

Feltspatveien 58



Velkommen til

Feltspatveien 58



Salgsoppgaven produsert 26. august 2025

Lamberseter | Bergkrystallen

Lekker 3-roms toppleilighet med solrik/vestvendt balkong - Renovert i 2022 - Peis - Akonto varmtvann inkl. i felleskostnadene

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	361 914,-
Omkostninger	14 462,-
Totalpris	5 666 376,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 860,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Ansvarlig megler	Cecilie Rosenquist
Telefon	917 38 172
E-post	c.rosenquist@nordvikbolig.no

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nikolai Strickland har gleden av å presentere Feltspatveien 58 - En lekker og gjennomgående 3-roms toppleilighet med vestvendt, solrik balkong på 8 kvm.

Leiligheten har flott utsikt, gode solforhold og ligger usjenert til. Boligen ble renovert i 2022 med bl.a. eikeparkett, flislagt entré og kjøkken, overflatebehandlet, stilrent HTH kjøkken m/kvalitetshvitevarer og oppgradert/skjult elektrisk. Her bor du i et rolig og grønt boligområde, med kort vei til kollektivtransport og byens fasiliteter.

- Høydepunkter:
- Toppetasje/3. etasje
- Vestvendt balkong på 8 kvm
- Gulvvarme i entré, kjøkken og bad
- Lekkert HTH kjøkken m/Miele hvitevarer fra 2022
- Kaffemaskin og vinskap fra Temptech integrert
- Bad fra 2015
- Peis
- Akonto varmtvann, TV/internett inkl. i felleskost

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.


















OIL




Miele







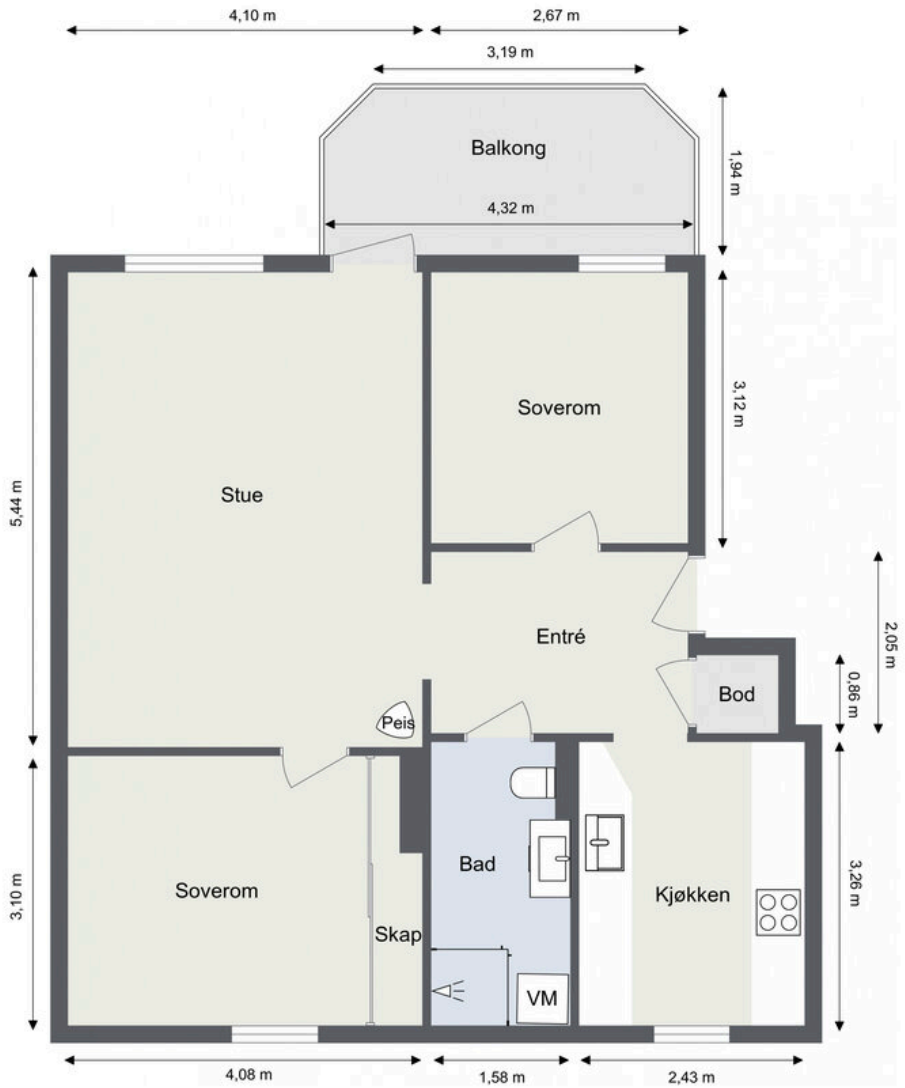

2in1











Plantegning

Informasjon

Feltspatveien 58

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0442/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Feltspatveien 58, 1155 OSLO
Gnr 159, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 319 i Bergkrystallen Borettslag, org.nr. 950201746

Selgere
Øyvind Bauge
Evita Andersone

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
361 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 651 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 900,- (Borettsinnskudd)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 462,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 762,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 666 376,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 675 676,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer totalt tre eksterne boder. To boder i kjeller på ca. 4,00 m^2 & ca. 4,40 m^2.
En loftsbod med gulvareal på ca. 14 m^2.
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Innhold

Entré
Velkommen inn i en romslig og stilfull entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.
Her møtes du av en dekorativ spilevegg og et elegant flislagt gulv med behagelig gulvvarme.
Downlights i himling og callinganlegget installert. En praktisk bod i tilknytning til entréen gjør det enkelt å holde orden på sko og yttertøy.

Stue
Stuen er et luftig og innbydende oppholdsrom utsmykket med peis i hjørnet.
Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt mot det grønne nærområdet.
Takhøyden på ca. 2,52 meter og lekker eikeparkett på gulv. Gjennomgående i boligen er det oppgradert flere stikkontakter og skjult elektrisk anlegg noe som gir et moderne og ryddig uttrykk gjennom hele boligen.
Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet er naturlig delt inn i ulike soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.
Den moderne og varme beige fargen på veggene skaper en lun atmosfære, mens peisen setter prikken over i-en og gir ekstra hygge på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm - en herlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til utemøbler, grill og plantekasser.
Balkongen er utstyrt med markise og byr på flott utsikt over et frodig og hyggelig nabolag – helt uten innsyn.

Kjøkken
Det stilrene HTH-kjøkkenet fra 2022 kombinerer funksjonalitet med moderne design.
Her finner du glatte fronter, dimmbar LED-list og belysning under overskap, samt fliser på veggen over benkeplaten.
Benkeplate i kompositttstein fra Sigvartsen Steinindustri med underlimt vask nytt primo 2023. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvalitetsapparater fra Miele, inkludert induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte, stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin med automatisk AutoDos-dosering og en innebygd kaffemaskin

med melkeskummer.
I tillegg er det et kjøleskap fra Grundig og et elegant vinskap fra TEMPTECH med to temperatursoner - ideelt for optimal vinlagring og plassbesparende integrering i innredningen.
Praktiske detaljer som komfyrvakt og automatisk vannstopper gir trygghet, og gulvflisene med varmekabler gjør kjøkkenet til et behagelig sted å oppholde seg, året rundt.
Dim-to-warm på takspotter for en stemningsfull og effektiv belysning.

Soverom
Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord.
En dekorativ spilevegg bak sengen gir et moderne og lunt uttrykk, mens den dus blå veggfargen skaper en avslappende atmosfære.
Den store skyvedørsgarderoben fra Garderobemekka (ny 2023) med speilfronter gir både rikelig oppbevaringsplass og en sømløs, stilren look.
Her er det lystett DUETTE® gardin fra Markisemannen fra 2023.

Soverom II er også av god størrelse, og er i dag innredet med både seng og hjemmekontor - perfekt for deg som jobber hjemmefra. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov, enten du ønsker ekstra soverom, kontor eller hobbyrom.

Bad
Lyst og flislagt baderom pusset opp i 2015 i regi av borettslaget.
Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med glatte fronter, samt speilskap med integrert belysning.
Dusjen er utstyrt med innfellbare glassdører i herdet glass, og badet har vegghengt toalett med skjult sisterne. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Downlights i himlingen med dimmer sørger for godt og behagelig lys, nytt høsten 2022.

Bod
Boligen disponerer totalt tre eksterne boder. To boder i kjeller på ca. 4,00 m^2 & ca. 4,40 m^2.
En loftsbod med gulvareal på ca. 14 m^2. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.
Perfekt for oppbevaring av sportsutstyr, sesongvarer eller andre ting du ikke bruker til daglig.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue.

Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Elektrisk anlegg
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget

Parkering

Borettslaget har ca. 100 parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. På grunn av høy etterspørsel må det påregnes ventetid, og styreleder opplyser at ventelisten per i dag er relativt lang.

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger i leiligheten:

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Malt rekkverk på balkong
2024: Lagt epoxy på balkong
2023: Garderobeskap fra Garderobemekka
2022:
- Nytt innvendig gulv i alle rom med unntak av bad
- Sparklet og malt veggoverflater og himling
- Sparklet og malt dører, lister og karmer
- Nye varmekabler i entré og kjøkken
- Nye downlights i entré, bad og kjøkken - dimmer på lampene
- Ny kjøkkeninnredning fra HTH
- Spilepanel i heltre eik
- Skjult elektrisk anlegg (ledninger) og utvidet med ytterligere stikkontakter

Hvitevarer:
1. Innebygd kaffemaskin fra Miele med melkeskummer. Kaffemaskinens intelligente funksjoner garanterer bekymringsløse kaffestunder for deg.
Modell: MIELE CVA 7440

2. Miele - Induksjonstopp med integrert avtrekksvifte tilbyr allsidige funksjoner uten å ta opp plass.
Modell: MIELE KMDA 7634 FL

3. Integrert Miele oppvaskmaskin med automatisk AutoDos-system for dosering av vaskemiddel.
Modell: MIELE G 7163 SCVI

4. Miele ovn i perfekt kombinerbar design med klartekstdisplay og pyrolyse for superenkel rengjøring.
Modell: MIELE H7160BPCLST

5. Vinskap fra TEMPTECH med to temperatursoner muliggjør enkel plassering i skapet og optimal lagring.

6. Frittstående kjøleskap: Grundig

Lys: alle taklamper har dimmer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det i regi av borettslaget i 2015: rehabilitert av bad, skiftet rørforing, felles varmtvann, membraner, varmekabler, nytt el-anlegg og downlights, montert to stikk og ny innredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i borettslagets regi i 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i borettslagets regi i 2015.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble pipeløp renovert i 2017/2018 og balkong renovert i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS, 2022: El-installasjon ifm oppussing av leilighet. Gulvvarme i gang og kjøkken. Bytte downlights 20 stk i gang, kjøkken og bad. Trekke om til jording og montere stikk i kjøkken kontor stue og soverom. Trekke om kabler til komfyr og kjøkken. Montere 25A jordfeilautomat og komfyrvakt. Montere dimmere i kjøkken, gang, stue og soverom. Montere kundens panelovner. Tilkoble eks stikk på balkong. I følge tidligere eier ble det elektriske anlegget på baderommet oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask, blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkken er montert av rørlegger gjennom totalentreprenør Tømrer Dahl.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: I følge tidligere eier er badet utvidet i forbindelse med renovering i 2015.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja
Beskriv: Tidligere eier oppgir 2021: Omexom.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Totalrenovering i 2022 med unntak av bad gjennom totalentreprenør Tømrer Dahl.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: I følge tidligere eier var det fyringsforbud i 2017 før pipeløp rehabilitert i 2017/2018. Har ikke opplevd noen problemer i vårt eie. Tilsyn av feier (OBRE) i regi av borettslaget august 2024 uten avvik.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Nei

Eventuell kommentar: Vedlikehold fasade 2024/2025 i regi av borettslaget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Får oppgitt fra tidligere eiere at det er noe skjeve gulv. Tømrer Dahl har avrettet gulv før ny parkett ble lagt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei
Eventuell kommentar: Har fjernet original ullpapp under gammelt gulv, ikke sett noen skadedyr i vårt eie.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 2022 i forbindelse med forrige salg av leiligheten. Utført av Norsk Taksering AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022. Utført av Norsk Taksering AS.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer: vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Ytterdører: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles bod i kjeller og loft.

Gulv: innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.

Innvendig dører: profilerte og glatte innvendige dører.
Vegger: spileplater. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue.
Etasjeskiller: etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av

gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og to soverom.
Balkong: balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Epoxy på dekke og rekkverk i metall kledd med fasadeplater. Enkelte glassfelt over rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.
Pipe: pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Ildsted: peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Ventilasjon: friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Oppvarming: i følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og kjøkken.

Sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.

Fast inventar: skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Samsvarserklæring signert og datert 04.09-2023 er fremvist for følgende arbeider: Gulvvarme i entré og kjøkken. Byttet downlights 20 stk i entré, kjøkken og bad. Trekket om til jording og montert stikk i kjøkken, to soverom og stue. Trekket om kabler til komfyr og kjøkken. Montere 25A jordfeilautomat og komfyrvakt. Monterte dimmer i kjøkken, entré, stue og soverom. Montere kundens panelovner. Tilkoblet eks stikk på balkong. (Elektriker Gruppen AS).

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator i induksjonstopp. Benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2015 i regi av borettslaget.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.
Fliser på betong. Sluk i plast. Sparklet og malte plater.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning over servant.
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulvstøp.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Kjøleskap medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler i entré, kjøkken og bad
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 860,- pr. mnd.

Inkluderer: Akonto varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter, HMS, felles forsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 333 363,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 333 450,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Borettslaget har tatt opp lån på totalt 13 millioner kroner (10 mill. i 2024/2025 og 3 mill. i juli 2025) for rehabilitering og vedlikehold.
Generalforsamlingen har vedtatt individuell måling og avregning av varmtvann. Avregningen skjer årlig via Ista, og beboere får enten tilbake penger eller må betale ekstra basert på forbruk.
Måler må avleses ved flytting, og flyttegebyr tilkommer.

Garasjer og parkeringsplasser leies ut av borettslaget/styret. Leieforhold følger ikke boligen ved salg og må sies opp skriftlig med én måneds varsel. Ny eier kan søke plass etter overtakelse.

Strøm til fryser i bod må søkes om til styret, og medfører ekstra kostnad. Nøkkel- og skiltbestilling gjøres via vaktmester. Ved eierskifte skal kjøpers e-post oppgis. TV-dekodere tilhører borettslaget og skal bli igjen i boligen ved salg.

Styreleder informerer om:
Felleskostnadene vil øke ila året og i 2026 grunnet vedlikeholdsoppgaver og økning i kommunale avgifter og generell prisstigning.

Større vedlikehold og rehabilitering
2025 - Tjenesteleilighet i borettslaget er solgt
2024 - 2025 Rehabilitering av gavelvegger ble påbegynt i 2024 og arbeidet fortsetter i 2025.
2023 - Installert fiberkabel med gigabit-hastighet til alle husstander.
2022 - Montert nytt, moderne brannvarslingssystem.
2020 - 2021 Utskifting av vinduer og balkongdører.
2019 - Individuell avregning av varmtvann
2018 - 2021 Oppgradering av ventilasjon på baderom.
2017 - 2018 Omtekking av tak med stålplater
2017 - 2018 Rehabilitering av piper
2017 - 2018 Overflatebehandling av balkonger
2017 - 2021 Oppgradering av utomhus
2017 - 2018 Vask av tak med betongtakstein
2016 - Modernisering av baderommene i borettslaget
2013 - 2015 Drenert langs alle langblokker fra Bergkrystallen 1-37, samt Feltspatveien 43-45
2013 - 2016 Våtromsrehabilitering
2013 - 2019 Utbedring av ventilasjonskanalene
2011 - Oppgradering av calling-anlegg

2011 - Oppgradering av dørpumper og låssystem
2010 - 2012 Utbedring av verandatak fortsetter
2009 - Renset ventilasjonssystemet i boligene

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 361 914,-pr. 17.07.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11472555
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 5 823 952,00
Innfrielsesdato: 01.04.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987222134
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 147 845 244,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987254796
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 9 344 361,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

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

Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 11 700,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund. Se husordensreglene for nærmere info.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93312500

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 62 483 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Feltspatveien ligger svært attraktivt til i et etablert, barnevennlig og fredelig boligområde i Bergkrystallen borettslag på Lambertseter.
Her bor du i grønne og rolige omgivelser med kort vei til det meste - både servicetilbud, kollektivtransport, fritidsaktiviteter og flotte naturområder.

Alt du trenger i hverdagen:
Dagligvarehandelen er enkel og lett tilgjengelig, med Kiwi og Rema 1000 innen henholdsvis ca. 230 og 420 meters gangavstand. Det er også kort vei til søndagsåpen Bunnpris.
For et større utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Lambertseter

Senter like i nærheten. Her finner du apotek, vinmonopol, bibliotek, helsetjenester og treningssentre.
Ønsker du enda flere tilbud, ligger både Sæter, Manglerud og Oslo sentrum godt innen rekkevidde.

Utmerkede kollektivmuligheter:
Området har svært gode kollektivforbindelser. Bergkrystallen T-banestasjon ligger kun ca. 350 meter fra boligen, med linje 1 og linje 4 som gir hyppige avganger mot sentrum, Majorstuen og videre til Frognerseteren. Reisetiden til Oslo sentrum er ca. 20 minutter. I tillegg betjenes området av bussruter som 79 (Holmlia–Grorud T), UE1, 75C og nattbuss N4. Flybussen er også tilgjengelig fra Munkelia T-bane.

Fritidstilbud og nærmiljø:
Det er rikelig med aktivitetstilbud i nærområdet for både store og små. Lambertseter idrettspark byr på fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane og lekeplass. Du finner også Tufteparken - en populær, utendørs treningspark med naturlige omgivelser og turterreng. I nærheten ligger Lambertseter svømmehall, og det er kort vei til både treningssentre, tennisbaner på Abildsø og rideskole på Ekeberg.

Natur og rekreasjonsmuligheter:
For den friluftsinteresserte er området et ypperlig utgangspunkt. Østensjøvannet ligger i gangavstand og byr på vakre naturopplevelser, rikt fugleliv og fine turveier.
Østmarka frister med skiløyper, badevann og markastuer, mens Brannfjell og Ekebergparken tilbyr stier og utsikt over byen. Foretrekker du sjø og saltvann, er det kort vei til populære badeplasser som Hvervenbukta, Nordstrand bad og Ulvøya med sin idylliske strand og stupetårn.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger kun attestert arkivkort vedrørende våningshus, datert 25.05.1960.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest vedrørende balkonger, datert 27.09.1995.
Det foreligger ferdigattest vedrørende rehabilitering av pipeløp/skorstein, datert 22.05.2018.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse ved at badet er utvidet på bekostning av et tidligere kott. Gjør oppmerksom på at kott ikke er et rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i område regulert av reguleringsplan S-438, med vedtaksdato 16.05.1952. Boligen ligger i område regulert til bolig (felt K).

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 202107988
Saken gjelder: Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole

Saksnr: 202459978
Saken gjelder: Cecilie Thoresens vei 21 med flere - Påbygg på tak - Lambertseter senter

Saksnr: 202450794
Saken gjelder: Cecilie Thoresens vei 13-15 - Boliger

Saksnr: 202016460
Saken gjelder: Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole

Saksnr: 202212309
Saken gjelder: Nordstrandveien 51 - Boliger - Sætertunet

Pågående byggesaker:
Bergkrystallen - Oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer: 202304813

Mellombølgen 16 - Oppføring av parkeringsplass - Pynten borettslag
Saksnummer: 200902165

Glimmerveien 44 A - Fasadeendring
Saksnummer: 202118805

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/115:
09.11.1953 - Dokumentnr: 14925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

02.08.1958 - Dokumentnr: 8660 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. utsalgskiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.11.1962 - Dokumentnr: 15388 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. frysebokshus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.03.1964 - Dokumentnr: 3332 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.12.1986 - Dokumentnr: 78659 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

28.05.2001 - Dokumentnr: 28920 - Leieavtale
Leietid: 10 år
Fra dato: 01/02-2001
Leie: NOK 12 000 pr. år
Rettighetshaver: Riks Rent AS
Org.nr: 982 941 954

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2003/42128-1/105

18.09.1952 - Dokumentnr: 11169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

15.11.1956 - Dokumentnr: 918225 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr 148

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 52 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar kr. 3 500,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører . kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 600,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 718,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Ansvarlig megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Feltspatveien 58

Feltspatveien 58

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	8 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min 3.7 km

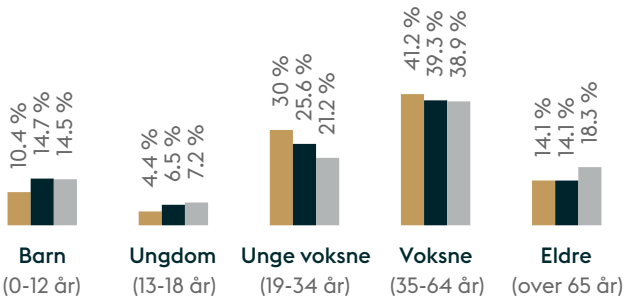
Offentlig transport

Bergkrystallen	Linje 1, 4	2 min 0.2 km
Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	2 min 0.2 km
Sæter	Linje 13, 19	5 min 2.7 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 8 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å...	83 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år...	216 barn	6 min 0.5 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Avstikkern balløkke	5 min
Lambertseter idrettsanlegg	5 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Lambertseter Senter	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FELTSPATVEIEN 58, 1155 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 115 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	14/07/2025
Utskriftsdato:	17/07/2025
Oppdragsnummer:	97914
Referansenr:	11215

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med noe nyere standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Malt rekkverk på balkong.
2024: Lagt epoxy på balkong.

2022:
– Nytt innvendig gulv i alle rom med unntak av bad.
– Sparklet og malt veggoverflater og himling.
– Sparklet og malt dører, lister og karmer.
– Nye varmekabler i entré og kjøkken.
– Nye downlights i entré, bad og kjøkken.

– Ny kjøkkeninnredning fra HTH.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Øyvind Øydne Bauge
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Evita Andersone, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 115
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	62448.3 m²
Hjemmelshaver:	Bergkrystallen Borettslag
Adresse:	Feltspatveien 58, 1155 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Øyvind Øydne Bauge & Evita Andersone
Andelsnummer:	319

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/07/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	14/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1956

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	67	66	1
Loft	0	0	0
Sum bolig:	67	66	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	Bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	67	0	0	8
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	67	8	0	8
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles bod i kjeller og loft.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen disponerer totalt tre eksterne boder. To boder i kjeller på ca. 4,00 m² & ca. 4,40 m².
En loftsbod med gulvareal på ca. 14 m².
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene med unntak av samsvarserklæring fra 2023, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte og glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Epoxy på dekke og rekkverk i metall kledd med fasadeplater. Enkelte glassfelt over rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store deler av anlegget i 2022/2023. Bad fra 2015. Øvrig anlegg av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 04.09-2023 er fremvist for følgende arbeider: Gulvvarme i entré og kjøkken. Byttet downlights 20 stk i entré, kjøkken og bad. Trekket om til jording og montert stikk i kjøkken, to soverom og stue. Trekket om kabler til komfyr og kjøkken. Montere 25A jordfeilautomat og komfyrvakt. Monterte dimmer i kjøkken, entré, stue og soverom. Montere kundens panelovner. Tilkoblet eks stikk på balkong. (Elektriker Gruppen AS)

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring på bad og sikringsskap. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Samsvarserklæring er fremvist.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: HTH kjøkkeninnredning fra 2022.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator i induksjonstopp. Benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Spileplater. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015 i regi av borettslaget.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bauge, Øyvind Øydne	9578-5992-4-3302627	2025-07-12 20:55:08
Andersone, Evita	9578-5999-4-4210637	2025-07-12 21:37:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
12. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0442/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Feltspatveien 58, 1155 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Øyvind Bauge, Evita Andersone

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2316256
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det i regi av borettslaget i 2015: rehabilitert av bad, skiftet rørforing, felles varmtvann, membraner, varmekabler, nytt el-anlegg og downlights, montert to stikk og ny innredning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i borettslagets regi i 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i borettslagets regi i 2015.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble pipeløp renovert i 2017/2018 og balkong renovert i 2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS, 2022: El-installasjon ifm oppussing av leilighet. Gulvvarme i gang og kjøkken. Bytte downlights 20 stk i gang, kjøkken og bad. Trekke om til jording og montere stikk i kjøkken kontor stue og soverom. Trekke om kabler til komfyr og kjøkken. Montere 25A jordfeilautomat og komfyrvakt. Montere dimmere i kjøkken, gang, stue og soverom. Montere kundens panelovner. Tilkoble eks stikk på balkong. I følge tidligere eier ble det elektriske anlegget på baderommet oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask, blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkken er montert av rørlegger gjennom totalentreprenør Tømrer Dahl.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: I følge tidligere eier er badet utvidet i forbindelse med renovering i 2015.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Tidligere eier oppgir 2021: Omexom.

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

Eventuell kommentar: Totalrenovering i 2022 med unntak av bad gjennom totalentreprenør Tømrer Dahl.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: I følge tidligere eier var det fyringsforbud i 2017 før pipeløp rehabilitert i 2017/2018. Har ikke opplevd noen problemer i vårt eie. Tilsyn av feier (OBRE) i regi av borettslaget august 2024 uten avvik.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Vedlikehold fasade 2024/2025 i regi av borettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Får oppgitt fra tidligere eiere at det er noe skjeve gulv. Tømrer Dahl har avrettet gulv før ny parkett ble lagt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Har fjernet original ullpapp under gammelt gulv, ikke sett noen skadedyr i vårt eie.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 2022 i forbindelse med forrige salg av leiligheten. Utført av Norsk Taksering AS

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022. Utført av Norsk Taksering AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0442/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersone, Evita	**2025-07-12**	**Bauge, Øyvind Øydne**	**2025-07-12**

Identifikasjon

bankID Andersone, Evita

Identifikasjon

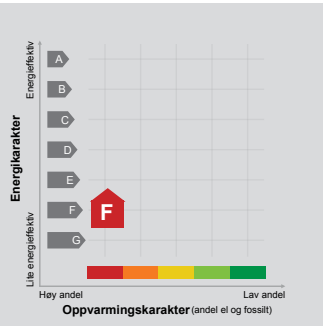
bankID Bauge, Øyvind Øydne

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Feltspatveien 58
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81232466
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-146683
Dato	17.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Feltspatveien 58	81232466	H0302	0	0	319

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	58 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 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	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	210,4 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	143,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	212,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 993 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 559 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 993 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 993 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	96,3 %

Deres ref.: 8641500 Vår ref.: 0079-1-3056 Dato: 17.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Andelseier:	Bauge, Øyvind Øydne
Medeier:	Andersone, Evita
Leilighetsnummer:	3056
Adresse:	Feltspatveien 58, 1155 OSLO
Andelsnummer:	319
Gnr.	159
Bnr.	115

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93312500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- 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.

Borettslaget tok opp et lån på 10 millioner som ble tatt ut i 2024 og starten av 2025. Midlene skal benyttes til rehabilitering/vedlikehold. Individuell avregning av varmtvann er vedtatt innført av generalforsamlingen. Ista avregner forbruk av varmtvann (felles beredere i kjeller) en gang i året, normalt per 30.05. Tilgodebeløp refunderes andelseiers konto, eventuelt merforbruk innkreves via husleien eller på egen faktura hvis andelseier har flyttet ut. Måler må avleses ved flytting fra borettslaget. Flyttegebyr vil komme i tillegg til avregnet forbruk, dette vil bli utfakturert til utflytter. Måleravlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside www.ista.no. Eventuelle spørsmål om avregningen må rettes direkte til Ista på telefon 22 88 59 00. Beboerne kan selv hente ut informasjon som gjelder avregning og forbruk på Ista Online. Har beboer ikke tilgang til Ista Online kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Beboer kan logge seg på https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f. Borettslaget har 6 garasjer til utleie. Utleie administreres av styret. Garasje som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes styret. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Utleie administreres av borettslaget. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til ; styret@bergkrystallen.no. NB: Venteliste P-plass i emnefeltet. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes borettslaget til: styret@bergkrystallen.no, NB: Oppsigelse P-plass i emnefeltet. Dersom andelseier ønsker strøm til fryser i boden sin, må det søkes styret om dette. Strømtillegg vil bli ilagt felleskostnadene. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester. Se borettslagets hjemmeside eller årsrapport for kontaktinformasjon. Styret ønsker kjøpers e-post oppgitt i forbindelse med eierskifter. Dekodere for mottak av digitale TV-signaler er borettslagets eiendom, og skal stå igjen i boligen i forbindelse med salg. Borettslaget har tatt opp lån i Handelsbanken på kr 3 000 000,- som forventes utbetalt i midten av juli. Lånet vil bli fordelt ved utbetaling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11472555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	5 823 952,00
Innfrielsesdato:	01.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987222134
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	147 845 244,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987254796
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	9 344 361,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 860,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi		246,00 fra 01.09.2025
Akonto varmtvann	246,00	
HMS	50,00	
Felleskostnader	4 564,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 482,-
Annen formue:	11 700,-
Gjeld:	354 472,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11472555
Restsaldo:	12 957,00
Kapitalkostnader:	1 218,23

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987222134
Restsaldo:	328 215,11
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987254796
Restsaldo:	20 742,70
Kapitalkostnader:	255,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 361 914,81,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Arild Rebbeng, e-post: arild.rebbeng@hotmail.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

Disse ordensregler skal bidra til trygge og ordnede boforhold

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

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

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

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Parabolantenner er ikke tillatt.

Bestemmelser om ro i leilighetene

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

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

3. Musikkundervisning tillates kun etter tillatelse fra styret.

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

Renhold og søppel

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

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

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

4. Tørkeloftene benyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.

Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må alltid godkjennes av styret.

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

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

Hold av husdyr

Det er tillatt å holde hund.

For hundeholdet gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtekter for møterommet i Feltspatvn 34

1. Rommet er innredet av borettslaget for lagets midler.

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

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

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

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

6. Leien fastsettes av styret.

Diverse

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

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

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

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

Vedtekter

for Bergkrystallen Borettslag org nr 950201746.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   - andelseieren er en juridisk person,
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2025 kl. 17:30, Krystallen Treffsenter, Feltspatveien 29 .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 673 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 673 000

Sak 7

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Tilbakemelding fra styret om mulig asbest

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kopi av tidligere vedtak:

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

.....

Styret har innhentet følgende fakta:

Historisk:

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

Arbeidstilsynet uttaler:

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

Juridisk:

Borettslagets ansvar - kartlegging

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

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

Ansvar for evt. sanering

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

Informasjon

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

Oppsummering/anbefaling

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

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

Med vennlig hilsen Henning Hoel, advokat

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

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

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

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

Konklusjon fra OBOS Prosjekt:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Beboerforslag om etablering av sentralfyringsanlegg

Forslag fremmet av:
Tatiana og Thorbjørn Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling

Her er innstillingen fra valgkomiteen Bergkrystallen Borettslag.

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

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

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

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

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger

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

Mvh Laila Olsen og Anette Bugge

Roller og kandidater

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

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

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

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

- Bjørg Grete Olsen
- Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Else Berit Christoffersen

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

- Geir Magne Øines

Sak 12

valgkomité

Roller og kandidater

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

- Anette Bugge-Kristoffersen
- Laila Olsen

Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift 2024

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

Organisering og ansvarsfordeling

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

Funksjon Ansvarsområdet for styreleder Arild Rebbeng

Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver:

· Kontakt og informasjon m/beboere.

· OBOS og eksterne leverandører.

· Økonomistyring, første anvisningsrett

· HMS og vaktmestertjenesten

· Prosjekt oppfølging og · Administrative oppgaver.

Else B Christoffersen Nestleder/ Hovedoppgaver:

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

Geir Magne Øines Styremedlem

Hovedoppgaver: Generell oppfølging av beboere/tvistesaker/veiledning

Thomas Bamrud Styremedlem

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

· Kontaktperson for vaktmestertjenesten.

Anne Spaberg Styremedlem Hovedoppgaver: •Beboersaker/utemiljø

Varamedlemmer Thomas Moe Kristiansen og Bjørg Grete Olsen

Ingen spesielle oppgaver, bistår ved behov.

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	23	179 470 000	169 470 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Bergkrystallen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 687 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Kostpris	55 165	
Avgang 2001	-13 314	
Avskrevet tidligere	-41 850	
Avskrevet i år	-1	
		0
Kubota F3890		
Tilgang 2020	409 688	
Avskrevet tidligere	-300 436	
Avskrevet i år	-81 937	
		27 315
Plog til traktor		
Tilgang 2020	66 509	
Avskrevet tidligere	-50 987	
Avskrevet i år	-13 301	
		2 221
Sandspreder		
Tilgang 2020	61 111	
Avskrevet tidligere	-47 869	
Avskrevet i år	-12 222	
		1 020
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2006	24 375	
Avskrevet tidligere	-24 374	
		1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2020	1 239 270	
Avskrevet tidligere	-826 180	
Avskrevet i år	-247 854	
		165 236
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	5 143 074	
Avskrevet tidligere	-4 331 010	
Avskrevet i år	-541 376	
		270 688
Garasjeanlegg		
Kostpris	48 259	
Avskrevet tidligere	-33 781	
Avskrevet i år	-4 826	
		9 652
Sandsilo		
Tilgang 2020	200 469	
Avskrevet tidligere	-123 622	
Avskrevet i år	-40 094	
		36 753
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**512 886**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-941 610**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Administrasjon	330 367
Strøm	648 069
SUM KOSTNADER	**978 435**
SUM ENERGIAVREGNING	**-403 893**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 79 **Selskapsnavn:** BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950201746
Møtet ble avholdt 30. april kl. 17:30, Krystallen Treffsenter, Feltspatveien 29 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Henning Hoel er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. 2 Protokollvitner velges på årsmøtet.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne valgt.**
Protokollvitner ble Grete Mona Knudsen og Hans Petter Lommerud.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 673 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 673 000

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Tilbakemelding fra styret om mulig asbest

Kopi av tidligere vedtak:

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

.....

Styret har innhentet følgende fakta:

Historisk:

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

Arbeidstilsynet uttaler:

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

Juridisk:

Borettslagets ansvar - kartlegging

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

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

Ansvar for evt. sanering

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

Informasjon

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

Oppsummering/anbefaling

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

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

Med vennlig hilsen Henning Hoel, advokat

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

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

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

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

Konklusjon fra OBOS Prosjekt:

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

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Beboerforslag om etablering av sentralfyringsanlegg

Fremmet av: Tatiana og Thorbjørn Pedersen

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

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

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling
Her er innstillingen fra valgkomiteen Bergkrystallen Borettslag.

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

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

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

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

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger

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

Mvh Laila Olsen og Anette Bugge

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Bamrud
Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Bamrud
Else Berit Christoffersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen
Bjørg Grete Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Moe Kristiansen Moe Kristiansen
Bjørg Grete Olsen

11. 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

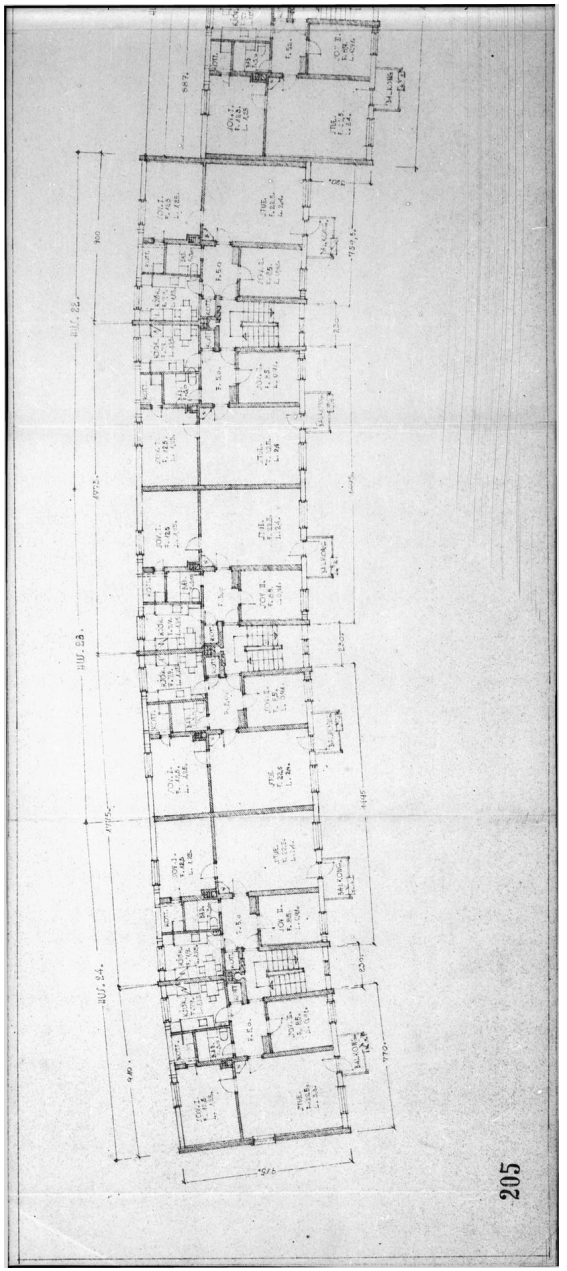
Følgende stilte til valg:
Geir Magne Øines

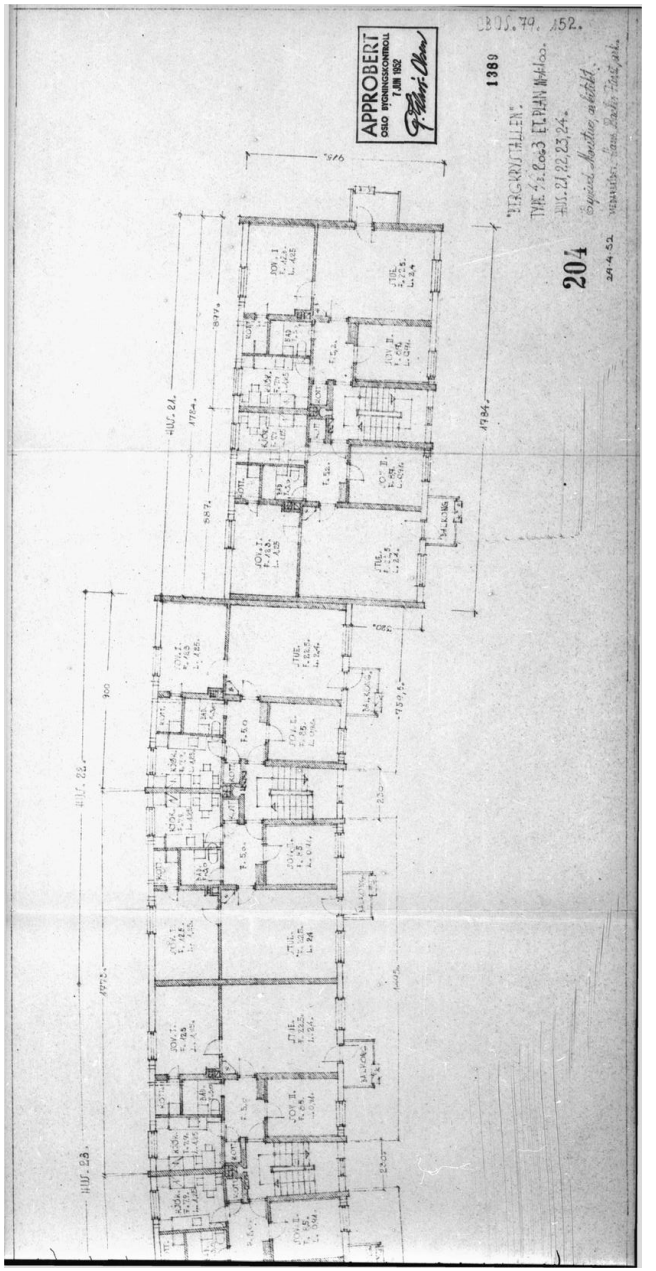
12. valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Anette Bugge-Kristoffersen
Laila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anette Bugge-Kristoffersen
Laila Olsen


205


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 JUN 1952
1989
204

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

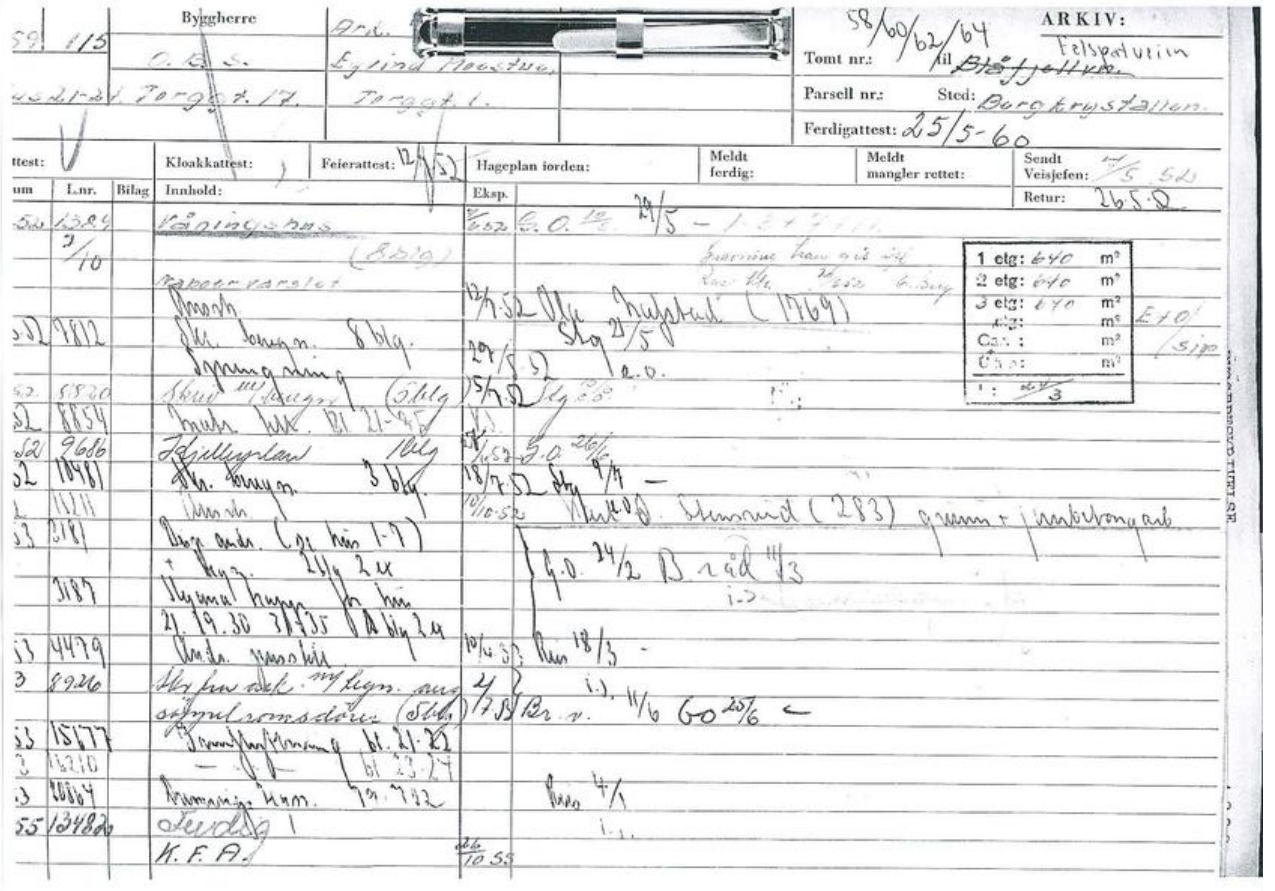
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



Byggherre

Arkitekt

Tomt nr.: 58/60/62/64 til Blåfjellhytta

ARKIV: Felspatverket

Parsell nr.: Sted: Borgestadstallen

Ferdigattest: 25/5-60

Ttest:			Kloakkattest:	Feierattest:	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
um	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.				Retur:

52	1389		Låvebygning		G.O.			
	3/10							
			Tømmer					
52	7812		Elektr. anlegg. 8 blg.					
			Sprengning					
52	8820		Skur m/ bygn. (5 blg)					
52	8854		Snekr. arb.					
52	9686		Fjellsprengn. 10 blg					
52	10481		Elektr. anlegg. 3 blg.					
52	11211		Snekr.					
53	2181		Borg sauer. (92 kuer 1-7)					
			+ kyr 3. 24/6 2 ku					
	3187		Ny smal hengn. for kuer					
			21.19.30 31/7 35 (4 blg 2 ku					
53	4479		Snekr. arbeid					
53	8926		Skyss for snekr. m/ tilgm. saug					
			sagmel. romsdører (5 blg)					
53	15877		Tømmerhengning bl. 21. 22					
53	16210		— " — bl. 23. 24					
53	20864		Reparasjon kunstg. 7/11 732					
55	13482		Sevdig !					
			K. F. A.					

1 etg: 640	m²
2 etg: 640	m²
3 etg: 640	m²
etg:	m²
Ca.:	m²
Ca.:	m²
I: 3	

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bergkrystallen Brl. v/L.Schelin
Bergkrystallen 27

1155 OSLO

Ansvarshavende
Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890104967	95/61282
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	27. september 1995

Arbeidssted : 159/0115 Feltspatveien 58 - 64
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

25-5-1960.

TB/NR.

Gnr. 159, bnr. 1, hus 21-24, Feltspatveien 58-60-62-64. 52/1389.
4-10-1955.

Nybygg.

Våningshus.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitekt Eyvind Moestue, Torggt. 1, Oslo.

Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.
Ingeniör Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo.

Distriktsingeniör
T. Busch

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201953
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FELTSPATVEIEN 58
Postadresse:	1155 OSLO
Matrikkel:	0301-159/115

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201953

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201953
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	14.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FELTSPATVEIEN 58
Postadresse:	1155 OSLO
Matrikkel:	0301-159/115

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201953

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

098

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tollbugata 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Utskifting vinduer og halvtak

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Bergkrystallen 27	[illegible]	27 4656

Byggherre	Ansvarshavende
Bergkrystallen Borettslag Bergkrystallen 27 OSLO 11	Tømrerm. Steen G. Andresen Refnesstranda 15 1500 MOSS

OF/BS

Dato

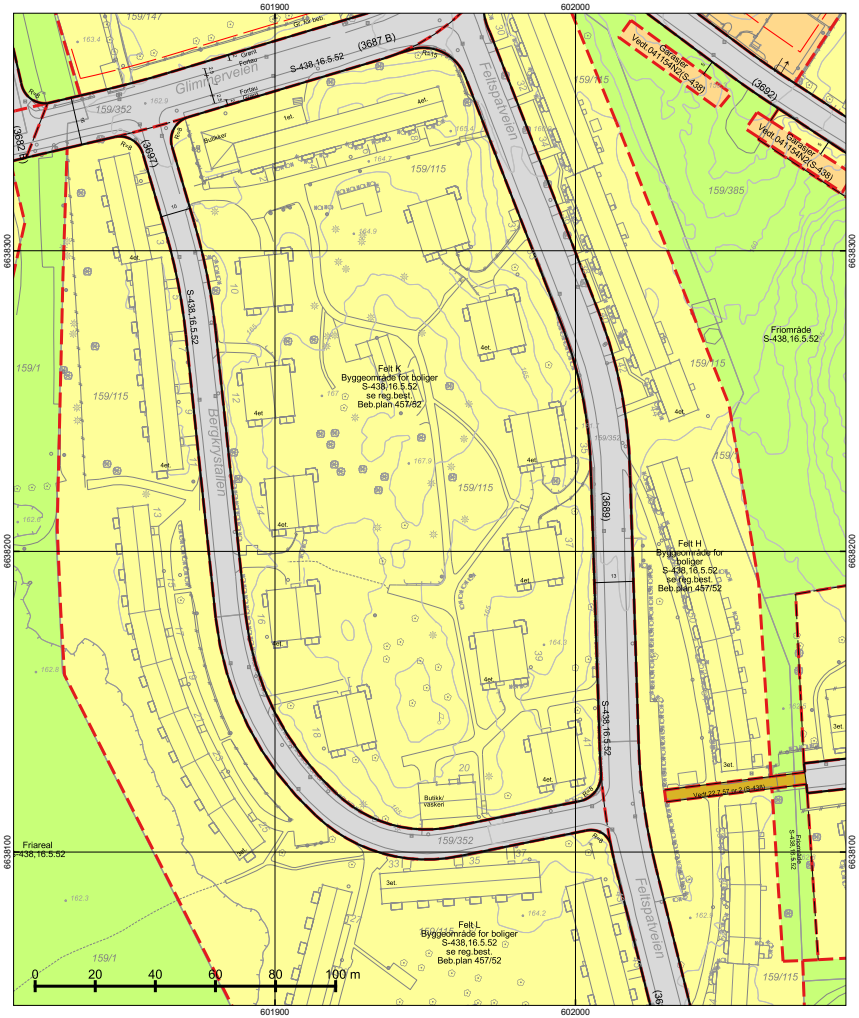
23.mars 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

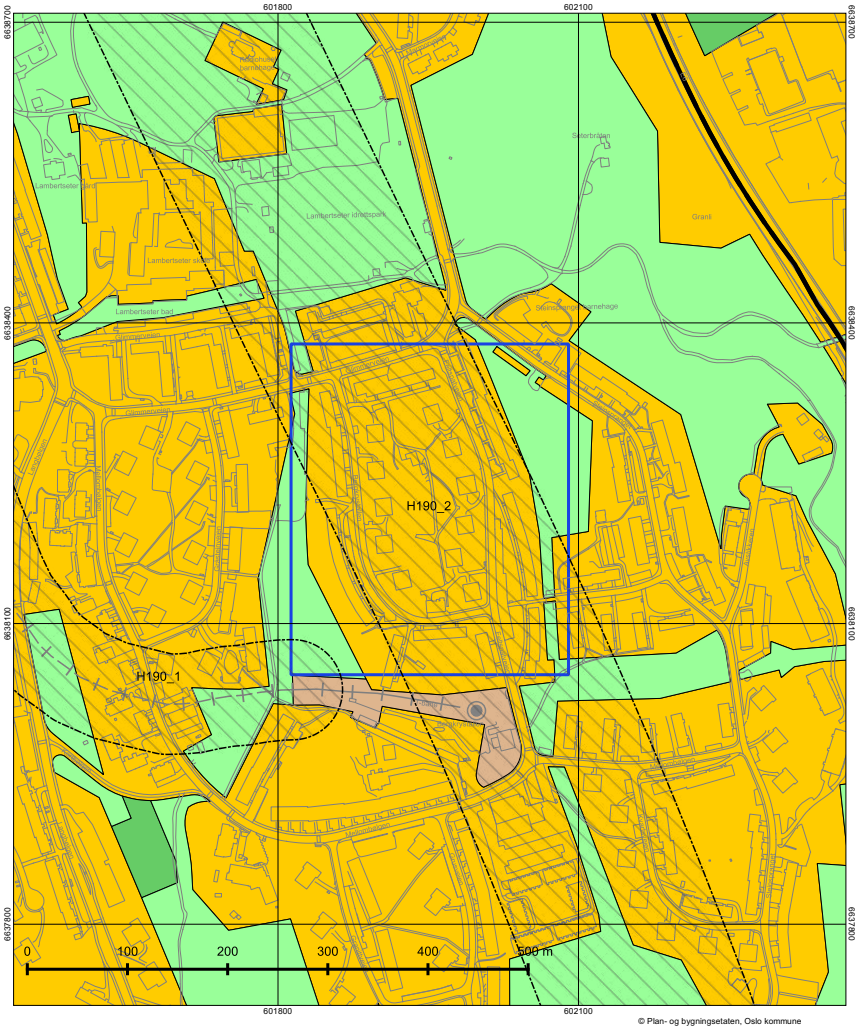
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232401/ 86515574
Deres ref.: 41553/ CERO@MSNOP
Adresse: FELTSPATVEIEN+58
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232401/86515574
Deres ref.: 41553/ CERO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Rosenquist
FELTSPATVEIEN 58

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515574
8641501

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 115

Vi viser til bestilling av 20250712 for FELTSPATVEIEN 58.

GNR. 159 BNR. 115

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1952.

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

62483 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

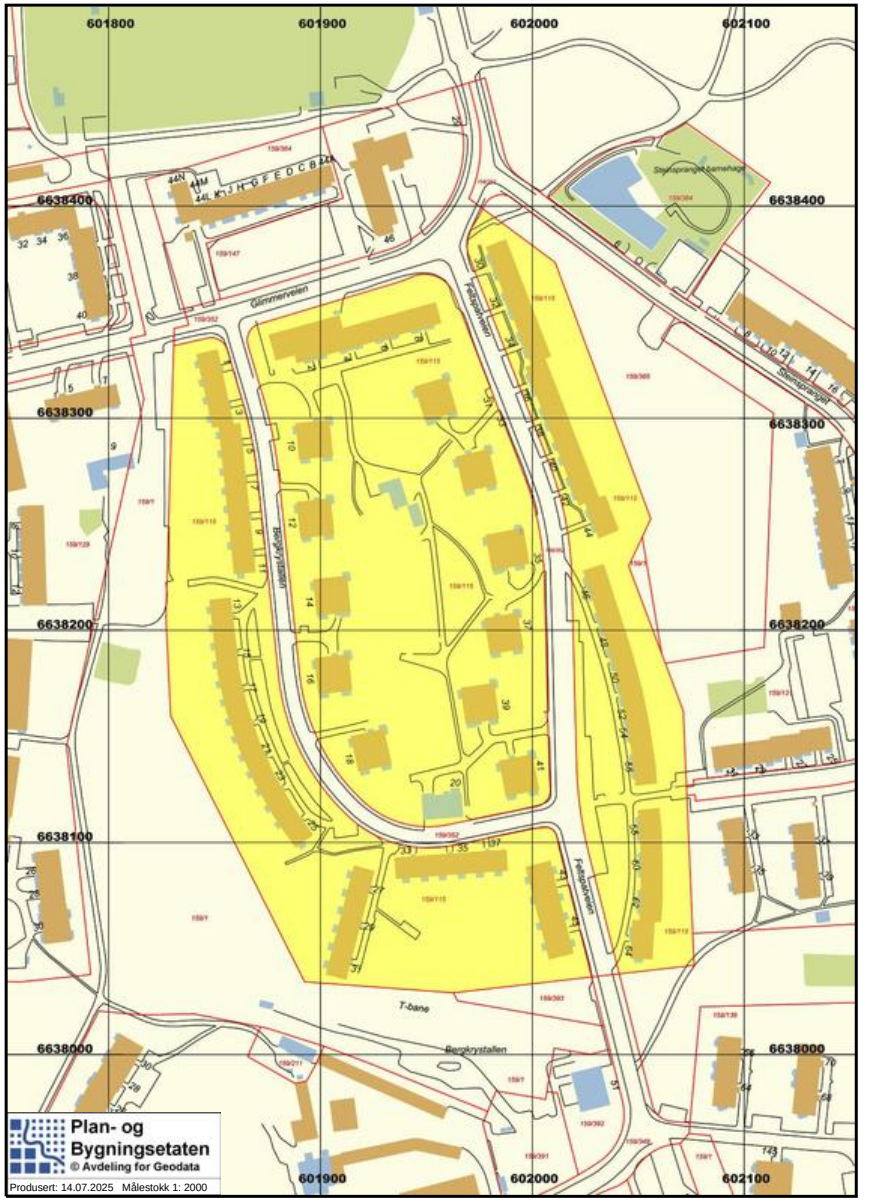
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

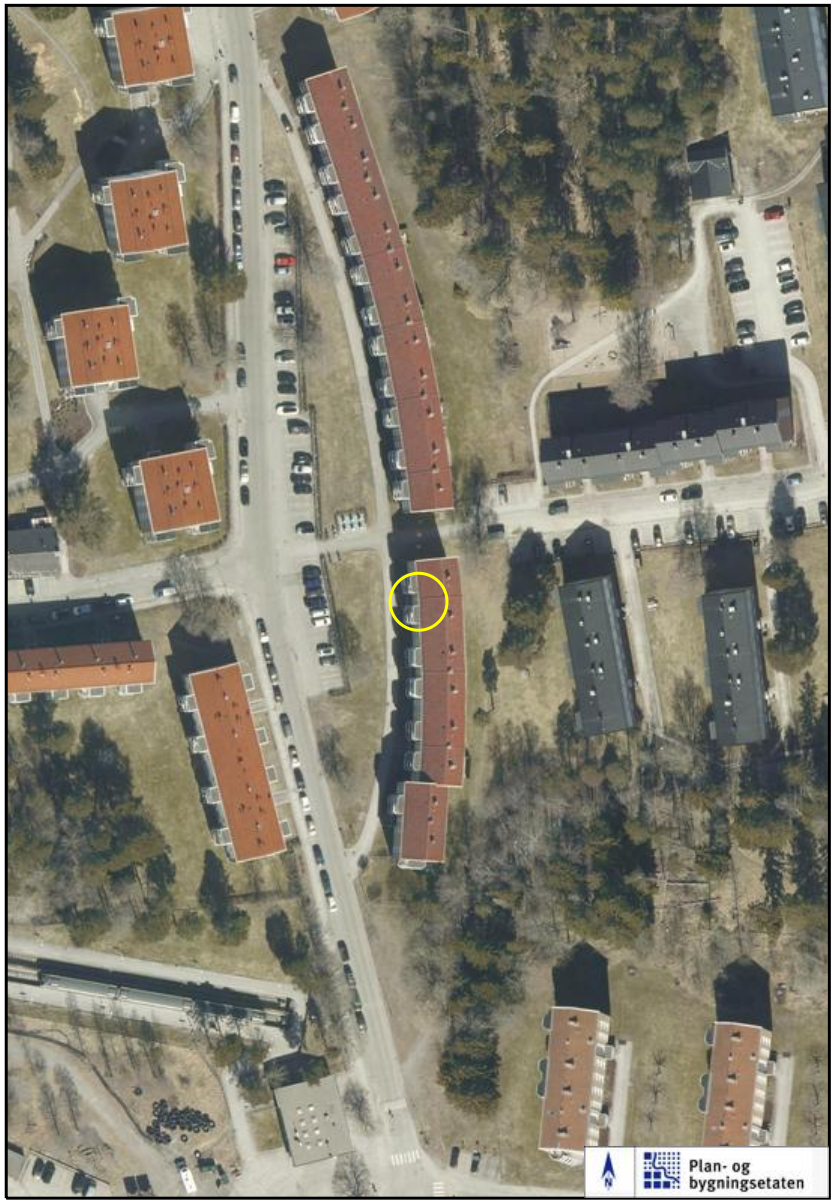
Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

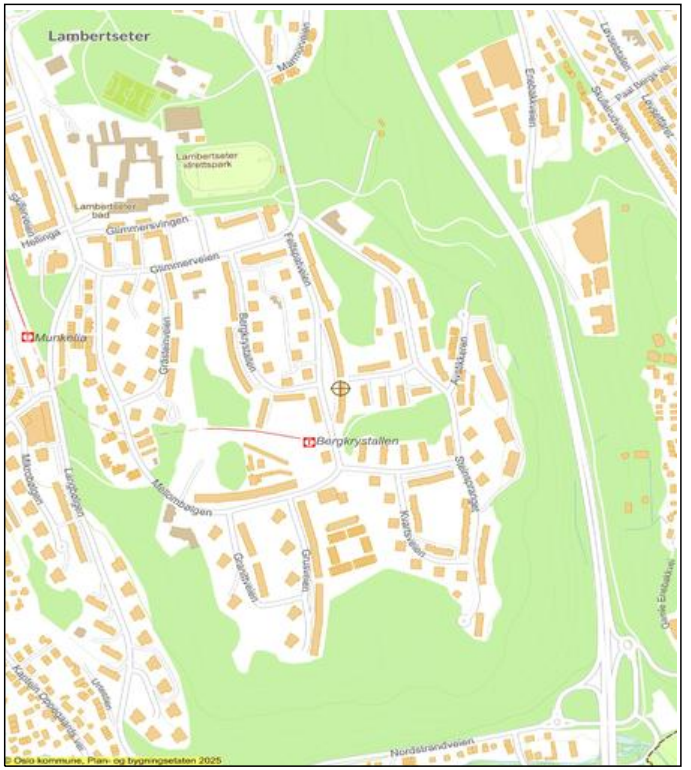


Feltspatveien 58 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.07.2025

Oversiktskart

Adr.: Feltspatveien 58 **Bydel** : NORDSTRAND

Gnr bnr : 159 / 115 **Skolekrets (2020/2021):** Lambertseter



Dato: 14.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo

V220757N2

Opphevelse av snuplassen samt vidreføring av vei 3658.

V220757N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

45752

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-438

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

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

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

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

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0442/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Feltspatveien 58 1155 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no