



Velkommen til

Feltspatveien 36
1155 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Feltspatveien 36
1155 Oslo

Moderne og velholdt 3-roms med solrik balkong på ca. 8 m² | Tre boder | Bad fra 2015 | Kjøkken fra 2016 | Flytt rett inn

Velkommen til Feltspatveien 36. Gjennomgående og lys 3-roms andelsleilighet i toppetasjen med vestvendt balkong.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig område med kort vei til Lambertseter Senter og flotte turområder. Stuen har enstavs eikeparkett og god plass til både sofagruppe og spisebord, samt en vedovn for ekstra varme. Videre byr boligen på to soverom, en entré med gulvvarme og et praktisk kott for oppbevaring.

Høydepunkter:
- Overbygget balkong på ca. 8 m² mot vest.
- Moderne Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Bosch.
- Stort, flislagt bad oppusset i regi av borettslaget i 2015.
- Tre disponible boder som gir rikelig med lagringsplass.
- Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon med T-bane.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 950 000
Andel fellesgjeld pr 19.10.2026	kr	357 961
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 317 457
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 133
BRA/BRA-I		74/67 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1957
Etasje		4
Energimerking		E

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!



Line Doksum
Eiendomsmegler

930 69 167
line.doksum@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 950 000**
Andel fellesgjeld pr 19.10.2026	kr	**357 961**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 317 457**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 133**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 133 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett, a-konto energi og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 4 837,84
Akonto energi: kr 246,-
HMS: kr 50,-

A-konto energi avregnes en gang i året mot faktisk forbruk og vil variere med forbruket.

Styret har varslet en generell prisstigning på 4 % i 2027.

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 19.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi:
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 161 236 462,- pr. 19.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11472555
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 4 501 468,-
Andel av saldo: kr 10 013,99
Innfrielsesdato: 01.04.2031
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,06 %
IN-ordning: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987222134
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 146 142 927,-
Andel av saldo: kr 324 434,-
Innfrielsesdato: 28.02.2063
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,35 %
IN-ordning: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987254796
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 8 272 558,-
Andel av saldo: kr 18 364,36
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,35 %
IN-ordning: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987269998
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 2 319 509,-
Andel av saldo: kr 5 149,10
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,35 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 421 i Bergkrystallen Borettslag, org. nr. 950201746 med tilhørende borett.
Andelen ligger i Bergkrystallen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp..
Innskudd: Kr 4 900

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.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

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

Saker behandlet på ordinær generalforsamling 27. mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
• Fastsettelse av honorarer til styret og valgkomiteen ble vedtatt.
• Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær-TV i løpet av 2026 ble ikke vedtatt.
• Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter ble ikke vedtatt.
• Forslag om opparbeidelse av flere parkeringsplasser til motorsykler/mopeder ble ikke vedtatt.

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført digitalt i september 2025 hvor PwC Assurance AS ble valgt som ny revisor for borettslaget.

Planlagte og pågående prosjekter samt vedlikeholdsarbeid:
• Det er registrert lekkasjer på varmtvannsrør, og SINTEF er engasjert for å gjennomføre målinger og kartlegge årsaken. Resultatene vil legge grunnlag for prioritering av tiltak.
• Kommunen planlegger utbedring av vannledningsnettet i løpet av de nærmeste årene, noe som vil medføre at borettslaget må skifte ut stikkledninger inn til bygningene.
• Utskifting til energibesparende belysning i fellesarealer ferdigstilles i kjellere i perioden 2026/2027.
• Maling av fellesareal i kjellere pågår i 2026/2027.
• Etablering av et låsbart sykkelhus i Feltspatveien tilsvarende det etablerte i Bergkrystallen er under planlegging.
• Nylig fullført større vedlikehold omfatter rehabilitering av gavlvegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene (2024–2025).

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har fellesarealer med sykkelrom, låsbart sykkelhus tilrettelagt for el-sykkellading, boder, tørkeloft og miljøhus for avfallshåndtering. Det finnes også et eget møterom i Feltspatveien 34 som kan leies av beboere til private arrangementer når det ikke benyttes til borettslagets møtevirksomhet. Borettslaget har tilsatt vaktmestertjeneste og ukentlig trappevask. Utearealene har etablerte lekeplasser og grillplasser.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill forutsatt at det ikke sjenerer naboer.
• Installering av varmepumpe godkjennes ikke.
• Innglassing av balkong krever godkjenning fra Plan- og bygningsetaten samt styrets godkjenning. Montering av markiser, flaggholder eller leskjermer krever samtykke fra styret eller vaktmester.
• Parabolantenner og private radio-/TV-antenner er ikke tillatt.
• Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer og utenfor inngangspartiene.
• Ro i leilighetene skal overholdes mellom kl. 22.00 og 06.00. Musikkøvelser, snekring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Vilkår for eierskap:
Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel, og personer som eier en andel sammen må bo i boligen. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve andelen (innmelding koster kr 500,-). Eierskiftegebyr utgjør kr 6 725,-.

Forretningsfører
OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 67 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 74 m2

Kjeller
BRA-e: 7 m2.

4. etasje
BRA-i: 67 m2.
TBA: 8 m2.

Ikke målbare arealer
Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Boden er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i stue er målt til 2,41 m. Leiligheten er målt til 66,8 m². Balkong med gulvareal på 8 m². Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Boden er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,3 og 4,2 m². Bodene er merket med nr. 4078 og er fremvist av eier. I arealtabellen over er alle arealer i henhold til gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan derfor påvirke boligens BRA-e.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal 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.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass med boligen. Borettslaget disponerer ca. 140 parkeringsplasser samt 6 garasjer som leies ut etter venteliste, og ny eier kan sette seg på venteliste etter overtakelse. Det opplyses om lang ventetid. Omtrent 70 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for elbillading. Parkeringsleien er fastsatt til kr 240,- pr. mnd. og garasjeleien til kr 450,- pr. mnd. fra 01.01.2026.

Borettslagets eiendom
Gnr. 159, Bnr. 115 i Oslo kommune.

Tomteareal er 62 483 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene har store grøntarealer opparbeidet med plen, beplantning, etablerte lekeplasser og sitte- og grillplasser.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt. For hundehold gjelder følgende bestemmelser i henhold til husordensreglene:
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. Det er båndtvang hele året i alle fellesområder innendørs og på borettslagets uteområder.
5. 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
Beboerforpliktelser og vedlikeholdsansvar:
• Trappevask blir utført ukentlig; andelseier sørger selv for å fjerne dørmatter og andre gjenstander utenfor døren.
• Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til felles-/hovedledning samt rensing av sluk på veranda/balkong.
• Tørkeloft benyttes etter avtale mellom beboerne i oppgangen.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: underskudd kr -8 587 270,-
Driftsresultat for 2025: overskudd kr 102 400,-
Budsjettert resultat for 2026: underskudd kr -800 776,-
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 701 665,-

Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -90 075 951,-. Styret opplyser i årsregnskapet at negativ bokført egenkapital skyldes at bygningsmassen er oppført til historisk kostpris og ikke gjenspeiler markedsverdi, og at den reelle egenkapitalen vurderes som positiv.

Borettslagets forsikringsselskap
Protector Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 2316256

Byggeår
Ca. 1957

Innhold
Andelsleilighet i 4. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og kott.
Kjeller BRA-e: To kjellerboder på henholdsvis 2,3 m² og 4,2 m².

Balkong på 8 m² med utgang fra stuen.
Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod med gulvareal på ca. 9 m² (ikke måleverdig på grunn av skråtak og lav takhøyde).

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.
Badet er utvidet ved at et tidligere kott på baksiden av badet (med adkomst fra hovedsoverommet) er innlemmet i baderommets areal.

Standard
Gjennomgående 3-roms toppleilighet beliggende i fjerde etasje i boligblokk fra 1957. Leiligheten inneholder entré, stue med utgang til overbygget vestvendt balkong, kjøkken, to soverom, bad og innvendig kott. Standarden er oppgradert med Kvik-kjøkken fra 2016, baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2015, enstavs eikeparkett, 3-lags energiglass fra 2020 og gulvvarme i flere rom.

Entréen har gulvfliser i format 60x60 cm fra 2016 med gulvvarme, malt senket gipsplatehimling med downlights, dørtelefon med portåpner og kamera, røykvarsler tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg, samt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. I tilknytning til entréen ligger et innvendig kott med malte gulvfliser. Stuen har enstavs eikeparkett fra 2016, malt senket gipsplatehimling med downlights, takhøyde på 2,41 meter, panelovn og eldre vedovn med varmebestandig gulvplate tilknyttet rehabilitert pipeløp fra 2018. Fra stuen er det utgang til overbygget vestvendt balkong med betongdekke, gulv og plassbygd benk i beisede terrassebord, platekledd stålrekkverk, skyvbart sidefelt i glass, utelampe og stikkontakt.
Kjøkkenet har Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter, integrerte håndtak, laminatbenkeplate og planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer fra Bosch inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet har montert lekkasjedeteksjon, komfyrvakt fra 2024, kullfilterventilator med omluft, naturlig avtrekksventil, downlights og gulvvarme. Begge soverom har enstavs eikeparkett fra 2016, malte glatte vegger, malt betonghimling, panelovner og friskluftsventiler i yttervegg. Hovedsoverommet har en 3-dørs skyvedørsgarderobe fra 2016, og soverom 2 har et dobbelt garderobeskap fra 2016.

Baderommet ble rehabilitert i 2015 i regi av borettslagets felles rehabilitering (2013–2016) og er utvidet ved at et tidligere kott er innlemmet i baderomsarealet. Rommet har fliser på gulv og vegger, malt senket himling med innfelte downlights med dimmer, samt gulvvarme styrt med regulator ved dør. Utstyret består av heldekkende servant med ettgreps servantbatteri, servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns spyling og innebygget sisterne, dusj med svingbare dusjdører i herdet glass fra 2024 og dusjgarnityr med håndusj, samt opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Gulvfliser i format 60x60 cm fra 2016 i entré, malte gulvfliser i kott, fliser på bad og enstavs eikeparkett fra 2016 i øvrige rom.
Vegger: Malte, glatte veggoverflater samt fliser på bad.
Himling: Malt senket gipsplatehimling i entré, stue og bad. Tak-ess på kjøkken. Malt betonghimling på begge soverom.

Lagring:
Innvendig kott i leiligheten. Hovedsoverommet har 3-dørs skyvedørsgarderobe fra 2016, og soverom 2 har et dobbelt garderobeskap fra 2016. Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 2,3 m² og 4,2 m² (merket nr. 4078) samt en loftsbod med gulvareal på ca. 9 m² (ikke måleverdig areal på grunn av skråtak med lav takhøyde).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Balkong | Treverket i balkonggulvet fremstår som værslitt og er stedvis oppsprukket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende da det kun er oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Test med lett papirark/tørkerullark viser at det er begrenset avtrekk fra rommet.
- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekraner er ikke merket.
- Ventilasjon | Det mangler luftespalte eller overstrømningsventil i tilknytning til dør på hovedsoverom. Det er kun ca. 4 mm luftespalte mellom dørblad og terskel på det minste soverommet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hoveddelen av det elektriske anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Løsøre som ikke medfølger salget:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Putene til plassbygd sofa på balkongen medfølger.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde på Lambertseter. Her bor du med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, hvor Bergkrystallen T-banestasjon raskt tar deg inn til Oslo sentrum via linje 1 og 4. Nabolaget preges av store, grønne fellesarealer og et trygt bomiljø, samtidig som du har umiddelbar tilgang til alle hverdagens nødvendigheter.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Kiwi og Rema 1000 i nærområdet. For et bredere utvalg av servicetilbud ligger Lambertseter Senter en kort spasertur unna. Senteret er bydelens naturlige møteplass og rommer et variert utvalg av butikker, spisesteder, apotek og vinmonopol, i tillegg til kulturtilbud som Symra Kino og Deichman bibliotek. For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med flere barnehager og Lambertseter skole innenfor trygg gangavstand.

Fritidstilbudene i området er mange og varierte. Lambertseter idrettsanlegg og Lambertseter bad ligger kun en kort gåtur unna og byr på aktiviteter for store og små, med fotballbaner, friidrett og treningssentre som SATS og EVO i nærheten. Det er også enkel adkomst til flotte turområder; turveiene i nabolaget fører rett ut i Østmarka med helårs turstier og lysløyper. Ønsker du en tur langs vannet, ligger populære rekreasjonsområder som Østensjøvannet samt badeplassene Hvervenbukta og Katten en kort sykkeltur eller kjøretur unna.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligblokk over 4 etasjer samt loft og kjeller med bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Vinduer og balkongdører med 3-lags energiglass fra 2020. Utvendig aluminiumsbekledning. Grunnmur er i betong, og det er støpt kjellergulv. Yttervegger er hovedsakelig kledd med tegl samt malt puss, og har liggende panel ved balkonger. Etasjeskillere er i betong. Det opplyses at det i 2018 ble utført omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein i borettslaget.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger approbasjon datert 18.07.1952 for byggemelding for våningshus.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 27.09.1967 for innredning av garderobe, kjøkken, wc og hulltaking i branngavl (Feltspatveien 34 og 36).
- Ferdigattest datert 27.09.1995 for tilleggsisolering og nye balkonger m.m.
- Ferdigattest datert 22.05.2018 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av skorsteiner).
- Ferdigattest datert 15.12.2023 for rehabilitering av våtrom.

Dokumentene er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i entré, på kjøkken og bad. Panelovner i stue og begge soverom. Vedovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd rød E.

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

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (andre sikringssoner) i Kommuneplanen 2015–2030.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-438, Regulering av
Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo. Vedtaksdato: 16.05.1952. Bebyggelsen på eiendommen er berørt av bebyggelsesplan 45752, Endring av bebyggelsesplan for Bergkrystallen del av gnr. 159, bnr 1, Lambertseter sør. Vedtaksdato: 07.10.1952.

Pågående plan- og byggesaker på nærliggende tomter:
- Det er gitt tillatelse til tiltak for tiltak i bærekonstruksjonen for en leilighet i Feltspatveien 30.
- Det er bestilt oppstartsmøte vedrørende detaljregulering av tomt i Glimmerveien 44. Detaljreguleringen gjelder tomt eiet av OSlo kommune, med fremtidige planer om utbygging. Pr. markedsføringstidspunkt fremlegges det et forslag om totalt 6500 m², fordelt over 5 og 6 etasjer på to bygninger.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

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 tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 290 415 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 161 659 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andel felles formue
Kr 2 515 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke 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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Styret har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til borettslaget for å melde fra om eventuell nektelse av godkjenning; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Eier
Kristine Larsen Jenssen
Daniel Jenssen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,90% (forutsatt salgssum kr 5 000 000,-), kr 45 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 9 900,-
Visning/overtakelse pr. stk, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto, kr 3 900,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra,, kr 4 100,-
Utlegg tilstandsrapport, kr 12 000,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 117 330,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no

• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Torgeir Lien den 23.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
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.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. 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

Hvis 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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

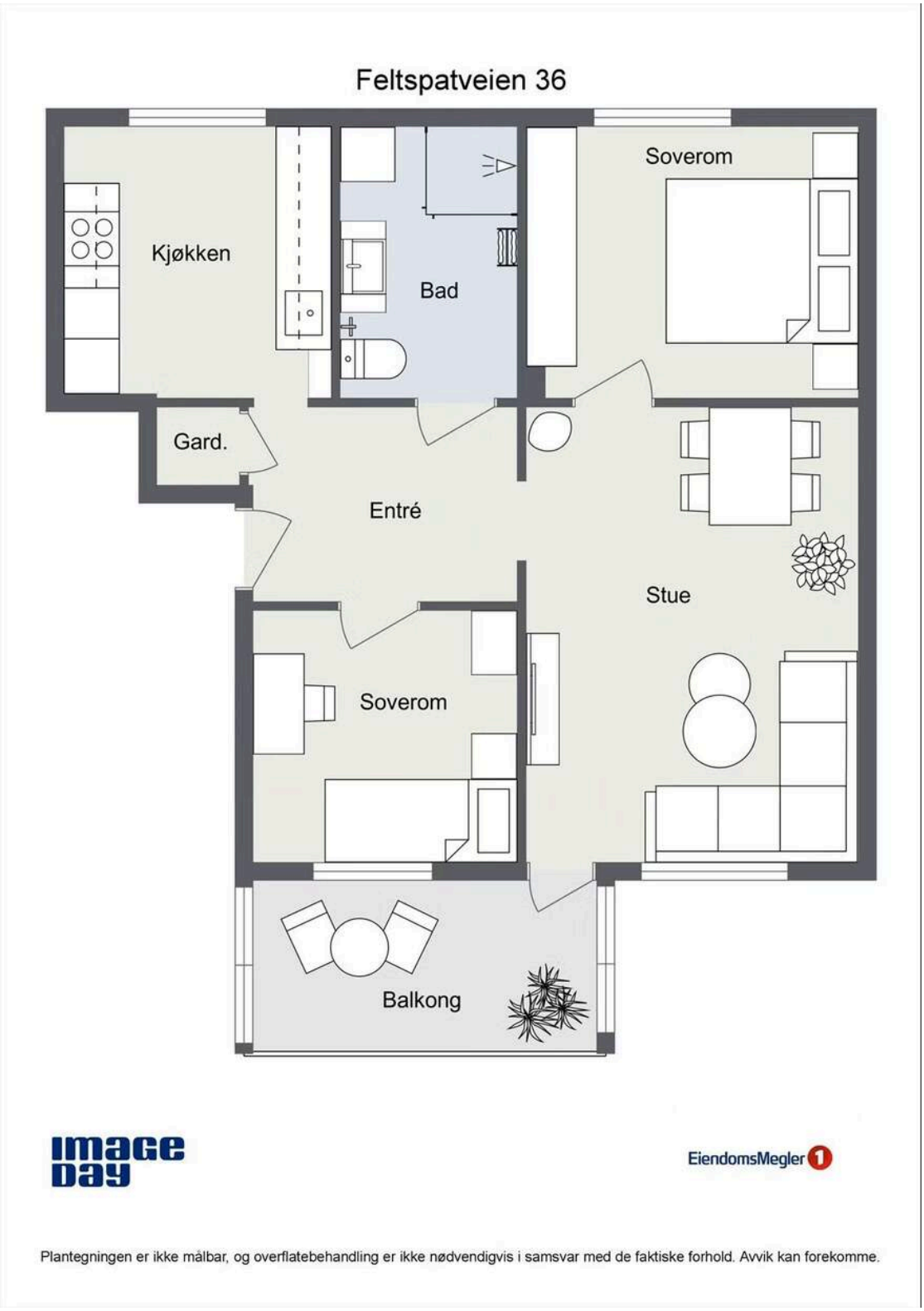
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Line Doksum
Eiendomsmegler
Telefon: 930 69 167
E-post: line.doksum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.

FELTSPATVEIEN 36

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Glimmerveien	Linje 75C	2 min · 0.1 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	4 min · 0.4 km
Sæter	Linje 13, 19	5 min · 2.5 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min · 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min · 7.8 km

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	6 min · 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	16 min · 1.3 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	17 min · 1.4 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	19 min · 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	306 elever, 24 klasser	6 min · 2.9 km
Lambertseter videregående skole	825 elever, 30 klasser	16 min · 1.3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min · 3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

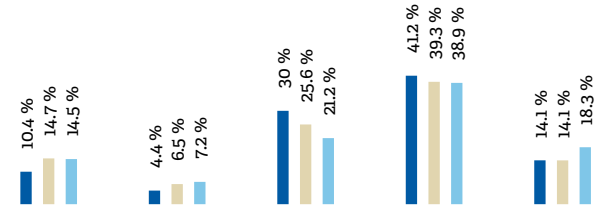
KVALITET PÅ SKOLENE

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	3 min · 0.2 km
Marmorberget barnehage (1-5 år)	81 barn	6 min · 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	53 barn	7 min · 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	2 min
Rema 1000 Mellombølgen	5 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

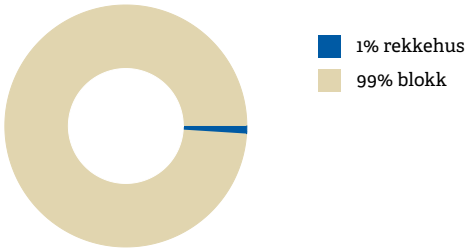
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**3 min** 0.3 km
Avstikkern balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
SATS Lambertseter	**10 min**
EVO Lambertseter Senter	**13 min**

BOLIGMASSE



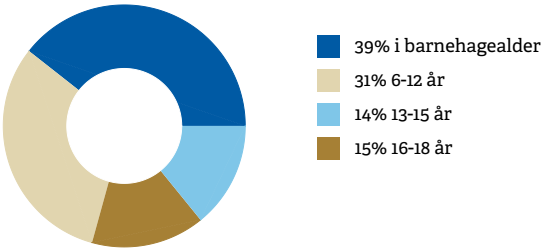
«Rolig, mye natur. Her er det noe for alle»

Sitat fra en lokalkjent

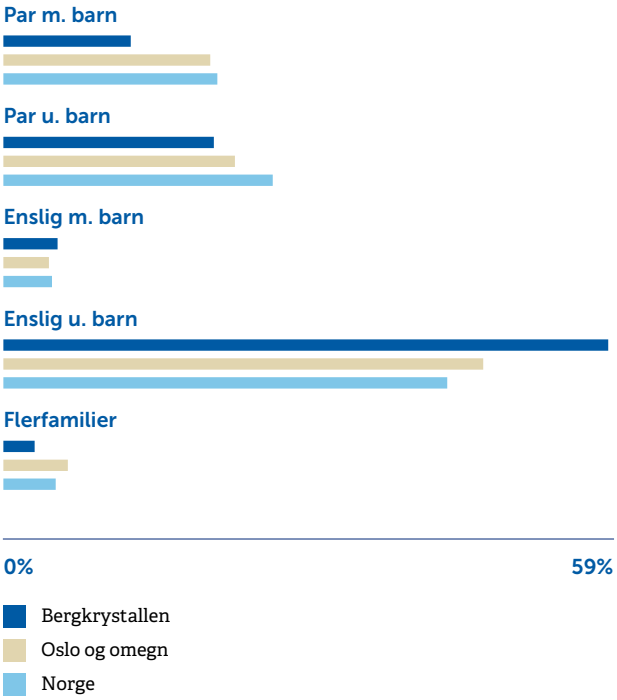
VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	**10 min**
Boots apotek Lambertseter	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

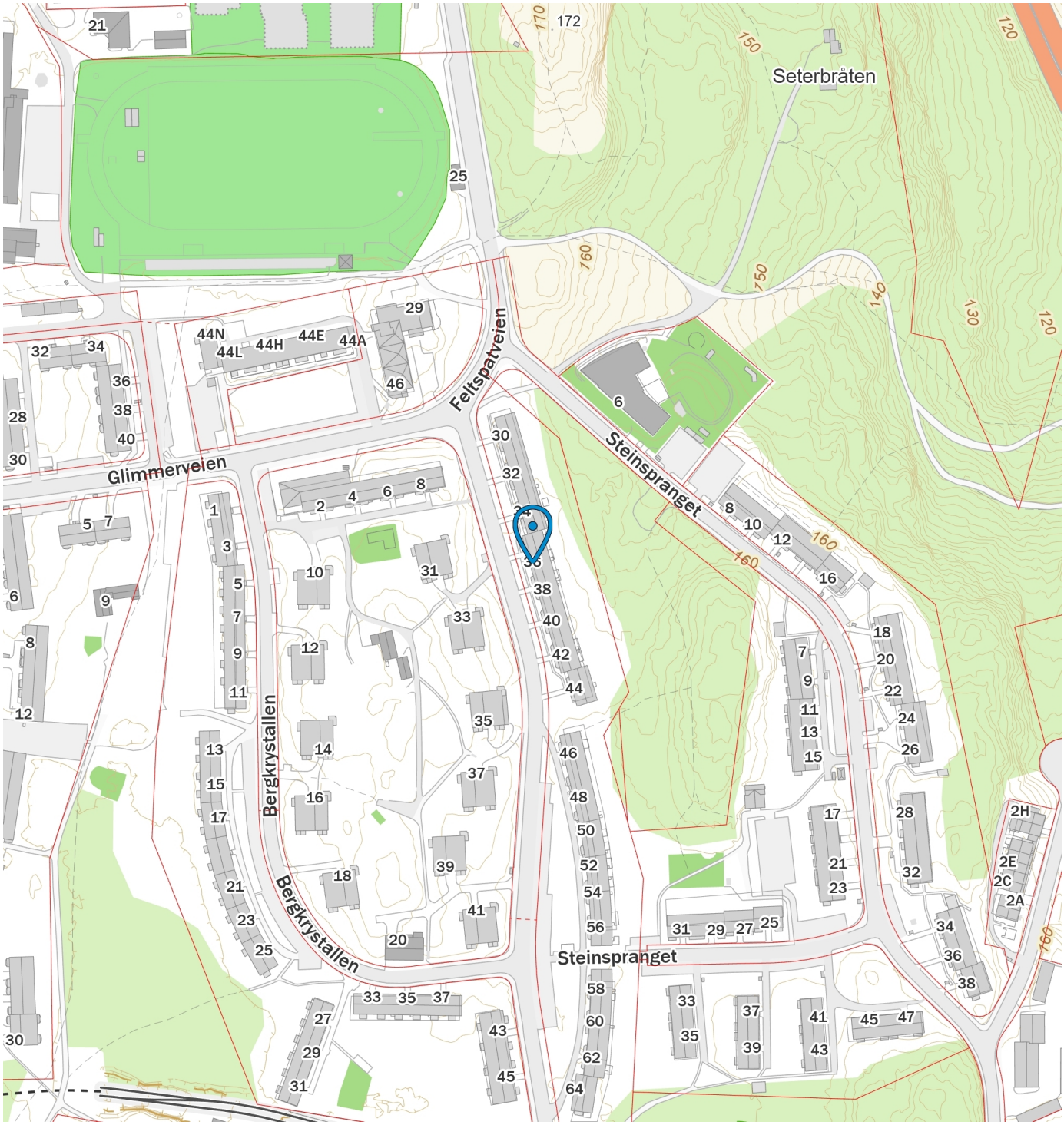


SIVILSTAND

		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

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 påberopes 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 en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Jenssen, Daniel
20.10.2026
Signed bankID

Jenssen, Kristine Larsen
20.10.2026
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

Daniel Jenssen

Kristine Larsen Jenssen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Feltspatveien 36
1155 OSLO

0301-159/115/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Overfladiske sprekkdannelser i servanten på baderommet.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Bergkrystallen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Dusjkabinettet er byttet ut. Dette organisert gjennom borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Styret har varslet generell prisstigning på 4% i 2027.
Mer informasjon kommer fra borettslaget snarlig.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Bergkrystallen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dør til balkong ble byttet ut.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Bergkrystallen Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt skiftet ut og oppgradert.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

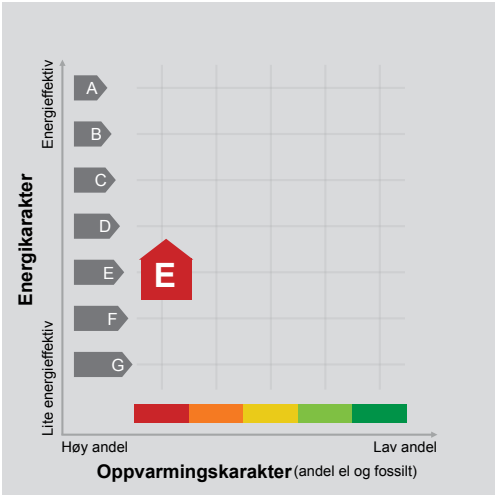
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bergkrystallen Borettslag-3050-4070-4078
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81232466
Merkenummer	Energiattest-2025-198617
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.

Vedlegg: Energiattest

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

Vedlegg: Energiattest

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:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

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.

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Feltspatveien 64	81232466	H0302	0	0	313
Feltspatveien 44	81232490	H0402	0	0	413
Feltspatveien 36	81232490	H0402	0	0	421

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	44 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 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	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,7 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	133,5 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	202,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 349 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 349 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	12 349 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 349 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	96,0 %

Tilstandsrapport

Leilighet
Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 115
Andelsnummer 421

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** NH1659

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Lien

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.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no
928 33 330

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i bygg oppført i 1957 på Lambertseter/Bergkrystallen. Toppleilighet som er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og kott. Stue med utgang til vestvendt balkong. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Leilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdører med 3-lags energiglass fra 2020. Utvendig aluminiumsbekledning.
Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Gulvfliser fra 2016 i entré. Malte gulvfliser i kott. Enstavs eikeparkett fra 2016 i øvrige rom. Malte, glatte veggoverflater.
Malt senket gipsplatehimling i entré og stue. Tak-ess på kjøkken. Malte betonghimlinger på begge soverom. Eldre vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate. Pipeløp ble rehabilitert ved at det ble satt inn stålrør i 2018.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner og kamera/monitor. Callinganlegget ble oppgradert i 2012. Hovedsoverommet har 3-dørs skyvedørsgarderobe fra 2016. Det minste soverommet har ett dobbelt garderobeskap fra 2016. Oppvarming i form av varmefolie på kjøkkenet, varmematte i entréen, samt panelovner i stuen og begge soverom (alt fra 2016).Downlights i entré, stue og kjøkken. Malte glatte originale dører til kott og begge soverom. Nyere glatt hvit baderomsdør.

VÅTROM Gå til side

Borettslaget gjennomførte baderomsrehabilitering inkl. rørfornying i 2013-2016. Samtidig ble det etablert felles varmtvann. Det fremgår av informasjon fra tidligere salgsoppgaver at dette badet ble rehabilitert 2015. Fliser på gulv og vegger. Malt, senket himling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert under servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns spyling og innebygget sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusj med svingbare dusjdører av herdet glass. Nye dusjdører i 2024. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

KVIK kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, samt induksjonstopp fra Bosch. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg som ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2015. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. Synlige vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Interne og synlige avløpsrør av plast. Friskluftsventil i yttervegg i kjøkken og begge soverom. Spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 3 stk. 13A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Røykvarsler i entré som er tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg, som var nytt i 2022. I tillegg er det en vanlig røykvarsler i stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

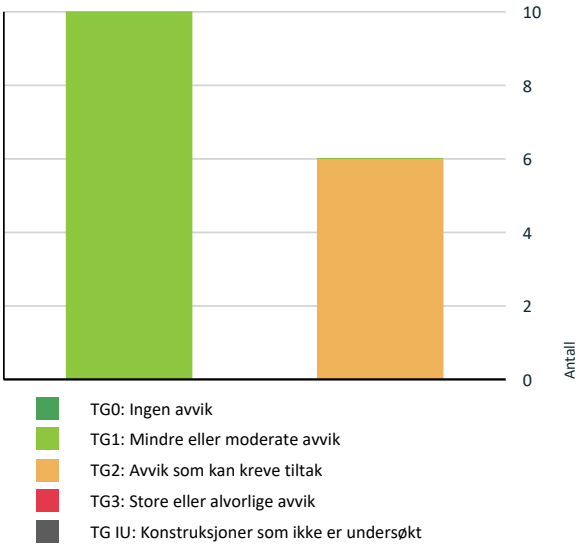
Oversendt plantegning fra eier er stemplet med nr. 294 og approbert (godkjent) 03.12.1955. Endringen i faktisk planløsning består i at badet er utvidet. Et tidligere kott på baksiden av badet (med adkomst fra hovedsoverommet) er nå innlemmet i baderommets areal.

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hoveddelen av det elektriske anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som eventuelt er beskrevet i denne rapporten. Opplysninger om oppgraderinger er basert på eiers opplysninger og tidligere salgsoppgaver. Rapporten er i sin helhet gjennomlest, kontrollert og godkjent av eier, som innestår for at alle opplysninger er korrekte og fullstendige.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass fra 2020. Utvendige aluminiumsbekledning.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med sikkerhetslås og kikkehull.
Normal slitasjegrad.

Generelt om vedlikehold: Entrédører (Brann- og lydklassifisert) krever regelmessig vedlikehold for å opprettholde sine brann- og lydisolerende egenskaper. Bevegelige deler som hengsler og låskasse må smøres jevnlig med egnet smøremiddel for å sikre at døren lukkes og går i lås uten motstand. Ved tegn til sig eller lukkeavvik må hengsler etterjusteres omgående, da skjevheter svekker dørens tettefunksjon. Tetningslister må kontrolleres periodisk for elastisitet og tetthet, og skiftes ut ved slitasje.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Overbygget balkong på 8 kvm. Balkongene i borettslaget ble oppført i 1990-1991. Balkongdekke i betong. Gulv og plassbygd benk med beisede terrassebord. Rekkverk i stål som er platekledd. Rekkverkshøyde er målt til 0,95 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m, når det slik som i dette tilfellet er mindre enn 10 m ned til terreng. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m. Sidefelt i glass som kan skyves til side. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. I 2018 ble det gjennomført vask av balkongplater og fasade, lokale utbedringer, overflatebehandling av balkonger (stål) og trekledning.
Balkongen har hovedsakelig normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

Vurdering av avvik:
- Treverket i balkonggulvet fremstår som værslitt og er stedvis oppsprukket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Gulvet bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er oppsprukket, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrenging i treverket.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvfliser i format 60x60 cm fra 2016 i entré. Malte gulvfliser i kott. Enstavs eikeparkett fra 2016 i øvrige rom.
Normal slitasjegrad.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, glatte veggoverflater.
Malt senket gipsplatehimling i entré og stue. Tak-ess på kjøkken. Malte betonghimlinger på begge soverom.
Normal slitasjegrad. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate. Pipeløp ble rehabilitert ved at det ble satt inn stålrør i 2018. Eier opplyser at ildsted og pipe (røykavtrekk) fungerer bra.
Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.
For full tilstandsvurdering av pipe og ildsteder kan den kommunale feiermester/brann- og redningsetaten kontaktes. Dette gjøres vanligvis som et felles prosjekt i borettslag.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Borettslaget gjennomførte baderomsrehabilitering inkl. rørfornying i 2013-2016. Samtidig ble det etablert felles varmtvann. Det fremgår av informasjon fra tidligere salgsoppgaver at dette badet ble rehabilitert 2015. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et
vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

Fliser på vegger. Malt, senket himling med innfelte downlights med dimmer.
Normal slitasjegrad på overflater og fuger.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

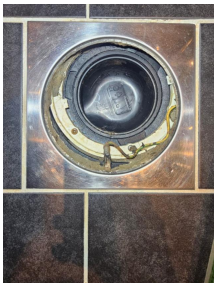
Fliser på gulv. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.
Normal slitasjegrad på overflater og fuger.

4. ETASJE > BAD

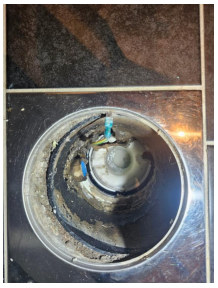
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert under servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Membran er synlig i hovedsluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Gulvsluk må rengjøres regelmessig.



Hjelpesluk.



Hovedsluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett i hvit porselen med to-trinns spyling og innebygget sisterne. Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusj med svingbare dusjdører av herdet glass. Nye dusjdører i 2024. Dusjgarnityr med håndusj. Opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasjegrad mht. alder på sanitærutstyr og innredning samt noe krakelering i glasuren på servant. Dette vurderes som en kosmetisk tilstand uten funksjonell betydning på nåværende tidspunkt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende da det kun er oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Test med lett papirark/tørkerullark viser at det er begrenset avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

• Utilstrekkelig utskifting av luft kan føre til kondens, muggsopp og dårlig inneklima.
Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende rom er foretatt, uten å påvise unormale forhold, hverken visuelt eller med fuktmåler av typen Protimeter MMS2.
Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg, på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KVIK kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, samt induksjonstopp fra Bosch.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon. Ny komfyrvakt i 2024.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen tegn til unormale fuktverdier.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) fra rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Når boligen kun har kullfilterventilator basert på omluft, og ikke mekanisk/forsert avtrekk over kokesonen, bør det vurderes å etablere en løsning med mekanisk avtrekk.
Konsekvensen av dagens løsning er utilstrekkelig luftutveksling, redusert luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer på kjøkkenet.
Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør opplegg som ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2015. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett.
Synlige vannrør på bad er forkrommede kobberrør.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekraner er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekraner er tydelig merket.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventil i yttervegg på kjøkken og begge soverom. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på hovedsoverom er plassert bak sideplate i skyvedørsgarderobe. Denne bør, om mulig, føres inn i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte eller overstrømningsventil i tilknytning til dør på hovedsoverom. Det er kun ca. 4 mm luftespalte mellom dørblad og terskel på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres luftespalter på minimum 10 mm mellom dørblad og terskel eller overstrømningsventil i dører eller vegg mellom rom med tilluft og avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.
Manglende overstrømning kan føre til dårlig luftkvalitet og redusert ventilasjonseffekt, noe som kan gi økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

⚠ Elektrisk anlegg

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 3 stk. 13A kurser.
Det ble foretatt eltilsyn den 27.05.2009. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Dokumentasjon av elektriske anlegg: Elektroentreprenører er pålagt å utstede samsvarserklæring ved nyinstallasjoner eller endringer på det elektriske anlegget (krav siden 1. januar 1999). Dokumentasjonen skal være en bekreftelse på at anlegget oppfyller sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, og skal følge boligen ved salg.
Foreliggende samsvarserklæringer: Samsvarserklæring fra Brøter Elektro AS, datert 23.10.2016.
Arbeidsbeskrivelse: Supplering av stikkontakter i leilighet.
Manglende samsvarserklæringer: Det foreligger ingen samsvarserklæringer for øvrige elektriske arbeider

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hoveddelen av det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Røykvarsler i entré som er tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg, som var nytt i 2022. I tillegg er det en vanlig røykvarsler i stue.
Vedrørende rømningsvei: Leiligheten har rømning kun via trappeoppgang. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper, er ikke videre vurdert av undertegnede.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hoveddelen av det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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

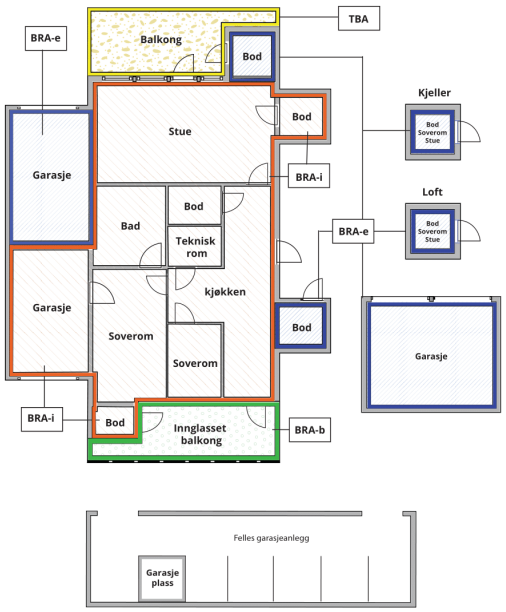
Hva er måleverdig areal?

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.

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	67			67	8
Kjeller		7		7	
Loft					
SUM	**67**	**7**			**8**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, kott.		
Kjeller		2 kjellerboder.	
Loft		Loftsbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.
Leiligheten er målt til 66,8 m².
Balkong med gulvareal på 8 m².
Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Boden er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,3 og 4,2 m². Bodene er merket med nr. 4078 og er fremvist av eier.
I arealtabellen over er alle arealer i henhold til gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan derfor påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Oversendt plantegning fra eier er stemplet med nr. 294 og approbert (godkjent) 03.12.1955. Endringen i faktisk planløsning består i at badet er utvidet. Et tidligere kott på baksiden av badet (med adkomst fra hovedsoverommet) er nå innlemmet i baderommets areal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det ble montert nye dusjdører og komfyrvakt i 2023/2024. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Daniel Jenssen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Feltspatveien 36

Hjemmelshaver
Bergkrystallen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	950201746	H0402	OBOS Eiendomsforvaltning AS Telefon: 22 86 55 00	Jenssen Daniel, Jenssen Kristine Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
421

Eiendomsopplysninger

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.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + loft og kjeller.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Etasjeskillere i betong.
Yttervegger er hovedsakelig kledd med tegl samt malt puss. Liggende panel ved balkonger. Det opplyses fra forretningsfører at det ble etterisolert samt montert ny fasadekledning i 1990-1991. Tegl ble impregnert i 2008-2009. I 2018 ble det gjennomført vask av balkongplater og fasade, lokale utbedringer, overflatebehandling av balkonger (stål) og trekledning.
Det opplyses at det i 2018 ble utført omtekking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein i borettslaget.
Malte oppganger med trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2007. Det ble montert nye lamper i oppgangene i 2012.
Felles varmtvannsberedere i kjeller. Rom for sykkelparkering i kjeller. Det ble etablert søppelbrønner i 2013-2014.
Borettslaget består av 481 andelsleiligheter fordelt på 20 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Bergkrystallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201746, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune.
Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/bergkrystallen/om
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2316256			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Feltspatveien 36 , 1155 OSLO
Gnr 159 - Bnr 115
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Andreas Langseth
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: andreas.langseth@em1sornorge.no

Deres ref.: 2804260301 . Vår ref.: 0079-1-4078 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Andelseier:	Jenssen, Daniel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4078
Adresse:	Feltspatveien 36, 1155 OSLO
Andelsnummer:	421
Gnr.	159
Bnr.	115

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987222134
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	146 142 927,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987254796
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	8 272 558,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	2 319 509,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 133,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	246,00	
HMS	50,00	
Felleskostnader	4 837,84	

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:	118,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 410,-
Annen formue:	2 515,-
Gjeld:	365 211,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11472555
Restsaldo:	10 013,99
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222134
Restsaldo:	324 434,00
Kapitalkostnader:	1 654,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987254796
Restsaldo:	18 364,36
Kapitalkostnader:	241,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269998
Restsaldo:	5 149,10
Kapitalkostnader:	126,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 357 961,45,-, 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:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

Styrets innstilling

Lineær-tv fases ut i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak.

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

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Roller og kandidater

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

- Arild Rebbeng

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

- Birgit Høidahl
- Geir Magne Øines

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

- Lotte Hernæs
- Thomas Moe Kristiansen

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

- Anette Bugge
- Leila Olsen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Else Berit Christoffersen

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

- Geir Magne Øines

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 30.4.2025 - 27.05.2026

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

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

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

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

Planer for 2026/20227

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

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

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

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

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

Informasjon om borettslaget

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

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

Borettslaget har på sine store grøntarealer etablert lekeplasser og grillplasser.

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Fellesutgiftene i borettslaget inkluderer:

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

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

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

• Varmepumpe godkjennes ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

RESULTATREGNSKAP

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

BALANSE

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

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

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bergkrystallen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

EGENKAPITAL

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

Det utløses ikke skatteplikt ved opprettelse av ny andel.

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

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

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

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

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

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Strøm	713 886
SUM KOSTNADER	**713 886**

SUM ENERGIAVREGNING	**-666 191**

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

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

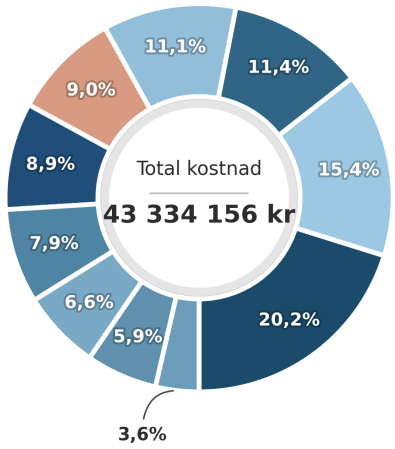
NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

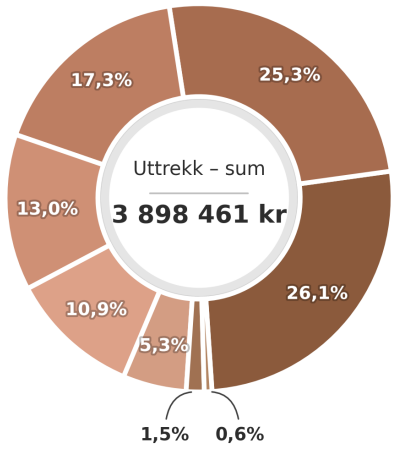
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 8 742 584 kr

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

Større rehabilitering

Beløp: 6 670 098 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 935 042 kr

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

Innfrielse av lån

Beløp: 4 810 243 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 868 073 kr

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

Ordinær drift og vedlikehold

Beløp: 3 409 701 kr

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

Ordinære avdrag

Beløp: 2 861 335 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 573 704 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 564 915 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 018 826 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 985 009 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 672 500 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 508 060 kr

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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: _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Dokument-ID 09222115557579310865 Signert HPLL, SØT, CK

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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:

Dokument-ID 09222115557579310865 Signert HPLL, SØT, CK

> **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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

1/1

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/79

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Laila Olsen og Anette Bugge-Kristoffersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Laila Olsen og Anette Bugge-Kristoffersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

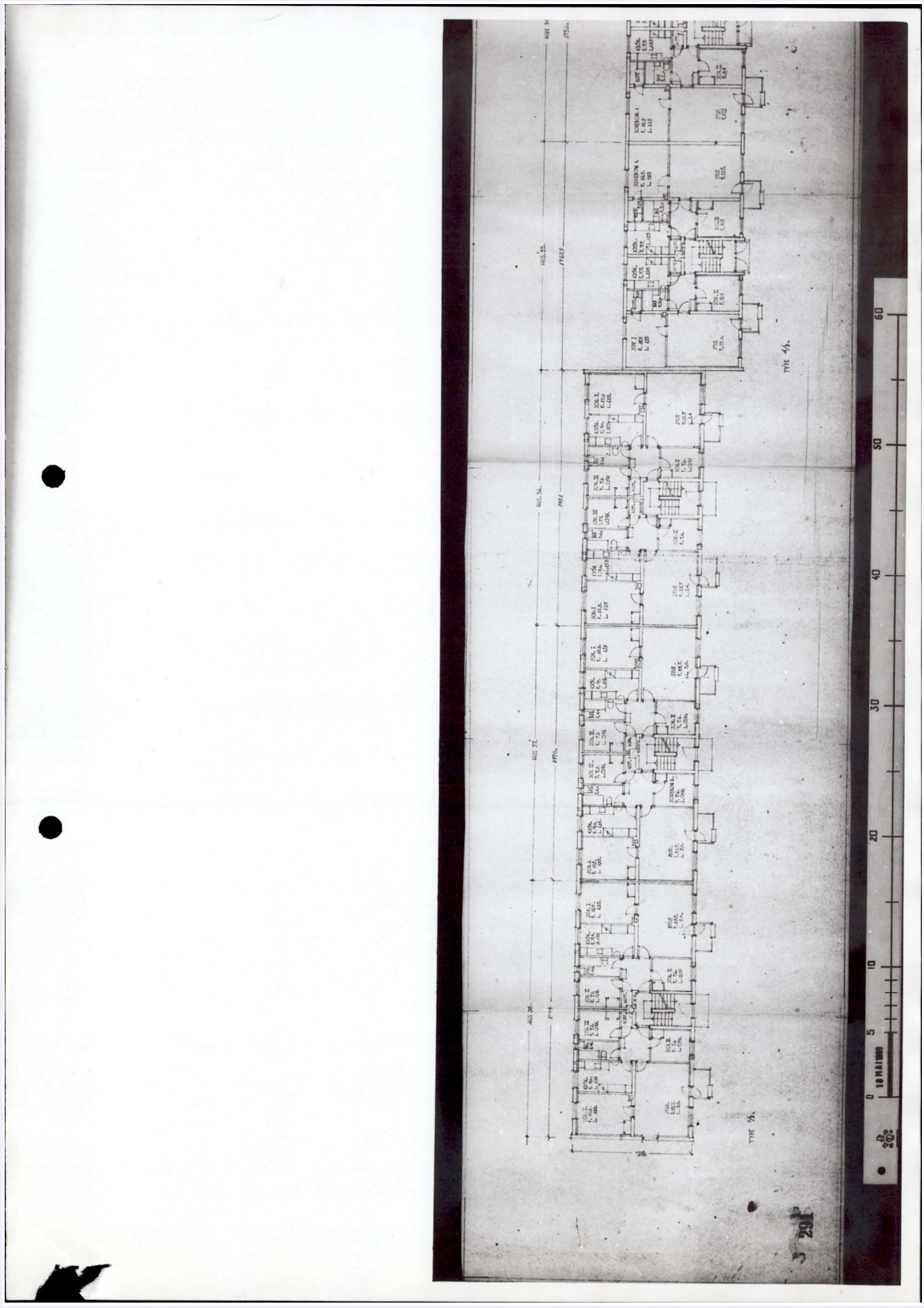
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse



Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 417200

RGO/KAE.J.nr. 2035/52 **A p p r o b a s j o n.**

Ad: gnr. 159, bnr. 1, hus 31-38, Blåfjellvn.
Anmelder: ark. Eyvind Moestue, Torggt. 1,Oslo.
Eier: Oslo Bolig-og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Arbeidets art: våningshus-

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/..ker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Brannvesenets og Helserådets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 2/7- og 9/7-52.
Gesimser må utføres av brannfaste materialer.
Hovedtrappen og inngangsdørenes fri bredde må være minst 11o cm.
Tilfluktsrom må innredes og utføres etter gjeldende regler (se lovt. nr. 32-1948).
Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming kan ikke påregnes.
For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,7 og 11.
Regning er d.d. sendt eier.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til Heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 18. juli 1952.

Sverre Hurum. R.Glasø-Olsen.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

159/1, hus 31-38. RGO/EÖ.

Herr arkitekt Eyvind Moestue,
Torggt. 1,
O s l o.

Ad. våningshus på gnr. 159, bnr. 1, hus 31-38, tilhörende Oslo Bolig- og Sparelag.

Tilleggsanmeldte 4 stk. tegninger (1. etasjeplan - etasjeplan, snitt og gavlfasader - vestfasade) approberes.

4 stk. tilsvarende tegninger stemplet approbert 18/7-52 utgår og må innsendes hertil (ark. R. Glasö-Olsen) for makulering.

Forövrig vises til approbasjonsskriv av 18/7-52.

Bygningssjefen i Oslo, den 3. desember 1955.

Y. Riis
bem.

R.Glasö-Olsen.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	159-115 Feltspaltveien 30 - 4[illegible]	Journalnr. 89/4965
Arbeidets og bygningens art	Tilleggsisolering - Boligblokk nye balkonger m.m.	Innlevert 21.12.89
Byggherre	Bergkrystallen Brl. V/L. Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO 1	
Anmelder	Thams og Gaare Ark. Kontor ANS, Drammensveien 6, 0255 OSLO 2	

TH/SC

Oslo, den 23.01.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Balkongene skal utføres i samsvar med bygge - forskriftenes § 43-3

Statiske beregninger for balkongene må sendes inn.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Tove Haukeli
arkitektass.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thams og Gaare Ark.Kontor ANS
Drammensveien 6

0255 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	890104965	93/14926

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Vivi Larsen	23. april 1993

Arbeidssted : 159/0115 Feltspatveien 30 - 44
Byggherre : Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin, Bergkrystallen 27, 1155 OSLO
Arbeidets art: TILLEGGSISOLERING NYE BALKON GER M.M. - BOLIGBLOKK

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 4-5-6, samt brev av 29.10.92, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 2-3 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I

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: 020 80150

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin
Bergkrystallen 27

1155 OSLO

Anvarshavende
Frank Haugen
C/O A/S Veidekke
Trygve Nilsens vei 8
1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104965	95/61287
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	27. september 1995

Arbeidssted : 159/0115 Feltspatveien 30 - 44
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: 15.12.2023
Siv Hauge	201402963 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	FELTSPATVEIEN 30-44	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Feltspatveien 30-44

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

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

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

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 159/115 hus 35+36 Feltspatveien 34+36.	Journalnr.: 67/938	Tegn. nr.: 1
Arbeidets art: Innredn. garderobe, kjökken, w.c. og	Innlevert: 7/4-67	
Bygningens art: hulltagning i branngavl.		
Byggherre: Bergkrystallen Borettslag v/OBOS, Avd. Lambertseter,		
Byggemelder: -"-	-"- Langbölgen 9, Oslo 11.	

Dato 12. mai 1967. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i Helserådets og Brannvesenets uttalelser av 14/4- og 17/4-67 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på -»- .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 16 B. 15 000. ANDVORD. 7979/67. –

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21 Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av garderobe, kjökken, w.c. og hulltagning i branngavl.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Feltspatveien 34 og 36.	gnr. 159, bnr. 115, hus 35 og 36.	67/938

Byggherre	Ansvarshavende
Bergkrystallen Borettslag v/Obos, avd. Lambertseter Langbölgen 9 OSLO-11.	Tömmermester Jens Normann Åsensvingen 3 C OSLO-4.

OV/NU.

Dato: 27. september 1967.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør
O. Verndal

C-15. ANDVORD. 10 000. 7044/66. –

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 159, Bruksnr 115	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Bergkrystallen 1, gatenr 10501 1155 Oslo	**Grunnkrets:**	3409	Bergkrystallen
		Valgkrets:	1405	Lambertseter flerbrukshall
		Kirkesogn:	1020301	Lambertseter
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 2, gatenr 10501 1155 Oslo			
Oppdatert:	10.01.2012			
Veiadresse:	Bergkrystallen 3, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 4, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 5, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 6, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 7, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 8, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 9, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 10, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 11, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 12, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 13, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 14, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 15, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 16, gatenr 10501 1155 Oslo			
Veiadresse:	Bergkrystallen 17, gatenr 10501 1155 Oslo			

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Veiadresse:	Bergkrystallen 18, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 19, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 20, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 21, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 23, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 25, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 27, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 29, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 31, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 33, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 35, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Bergkrystallen 37, gatenr 10501 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 30, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 31, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 32, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 33, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 34, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 35, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 36, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 37, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 38, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 39, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 40, gatenr 11740 1155 Oslo

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Veiadresse:	Feltspatveien 41, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 42, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 43, gatenr 11740 1155 Oslo
Oppdatert:	19.10.2012
Veiadresse:	Feltspatveien 44, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 45, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 46, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 48, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 50, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 52, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 54, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 56, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 58, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 60, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 62, gatenr 11740 1155 Oslo
Veiadresse:	Feltspatveien 64, gatenr 11740 1155 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	18.09.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	62 448,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.09.2020	Avgiver	0301/159/1	-896,7
	Matrikkelført:	07.09.2020	Berørt	0301/159/115	0,0
			Berørt	0301/159/352	0,0
			Mottaker	0301/159/393	896,7
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	01.09.2020	Avgiver	0301/159/1	-1 468,1
	Matrikkelført:	07.09.2020	Berørt	0301/159/115	0,0
			Berørt	0301/159/136	0,0
			Berørt	0301/159/210	0,0
			Berørt	0301/159/338	0,0
			Berørt	0301/159/352	0,0
			Berørt	0301/159/392	0,0
			Berørt	0301/159/393	0,0
			Mottaker	0301/159/348	1 468,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	17.03.2020	Avgiver	0301/159/131	-4 675,5
	Matrikkelført:	06.04.2020	Berørt	0301/159/1	0,0
			Berørt	0301/159/115	0,0
			Berørt	0301/159/219	0,0
			Berørt	0301/159/384	0,0
			Berørt	0301/159/385	0,0
			Mottaker	0301/159/352	4 675,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.1987	Avgiver	0301/159/115	-9 336,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/159/352	9 336,0
Kartforretning	Forretning:	16.11.1987	Mottaker	0301/159/115	62 483,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1952	Avgiver	0301/159/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/159/115	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/159/148	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/159/115	0,0

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 1	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 1	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 3	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 5	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 7	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 9	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 11	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 468,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	867,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 335,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	80384238			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				867,0	867,0				

H01	12	867,0	867,0
H02	12	867,0	867,0
H03	12	867,0	867,0
H04	12	867,0	867,0
L01			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 13	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 13	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 13	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 13	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 13	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 13	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 15	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 17	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 19	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 21	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 23	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 25	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 024,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 008,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 032,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	42
Bygningsnr:	80384246			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 008,0	1 008,0				

H01	14	1 008,0	1 008,0
H02	14	1 008,0	1 008,0
H03	14	1 008,0	1 008,0
L01			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 27	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 27	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 27	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 27	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 27	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 27	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 29	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 31	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 305,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	435,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 740,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	80384254			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				435,0	435,0				
H01	6		435,0		435,0				
H02	6		435,0		435,0				
H03	6		435,0		435,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 33	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 33	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 33	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 33	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 33	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 33	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 35	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 37	H0101	Bolig					

Bergkrystallen 37	H0102	Bolig
Bergkrystallen 37	H0201	Bolig
Bergkrystallen 37	H0202	Bolig
Bergkrystallen 37	H0301	Bolig
Bergkrystallen 37	H0302	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 305,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	435,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 740,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	80384262			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				435,0	435,0				
H01	6		435,0		435,0				
H02	6		435,0		435,0				
H03	6		435,0		435,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 2	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0301	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0401	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 2	H0402	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0301	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0401	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 4	H0402	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0301	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0401	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 6	H0402	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0301	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0401	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 8	H0402	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 392,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 134,0	Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	3 526,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	32
Bygningsnr:	80384270			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				54,0	54,0				
U02				864,0	864,0				
H01	8		598,0		598,0				
H02	8		598,0		598,0				
H03	8		598,0		598,0				
H04	8		598,0		598,0				
L01				216,0	216,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 10	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0103	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0104	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0203	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0204	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0303	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0304	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0403	Bolig					
Bergkrystallen 10	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384289			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 12	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0103	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0104	Bolig					

Bergkrystallen 12	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	3	1	1
Bergkrystallen 12	H0203	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0204	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0303	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0304	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0403	Bolig					
Bergkrystallen 12	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384297			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 14	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0103	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0104	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0203	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0204	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0303	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0304	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0403	Bolig					
Bergkrystallen 14	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384300			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				

H02	4	237,0	237,0
H03	4	237,0	237,0
H04	4	237,0	237,0
L01			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 16	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0103	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0104	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0203	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0204	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0303	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0304	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0402	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0403	Bolig					
Bergkrystallen 16	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384319			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 18	H0101	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0102	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0103	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0104	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0201	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0202	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0203	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0204	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0301	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0302	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0303	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0304	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0401	Bolig					
Bergkrystallen 18	H0402	Bolig					

Bergkrystallen 18	H0403	Bolig
Bergkrystallen 18	H0404	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384327			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 31	H0101	Bolig					
Feltspatveien 31	H0102	Bolig					
Feltspatveien 31	H0103	Bolig					
Feltspatveien 31	H0104	Bolig					
Feltspatveien 31	H0201	Bolig					
Feltspatveien 31	H0202	Bolig					
Feltspatveien 31	H0203	Bolig					
Feltspatveien 31	H0204	Bolig					
Feltspatveien 31	H0301	Bolig					
Feltspatveien 31	H0302	Bolig					
Feltspatveien 31	H0303	Bolig					
Feltspatveien 31	H0304	Bolig					
Feltspatveien 31	H0401	Bolig					
Feltspatveien 31	H0402	Bolig					
Feltspatveien 31	H0403	Bolig					
Feltspatveien 31	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.02.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384343			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 33	H0101	Bolig					
Feltspatveien 33	H0102	Bolig					
Feltspatveien 33	H0103	Bolig					
Feltspatveien 33	H0104	Bolig					
Feltspatveien 33	H0201	Bolig					
Feltspatveien 33	H0202	Bolig					
Feltspatveien 33	H0203	Bolig					
Feltspatveien 33	H0204	Bolig					
Feltspatveien 33	H0301	Bolig					
Feltspatveien 33	H0302	Bolig					
Feltspatveien 33	H0303	Bolig					
Feltspatveien 33	H0304	Bolig					
Feltspatveien 33	H0401	Bolig					
Feltspatveien 33	H0402	Bolig					
Feltspatveien 33	H0403	Bolig					
Feltspatveien 33	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	952,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	238,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.03.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384351			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				238,0	238,0				
H01	4		238,0		238,0				
H02	4		238,0		238,0				
H03	4		238,0		238,0				
H04	4		238,0		238,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 35	H0101	Bolig					
Feltspatveien 35	H0102	Bolig					
Feltspatveien 35	H0103	Bolig					
Feltspatveien 35	H0104	Bolig					
Feltspatveien 35	H0201	Bolig					
Feltspatveien 35	H0202	Bolig					
Feltspatveien 35	H0203	Bolig					
Feltspatveien 35	H0204	Bolig					
Feltspatveien 35	H0301	Bolig					
Feltspatveien 35	H0302	Bolig					
Feltspatveien 35	H0303	Bolig					
Feltspatveien 35	H0304	Bolig					
Feltspatveien 35	H0401	Bolig					
Feltspatveien 35	H0402	Bolig					
Feltspatveien 35	H0403	Bolig					
Feltspatveien 35	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	299,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 247,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16

Bygningsnr:	80384378	Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				299,0	299,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 37	H0101	Bolig					
Feltspatveien 37	H0102	Bolig					
Feltspatveien 37	H0103	Bolig					
Feltspatveien 37	H0104	Bolig					
Feltspatveien 37	H0201	Bolig					
Feltspatveien 37	H0202	Bolig					
Feltspatveien 37	H0203	Bolig					
Feltspatveien 37	H0204	Bolig					
Feltspatveien 37	H0301	Bolig					
Feltspatveien 37	H0302	Bolig					
Feltspatveien 37	H0303	Bolig					
Feltspatveien 37	H0304	Bolig					
Feltspatveien 37	H0401	Bolig					
Feltspatveien 37	H0402	Bolig					
Feltspatveien 37	H0403	Bolig					
Feltspatveien 37	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384386			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 39	H0101	Bolig					
Feltspatveien 39	H0102	Bolig					
Feltspatveien 39	H0103	Bolig					
Feltspatveien 39	H0104	Bolig					
Feltspatveien 39	H0201	Bolig					
Feltspatveien 39	H0202	Bolig					
Feltspatveien 39	H0203	Bolig					
Feltspatveien 39	H0204	Bolig					

Feltspatveien 39	H0301	Bolig
Feltspatveien 39	H0302	Bolig
Feltspatveien 39	H0303	Bolig
Feltspatveien 39	H0304	Bolig
Feltspatveien 39	H0401	Bolig
Feltspatveien 39	H0402	Bolig
Feltspatveien 39	H0403	Bolig
Feltspatveien 39	H0404	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	948,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	237,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384394			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				237,0	237,0				
H01	4		237,0		237,0				
H02	4		237,0		237,0				
H03	4		237,0		237,0				
H04	4		237,0		237,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 41	H0101	Bolig					
Feltspatveien 41	H0102	Bolig					
Feltspatveien 41	H0103	Bolig					
Feltspatveien 41	H0104	Bolig					
Feltspatveien 41	H0201	Bolig					
Feltspatveien 41	H0202	Bolig					
Feltspatveien 41	H0203	Bolig					
Feltspatveien 41	H0204	Bolig					
Feltspatveien 41	H0301	Bolig					
Feltspatveien 41	H0302	Bolig					
Feltspatveien 41	H0303	Bolig					
Feltspatveien 41	H0304	Bolig					
Feltspatveien 41	H0401	Bolig					
Feltspatveien 41	H0402	Bolig					
Feltspatveien 41	H0403	Bolig					
Feltspatveien 41	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	952,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	238,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80384408			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				238,0	238,0				
H01	4		238,0		238,0				
H02	4		238,0		238,0				
H03	4		238,0		238,0				
H04	4		238,0		238,0				
L01									

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 43	H0101	Bolig					
Feltspatveien 43	H0102	Bolig					
Feltspatveien 43	H0103	Bolig					
Feltspatveien 43	H0104	Bolig					
Feltspatveien 43	H0201	Bolig					
Feltspatveien 43	H0202	Bolig					
Feltspatveien 43	H0203	Bolig					
Feltspatveien 43	H0204	Bolig					
Feltspatveien 43	H0301	Bolig					
Feltspatveien 43	H0302	Bolig					
Feltspatveien 43	H0303	Bolig					
Feltspatveien 43	H0304	Bolig					
Feltspatveien 45	H0101	Bolig					
Feltspatveien 45	H0102	Bolig					
Feltspatveien 45	H0103	Bolig					
Feltspatveien 45	H0104	Bolig					
Feltspatveien 45	H0201	Bolig					
Feltspatveien 45	H0202	Bolig					
Feltspatveien 45	H0203	Bolig					
Feltspatveien 45	H0204	Bolig					
Feltspatveien 45	H0301	Bolig					
Feltspatveien 45	H0302	Bolig					
Feltspatveien 45	H0303	Bolig					
Feltspatveien 45	H0304	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 332,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	444,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 776,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80384416			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				444,0	444,0				
H01	8		444,0		444,0				
H02	8		444,0		444,0				
H03	8		444,0		444,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 46	H0101	Bolig					
Feltspatveien 46	H0102	Bolig					
Feltspatveien 46	H0201	Bolig					
Feltspatveien 46	H0202	Bolig					
Feltspatveien 46	H0301	Bolig					
Feltspatveien 46	H0302	Bolig					
Feltspatveien 48	H0101	Bolig					
Feltspatveien 48	H0102	Bolig					
Feltspatveien 48	H0201	Bolig					
Feltspatveien 48	H0202	Bolig					
Feltspatveien 48	H0301	Bolig					
Feltspatveien 48	H0302	Bolig					

Feltspatveien 50	H0101	Bolig
Feltspatveien 50	H0102	Bolig
Feltspatveien 50	H0201	Bolig
Feltspatveien 50	H0202	Bolig
Feltspatveien 50	H0301	Bolig
Feltspatveien 50	H0302	Bolig
Feltspatveien 52	H0101	Bolig
Feltspatveien 52	H0102	Bolig
Feltspatveien 52	H0201	Bolig
Feltspatveien 52	H0202	Bolig
Feltspatveien 52	H0301	Bolig
Feltspatveien 52	H0302	Bolig
Feltspatveien 54	H0101	Bolig
Feltspatveien 54	H0102	Bolig
Feltspatveien 54	H0201	Bolig
Feltspatveien 54	H0202	Bolig
Feltspatveien 54	H0301	Bolig
Feltspatveien 54	H0302	Bolig
Feltspatveien 56	H0101	Bolig
Feltspatveien 56	H0102	Bolig
Feltspatveien 56	H0201	Bolig
Feltspatveien 56	H0202	Bolig
Feltspatveien 56	H0301	Bolig
Feltspatveien 56	H0302	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 592,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	864,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 456,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.02.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	36
Bygningsnr:	80651309			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				864,0	864,0				
H01	12		864,0		864,0				
H02	12		864,0		864,0				
H03	12		864,0		864,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 58	H0101	Bolig					
Feltspatveien 58	H0102	Bolig					
Feltspatveien 58	H0201	Bolig					
Feltspatveien 58	H0202	Bolig					
Feltspatveien 58	H0301	Bolig					
Feltspatveien 58	H0302	Bolig					
Feltspatveien 60	H0101	Bolig					
Feltspatveien 60	H0102	Bolig					
Feltspatveien 60	H0201	Bolig					
Feltspatveien 60	H0202	Bolig					
Feltspatveien 60	H0301	Bolig					
Feltspatveien 60	H0302	Bolig					
Feltspatveien 62	H0101	Bolig					
Feltspatveien 62	H0102	Bolig					
Feltspatveien 62	H0201	Bolig					
Feltspatveien 62	H0202	Bolig					
Feltspatveien 62	H0301	Bolig					
Feltspatveien 62	H0302	Bolig					
Feltspatveien 64	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Feltspatveien 64	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Feltspatveien 64	H0201	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Feltspatveien 64	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Feltspatveien 64	H0301	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Feltspatveien 64	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 728,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	576,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 304,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.05.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	81232466			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				576,0	576,0				
H01	8		576,0		576,0				
H02	8		576,0		576,0				
H03	8		576,0		576,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 36	H0101	Bolig					
Feltspatveien 36	H0102	Bolig					
Feltspatveien 36	H0201	Bolig					
Feltspatveien 36	H0202	Bolig					
Feltspatveien 36	H0301	Bolig					
Feltspatveien 36	H0302	Bolig					
Feltspatveien 36	H0401	Bolig					
Feltspatveien 36	H0402	Bolig					
Feltspatveien 38	H0101	Bolig					
Feltspatveien 38	H0102	Bolig					
Feltspatveien 38	H0201	Bolig					
Feltspatveien 38	H0202	Bolig					
Feltspatveien 38	H0301	Bolig					
Feltspatveien 38	H0302	Bolig					
Feltspatveien 38	H0401	Bolig					
Feltspatveien 38	H0402	Bolig					
Feltspatveien 40	H0101	Bolig					
Feltspatveien 40	H0102	Bolig					
Feltspatveien 40	H0201	Bolig					
Feltspatveien 40	H0202	Bolig					
Feltspatveien 40	H0301	Bolig					
Feltspatveien 40	H0302	Bolig					
Feltspatveien 40	H0401	Bolig					
Feltspatveien 40	H0402	Bolig					
Feltspatveien 42	H0101	Bolig					
Feltspatveien 42	H0102	Bolig					
Feltspatveien 42	H0201	Bolig					
Feltspatveien 42	H0202	Bolig					
Feltspatveien 42	H0301	Bolig					
Feltspatveien 42	H0302	Bolig					
Feltspatveien 42	H0401	Bolig					
Feltspatveien 42	H0402	Bolig					
Feltspatveien 44	H0101	Bolig					
Feltspatveien 44	H0102	Bolig					
Feltspatveien 44	H0201	Bolig					
Feltspatveien 44	H0202	Bolig					
Feltspatveien 44	H0301	Bolig					
Feltspatveien 44	H0302	Bolig					

Feltspatveien 44	H0401	Bolig
Feltspatveien 44	H0402	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 032,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	758,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 790,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	40
Bygningsnr:	81232490			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				758,0	758,0				
H01	10		758,0		758,0				
H02	10		758,0		758,0				
H03	10		758,0		758,0				
H04	10		758,0		758,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 24: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Feltspatveien 30	H0101	Bolig					
Feltspatveien 30	H0102	Bolig					
Feltspatveien 30	H0201	Bolig					
Feltspatveien 30	H0202	Bolig					
Feltspatveien 30	H0301	Bolig					
Feltspatveien 30	H0302	Bolig					
Feltspatveien 30	H0401	Bolig					
Feltspatveien 30	H0402	Bolig					
Feltspatveien 32	H0101	Bolig					
Feltspatveien 32	H0102	Bolig					
Feltspatveien 32	H0201	Bolig					
Feltspatveien 32	H0202	Bolig					
Feltspatveien 32	H0301	Bolig					
Feltspatveien 32	H0302	Bolig					
Feltspatveien 32	H0401	Bolig					
Feltspatveien 32	H0402	Bolig					
Feltspatveien 34	H0101	Bolig					
Feltspatveien 34	H0102	Bolig					
Feltspatveien 34	H0201	Bolig					
Feltspatveien 34	H0202	Bolig					
Feltspatveien 34	H0301	Bolig					
Feltspatveien 34	H0302	Bolig					
Feltspatveien 34	H0401	Bolig					
Feltspatveien 34	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 044,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	511,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 555,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.04.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	81403279			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				511,0	511,0				
H01	6		511,0		511,0				
H02	6		511,0		511,0				
H03	6		511,0		511,0				
H04	6		511,0		511,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 24: Annen forretningsbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergkrystallen 20	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	330,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	330,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.10.1960
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80384335			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				165,0	165,0				
H01				165,0	165,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 24: Barnehage

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.10.1962
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.12.1962
Energikilde:		BRA annet:	81,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	81,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.02.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80651325			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				81,0	81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 24: Barnehage

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81232474			Antall etasjer:	

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

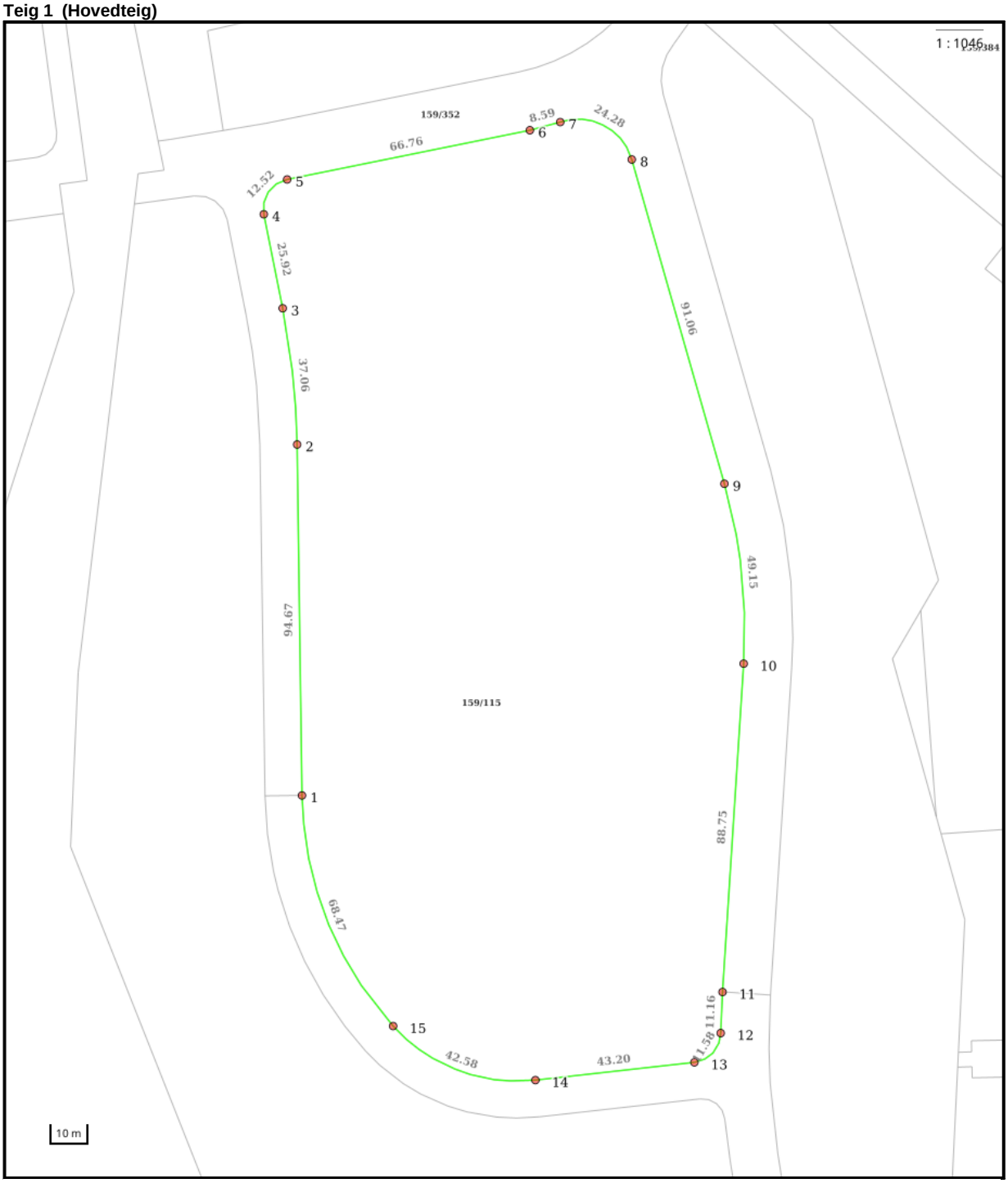
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 115 i 0301 OSLO kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 27 249,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

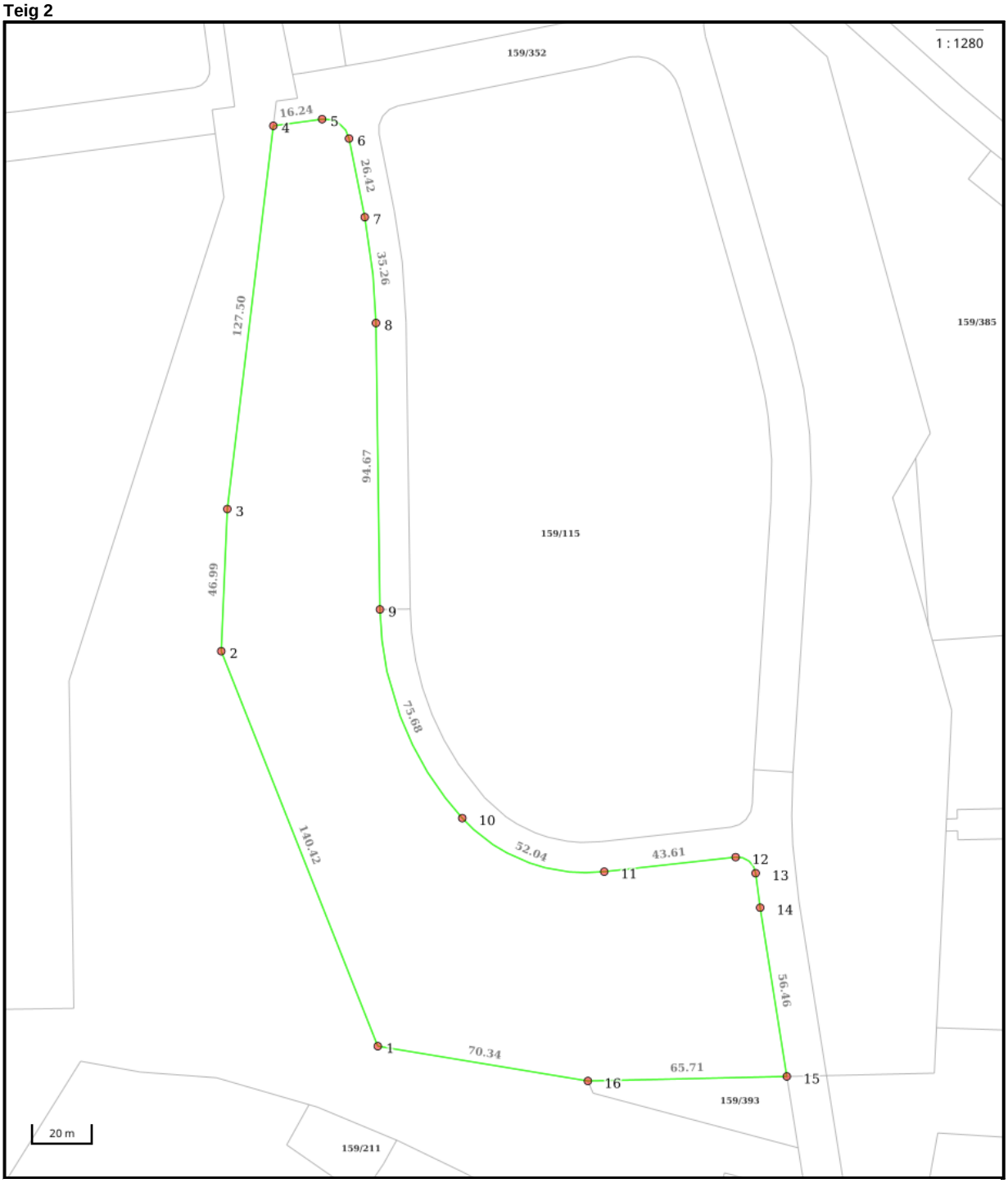
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 179,19	601 890,21	94,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 638 273,34	601 880,27	37,06m	Terrengmålt	8	-205,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 638 309,65	601 873,08	25,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 638 334,51	601 865,76	12,52m	Terrengmålt	8	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 638 344,43	601 871,14	66,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 638 363,56	601 935,10	8,59m	Terrengmålt	8	-67,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 638 366,54	601 943,15	24,28m	Terrengmålt	8	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 638 358,23	601 963,21	91,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 638 273,29	601 996,02	49,15m	Terrengmålt	8	143,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 638 225,32	602 005,61	88,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 638 136,60	602 007,91	11,16m	Terrengmålt	8	-206,51	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 638 125,46	602 008,50	11,58m	Terrengmålt	8	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 638 116,99	602 002,13	43,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 638 108,33	601 959,81	42,58m	Terrengmålt	8	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 638 119,32	601 920,30	68,47m	Terrengmålt	8	95,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 115 i 0301 OSLO kommune

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.09.2026 15:13 – Sist oppdatert 14.09.2026 15:13
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Areal og koordinater

Areal: 20 843,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

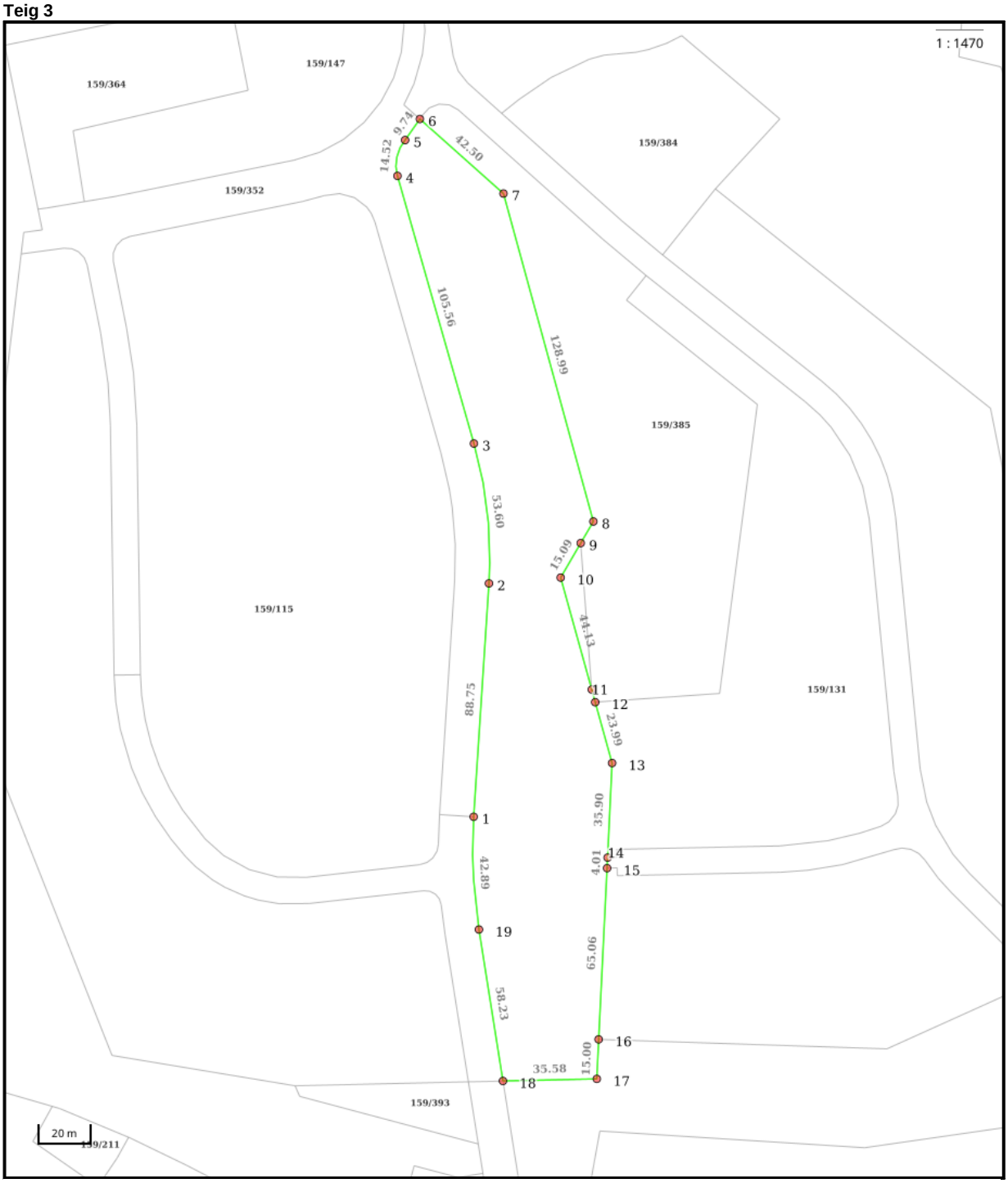
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 034,35	601 892,55	140,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 638 159,71	601 829,29	46,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 638 206,65	601 827,07	127,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 638 334,10	601 830,74	16,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 638 337,72	601 846,57	12,08m	Terrengmålt	8	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 638 332,18	601 856,03	26,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 638 306,83	601 863,48	35,26m	Terrengmålt	8	195,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 638 272,29	601 870,33	94,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 638 178,14	601 880,27	75,68m	Terrengmålt	8	-105,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 638 111,97	601 913,53	52,04m	Terrengmålt	8	-55,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 638 098,54	601 961,82	43,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 638 107,28	602 004,55	9,48m	Terrengmålt	8	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 638 102,55	602 011,64	11,49m	Terrengmålt	8	-206,52	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 638 091,34	602 014,14	56,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 638 036,60	602 027,99	65,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 638 029,16	601 962,70	70,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 115 i 0301 OSLO kommune

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 14 354,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

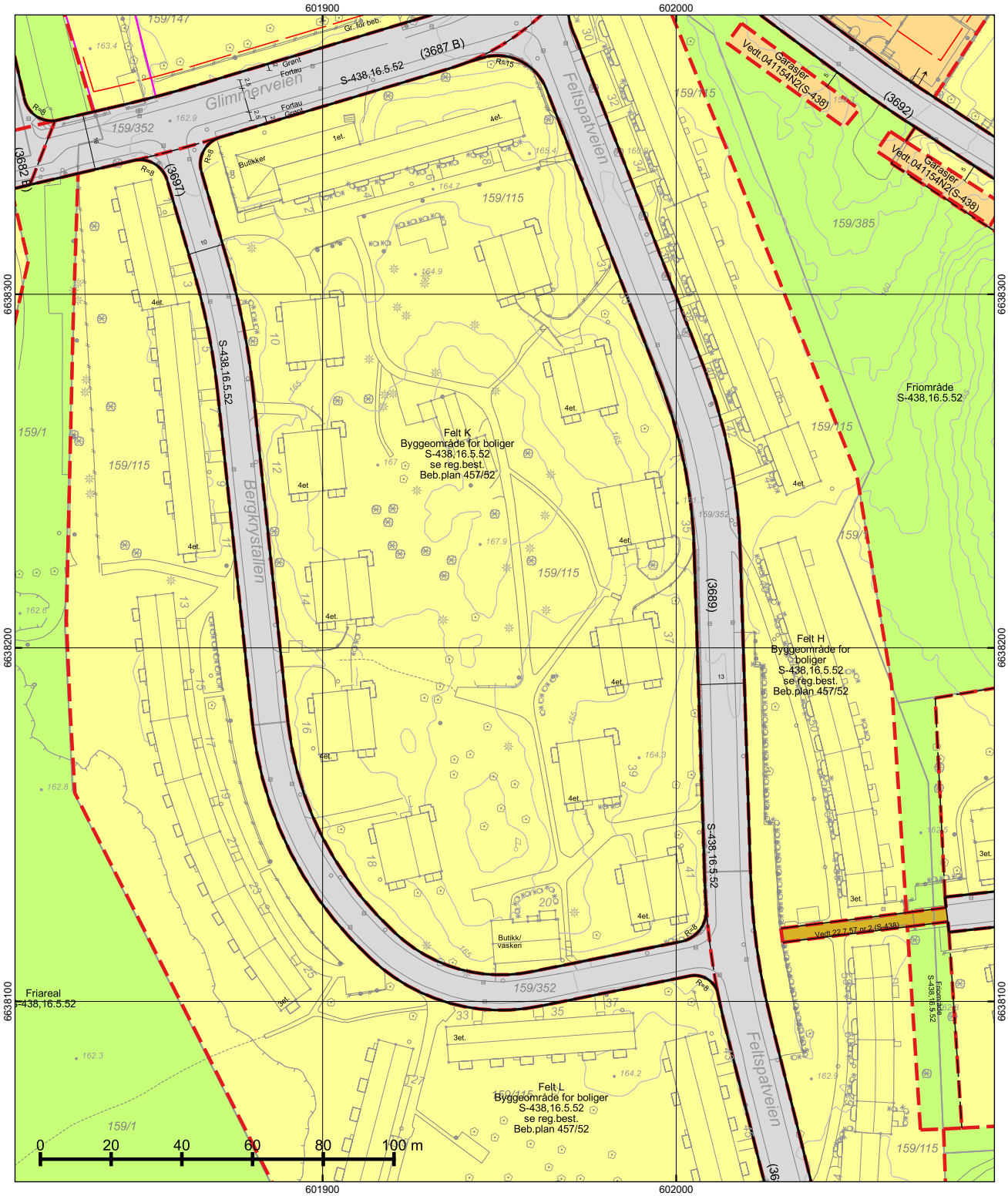
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 136,94	602 020,90	88,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 638 225,66	602 018,60	53,60m	Terrengmålt	8	-156,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 638 277,97	602 008,15	105,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 638 376,44	601 970,11	14,52m	Terrengmålt	8	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 638 390,31	601 971,72	9,74m	Terrengmålt	8	-67,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 638 398,72	601 976,62	42,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 373,42	602 010,77	128,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 252,58	602 055,90	9,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 243,98	602 051,88	15,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 638 230,31	602 045,48	44,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 638 189,02	602 061,06	4,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 638 184,43	602 062,79	23,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 638 161,98	602 071,26	35,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 638 126,11	602 072,79	4,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 638 122,10	602 072,96	65,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 638 057,10	602 075,73	15,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 638 042,11	602 076,37	35,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 638 038,08	602 041,02	58,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 638 094,53	602 026,74	42,89m	Terrengmålt	8	193,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
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: 163046/ 86539852
Deres ref.:
Adresse: Feltspatveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/115

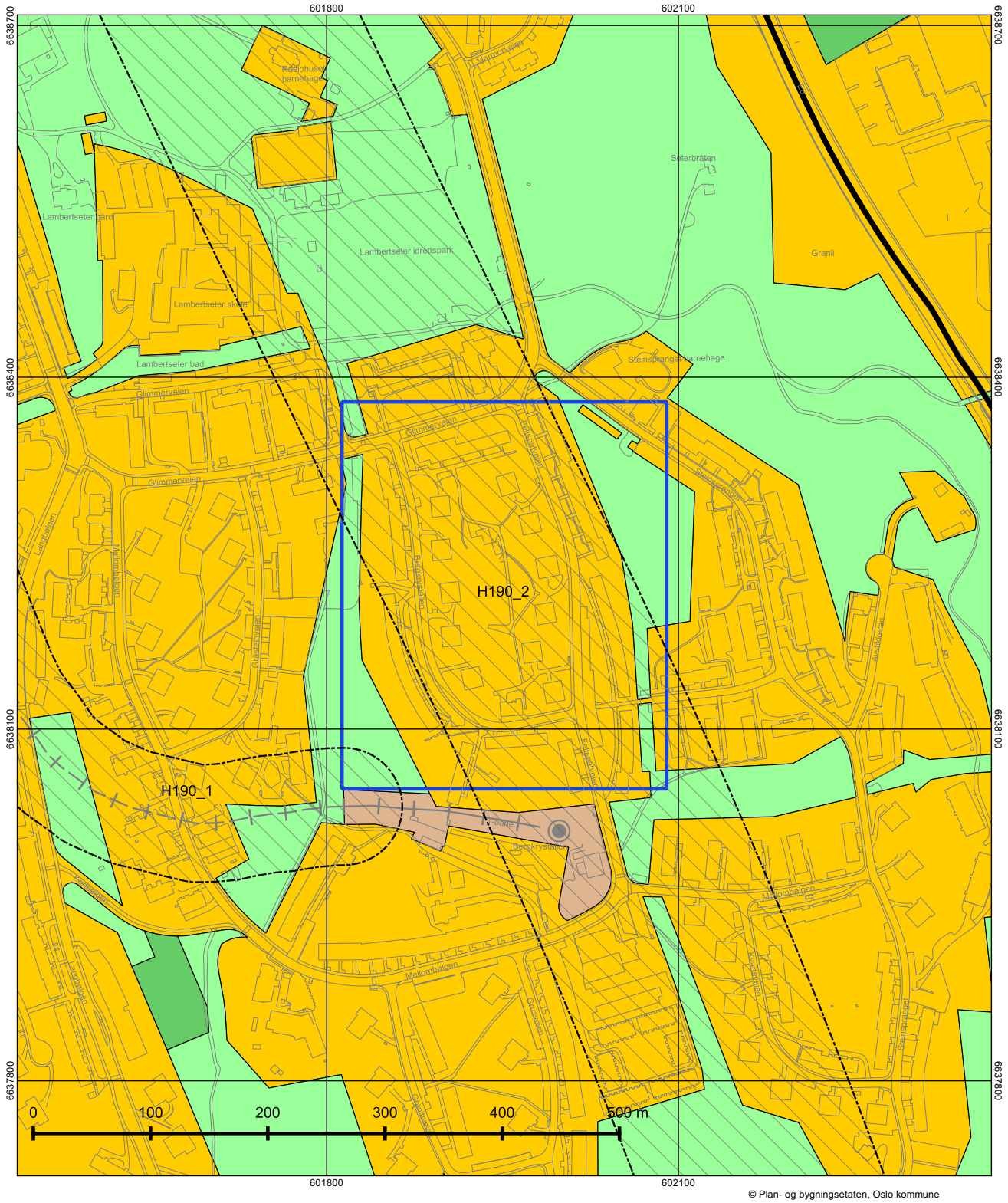
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163046/86539852
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.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539852
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

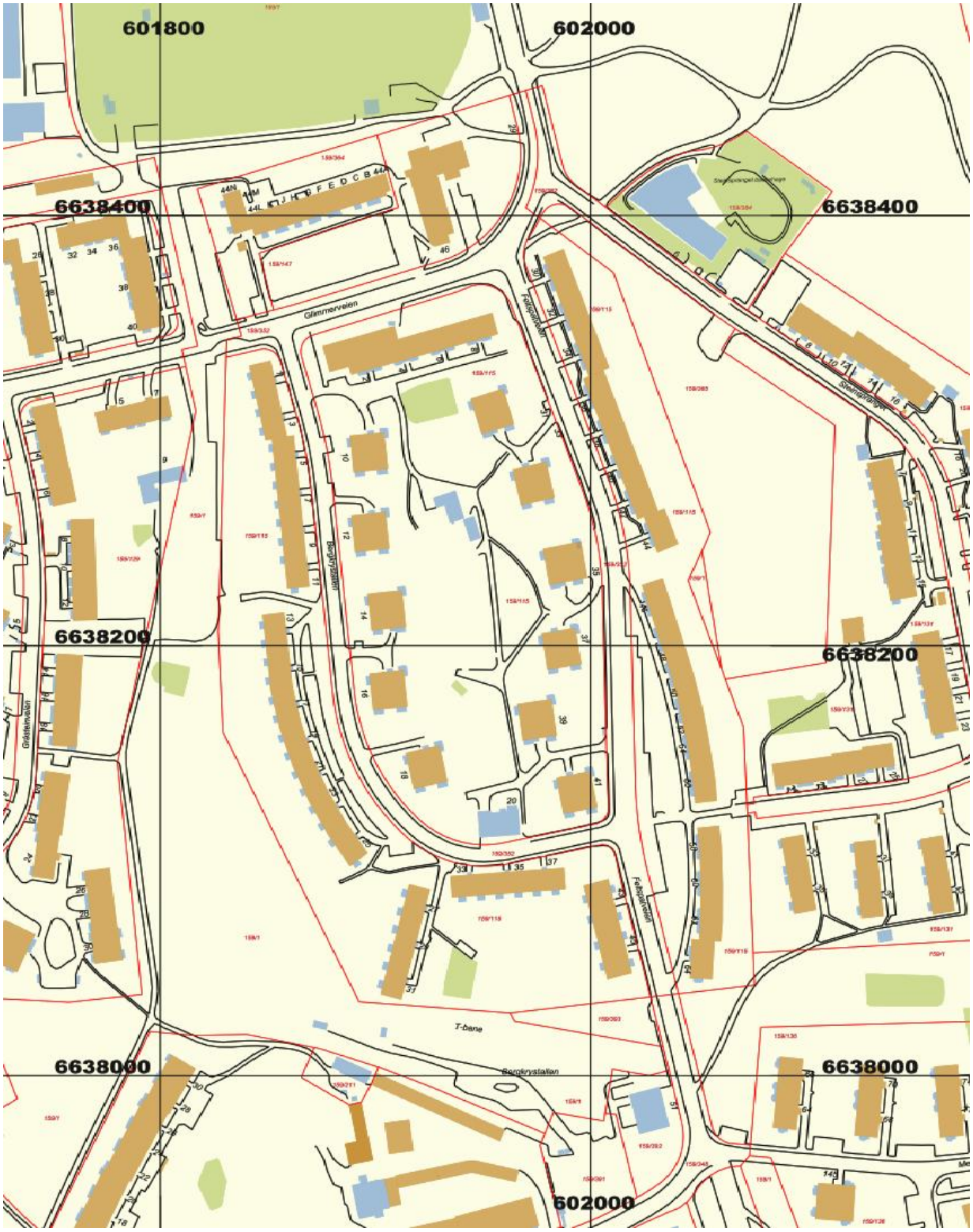
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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

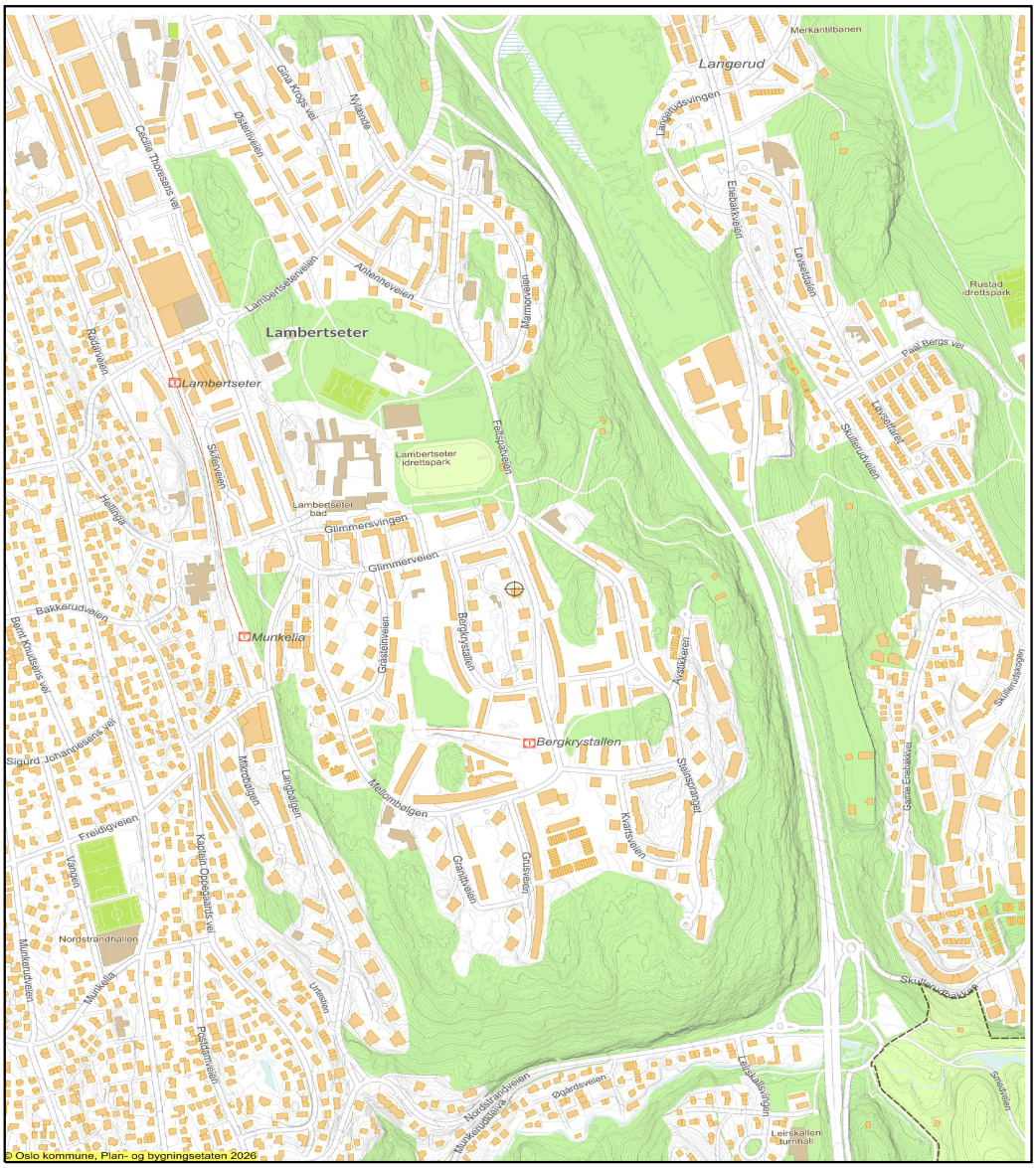
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oversiktskart

Adr.: Feltspatveien 33

Gnr bnr : 159 / 115



Dato: 14.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 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. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260301 / Line Doksum, tlf. 93069167
Feltspatveien 36, 1155 Oslo
Andels nr. 421 i Bergkrystallen Borettslag, org.nr. 950201746

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

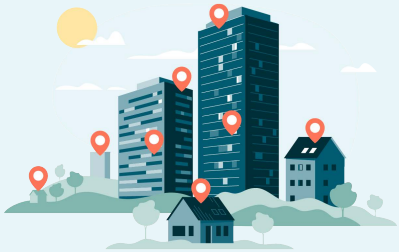
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2804260301
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Line Doksum
Eiendomsmegler

930 69 167
line.doksum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no