NORDVIK

Bergkrystallen 16

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bergkrystallen 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
48	Om boligen
61	Nabolagsprofil
62	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2-roms med vestvendt balkong på 8 kvm | Bad 2014 | 3 boder | Skjermet beliggenhet nær marka og T-bane

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 288 934,-**
Fellesgjeld	**289 438,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 161,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

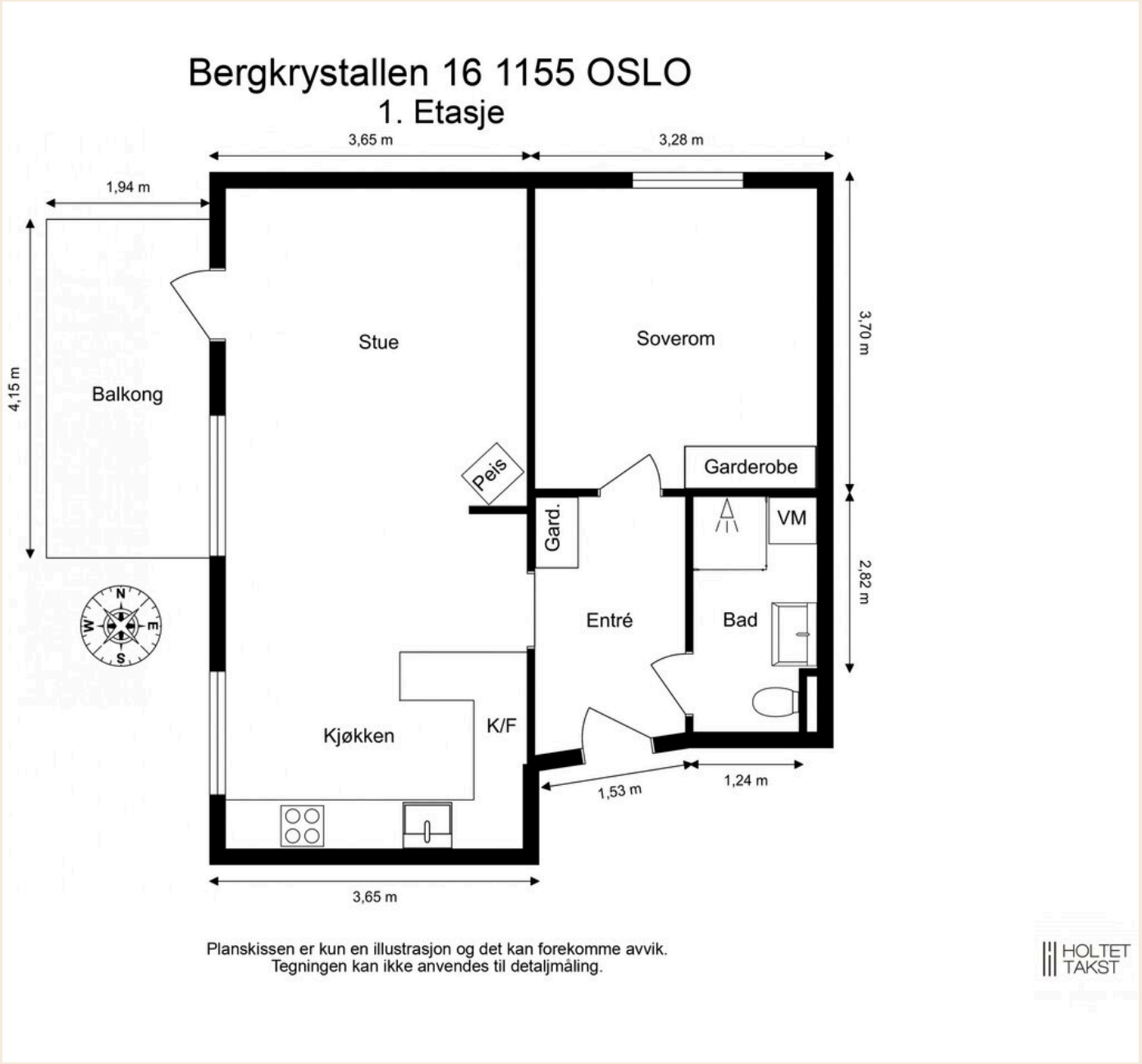
Kort fortalt

Velkommen til Bergkrystallen 16 en lys og sjarmerende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Lambertseter. Her bor du rolig og skjermet i et veletablert borettslag. Leiligheten byr på en hyggelig stue med utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm, kjøkken med spiseplass, soverom og flislagt bad fra 2014. Med umiddelbar nærhet til marka har du flotte turstier og lysløype like ved, samtidig som Lambertseter Senter og T-banen ligger i kort gangavstand.

-Vestvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold
-Bad fra 2014 tatt i regi av borettslaget
-Kjøkkeninnredning fra 2012
-Godt med oppbevaringsplass i tre boder
-Vinduer og balkongdør fra 2021
-Vedovn
-Kort vei til T-bane, matbutikk og Lambertseter Senter
-Nærhet til marka
-Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 58 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST
























Electrolux
BOSCH
ATLAS OF COFFEE
JAMES HOFFMANN


BOSCH


















HVIT

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0310/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergkrystallen 16, 1155 OSLO
Gnr 159, bnr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 92 i Bergkrystallen Borettslag, org.nr. 950201746

Selgere
Marcus Rosenvinge Rooth
Mari Elise Dowerdock-Joynt
Sturla Rooth

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
289 438,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 279 438,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 288 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 298 434,- (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
1953

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 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: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 9 m².

Innhold
Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer tre boder: en bod på 4 kvm i 1.

etasje, en kjellerbod på 2 kvm og en loftsbod på 2 kvm med et gulvareal på 9 kvm.

Standard
Entré
Leiligheten har en innbydende entré med flislagt gulv og vegger malt i en delikat blåfarge. Entréen har en praktisk garderobeløsning med garderobestang og hyller som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Det er også plass til en sittebenk, et skoskap eller en kommode dersom det er ønskelig. Innfelte downlights i taket sørger for god belysning.

Stue
Stuen er hyggelig og innbydende, med god plass til en romslig sofagruppe, sofabord og TV-møbler. Mellom stuen og kjøkkenet er det også plass til et romslig spisebord. Rommet har et pent gulv fra 2021 og en takhøyde på ca. 2,50 meter. Innfelte downlights langs taket gir behagelig belysning og bidrar til en hyggelig atmosfære. Stuen har en flott vedovn som tilfører rommet både varme og særpreg, og fungerer som et naturlig blikkfang.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, overbygd balkong på ca. 8 kvm. Balkongen har gode solforhold med sol fra ca. kl. 11–19 om sommeren, kl. 14–19 om våren og vinteren, og kl. 15–19 om høsten. Balkongen har god plass til utemøbler, beplantning og grill, og er utstyrt med markise. Den er oppført i betongkonstruksjon med overliggende treheller, som gir et pent og innbydende uteområde.

Kjøkken
Kjøkkenet fra 2012 har en klassisk og tidløs innredning med hvite, profilerte skapfronter, vitrineskap og benkeplate i heltre. Det er rikelig med over- og underskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Den åpne løsningen mot spiseplassen og stuen skaper en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet er utstyrt med gassplatetopp, oppvaskkum og hvitevarer som kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Rommet har grønne panelvegger som gir et lunt uttrykk, mens vinduet sørger for naturlig lysinnslipp. Garderobeskapet gir gode oppbevaringsmuligheter og rommet har i tillegg plass til en ekstra kommode eller skrivepult. Bak forhenget er det etablert en praktisk og skjult oppbevaringsløsning som gir god plass til klær og andre eiendeler, samtidig som rommet beholder et ryddig og helhetlig uttrykk. Det er lagt vegg-til-vegg-teppe på gulvet og det er innfelte downlights i taket.

Bad
Badet ble pusset opp i 2014 i regi av borettslaget og har et moderne og stilrent uttrykk med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med en servant nedfelt i baderomsinnredning, speil med overliggende belysning og gode oppbevaringsmuligheter i skap. Dusjsonen er utstyrt med innsvingbare dusjdører i glass, regndusj og håndholdt dusjarmatur. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for god komfort. Badet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil og tilluftsspalte under dørbladet.

Parkering
Borettslaget disponerer ca. 140 p-plasser, ca. 70 % av disse er tilrettelagt for el-lading. Ladere må enten kjøpes eller leies av Aneo Mobility. Utleie administreres av borettslaget. Styret opplyser at det er svært lang ventetid for leie av parkeringsplass, flere år må påregnes minst 5-6 år før evt tilbud. Pris pt er 240,- pr mnd. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til; Bergkrystallen@styrerommet.no. NB: Venteliste P-plass i emnefeltet. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg og må sies opp av leietaker. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes borettslaget til: Bergkrystallen@styrerommet.no, NB: Oppsigelse P-plass i emnefeltet.

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. Pris pt er 450,- pr mnd.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Arbeid utført av Norconsult Norge AS, i regi av borettslaget Våtrom: Oppussing av bad i 2014/2015 Bytte av vinduer i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norconsult Norge AS, i regi av borettslaget.

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

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: PEWI AS blokk/bygg/terrassehus.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret vet ikke om det er gjort i vår leilighet.

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: Ja, rehabilitert en stikkledning i Bergkrystallen i 2024/2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke sentralfyr eller oljetank.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret kjenner ikke til det, men det vanlig for bygg fra denne tiden.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Planer om å øke fellesavgift ila. 2027, men dette fikk vi skriv på 1.oktober 2026, så vi er usikker på eventuelt hvor mye den øker.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.
————

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
16mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Leiligheten har mursteinspipe og vedovn plassert i stuen.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Konsekvens/tiltak: Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

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

Innvendige vannledninger
Det er registrert manglende tettemuffer mellom varerør og medierør på rør-i-rør-installasjonen under kjøkkenbenken.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ettermontere tettemuffer tilpasset rør-i-rør-systemet, i henhold til systemleverandørens monteringsanvisning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Helse, miljø og sikkerhet
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin på kjøkken, stekeovn montert på vegg, mikrobølgeovn, kjøleskap, vaskemaskin på badet og gasstopp med kokeplate.

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med boligen: to varmeovner; en i stua og en på soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Energimerking på boligen er F
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
Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, elektriske panelovner og varmekabler i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10455 kr i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 161,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer akonto varmtvann, kabel-TV, internett/fiber, trappevask, bygningsforsikring, strøm, renter og avdrag, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og brannvarslere i oppgangene og i alle leilighetene.

Herav:
Akonto energi: kr 206,00
HMS: kr 50,00
Felleskostnader: kr 3 905,04

OBOS opplyser følgende om avregning av varmtvann:

Individuell avregning av varmtvann er vedtatt innført av generalforsamlingen. Ista avregner forbruket av varmtvann (felles beredere i kjelleren) én gang i året, normalt per 30.05. Tilgodebeløp refunderes til andelseiers konto, mens eventuelt merforbruk innkreves via felleskostnadene eller på egen faktura dersom andelseier har flyttet ut. Måleren må avleses ved flytting fra borettslaget. Flyttegebyr kommer i tillegg til avregnet forbruk og vil bli fakturert utflytter.
Måleravlesningsskjema kan lastes ned 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 om avregning og forbruk på Ista Online. Dersom beboeren ikke har tilgang til Ista Online, kan dette bestilles ved å sende e-post til support@ista.no. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Beboere kan logge seg inn på: https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 142 862,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 571 449,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv (Riks-TV grunnpakke) og internett/fiber er lagt inn til alle leiligheter fra Atm-com as. Dekodere for mottak av digitale TV-signaler er borettslagets eiendom, og skal stå igjen i boligen i forbindelse med salg.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 482 leiligheter og ble bygget tidlig på 50-tallet. Første innflytting skjedde i 1953.

-Dersom andelseier ønsker strøm til fryser i boden sin, må det søkes til styret om dette. Strømtillegg vil bli lagt til felleskostnadene.
-I borettslaget kan man søke om innglassing av balkong hos Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten. Styret godkjenner innglassing når PBE har godkjent dette.
-Det er tillatt å grille på balkongen, så lenge man ikke sjenerer andre. Bruk elgrill eller gassgrill.
-Varmepumpe godkjennes ikke.
-I 2025 er det tatt opp et lån på 3 millioner for rehabilitering med gavlvegger og utskifting av overlyskupler i punktblokkene.
-Det må påregnes økte fellesutgifter i årene fremover. I tillegg må det økte vedlikeholdsbehovet finansieres med låneopptak og/eller leieøkninger.
-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.

STYRETS ÅRSRAPPORT (HENTET FRA ÅRSBERETNINGEN FOR 2026)
Styrets arbeid i perioden 30.4.2025 - 27.05.2026:

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

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

Styret har gjennomført ukentlige ettersyn, kontroll og vernerunder i fellesarealer, samt inkludert brannsikring, kontroll av rømningsveier, trapperom, loft, kjeller og tekniske rom. Ukentlig kontroll av lekeplasser og uteområder. Borettslaget har fått finansiert et låsbart sykkelhus fra OBOS miljøfond. Det er plassert i Bergkrystallen mellom nr. 11 og 13 og er tilrettelagt for lading av el-sykler. Styret har planer om å etablere en lignende sykkelhus i Feltspatveien.

Planer for 2026/2027:
Borettslaget har kartlagt og prioritert vedlikeholdsoppgavene de kommende årene. Det er også indikasjoner på at kommunen planlegger utbedring av vannledningene i løpet av de nærmeste årene. Dette vil medføre at borettslaget også må ta høyde for at borettslagets stikkledninger inn til bygningene må skiftes ut. Styrets mål er å gjennomføre de prioriterte vedlikeholdsoppgavene med en streng og god kostnadskontroll. Plutselig oppstått og uforutsette

hendelser kan skje, men med god oversikt over bygningsmassen, gjør styret det som er mulig for å unngå slike situasjoner.

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

Styret vil fortsette det systematiske HMS-arbeidet med kontroll og vernerunder. Det generelle bygningsvedlikeholdet samt løpende vedlikehold av uteområdene fortsetter. Arbeidet med maling av fellesareal i kjellere fortsetter også i 2026/2027.

Svar fra styret på mail den 29.09.2026 og 01.10.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Ja, planlagt pålagt utbedring av vann/avløp, interne stikkledninger (oktober 2026).

Vil det bli tatt opp noe låneopptak for utbedring av vann/avløp og interne stikkledninger?
Det vi antar så langt er at det ikke blir tatt opp for utbedring av vann/avløp, basert på det aktuelle pålegget fra VAV. Blir det mer enn antydet, må lånefinansiering vurderes.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Låneopptak, det planlegges låneopptak på ca. 1 million for etablering av vannmålere på alle vanninntak.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Felleskostnader vil øke fra 2027 pga økte kommunale avgifter, renter og generell prisstigning og etablering av vanninntak. Den prosentvise økningen er ikke bestemt.

Hva er inkludert i deres felleskostnader?
Det som er inkludert i felleskostnaden finnes detaljert i årsberetningen bl.a. (vaktmestertjenester, forsikring, trappevask, kommunale avgifter, internett og tv).

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Skadedyr, har hørt om at noen har observert skjeggkre/sølvkre i borettslaget.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 289 438,-pr. 28.09.2026

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987222134
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 146 276 748,00
Innfrielsesdato: 28.02.2063
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987254796
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 8 346 593,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987269998
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo: 2 366 369,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder

regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11472555
Restsaldo: 8 084,00
Kapitalkostnader: 992,09
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987222134
Restsaldo: 262 156,46
Kapitalkostnader: 1 321,22
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987254796
Restsaldo: 14 956,84
Kapitalkostnader: 195,13
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987269998
Restsaldo: 4 240,46
Kapitalkostnader: 101,78
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 030,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 8 587 270,-
.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 800 776 ,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

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 og katt.

For hundeholdet gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av hunden må straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre person eller eiendom.
- Det er båndtvang hele året i alle fellesområder innendørs og på borettslaget uteområder.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et hundehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2316256

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 62 448 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bergkrystallen 16 ligger i et populært og veletablert boligområde på Lambertseter, med en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til naturen. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, kjøpesenter og øvrige servicetilbud, samtidig som flotte skogsområder og turmuligheter ligger like i nærheten.

Lambertseterskogen ligger kun ca. fem minutters gange unna og byr på lysløype og et variert nettverk av turstier. I nærområdet finner du også Østmarka og Nøklevann, samt flotte turområder ved Skullerud og Grønmo. Vinterstid byr området på gode muligheter for skiturer, og det er også kort vei til Grisern, en populær akebakke for både store og små. Østensjøvannet byr på et rikt fugleliv og en hyggelig turvei rundt vannet. Østmarka kan skilte med et omfattende nettverk av turveier og stier, idylliske badevann og koselige markastuer. Vinterstid prepareres det med skiløyper.

Det er også gang- og sykkelavstand til flotte turområder på Ekeberg og Brannfjell. For den som foretrekker sjø og bading, er det kort vei til fjorden og flere populære

badeplasser langs Bunnefjorden, blant annet Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya med stupetårn.

Ikke langt fra boligen ligger Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass, samt skøytebane om vinteren. Tufteparken Lambertseter er en populær natur- og aktivitetspark med utendørs treningsapparater og kupert turterreng. Det er også svømmehall ved Lambertseter skole og flere lekeplasser i nærområdet. I tillegg er det kort vei til treningssenter, tennisanlegg på Abildsø og rideskole på Ekeberg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, som ligger i umiddelbar nærhet, og Rema 1000. Nærmeste søndagsåpne Bunnpris ligger ca. 15 minutters gange unna. Lambertseter Senter ligger ca. åtte minutters gange fra leiligheten og byr på et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Like ved senteret finner du også treningssenter, Deichman bibliotek og flere spisesteder. Sæter, Manglerud og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Bergkrystallen, som ligger ca. 350 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 13 minutter til Oslo S, 16 minutter til Aker Brygge, 22 minutter til Majorstuen og 38 minutter til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lambertseter barne- og ungdomsskole, samt kort vei til Lambertseter videregående skole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder og et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler kan ikke se at det foreligger ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen på kommunens nettsider. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
-Rehabilitering av fasader samt nye balkonger datert 1995.
-Rehabilitering av våtrom datert 2023.

Det er avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene fra 1956. Veggen mellom kjøkkenet og stuen er fjernet, slik at det er etablert en åpen løsning mellom rommene

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhvilerborettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (45752). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker i området -
Bergkrystallen - oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer 2025/08699 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202304813
Status Under behandling

Mellombølgen 12 - nytt bygg, t-banestasjon, foreløpig sak
Saksnummer 2025/10811 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Status Under behandling

- Plansaker i området -
Detaljregulering - Glimmerveien 44G med flere
Saksnummer 2026/04810 - Plansak
Mottatt sak 28.04.2026
Status Under behandling
Boligbygg Oslo KF ønsker å legge til rette for riving av eksisterende bebyggelse i Glimmerveien 44 (gnr./bnr. 159/364) og oppføring av to nye boligbygg på mellom 5-6 etasjer med parkeringskjeller og totalt cirka 115 boliger innenfor eiendommen. Det varsles derfor om oppstart av planarbeid med sikte på å omregulere eiendommen fra byggeområde for boliger med formål «alderstrygdeboliger» til boligformål. Hovedhensikten er å videreføre dagens bruk med kommunale boliger samtidig som tomten utvikles med en høyere tetthet enn i dag. Etter innspill fra Plan- og bygningsetaten omfatter planområdet i tillegg til boligtomten også friområdet vest for eiendommen, «Krystallen» og tilgrensende trafikkarealer. Friområdet er inkludert for å sikre gode overganger til omkringliggende grøntstruktur, «Krystallen» for å vurdere regulering til bevaring, og trafikkarealene for å gi fleksibilitet til eventuelle nødvendige justeringer av adkomst-, vei- og fortausløsninger som følge av planforslaget.

Detaljregulering , Langbølgen 22 m.fl. (Lambertseter skole)
Saksnummer 2025/06807 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202107988
Status Under behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere Lambertseter skole for å utvide skolen fra dagens 660 til 900 elever. Det foreslås å rive tre bygg, hvorav ett har verneverdi, og oppføre tre nye bygg i 2 og 3 etasjer. Øvrige bygg med verneverdi foreslås regulert til bevaring. Det sikres 14 m2

uteareal pr elev, som medfører at deler av eksisterende friområde rundt skolen omreguleres til undervisning. Det er sikret erstatningsareal mellom Munkerud T og Lambertseter kirke. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Detaljregulering - Mellombølgen 141 (endring av S-5080)
Saksnummer 2025/06724 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202557414
Status Under behandling
Endring av reguleringsplan for Mellombølgen 141.

Detaljregulering - Enebakkveien 310 m.fl.- Driftsbase for Sporveien
Saksnummer 2025/06514 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556015
Status Under behandling
Forslagsstiller Sporveien AS ønsker å omregulere tomten fra gjeldende formål industri til formålet Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg (verksted, lager, kontor). Detaljreguleringen har til hensikt å samlokalisere flere av Sporveiens avdelinger, i en kombinasjon av verksted, lager og kontorarbeidsplasser tilknyttet administrasjon av drift. Flere av trikkens lager- og verkstedarealer er allerede lokalisert på den aktuelle tomten. Den nye bebyggelsen er planlagt i høyder tilsvarende tre til seks etasjer. I innledende fase vil to planalternativer utredes. Det ene alternativet vil legge til grunn Statens vegvesen sitt prosjekt E6 Oslo øst, med ny avkjørsel fra E6 på tomta. Planforslaget vil også utrede en mulighet for ny adkomstvei fra sør. Planforslaget er vurdert mot Plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger. Plan- og bygningsetaten har vurdert at planforslaget jfr. forskriftens §8 og kriterier gitt i §10, skal utarbeide konsekvensutredning uten planprogram for tema natur- og friluftslivsverdier. Adkomstløsning og trafikk skal også utredes som en del av konsekvensutredningen.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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.

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
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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, bredbånd 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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bergkrystallen 16

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	**16 min** 1.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	**20 min** 1.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	**20 min** 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	**6 min** 2.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**18 min** 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**7 min** 3.7 km

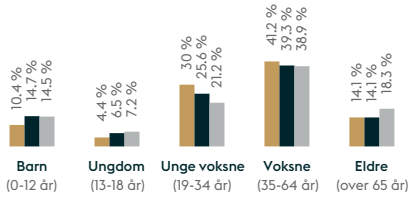
Offentlig transport

Glimmerveien Linje 75C	**3 min** 0.3 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	**4 min** 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	**24 min** 2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**7 min** 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 8 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å... 87 barn	**5 min** 0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år... 216 barn	**6 min** 0.5 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-... 72 barn	**8 min** 0.6 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
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

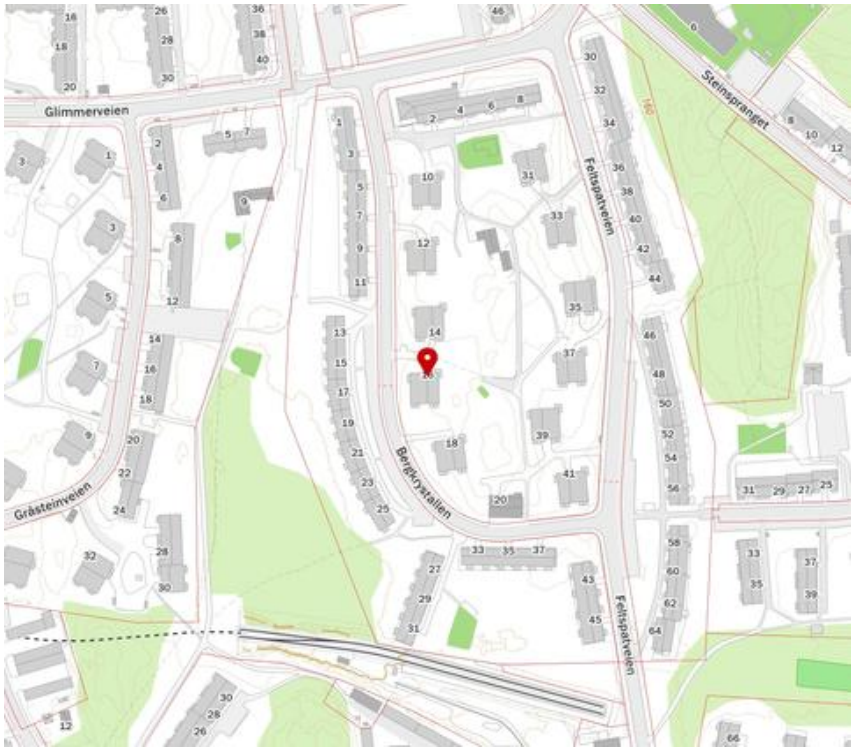
Sport

Lambertseter idrettsanlegg	6 min
Avstikkern balløkke	8 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	13 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bergkrystallen 16 , 1155 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 115

Andelsnummer 92

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1635 **Referansenummer:** SR7796

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 2 kvm, en loftsbod på ca 2 kvm og en bod i 1. etasje på ca 4 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 62 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,50 meter.
Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Byggemåte:
Eiendommen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter (blokk) oppført i 1957. Blokken har yttervegger i teglstein- og trekonstruksjon. Leilighetens etasjeskille er i betong. Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.(Ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malt betong/mur.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp på gass og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, elektriske panelovner og varmekabler i baderomsgulvet. Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

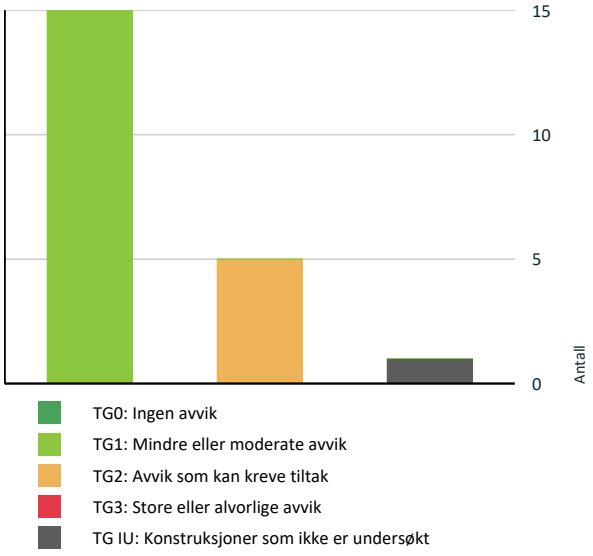
Boligbygg med flere boenheter

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

Tidligere kott mellom bad og soverom er fjernet og vegg er flyttet nærmere soverom for å få et større bad. Vegg mellom stue og kjøkken er revet og dør fra entré til kjøkken er lukket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Nytt bad i regi av borettslaget.
2012	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende treheller. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,98 meter.

Vurdering av avvik:

• • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Eiendommen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter (blokk) oppført i 1957. Blokken har yttervegger i teglstein- og trekonstruksjon. Leilighetens etasjeskille er i betong. Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.(Ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel og malt betong/mur.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
10mm fra hjørne til hjørne.

Tilstandsrapport

7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
16mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.







Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe og vedovn plassert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Merknad: Det er noe svelleskader på baderomsdøren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet annet enn ferdigattest.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

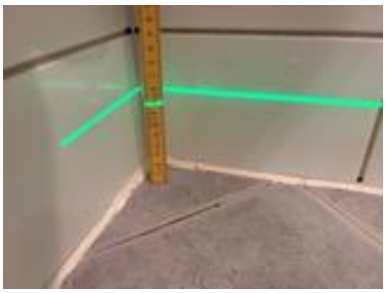
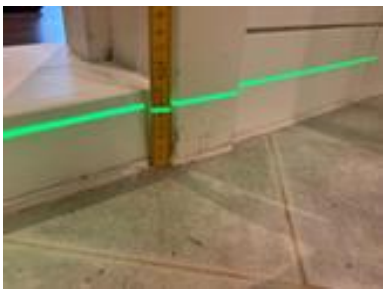
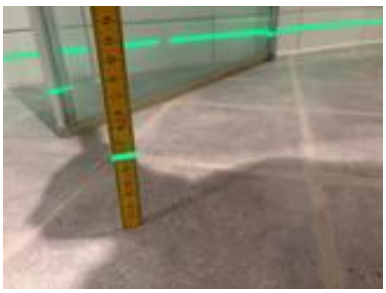
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet har banemembran på gulv og smøremebran på vegger og plastsluk.

Merknad: Jordingskabel er løs og må festes til slukristen.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via en oppdriftsventil.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp på gass og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende tettemuffer mellom varerør og medierør på rør-i-rør-installasjonen under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ettermontere tettemuffer tilpasset rør-i-rør-systemet, i henhold til systemleverandørens monteringsanvisning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, elektriske panelovner og varmekabler i baderomsgulvet.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

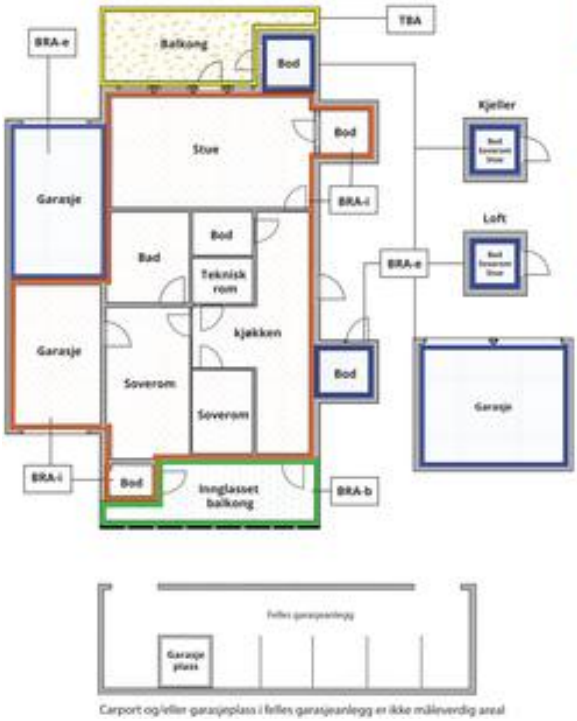
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		2		2		7	9
1. Etasje	54	4		58	8		58
Kjeller		2		2			2
SUM	**54**	**8**			**8**	**7**	**69**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere kott mellom bad og soverom er fjernet og vegg er flyttet nærmere soverom for å få et større bad. Vegg mellom stue og kjøkken er revet og dør fra entré til kjøkken er lukket.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Marcus Rooth	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bergkrystallen 16

Hjemmelshaver
Bergkrystallen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950201746			Rooth Marcus Rosenvinge, Dowerdock-Joynt Mari Elise, Rooth Sturla

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
92

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Bergkrystallen 16, 1155 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig m.tilh. anlegg.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marcus Rosenvinge Rooth	9578-5999-4-3747842	2026-10-02 10:51:33
Sturla Rooth	9578-5995-4-204275	2026-10-02 10:57:56
Mari Elise Joynt	9578-5998-4-3353819	2026-10-02 10:53:13

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
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0310/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergkrystallen 16, 1155 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Marcus Rosenvinge Rooth, Mari Elise Dowerdock-Joynt, Sturla Rooth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2021

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Arbeid utført av Norconsult Norge AS, i regi av borettslaget Våtrom: Oppussing av bad i 2014/2015 Bytte av vinduer i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norconsult Norge AS, i regi av borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norconsult Norge AS, i regi av borettslaget

---

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: PEWI AS blokk/bygg/terrassehus

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Styret vet ikke om det er gjort i vår leilighet.

---

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: Ja, rehabilitert en stikkledning i Bergkrystallen i 2024/2025

---

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

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sentralfyr eller oljetank

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret kjenner ikke til det, men det vanlig for bygg fra denne tiden

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?

Nei

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

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?

Nei

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

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Planer om å øke fellesavgift ila. 2027, men dette fikk vi skriv på 1.oktober 2026, så vi er usikker på eventuelt hvor mye den øker.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0310/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mari Elise Joynt	**2026-10-02**	**Sturla Rooth**	**2026-10-02**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Mari Elise Joynt		Sturla Rooth	

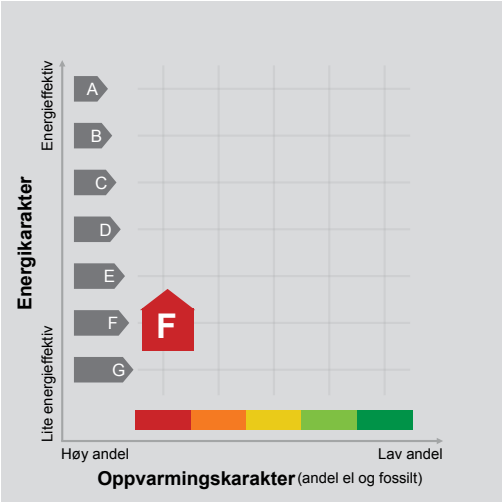
Navn	Dato
Marcus Rosenvinge Rooth	**2026-10-02**
Identifikasjon	
Marcus Rosenvinge Rooth	

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bergkrystallen Borettslag-1088-1092-1096-1098-1104-1106-1110-1116-1118-1124-1126
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384394
Merkenummer	Energiattest-2025-198569
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bergkrystallen 33	80384262	H0102	0	0	111
Bergkrystallen 14	80384300	H0102	0	0	94
Bergkrystallen 10	80384289	H0102	0	0	102
Bergkrystallen 18	80384327	H0102	0	0	89
Bergkrystallen 12	80384297	H0102	0	0	100
Bergkrystallen 16	80384319	H0102	0	0	92
Feltspatveien 39	80384394	H0104	0	0	121
Feltspatveien 37	80384386	H0104	0	0	119
Feltspatveien 35	80384378	H0104	0	0	113
Feltspatveien 31	80384343	H0104	0	0	105
Feltspatveien 41	80384408	H0104	0	0	85

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	35 m²
Areal tak	0 m²

Areal gulv	52 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,9 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	24.8.2021
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	170,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	239,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	236,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 177 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	236,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 198 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 198 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 198 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	96,8 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0310/26 . Vår ref.: 0079-1-1096 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bergkrystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	950201746
Andelseier:	Rooth, Sturla
Medeier:	Rooth, Marcus Rosenvinge
Medeier:	Dowerdock-Joynt, Mari Elise
Leilighetsnummer:	1096
Adresse:	Bergkrystallen 16, 1155 OSLO
Andelsnummer:	92
Gnr.	159
Bnr.	115

Borettsinnskudd: Kr. 4 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987222134
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	146 276 748,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987254796
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	8 346 593,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 366 369,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 161,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	206,00	
HMS	50,00	
Felleskostnader	3 905,04	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 669,-
Annen formue:	2 030,-
Gjeld:	294 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11472555
Restsaldo:	8 084,00
Kapitalkostnader:	992,09
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222134
Restsaldo:	262 156,46
Kapitalkostnader:	1 321,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987254796
Restsaldo:	14 956,84
Kapitalkostnader:	195,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269998
Restsaldo:	4 240,46
Kapitalkostnader:	101,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 437,76,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 79
BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse, samlet settes til kr 672 500,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om å fase ut fellesleveranse av lineær -Tv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

Styrets innstilling

Lineær-tv fases ut i løpet av 2026.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak.

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

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Hans Petter Lommerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Roller og kandidater

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

- Arild Rebbeng

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

- Birgit Høidahl
- Geir Magne Øines

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

- Lotte Hernæs
- Thomas Moe Kristiansen

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

- Anette Bugge
- Leila Olsen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Else Berit Christoffersen

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

- Geir Magne Øines

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 30.4.2025 - 27.05.2026

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

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

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

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

Planer for 2026/20227

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

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

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

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

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

Informasjon om borettslaget

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

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

Borettslaget har på sine store grøntarealer etablert lekeplasser og grillplasser.

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Fellesutgiftene i borettslaget inkluderer:

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

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

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

• Varmepumpe godkjennes ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bergkrystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

RESULTATREGNSKAP

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

BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950201746, KLIENTNR. 79

BALANSE

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

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

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bergkrystallen Borettslag

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

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

EGENKAPITAL

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

Det utløses ikke skatteplikt ved opprettelse av ny andel.

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

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

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

Utvidelse og salg av ny andel i borettslaget.

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

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

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Strøm	713 886
SUM KOSTNADER	**713 886**

SUM ENERGIAVREGNING	**-666 191**

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

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

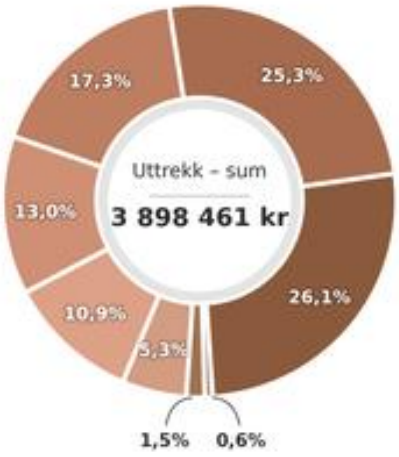
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 8 742 584 kr

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

Større rehabilitering

Beløp: 6 670 098 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 935 042 kr

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

Innfrielse av lån

Beløp: 4 810 243 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 3 868 073 kr

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

Ordinær drift og vedlikehold

Beløp: 3 409 701 kr

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

Ordinære avdrag

Beløp: 2 861 335 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 573 704 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 564 915 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 018 826 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 985 009 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 672 500 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 508 060 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 424 560 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 206 415 kr

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

Ladekostnader EL-bil

Beløp: 58 216 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 24 875 kr

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

Større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomført

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

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

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

Saksfremstilling

Overgang fra lineær-TV til app-baserte løsninger

1. Bakgrunn

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

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

---

2. Dagens situasjon

Lineær-TV innebærer:

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

App-baserte løsninger innebærer:

On-demand-tilgang

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

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

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

4. Fordeler ved å gå bort fra lineær-TV

4.1 Økt tilgjengelighet og fleksibilitet

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

4.2 Kostnadseffektivitet

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

4.3 Datadrevet utvikling

App-plattformer gir innsikt i:

- Seertall i sanntid. Brukermønstre og innholdspreferanser

Dette gir bedre beslutningsgrunnlag og mer treffsikker innholdsproduksjon.

4.4 Skalerbarhet og innovasjon

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

- Personalisering
- Interaktive løsninger
- Integrasjon med sosiale medier

5. Ulemper og hensyn

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

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

6. Vurdering

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

En slik overgang vil:

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

7. Forslag til vedtak

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Cathrine Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Hans Petter Lom Lommerud og Sigbjørn Øystein Thorud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

A) Styret - beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer

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

Styrets innstilling

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Se side 34 og 35 for mer utfyllende saksfremstilling.

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Dokument-ID 09222115557579310865 Signert HPLL, SØT, CK

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

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Til Generalforsamlingen i Bergkrytallen borettslag:

Forslag om endret praksis ved tildeling av parkeringsplasser med lademuligheter.

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak.

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

Parkeringsplasser - Prioritering og omdisponering av parkeringsplasser med lademulighet

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

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

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

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

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Hans Petter Lommerud

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følger

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Rebbeng

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Høidahl
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lotte Hernæs
Thomas Moe Kristiansen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Bugge
Leila Olsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anette Bugge
Leila Olsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Berit Christoffersen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Berit Christoffersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Magne Øines

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Geir Magne Øines

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557579310865

Dokument

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

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

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

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

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

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



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.

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.

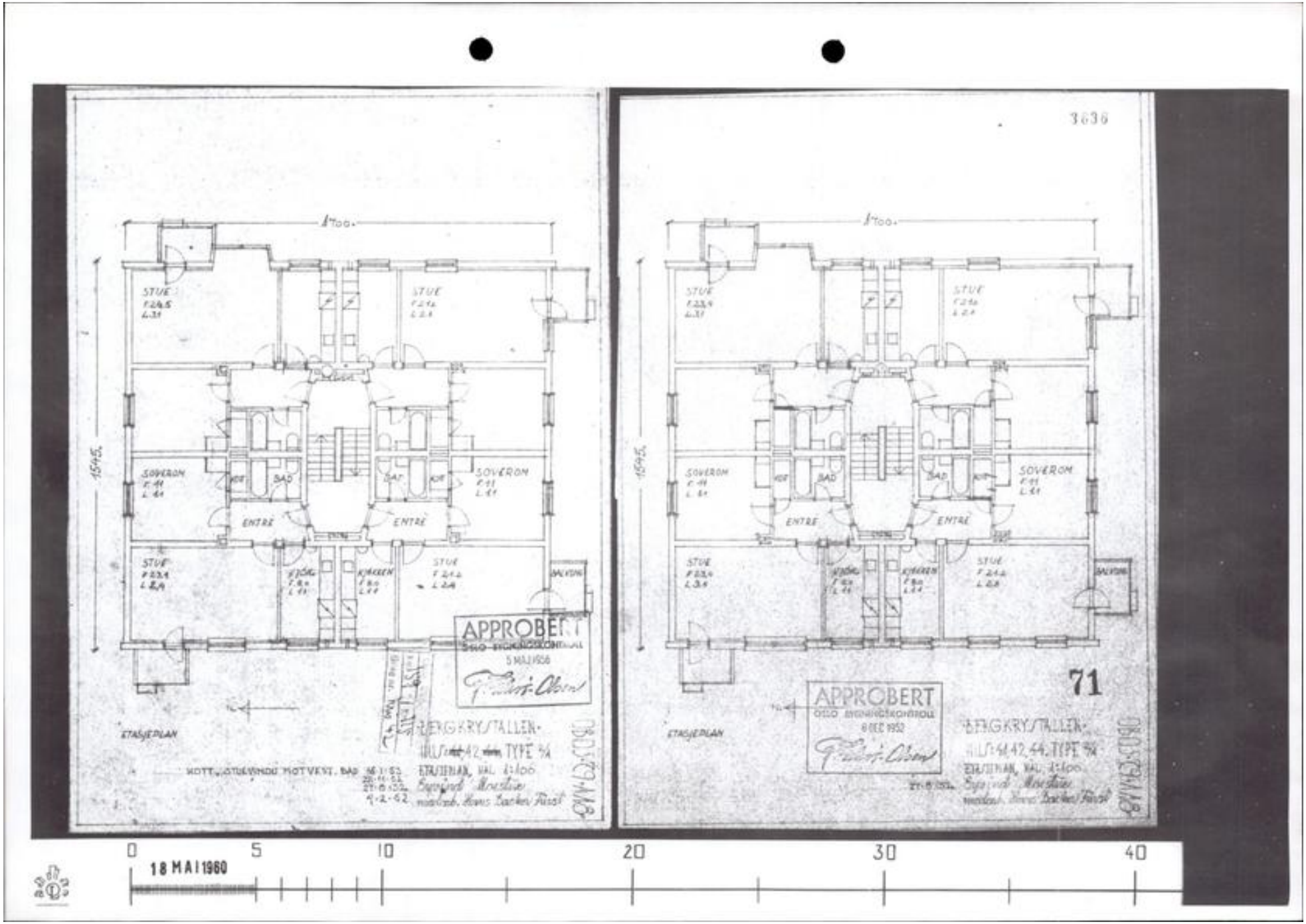
Diverse

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


3636
1:100
STUE
SOVEROM
BAD
KJØK
ENTRE
KJÆKEN
BALKONG
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 MAI 1960
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
8 DEC 1952
71
BERGKRYSTALLEN
TYPE 3A
ETASJEPLAN
18 MAI 1960
0
5
10
20
30
40

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	890104963	95/61239

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

Arbeidssted : 159/0115 Bergkrystallen 16
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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2023
	201402960 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BERGKRYSTALLEN 16	Eiendom:	159/115/0/0
Tiltakshaver:	BERGKRYSTALLEN BORETTSLAG	Søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergkrystallen 16

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

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

Ansvar

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

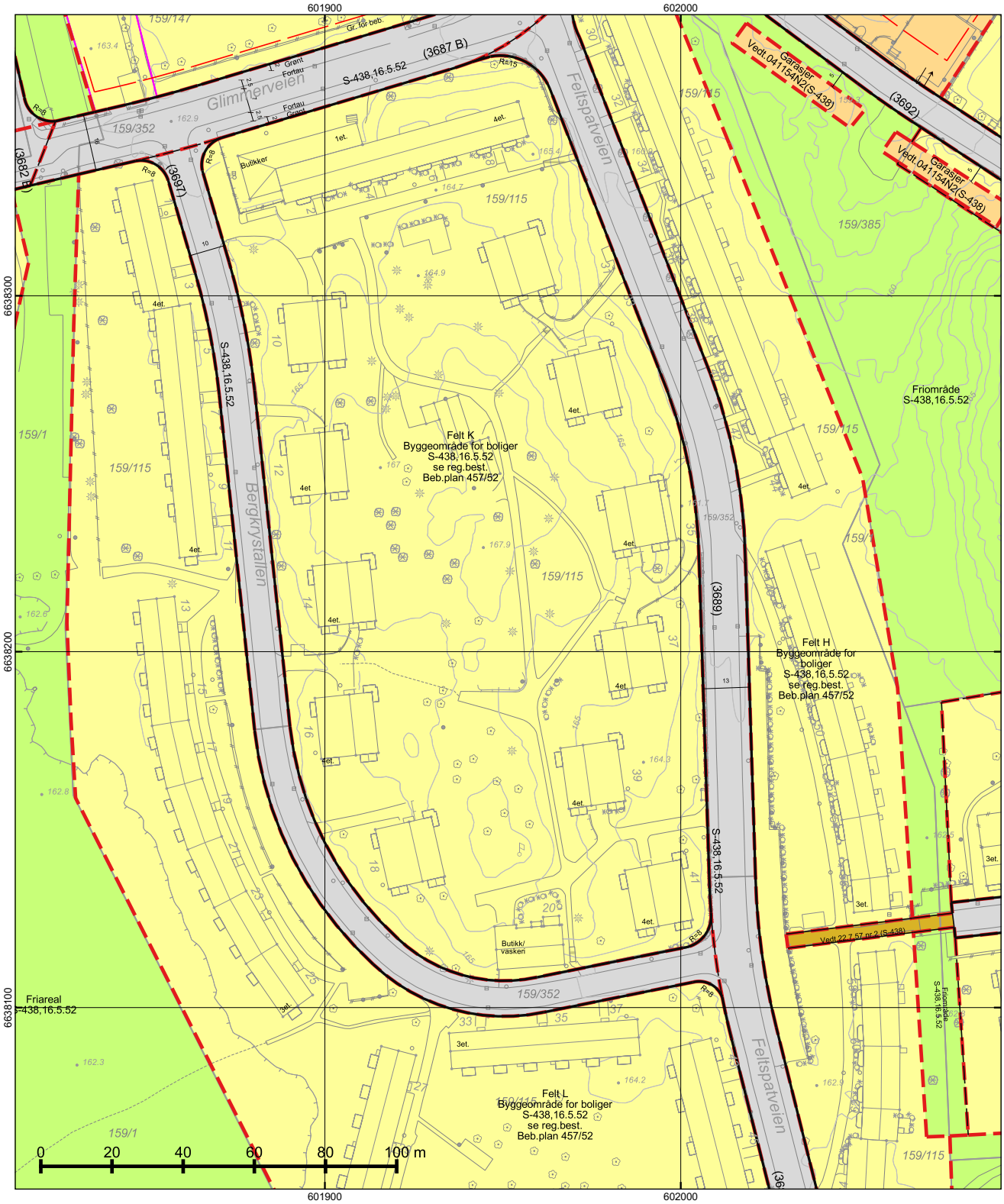
Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
962392687 NORCONSULT AS	SØK - Ansvarlig søker - Tiltaksklasse 2 KONTROLL - Kontroll av bygningsfysikk - Fuktsikring - Tiltaksklasse 2
976964446 S-BYGG AS	PRO - Overordnet ansvar for prosjektering - Tiltaksklasse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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163610/ 86540656
Adresse: Bergkrystallen 16
Gnr/Bnr: 159/115

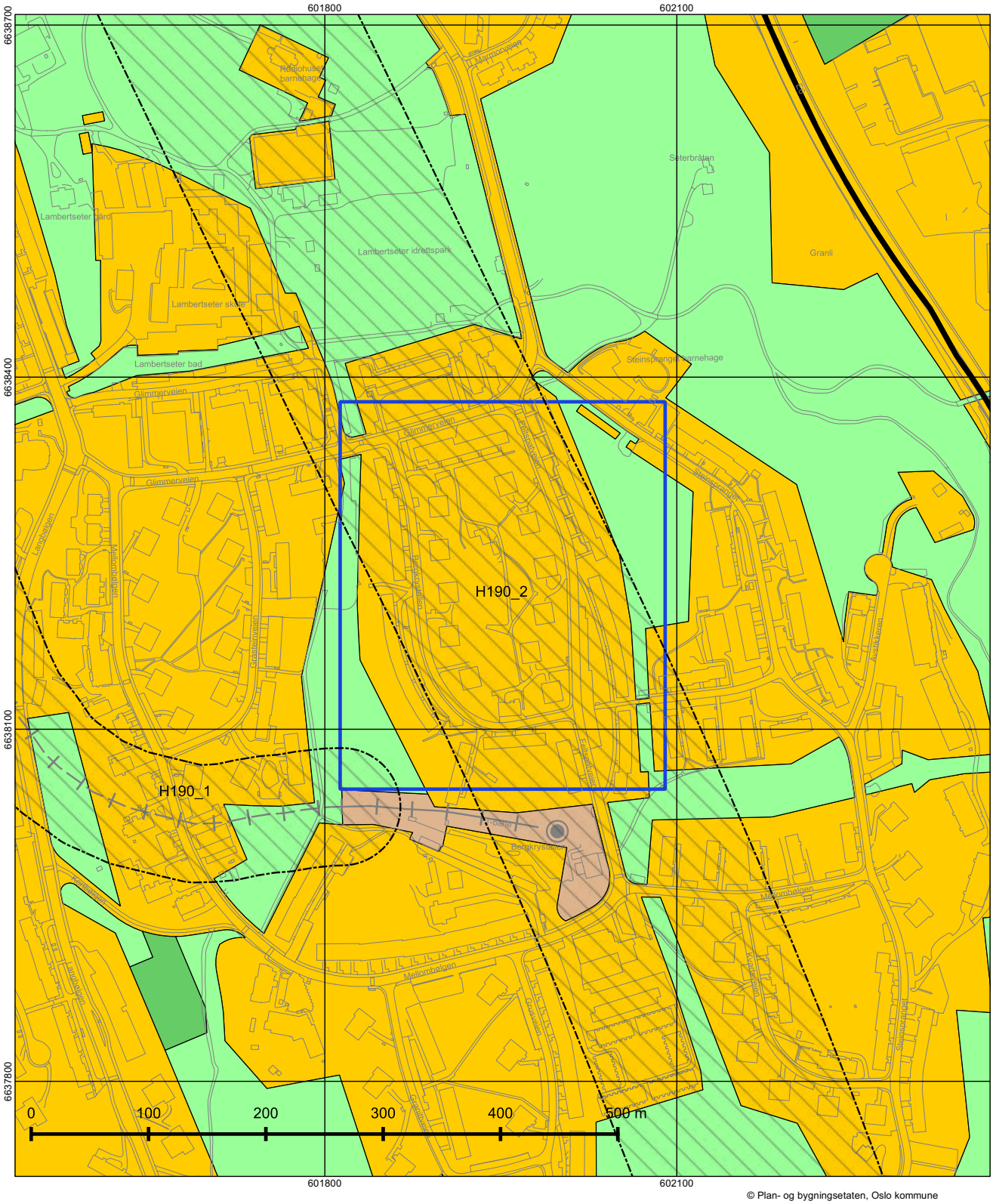
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163610/86540656
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

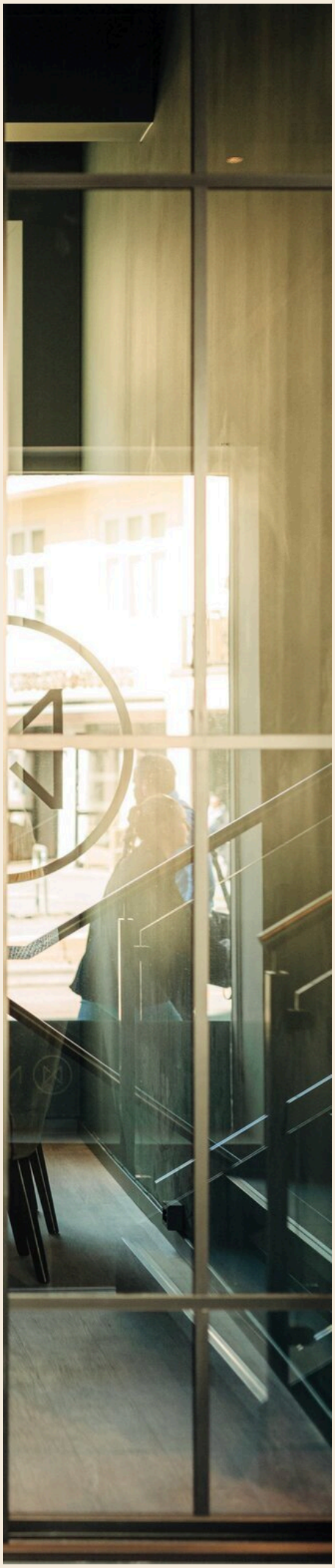


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0310/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergkrystallen 16 1155 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489