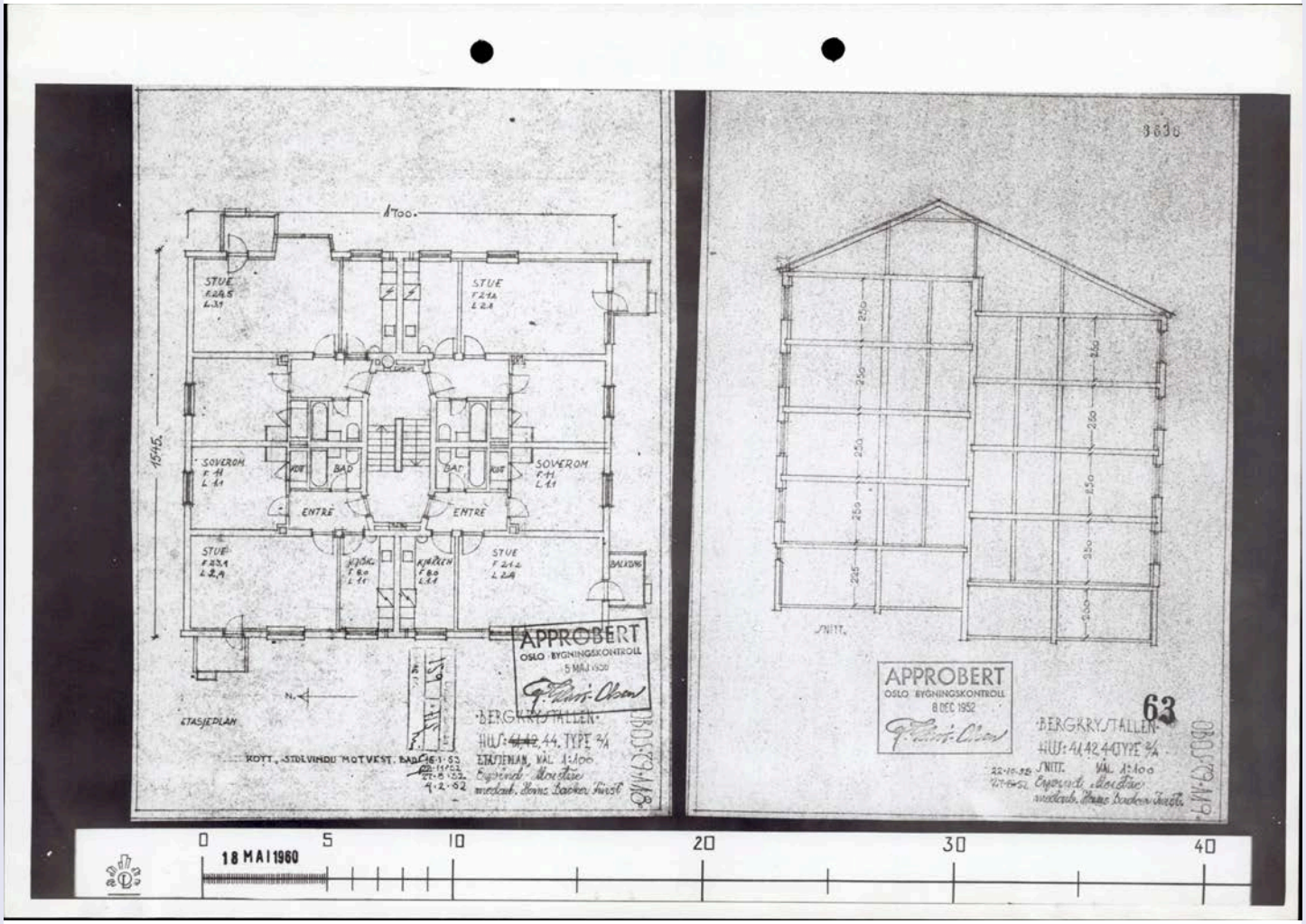
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.03.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til:
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, c/o OBOS, 0129 OSLO, styret@bergkrystallen.no


STUE
STUE
SOVEROM
BAD
BAD
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
BALKONG
N.
ETASJEPLAN
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAI 1960
BERGKRYSTALLEN
HUS: 44.42.44 TYPE 3/A
ETASJEPLAN, VAL. 1:100
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 DEC 1952
63
BERGKRYSTALLEN
HUS: 44.42.44 TYPE 3/A
SNITT. VAL. 1:100
0
5
10
20
30
40
18 MAI 1960

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Krzysztof Jerzy Ogar
Etterstadsletta 37 B
0660 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.06.2024
	202454926 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BERGKRYSTALLEN 12	Eiendom:	159/115
Tiltakshaver:	Krzysztof Jerzy Ogar	Søker:	Krzysztof Jerzy Ogar
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bergkrystallen 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 29.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454926			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning Ny situasjon		28.02.2024	1/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

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	890104961	95/61252
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	27. september 1995

Arbeidssted : 159/0115 Bergkrystallen 12
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKONGER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2023
	201402958 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BERGKRYSTALLEN 12	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergkrystallen 12

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

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

Ansvar

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

	UTF - Utførelse av miljøsanering - Tiltaksklasse 2

Gebyr

Gebyr i den enkelte sak ilegges i henhold til gebyrforskriften. Plan- og bygningsetaten har imidlertid hjemmel i regulativet § 1-5 til å nedsette et gebyr som er å anse som åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader etaten har hatt med saken. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at deler av kostnaden kan tilskrives forhold som ikke direkte har med størrelsen av prosjektet å gjøre. Gebyret skal dekke alle utgifter etaten har hatt i forbindelse med saken. Det er i de saker som har vært ekstraordinært lite ressurskrevende for etaten å behandle som det er grunnlag for å vurdere reduksjon.

Tiltaket berører flere adresser med samme gnr/bnr. Saksnummer 201402117, 201402953, 201402954, 201402955, 201402956, 201402957, 201402958, 201402959, 201402960, 201402961, 201402962, 201402963, 201402964, 201402965, 201402966, 201402967, 201402968, 201402969, 201402970, 201402971, 201402972 omfatter tiltaket. Kostnader knyttet til innregistrering er uendret, men på grunn av noe redusert tidsbruk ved saksbehandling gis det 30 % rabatt på gebyr.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo

45752

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

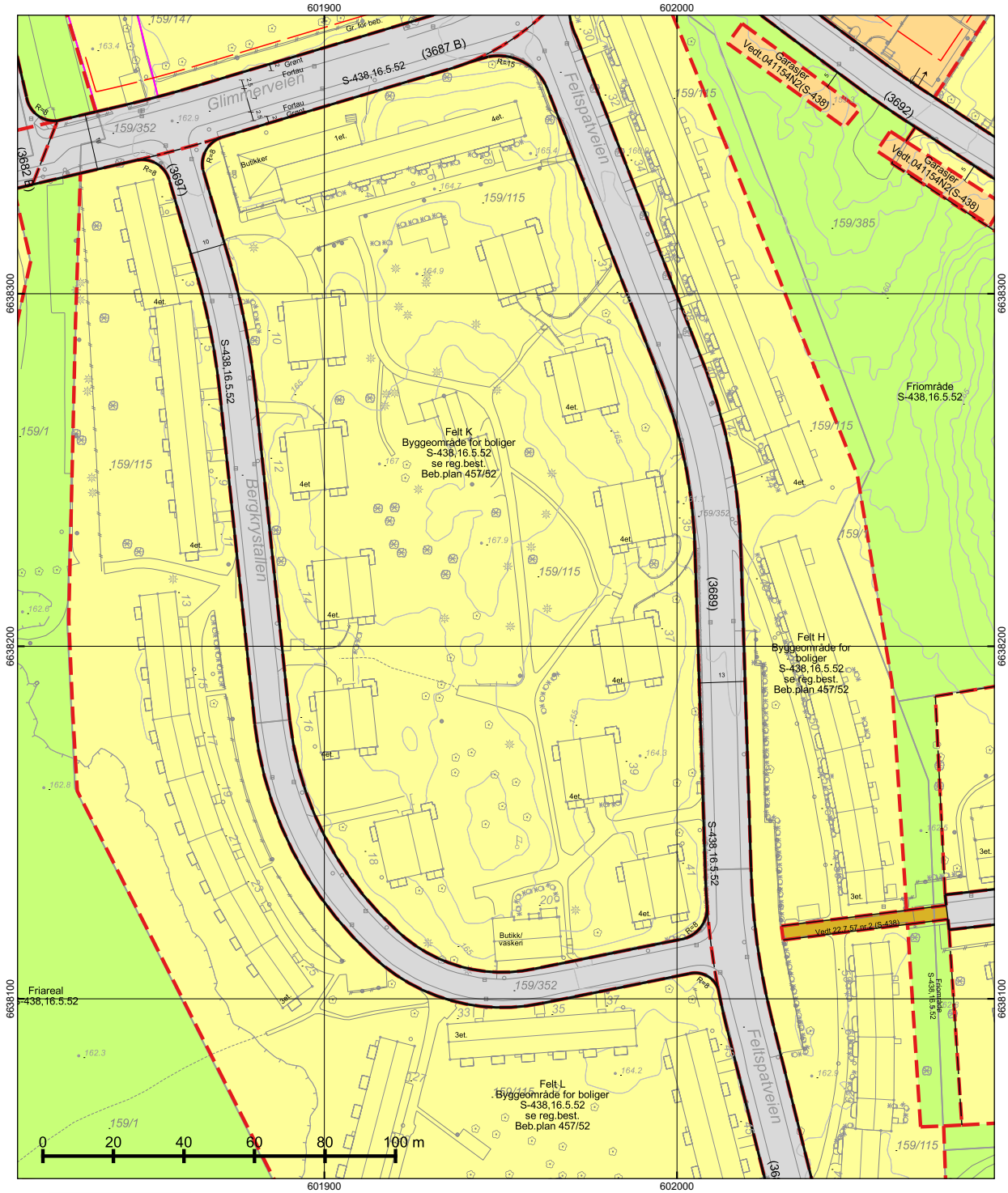
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

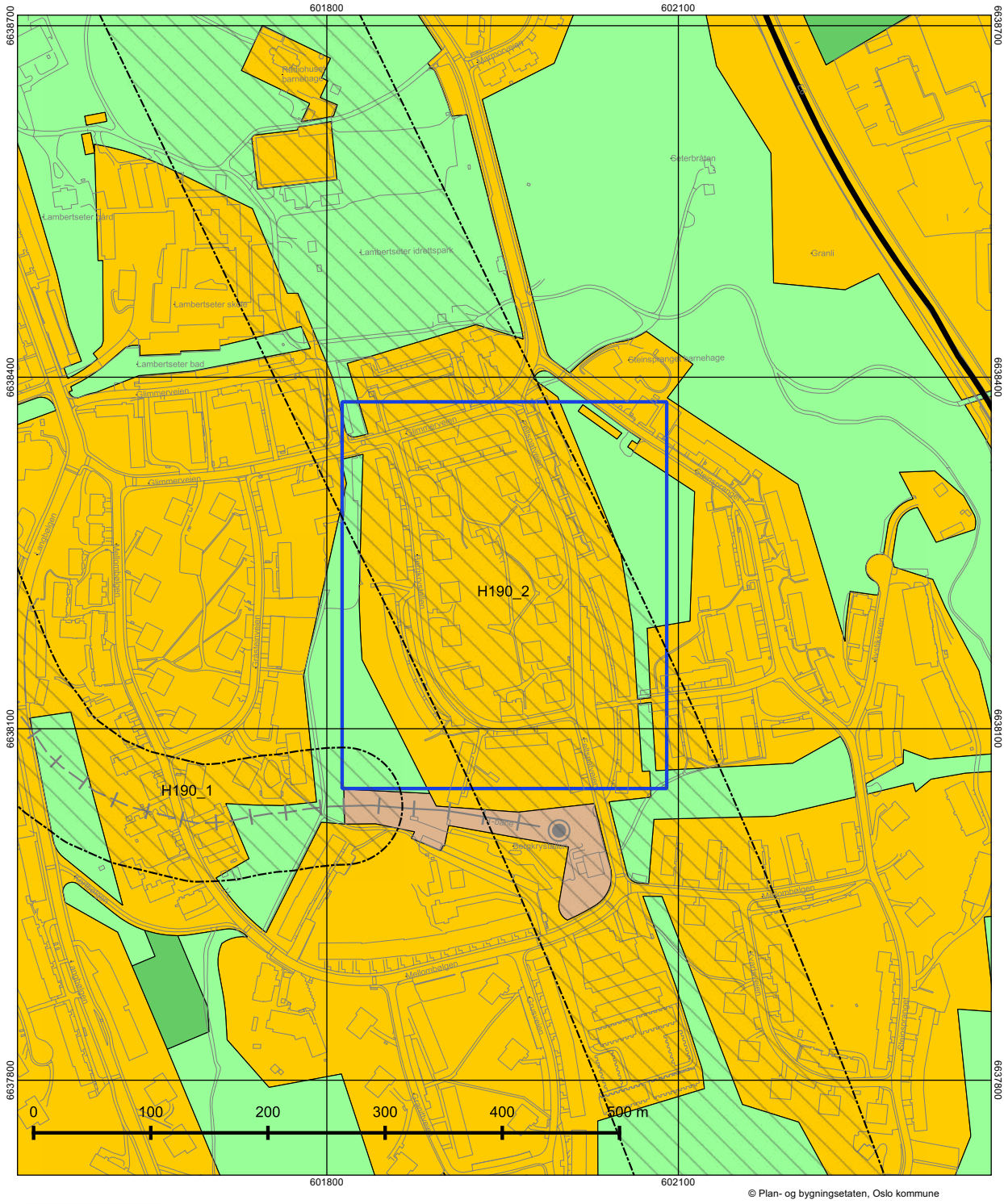
PlottID/Best.nr: 162631/ 86539313
Deres ref.:
Adresse: Bergkrystallen 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/115

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: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162631/86539313
Deres ref.:

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



Oslo

V220757N2

Opphevelse av snuplassen samt vidreføring av vei 3658.

V220757N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.07.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702863
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-438

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

Vedtaksdato: 16.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195203177
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

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

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

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

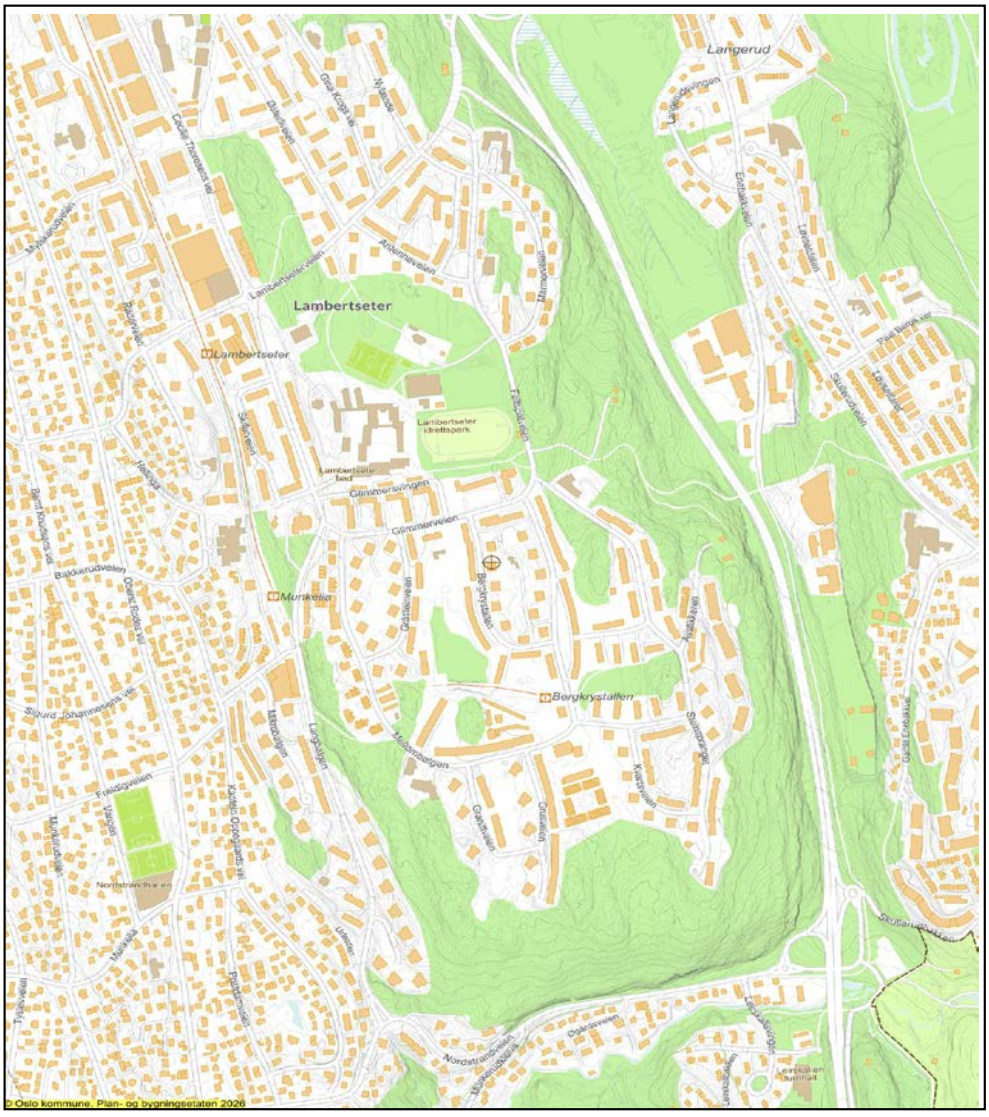
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oversiktskart

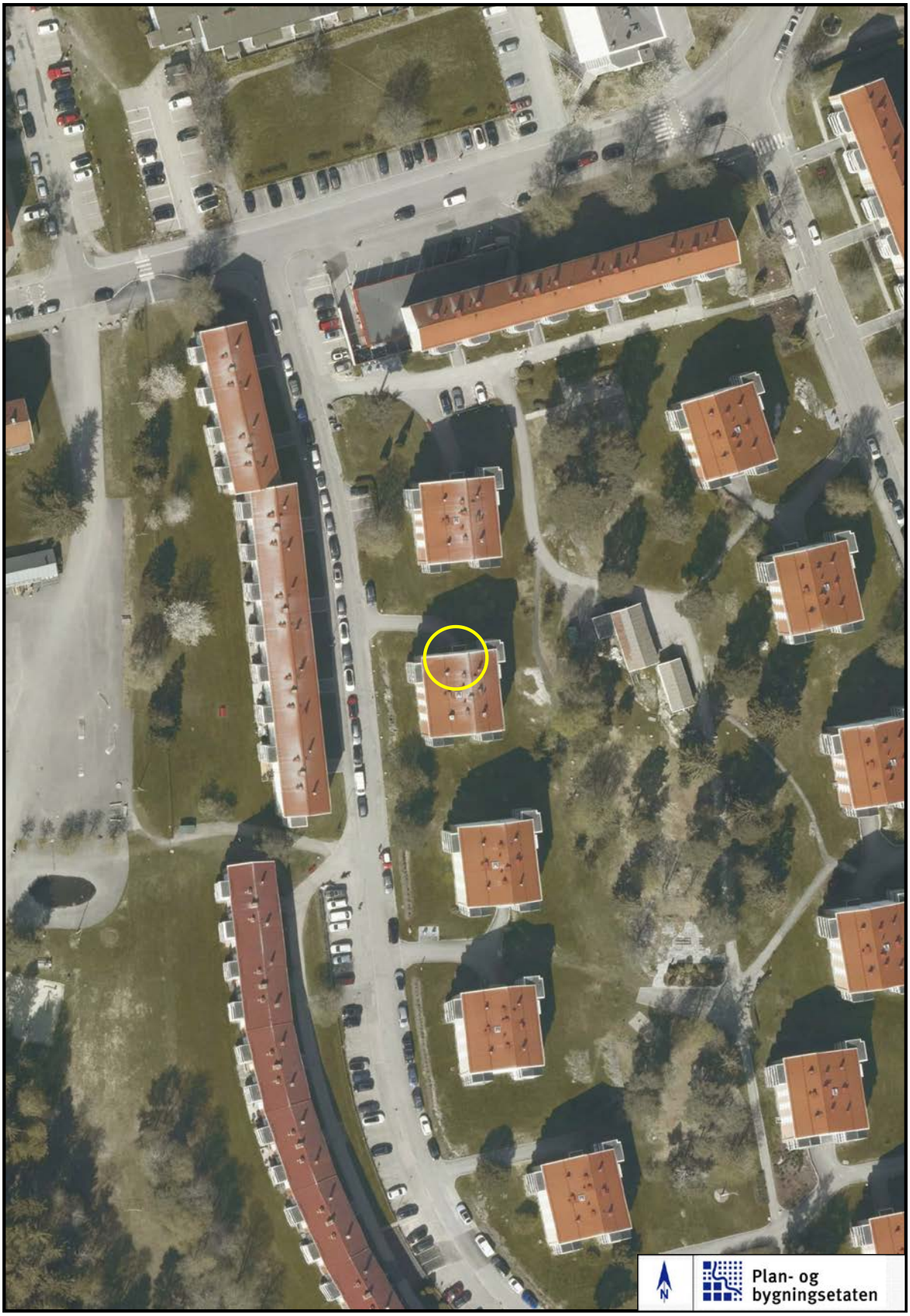
Adr.: Bergkrystallen 12

Gnr bnr : 159 / 115



Dato: 04.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Bergkrystallen 12 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.09.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539313
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 115.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 159, bnr. 115.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

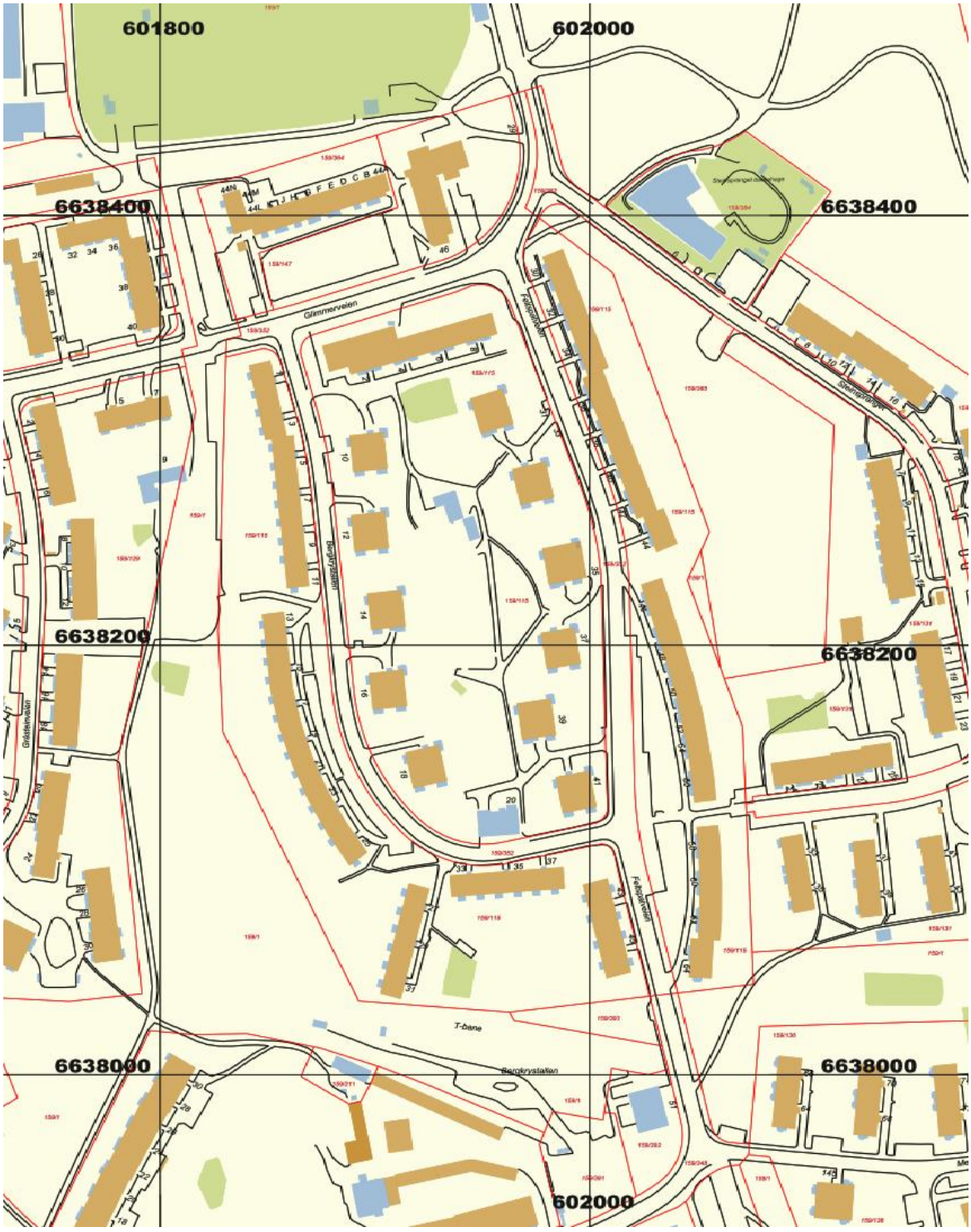
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

O.R./RS.

D.kl.nr. 524.1. 10. — Dagbokført 9 NOV 1953 14925

Stempelmrk. Kr. — Kassert den 9/11 53

Overenskomst

mellom Oslo Bolig og Sparelag, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt O.L., angående transformatorrom i vaskeribygning i g.nr. 159, b.nr. 115, Oslo.

1.

Eieren overlater herved til vederlagsfri bruk for O.L. et rom i vaskeribygningen som vist på O.L.s tegning B-6649. Rommet skal brukes til transformatorstasjon (nettstasjon) for O.L. Fra stasjonen leveres energi til Bergkrystallen. O.L. har rett til å føre kabler ut av stasjonen for levering av elektrisk energi til andre konsumenter.

2.

Eieren utfører den bygningstekniske innredning av transformatorrommet, overensstemmende med O.L. tegning B-6649. Den bygningstekniske innredning bekostes av O.L., overensstemmende med anbud fra Kr. Stensrud & Søn, datert 11.9.53.

Vann-, gass-, kloakk- og varmeledninger, ventilasjonskanaler o.l. må ikke føres gjennom rommet.

Den elektriske installasjon og utgiftene hertil er eieren uvedkommende.

3.

O.L. har disposisjonsrett over rommet, til hvilket O.L.s personale og transportmidler til enhver tid av døgnet skal ha uhindret adgang. Om nødvendig, innfelles nøkkelskap av Lysverkenes modell i vegg som hele døgnet er tilgjengelig fra gate.

Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og kabelutlegg eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas.

4.

Denne overenskomst gjelder sålenge O.L. leverer energi til Bergkrystallen. O.L. har adgang til med 1 års varsel å nedlegge eller flytte stasjonen. I så fall fjerner O.L. de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet.

5.

Denne overenskomst er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på O.L.s bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysningsgebyr settes verdien til kr. 1.000,00 én gang for alle.

Oslo, den 6/10.1953.

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
på vegne av et stiftendes
datterselskap.

Arnfinn Guldvog. Betzy Halvorsen.
/J. Aas.

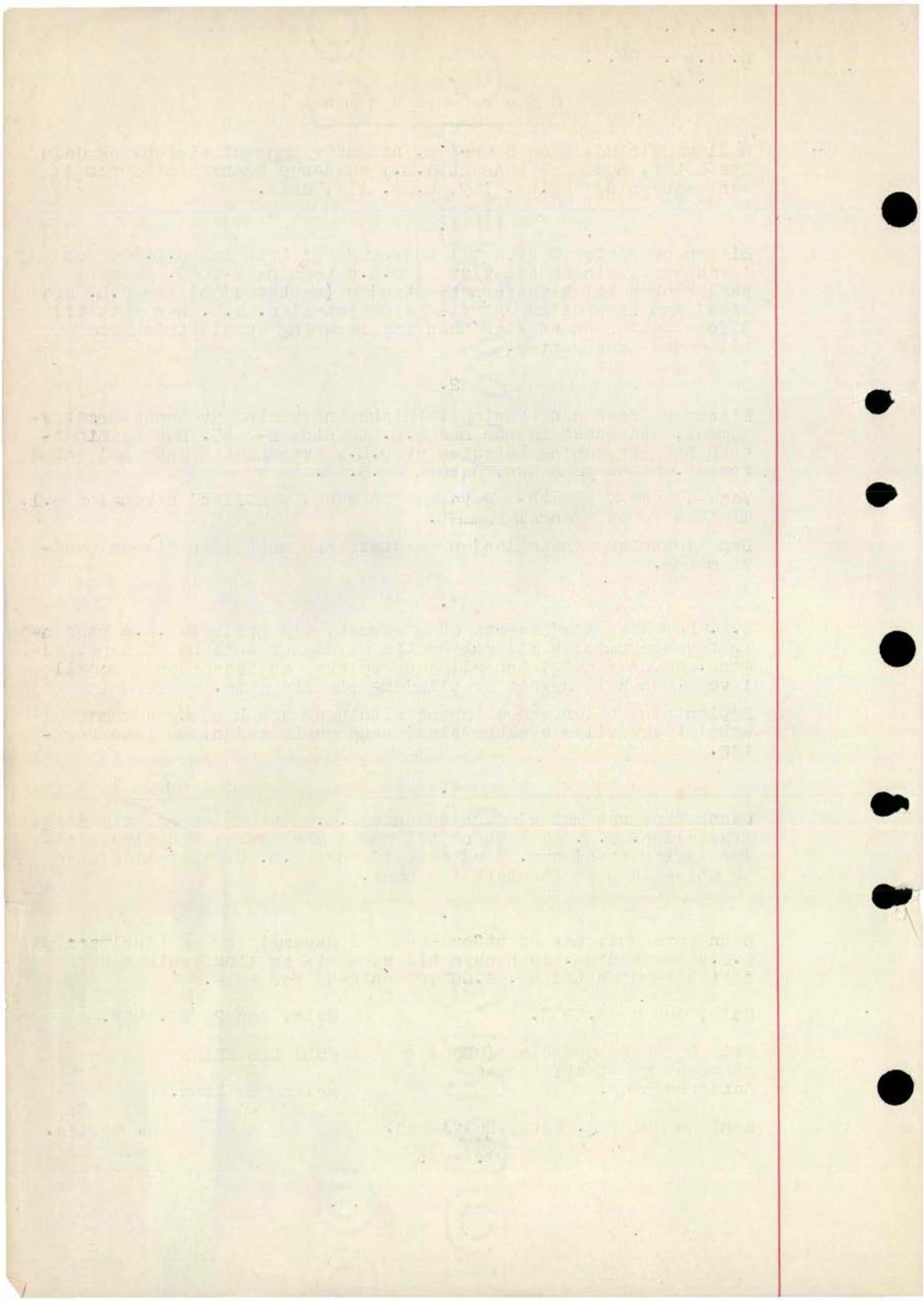
Oslo, den 23/10.1953.

OSLO LYSVERKER

Erling Eriksen.

O. Mellem.

/T.P.



Erklæring

vedrørende

PLANL. KONTORET FOR
00784 31.5.58
FORSTADS OG TUNNELBANER

Gnr. 159, bnr. 115.
Eiendom

Utsalgskiosk
Arbeidets art

58/507
Bygn.kontr. j.nr.

Den 16/5-58 har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 11/7 1958

~~OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)~~
~~på vegne av et stiftendes aksjeselskap~~
C. Tømtesen,
Bolgrådmannen
Skjøteinnehavers underskrift.

p.p. Sjøbotten

Oslo, 24.5.1958

Som byggherre

A/S NARVESENS KIOSKKOMPANI

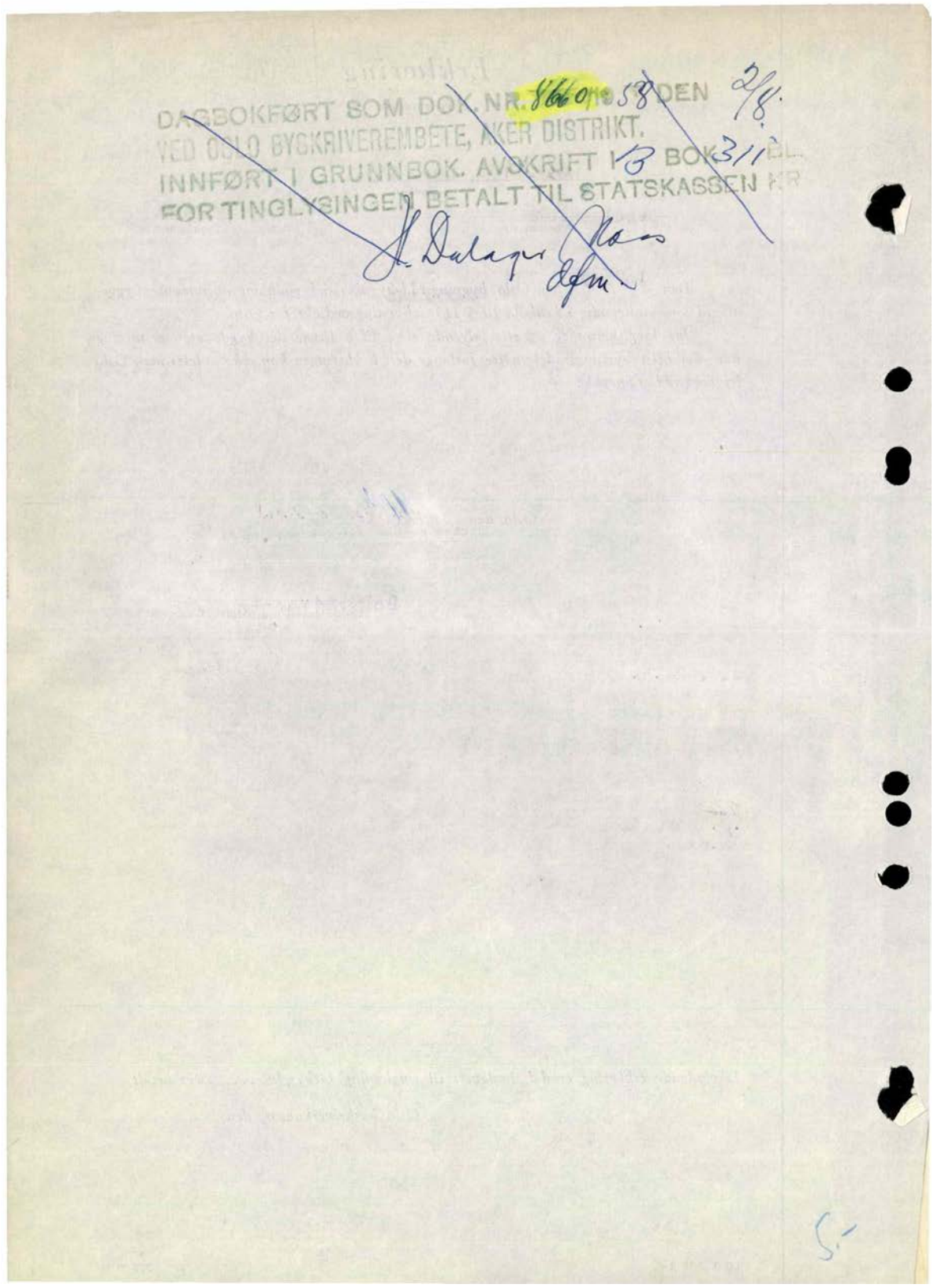
J.H. Nordlie
adm.dir.

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglesning. Gebyr kr. ..... er betalt.

Oslo byskriverkontor, den .....

8660 2/8 58

6000. 3-58. R. A. 7/3-58. Ek.


DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 8660/58 DEN 2/8.
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. AVSKRIFT I BOK 311
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN
5.-

30 NOV. 1962 15388

Erklæring

vedrørende

Gnr. 159, bnr. 115, Lambertseter.

Eiendom

Frysebokshus. — 62/1955

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 31/10-62 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7. november 1962

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG A/L

Byggherrens underskrift

Boligrådmannen

Skjøtelnnehavers underskrift

Avskriften bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

12 MARS 1964
3332

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 33 Falkegatveien
G.nr. 159 br.nr. 115 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Boligrådmannen

Oslo, den 7. 2 1964

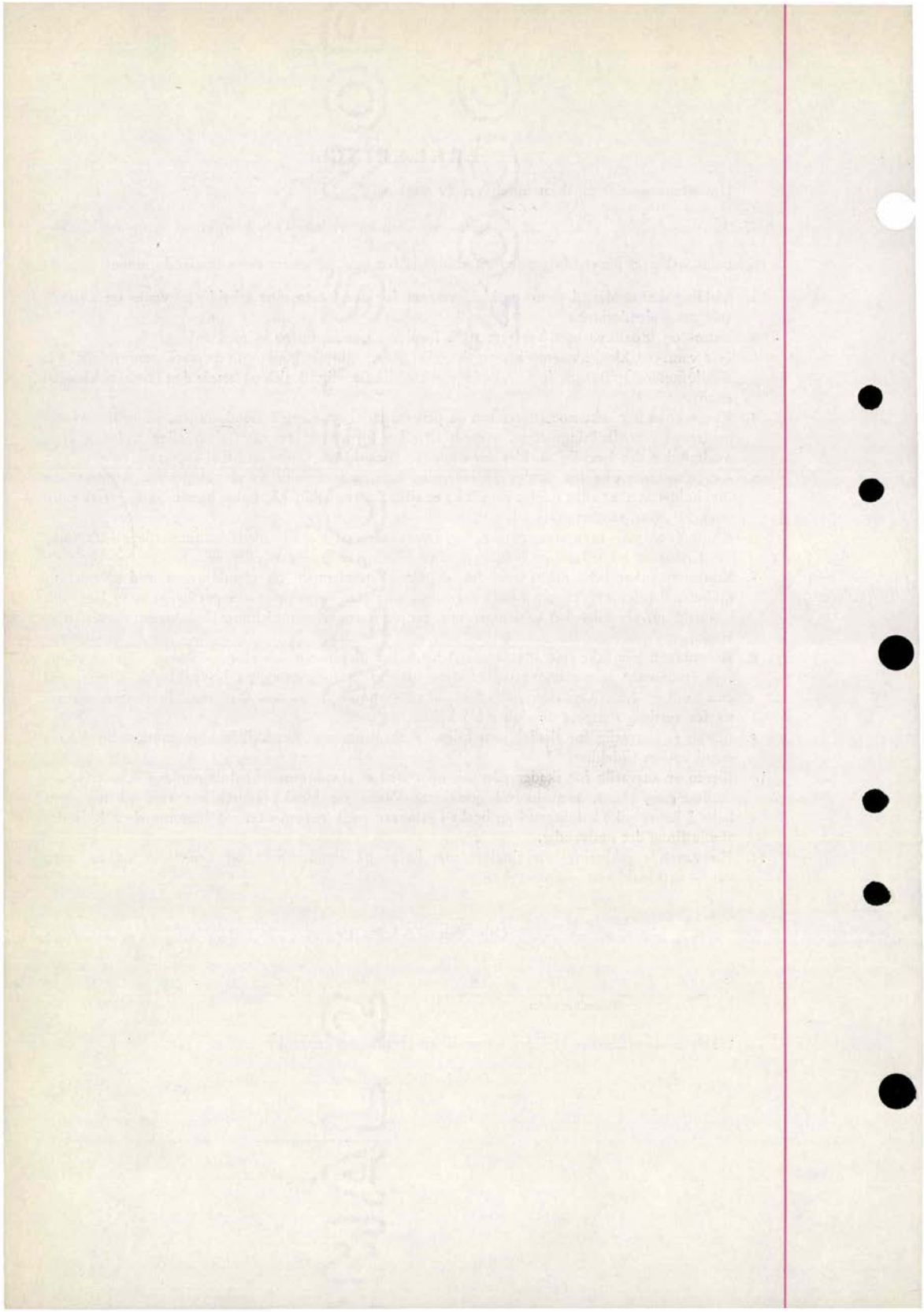
Skjøteinnehaver

Bergkrystallen Borettslag
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens riktighet bekreftes:
W9.



DAGBOKFØRT

02.DEC.86 078659

YSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 159
bnr. 115 og 148
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 822 026,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale saneringS- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 22. november 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Leif Schelin /s/ Hedvig Gjertsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 22. november 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Doknr: 28920 Tinglyst: 28.05.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LEIEAVTALE

Rett kopi
Tom Rune Nilsen
Advokat

1. PARTENE

UTLEIER:	Bergkrystallen borettslag
Organisasjonsnummer:	950201746
Adresse:	Feltspatveien 34, 1155 Oslo
Telefon/telefaks/e-post:	
LEIER:	Riks Rent AS
Adresse:	Bergkrystallen 20, 1155 Oslo
Telefon/telefaks/e-post:	

TINGLYST
DAGBOKNR: 28920
28 MAI 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

2. LEIEOBJEKTET

Leieavtalen gjelder lokale i Bergkrystallen 20, 1155 Oslo. Vaskeriet utgjør hele 2 etasje med inngang også fra 1. etasje Leieavtalen gjelder vaskeri med tilhørende virksomhet. Leieren har adgang til eiendommens fellesarealer, jfr. vedlagte tegninger. Leieren har adgang til eiendommens utearealer. Lokalet leies ut uinnredet. Vaskeridrift skal normalt foregå i tidsrommet tirsdag til fredag mellom kl 07.00 og 16.00 og mandag kl 07.00-18.00. Normalt vil vaskeriet dog være i drift i 37,5 timer pr uke. Vaskeriet skal ha rett til utvidet drivt (overtid) ved behov, også på lørdager.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Lokalet overtas av leieren den 01022001 kl. 06.00. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 01022011 kl. 12.00. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

4. LEIESUMMEN

Årsleien er kr. 12000,-. Leie kr. 1000,- betales forskuddsvis den 1. i hver måned i henhold til tilsendte husleieblanketter .

Hver av partene kan kreve husleien regulert en gang i året etter konsumprisindeksen.

Reglene i husleielovens § 4-3 om tilpasning til gjengs leie kan ikke påberopes.

Utgifter som skyldes offentlige pålegg om forhøyet teknisk standard (f.eks ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Blir utleieren pålagt ekstra kostnader (offentlige pålegg, avgifter, høyere forsikringspremier o.l.) grunnet leierens bruk, skal leieren betale disse merkostnadene i sin helhet ved forfall.

5. ELEKTRISITET OG BRENSEL

Utgifter til elektrisitet er inkludert i leiesummen.

6. TINGLYSING

Leieavtalen kan tinglyses på borettslagets eiendom Gnr. 159, Bnr. 115 i Oslo.

Rett kopi
Tom Rune Nilsen
Advokat MNA

7. UTLEIERENS PLIKTER

Utleieren plikter i leietiden å stille lokalet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen. Klage over at lokalet ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Utleieren skal sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktinngåelsen. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold og drift av inn- og utvendige fellesarealer. Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Vedlikehold av maskiner er dog leiers ansvar.

8. LEIERENS PLIKTER

Leieren skal på egen bekostning innenfor lokalet vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholdere, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde inngangsdører samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverkmessig god stand. Leier er ansvarlig for enhver type ruteknusing.

Leieren plikter å bygge om ventilasjonsanlegget hvis dette blir påkrevet på grunn av leierens virksomhet i lokalet.

Lokalet må kun benyttes som lokale angitt under leieavtalens pkt. 2. Leieren skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god husorden. Leieren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, fremleiere eller andre personer som leieren har gitt adgang til lokalet eller eiendommen for øvrig. Leieren må ikke uten utleierens samtykke endre lokalet på noen måte, og må heller ikke sette opp skilt på eiendommen uten samtykke fra utleieren.

Leier plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leiers ansvar.

Leieren plikter straks å melde til utleieren enhver skade på lokalet, som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal leieren sende melding om innen rimelig tid. Forsømmer leieren pliktig melding taper leieren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leierens gods for åpenbar skade, plikter leieren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leieren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt.

9. ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slik samtykke kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leier bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand.

10. FREMLEIE

Rett kopi
Tom Rune Nilsen
Advokat MNA

Leieren har rett til å fremleie.

11. UTLEIERENS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller uteleierens representant adgang til lokalene for tilsyn. Leieren plikter å gi uteleieren eller andre adgang til lokalene i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på lokalene eller eiendommen for øvrig. I de 3 siste månedene før leieren skal flytte, er leieren forpliktet til å gi leiesøkende anledning til å se lokalene. Leieren skal ha melding i rimelig tid før slik adgang.

12. LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalet. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan leieren like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3. ledd i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve leieavtalen. Leieren plikter da å flytte ut av lokalet. En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av lokalet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

13. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere lokalet med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler som det påhviler utleieren å utbedre. Annen forringelse erstattes av leieren. Mangler som leieren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleieren, kan ikke påberopes av utleieren, hvis utleieren ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leieren at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leieren har handlet svikaktig. Fast inventar, ledninger o.l. som leieren har anbrakt eller latt anbringe i lokalet må ikke fjernes med mindre leieren bringer lokalet i samme stand som ved overtakelsen. Leierens rettigheter til slikt inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse. Har leieren montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig til å overlevere alle nøkler som hører til låsene.

Tilbakelevering ansees for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til lokalet. Forlater leier lokalet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

14. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet.

15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Rett kopi
Tom M. Nilsen
Tom Rune Nilsen
Advokat MNA

Dersom strømforbruket går ut over dagens nivå, skal vaskeriet betale for tillegget.

Vann er inkludert i husleia.

Vaskeriet skal ha rett til å sette opp en steamkjele, om nødvendig også utenfor bygningen.

Vaskeriet skal ha rett til en leilighet i 3 år fra kontraktsinngåelsen med mulighet til forlengelse. Leiligheten er en to roms leilighet, delvis oppusset med adresse Bergkrystallen 14. Vaskeriet skal yte en husleie for denne leilighet på kr. ...4.500.....,- pr måned. Det skal stilles et depositum på 3 måneders husleie. Depositumet skal settes inn på konto i OBOS i leiers navn. Hver av partene kan kreve husleien regulert en gang i året etter konsumprisindeksen. Det utstedes en egen leieavtale for leiligheten.

Vaskeriet overtar ved denne kontrakt arbeidsavtalen med Janne Jensen.Vaskeriet yter Jensen samme lån som borettslaget har ytet.

Vaskeriet skal yte samme service til beboerne i borettslaget som det hittil har fått. Det skal også være renseritjenester. Vaskeriet skal gi beboerne i borettslaget fordelaktige priser i tråd med nåværende prissetting dog slik at dukene vil få en annen pris. Vaskeriet kan endre sine priser til borettslagets personer i tråd med vanlig prisstigning i markedet.

Leier har rett til å overdra denne avtale innenfor den tidsperiode avtalen gjelder.

16. UNDERSKRIFT

Utleieren og leieren vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leieavtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leier beholder hvert sitt. Borettslagets husordensregler er en del av denne kontrakt.

Oslo, den 30.12.2000

Thor Martin Johansen –
for Bergkrystallen borettslag

Oddvar Heimli
Riks Rentt ASS

Bergkrystallen Borettslag

DAGB. NR. 1116 9/10 52
AKER

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst: » Ø.26 » 40.
J.-nr. 1119 - 1951/52.

MÅLEBREV

Dagbokført
18 SEP 1952

År 195 2, den 23. august ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 159 bruksnr. 1.

Forretningen er rekvirert av boligrådmannen på vegne av A/S Ekebergbanen som har grunnbokhjemmel til hovedbølet.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør A. Bleken.

Kartvitne var E. Hall Haraldsen.

Forretningen ble holdt som kontorforretning da parsellens grenser er bestemt ved byplankontorets godkjente plan.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene referere seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 12. 51. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: Mot nord til midt regulert Glimmerveien, midt regulert Bergkrystallen, hovedbølet og midt regulert Blåfjellveien: 9,90, videre etter en sirkelbue med radius 400,- og kordelengde: 16,30, videre rett: 41,98, videre etter en sirkelbue med radius 200,- og kordelengde: 5,14, videre rett: 114,59 - 61,40, videre etter en sirkelbue med radius 60,- og kordelengde: 19,74, mot øst, sør og vest til hovedbølet: 50,66 - 129,03 - 24,60 - 73,05 - 120,02 - 114,44 - 70,35 - 140,46 - 47,01 - 135,81.

Arealet utgjør 66119 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 159 bnr. 1 og gis eget

matr.nr.: gnr. 159 bnr. 115.

Forretningen sluttet den 27. august 1952.

Eugen Lund

A. Bleken

E. Hall Hqraldsen

Chr.Christensen

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Chr. Christensen

Distriktsingeniør
Østre distrikt

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bergkrystallen 12, 1155 OSLO
Gnr 159, bnr 115, , andelsnr. 365 i Bergkrystallen Borettslag med orgnr.: 950201746 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6042260207

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6042260207
Sist oppdatert 15.09.2026

Fredrik W. F. Neumann
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 417 68 551
E-post: fredrik.neumann@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet