

LAMBERTSETER:
Prisregulert og klausulert 2-roms omsorgsbolig

ADRESSE:	Feltspatveien 29, 1155 Oslo Andelsnummer 37 i Krystallen BRL
BRA/BRA-i:	52 m² / 50 m²
PRIS:	Kr. 1 950 000,- Fellesgjeld kr. 450 928,- Omkostninger kr.1090 Totalpris: kr 2 402 018,-
MEGLERE:	Adv. Lina-Maria Linge | Adv. Torolv Sundfør Tlf. 993 64 349 | 924 10 200 E-post: lml@sgb.no | ts@sgb.no

Advokatfirmaet SGB AS, Parkveien 53 B, Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo

ADRESSE

Feltspatveien 29, 1155 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Andelsnummer 37 i Krystallen Borettslag, org. nr. 984 599 838

TILSTANDSRAPPORT

Utført av sertifisert takstingeniør Andreas Høieggen Befaringsdato: 2.7.2026, rapportdato 15.9.2026 Andelsleiligheten er klausulert og prisregulert. Prisen er satt til kr 1 950 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Eier av adkomstdokumentene er Linda Ellinor Mikkelsen (død)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde med hovedsakelig blokk- og leilighetsbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Det er kort avstand til Lambertseter senter med butikker, servicetilbud og T-baneforbindelse. Bussforbindelser finnes også i nærområdet.

Området har tilgang til grøntområder og turmuligheter, blant annet mot Østensjøvannet og nærliggende skogsområder.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Boligene har ikke garasje. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie på vestsiden av huset. Utleie administreres av styret. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en måneds varsel.

Det er god tilgang på offentlig kommunikasjon med syv minutters gange til Bergkrystallen t-banestasjon.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

5 491,9 m^2 felles eiet tomt for borettslaget.

AREAL

BRA: 52 m^2, BRA-i: 50 m^2, BRA-e: 2 m^2.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2 % som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

INNHOLD

Andelsleilighet i syvende etasje med entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom.

Kjellerbod.

BESKRIVELSE

Boligblokk fra 1957. Eiendommen ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde med hovedsakelig blokk- og leilighetsbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Det er kort avstand til Lambertseter senter med butikker, servicetilbud og T-baneforbindelse. Bussforbindelser finnes også i nærområdet.

Leiligheten ligger i en blokk med felles kafeteria i første etasje som fungerer som felles samlingssted.

STANDARD

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG
Byggemåte: Bygg oppført i 1957. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater. Kombinasjonstak med ukjent type tekking og alder (ikke besiktiget). Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2013. Slett entredør med dørpumpe.

INNVENDIG

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innerdører: Glatte slagdører

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på bad

VÅTROM
Det legges til grunn at baderommet er fra ca. 2001 ved ombygging til omsorgsboliger.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilasjon (legges til grunn på bakgrunn av byggesak, men dette er ikke bekreftet).

KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Oppvaskmaskin i nisje. Komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i himling.

Det er parkett på kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.

Fordelerstokk bak luke i tak på baderom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, innvendig svarte eller hvite rør.

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Vannbåren varme til radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen

Det er en eldre brannvarsler som er utgått på dato.

SÆRLIGE FORHOLD – KLAUSULERT BOLIG

Andelen/leiligheten er klausulert som omsorgsbolig.

Eiendommen er klausulert og prisregulert. Tildeling skjer etter vedtak fra Oslo kommune bydel Nordstrand etter prioritet og/eller venteliste.

Styret i Krystallen borettslag har i e-post datert 16.07.2026 opplyst at Husbankens oppstartstilskudd ble utbetalt i 2002, og at klausuleringen ble forlenget med 10 år ved utløpet av 2022. Klausuleringen opplyses å gjelde frem til 2032. Dette innebærer at Oslo kommune/bydelens utpekingsrett og vedtektenes bestemmelser om prisregulering fortsatt legges til grunn. Underliggende dokumentasjon for eksakt utbetalingsdato og forlengelsesvedtak er ikke fremlagt.

BORETTSLAGETS VEDTEKTER OM FORKJØPSRETT OG KLAUSULERING

Det følger av Borettslagets vedtekter ¤ 2-1(5) at omsorgsboligene er klausulert til fordel for personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsbolig. Som omsorgsbolig regnes i den sammenheng ikke de 10 små leilighetene eller andelen for kontor og lokaler for eldresenter. Oslo kommune ved Lambertseter Bydel skal utpeke kjøper av omsorgsboliger. Boligen er også underlagt prisregulering, jf. vedtektene ¤ 4.

Klausuleringen gjelder i 20 år. Oslo kommune har rett til å kreve denne klausuleringen forlenget i inntil 10 år forutsatt departementets godkjennelse. Som nevnt er det Oslo Kommune ved Nordstrand Bydel som skal utpeke ny andelseier.

Bydelen skal godkjenne ny kjøper, som deretter på ordinær måte skal godkjennes av borettslagets styre. Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene, kan bruksoverlating av andelen skje i inntil 3 år etter søknad til styret. Styret kan i særlige tilfeller tillate bruksoverlating utover denne tid. Det er ingen forkjøpsrett, verken for andelseierne eller OBOS medlemmer, så lenge klausuleringen gjelder. I

Borettslagets vedtekter er det vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere i Borettslaget og for øvrige OBOS medlemmer som skal gjelde fra det tidspunkt klausuleringen på boligene er bortfalt. Styret opplyser at klausulen er forlenget, forretningsfører kan ikke innestå for dette da forretningsfører ikke sitter på noe skriftlig om det.

Alle leilighetene er underlagt prisregulering. Se vedtektene ¤ 2-3. Regelen er at det som skal reguleres som maksimalpris er opprinnelig innskudd pluss nedbetalt fellesgjeld. Regulering skal skje i henhold til konsumprisindeksen med basis i indeksen pr 15. august 2000. Gjelder for innskudd pluss nedbetalt andel fellesgjeld, selv om fellesgjelden er nedbetalt på et senere tidspunkt. (Påkostninger kompenseres ikke og tilskuddet er gitt til borettslaget og ikke beboer og holdes helt utenom prisreguleringen av den enkelte bolig).

Bydelen sitter på en godkjenningliste (interessentliste). Før salg igangsettes må megler kontakte Nordstrand Bydel. Kontaktperson i bydelen er Bestillingskontoret.

Kjøper må først godkjennes av bydelen, deretter må det sendes søknad om godkjenning til styret. Bydelens godkjenning må vedlegges søknaden om godkjenning som sendes styret.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede

flater. Kombinasjonstak med ukjent type tekking og alder (ikke besiktiget). Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2013. Slett entredør med dørpumpe.

ANDRE FORHOLD

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Styret har opplyst om følgende vedlikeholdsplaner for 2026-2030:

«Energibesparende LED lamper ble påbegynt installert 2024. Noe arbeid gjenstår i kjellere og dette vil bli ferdigstilt i løpet av 2026-2027.

Planlegge utvendig avfallsbrønner. Pristilbud innhentes.

Vurdere beredskapslager for vann/mat etc. Avklare ansvar for dette, Forslag legges frem for generalforsamlingen våren 2026.

Ny heis må utredes, evt kan borettslaget vurdere å ha en heis, mot dagens to. Årlig vedlikeholdskostnad for heisen er rundt 250 000»

PARKERING

Boligene har ikke garasje. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie på vestsiden av huset. Utleie administreres av styret. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg.

For øvrig gateparkering etter gjeldende regler.

FYRING/OPPVARMING

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme på bad

FELLESUTGIFTER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 721,39 pr. mnd.
Herav oppvarming: kr 950,-
Felleskostnader: kr 5 328,62

FELLES FORMUE

Formue på denne andelen utgjør per 31.12.2025 kr 12 293,-.

FELLESGJELD

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 455 000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2025.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

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

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

UTLEIE

Borettslagets vedtekter regulerer muligheten for overlating av bruk. Merk at det gjelder særlige bestemmelser for klausulert bolig som vil ha innvirkning på muligheten til å overlate bruken til andre.

Fra vedtektenes § 4-2 fremgår:

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 borettslagsloven § 5-6 første ledd 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 3 år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, 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, jf. bestemmelsen om klausulering i § 2-1 (5). Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene for å bli andelseier i henhold til § 2-2 (2), kan bruksoverlating av andelen tillates for en begrenset periode etter søknad til styret, jf. punkt 2-2 (2).

(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.

(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).

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i Krystallen borettslag. Av borettslagets husordensregler fremgår følgende:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: KRYSTALLEN BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS

Navn: Krystallen Borettslag
Selskapsform: Borettslag
Org. nummer: 984 599 838
Byggeår: 1958
Heis: ja
Dyrehold: Ja

REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 25954, med arealformål bolig med tilhørende anlegg.
Eiendommen berøres også av reguleringsplan S-438, med arealformål idretts-/sportsanlegg. Planen angir i tillegg grense for bebyggelse.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 1 950 000,-.

Prisantydning	Kr.	1 950 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	454 856	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**2 405 946**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST OG LOVLIGHET

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Skatteetaten har opplyst at formuesverdien for andelsleiligheten sekundærbolig var 4 326 789,- og for primærbolig 1 081 697,-. Formuesverdien gjaldt for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvdratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SGB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 % av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 % for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadrametersatsen med boligens areal (P-rom/boa).

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 37 i Krystallen BRL med adresse Feltspatveien 29, 1155 Oslo, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kroner for at det skal utløse eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87693976.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier plikter selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HEFTELSER

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget utover at eiendommen er klausulert. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Det er imidlertid ingen forkjøpsrett for verken andelseierne eller OBOS medlemmer så lenge klausuleringen gjelder. Se avsnitt over om klausulering og forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Når annet ikke 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. For øvrig vises til vedlegg til salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke

skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å

rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 13910

Til adv. Torolv Sundfør v/advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Feltspatveien 29, 1155 Oslo. Andelsnr. 37, Krystallen Borettslag i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

.....

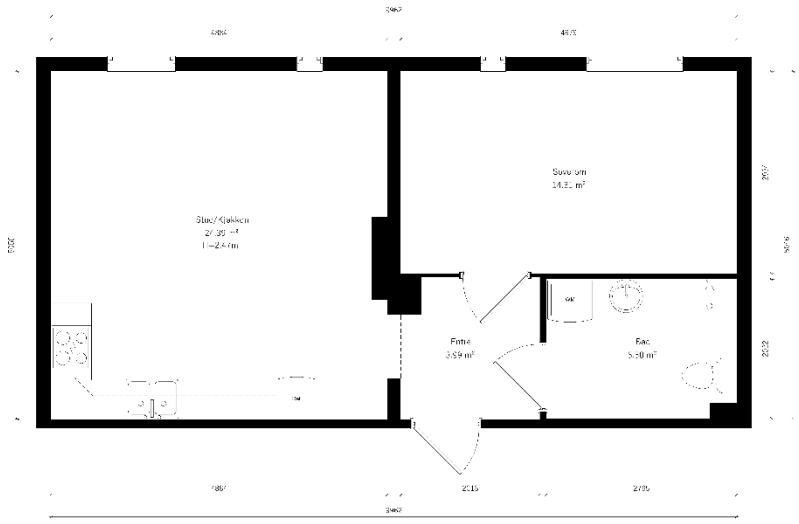
Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....



Feltspatveien 29

7.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D


GRUNDIG
10

















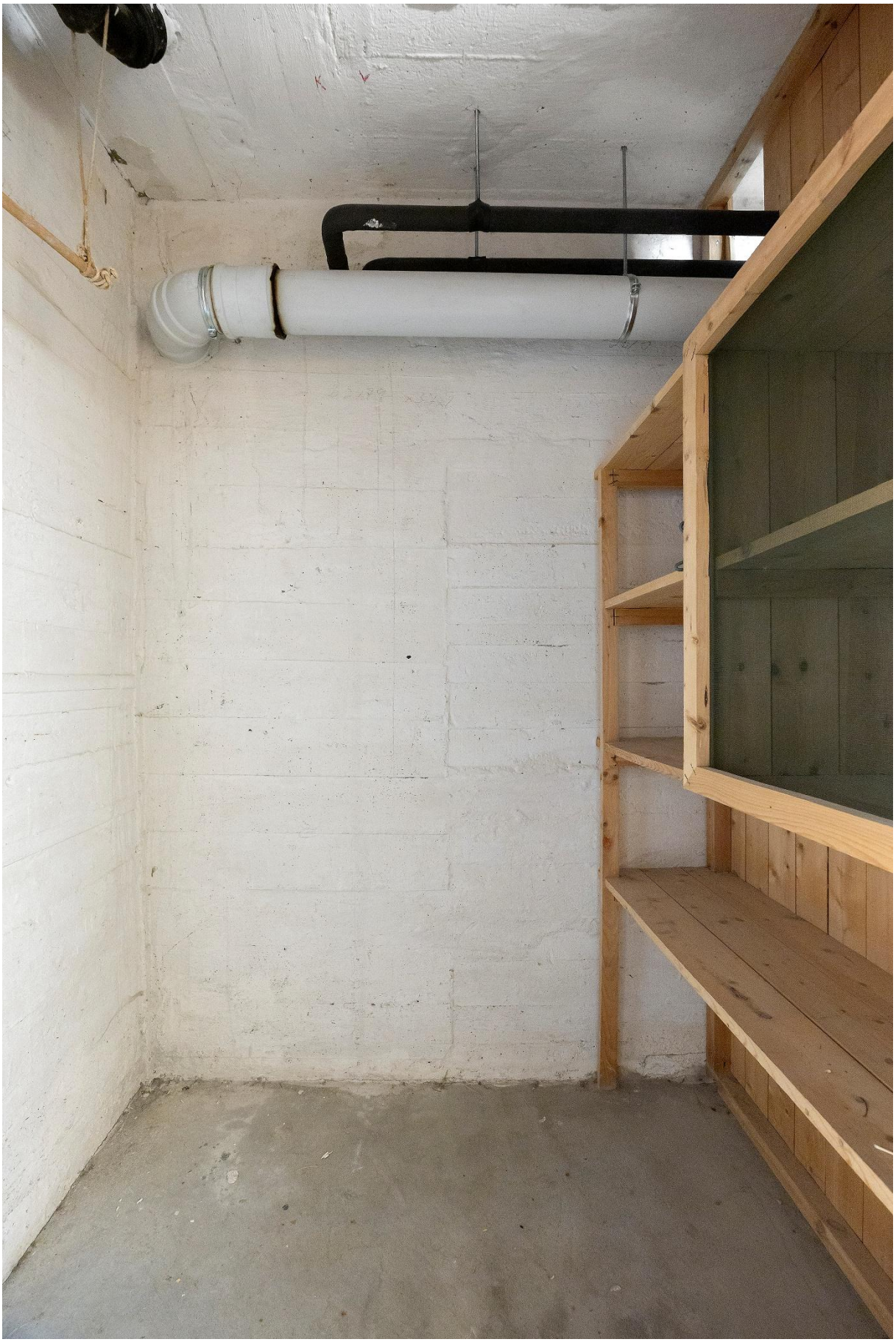













KIWI mini pris
7–23


FELTSPATVEIEN 29
Gjønnervelen





Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Feltspatveien 29, 1155 OSLO

OSLO kommune

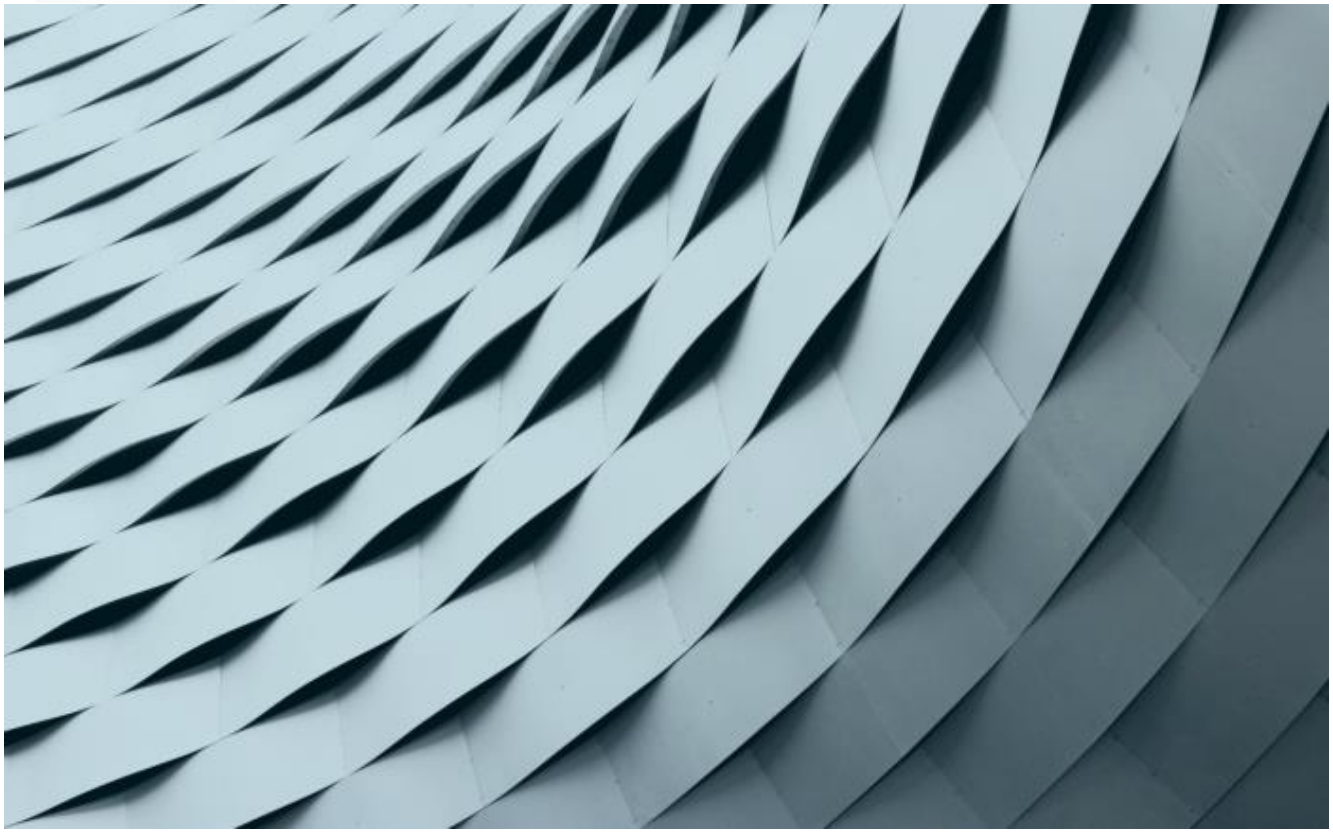
gnr. 159, bnr. 147

Andelsnummer 37

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2487 **Eiendomsverdi ref nr:** QG2519

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Bygg oppført i 1957. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater. Kombinasjonstak med ukjent type tekking og alder (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2013.

Slett entredør med dørpumpe.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Innerdører: Glatte slagdører

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme på bad

VÅTROM Gå til side

Det legges til grunn at baderommet er fra ca. 2001 ved ombygging til omsorgsboliger.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilasjon (legges til grunn på bakgrunn av byggesak, men dette er ikke bekreftet).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin i nisje. Komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i himling.
Det er parkett på kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.
Fordelerstokk bak luke i tak på baderom.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, innvendig svarte eller hvite rør.

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Vannbåren varme til radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Det er en eldre brannvarsler som er utgått på dato.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

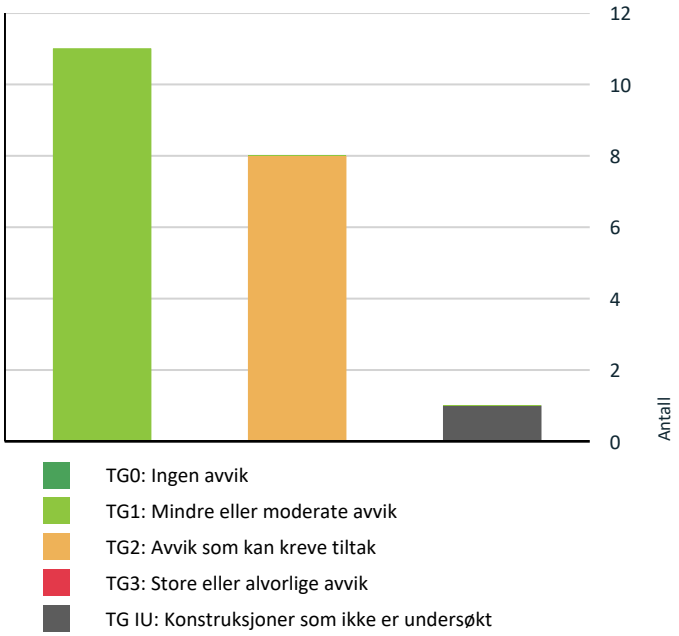
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 7. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2013.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).
Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entredør med dørpumpe.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett

Vurdering av avvik:
• slitt, svikt i gulb imstu

Konsekvens/tiltak
• Parketten bør avrettes, festes eller om nødvendig skiftes ut for å gjenopprette jevnhet og stabilitet; utsettes tiltaket kan svikten forverres, gi økt knirk og redusere både komfort og levetid på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler ol.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført i betong.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det legges til grunn at baderommet er fra ca. 2001 ved ombygging til omsorgsboliger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Skruehull på vegger etter tidligere installasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Hullene kan fuges ved neste vedlikehold for å gjenopprette en jevn overflate; blir de stående åpne vil de samle støv og forringe det visuelle helhetsinntrykket over tid.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent/skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon. Ukjente membraner uten dokumentasjon er over 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran samt alder er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon (legges til grunn på bakgrunn av byggesak, men dette er ikke bekreftet).

Se forøvrig hovedpunkt for ventilasjon.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:
• Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres hulltaking eller annen destruktiv kontroll når praktisk mulig for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader; uten slik oppfølging kan skjulte skader forbli uoppdaget og utvikle seg til kostbare reparasjoner på sikt.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin i nisje. Komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er parkett på kjøkkengulv.
Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Det bør vurderes lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Slitasje (løse overskap, slitasje på innredning) og gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Synlig slitasje og gjenstående arbeider bør ferdigstilles, og slitte overflater kan utbedres for å hindre videre forringelse; unnlatt oppfølging kan medføre økte reparasjonskostnader og redusert brukskvalitet.

Imngrednimg delvis løsnet fra vegg

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i himling.

Se hovedpunkt for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.
Det legges til grunn at vannledninger er fra ca. 2001 ved ombygging til omsorgsboliger.
Fordelerstokk bak luke i tak på baderom.

Vurdering av avvik:
• Tettemuffer mangler i enden av varmerør i rør i rør-systemet.

• Røropplegget har ikke vannskadesikker løsning. Eventuell lekkasje ved fordelerstokk vil ødelegge tak/himling i baderom og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, innvendig svarte eller hvite rør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart. Noe avløpsstøy kan forekomme i eldre bygårder, men det er usikkert om det foreligger sjenerende eller unormal støy.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det legge til grunn at det er mekanisk avtrekksventilasjon på bakgrunn av informasjon i Saksinnsyn. Det er dog ikke bekreftet/dokumentasjon ventilasjonsløsning.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det registreres liten luftgjennomstrømning ved avtrekksventilene på kjøkkenet og baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Undersøk den faktiske løsningen for ventilasjon med styret. Rens og juster avtrekkskanaler og ventiler. Manglende avtrekk kan føre til økt luftforurensning og økt fuktinnhold i luften, noe som resulterer i redusert inneklima.

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

Beskrivelse

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer.

Merknad: Radiatorene var ikke påskrudd på befaringstidspunktet og funksjon er ukjent. Det anbefales å funksjonsteste anlegget når forholdene ligger til rette for det.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-tilsyn.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Det mangler dokumentasjon på anlegget.
Det legges til grunn at anlegget er fra ca. 2001 ved ombygging til omsorgsboliger.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er en eldre brannvarsler som er utgått på dato.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

gammel vsrsler

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:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/50 m²

Andelsleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	12 293
Fradrag for andel felles gjeld	-	454 856
Konklusjon markedsverdi		**1 950 000**

Markedsvurdering

Leiligheten er klausulert som omsorgsbolig. Verdien er derfor i avgjørende grad styrt av vedtektsbestemt prisregulering/maksimal lovlig overdragelsespris, kommunal utpekingsrett og begrenset kjøpergruppe. Ordinære salg av borettslagsleiligheter i området har begrenset direkte overføringsverdi, og er kun benyttet som støtte for vurdering av beliggenhet og generelt prisnivå. Det er også hensyntatt boligens tekniske tilstand og fellesgjeld/formue i rapportens beregning. Styret har opplyst at klausuleringen er forlenget med 10 år og gjelder frem til 2032. Det er ikke fremlagt opplysninger om ytterligere forlengelsesrett etter 2032. Markedsverdien er fastsatt skjønnsmessig innenfor rammen av disse begrensningene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Feltspatveien 29 ,1155 OSLO 50 m² 1957 1 sov		05-11-2025	1 911 042	**1 911 042**	440 564	2 351 606	**47 032**
2	Feltspatveien 29 ,1155 OSLO 48 m² 1958 1 sov				**2 206 347**		2 206 347	**45 966**
3	Feltspatveien 29 ,1155 OSLO 50 m² 1957 1 sov		29-09-2024	1 730 811	**1 730 811**	453 000	2 183 811	**43 676**
4	Feltspatveien 29 ,1155 OSLO 48 m² 1958 1 sov				**1 932 054**		1 932 054	**40 251**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		80 652
Vedlikehold - stipulert andel	Kr.		20 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**100 500**

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**1 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 950 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Kommentar

Tomteverdien er satt lavt som følge av at andelen er klausulert som omsorgsbolig med prisregulering, kommunal utpekingsrett og begrenset kjøpergruppe. Klausuleringen påvirker ikke byggekostnaden, men reduserer verdien av andelens underliggende tomte-/rettighetsverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

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

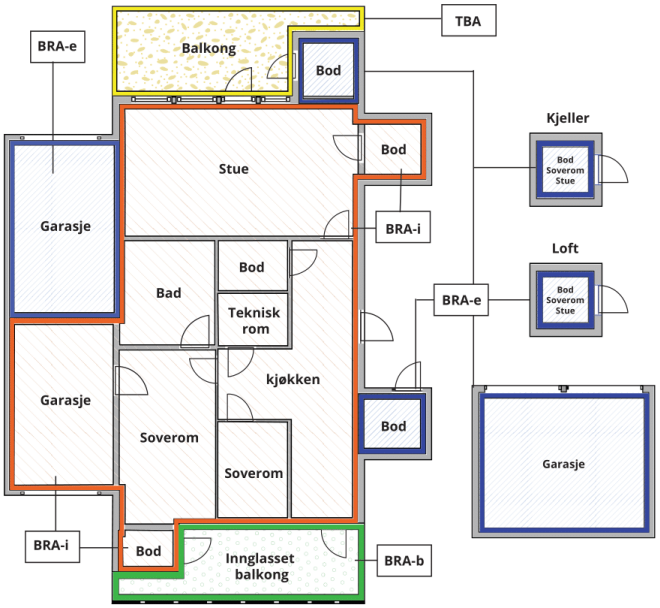
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	50			50	
Kjeller		2		2	
SUM	**50**	**2**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	147		0	5491.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Feltspatveien 29

Hjemmelshaver
Krystallen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7002/KRYSTALLEN BORETTSLAG	984599838	7002	Obos Eiendomsforvaltning AS	Mikkelsen Linda Ellinor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	100	315 900	12 293	*31.12.2025*	454 856	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		6 600
Omløpsmidler:		1 067 597	Samlet innskuddskapital:		20 349 250
Kortsiktig gjeld (-)	-	341 726	Langsiktig gjeld (+):	+	64 538 380
Disponible midler:		725 871	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		84 887 630

Kommentar
Pålydende andel kr 100 og borettsinnskudd kr 315 900. Samlet opprinnelig innskudd utgjør dermed kr 316 000.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde med hovedsakelig blokk- og leilighetsbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Det er kort avstand til Lambertseter senter med butikker, servicetilbud og T-baneforbindelse. Bussforbindelser finnes også i nærområdet. Området har tilgang til grøntområder og turmuligheter, blant annet mot Østensjøvannet og nærliggende skogsområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 25954, med arealformål bolig med tilhørende anlegg.

Eiendommen berøres også av reguleringsplan S-438, med arealformål idretts-/sportsanlegg. Planen angir i tillegg grense for bebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 721,39,-
Herav:
Pr. dags dato
Lån nr: 9820760281; IN lån 1 - Akonto renter 160,31
Lån nr: 9820760281; IN lån 1 - Akonto avdrag 282,46
Oppvarming 950,00
Felleskostnader 5 328,62

Parkering

Boligene har ikke garasje. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie på vestsiden av huset. Utleie administreres av styret. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel.

Borettslagets vedtekter 2-1(5)

Forkjøpsrett: Ja
Tilknyttet Borettslag: Ja
Styregodkjenning: Ja

Det følger av Borettslagets vedtekter ¤ 2-1(5) at omsorgsboligene er klausulert til fordel for personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsbolig. Som omsorgsbolig regnes i den sammenheng ikke de 10 små leilighetene eller andelen for kontor og lokaler for eldresenter. Oslo kommune ved Lambertseter Bydel skal utpeke kjøper av omsorgsboliger. Boligen er også underlagt prisregulering, jf. vedtektene ¤ 4. Klausuleringen gjelder i 20 år. Oslo kommune har rett til å kreve denne klausuleringen forlenget i inntil 10 år forutsatt departementets godkjennelse. Som nevnt er det Oslo Kommune ved Nordstrand Bydel som skal utpeke ny andelseier. Bydelen skal godkjenne ny kjøper, som deretter på ordinær måte skal godkjennes av borettslagets styre. Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene, kan
bruksoverlating av andelen skje i inntil 3 år etter søknad til styret. Styret kan i særlige tilfeller tillate bruksoverlating utover denne tid. Det er ingen forkjøpsrett, verken for andelseierne eller OBOS medlemmer, så lenge klausuleringen gjelder. I Borettslagets vedtekter er det vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere i Borettslaget og for øvrige OBOS medlemmer som skal gjelde fra det tidspunkt klausuleringen på boligene er bortfalt. Styret opplyser at klausulen er forlenget, forretningsfører kan ikke innestå for dette da forretningsfører ikke sitter på noe skriftlig om det. Alle leilighetene er underlagt prisregulering. Se vedtektene ¤ 2-3. Regelen er at det som skal reguleres som maksimalpris er opprinnelig innskudd pluss nedbetalt fellesgjeld. Regulering skal skje i henhold til konsumprisindeksen med basis i indeksen pr 15. august 2000. Gjelder for innskudd pluss nedbetalt andel fellesgjeld, selv om fellesgjelden er nedbetalt på et senere tidspunkt. (Påkostninger kompenseres ikke og tilskuddet er gitt til borettslaget og ikke beboer og holdes helt utenom prisreguleringen av den enkelte bolig). Bydelen sitter på en godkjenningliste (interessentliste). Før salg igangsettes må megler kontakte Nordstrand Bydel. Kontaktperson i bydelen er Bestillingskontoret. Kjøper må først godkjennes av bydelen, deretter må det sendes søknad om godkjenning til styret. Bydelens godkjenning må vedlegges søknaden om godkjenning som sendes styret.

Andelen/leiligheten er klausulert

Andelen/leiligheten er klausulert som omsorgsbolig. Styret i Krystallen borettslag har i e-post datert 16.07.2026 opplyst at Husbankens oppstartstilskudd ble utbetalt i 2002, og at klausuleringen ble forlenget med 10 år ved utløpet av 2022. Klausuleringen opplyses å gjelde frem til 2032. Dette innebærer at Oslo kommune/bydelens utpekingsrett og vedtektenes bestemmelser om prisregulering fortsatt legges til grunn. Underliggende dokumentasjon for eksakt utbetalingsdato og forlengelsesvedtak er ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan 7. etasje ikke funnet	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

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.

orskriften 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.»*

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en

Forutsetninger

eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

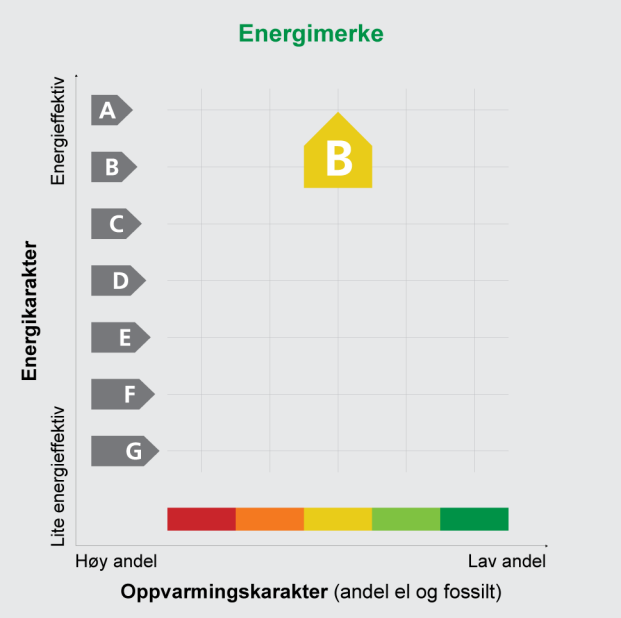
Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

ENERGIATTEST

Adresse	Feltspatveien 29
Postnr	1155
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	7002
Gnr.	159
Bnr.	147
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1292778
Dato	02.08.2021



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1958
BRA:	50,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Feltspatveien 29
Postnr/Sted: 1155 Oslo
Leilighetsnummer: 7002
Bolignr:
Dato: 02.08.2021 10:34:12
Energimerkenummer: A2021-1292778
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 159
Bnr: 147
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	20 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m^2
Oppvarmet BRA	50 m^2
Totalt BRA	50 m^2
Oppvarmet luftvolum	120 m^3
U-verdi for yttervegger	0,25 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	220,6 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	163 %
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; Biobrensel; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
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	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	24.8.2020
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	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	68,5
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	137,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4832 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2870 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4832 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	4363 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	469 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4832 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,7 %

ADVOKATFIRMAET SGB AS
Advokatfirmaet SGB AS v/Advokatfirmaet SGB AS
Postboks 2004 Vika, 0215 OSLO
E-post: ts@sgb.no

Deres ref.: 13910 . Vår ref.: 0603-1-7002 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Krystallen Borettslag
Organisasjonsnr:	984599838
Andelseier:	Mikkelsen (bo), Linda Ellinor
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7002
Adresse:	Feltspatveien 29, 1155 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	159
Bnr.	147

Borettsinnskudd: Kr. 315 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87693976.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 01.01.26. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel.
Boligene har ikke garasje. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie på vestsiden av huset. Utleie administreres av styret. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes styret; arild.rebbeng@hotmail.com og krystallen@styerommet.no Borettslaget har boder til utleie. Utleie administreres av styret. Boder 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; arild.rebbeng@hotmail.com og krystallen@styerommet.no. Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Skriftlig bestilling legges i styrets postkasse i inngangspartiet. Dekoderen til TV med kabler og adapter er borettslagets eiendom, og skal ligge igjen i leiligheten ved fraflytting eller leveres til en av styrets medlemmer. Det følger av Borettslagets vedtekter ¤ 2-1(5) at omsorgsboligene er klausulert til fordel for personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsbolig. Som omsorgsbolig regnes i den sammenheng ikke de 10 små leilighetene eller andelen for kontor og lokaler for eldresenter. Oslo kommune ved Lambertseter Bydel skal utpeke kjøper av omsorgsboliger. Boligen er også underlagt prisregulering, jf. vedtektene ¤ 4. Klausuleringen gjelder i 20 år. Oslo kommune har rett til å kreve denne klausuleringen forlenget i inntil 10 år forutsatt departementets godkjennelse. Som nevnt er det Oslo Kommune ved Nordstrand Bydel som skal utpeke ny andelseier. Bydelen skal godkjenne ny kjøper, som deretter på ordinær måte skal godkjennes av borettslagets styre. Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene, kan

bruksoverlating av andelen skje i inntil 3 år etter søknad til styret. Styret kan i særlige tilfeller tillate bruksoverlating utover denne tid. Det er ingen forkjøpsrett, verken for andelseierne eller OBOS medlemmer, så lenge klausuleringen gjelder. I Borettslagets vedtekter er det vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere i Borettslaget og for øvrige OBOS medlemmer som skal gjelde fra det tidspunkt klausuleringen på boligene er bortfalt. Styret opplyser at klausulen er forlenget, forretningsfører kan ikke innestå for dette da forretningsfører ikke sitter på noe skriftlig om det. Alle leilighetene er underlagt prisregulering. Se vedtektene ¤ 2-3. Regelen er at det som skal reguleres som maksimalpris er opprinnelig innskudd pluss nedbetalt fellesgjeld. Regulering skal skje i henhold til konsumprisindeksen med basis i indeksen pr 15. august 2000. Gjelder for innskudd pluss nedbetalt andel fellesgjeld, selv om fellesgjelden er nedbetalt på et senere tidspunkt. (Påkostninger kompenseres ikke og tilskuddet er gitt til borettslaget og ikke beboer og holdes helt utenom prisreguleringen av den enkelte bolig). Bydelen sitter på en godkjenningliste (interessentliste). Før salg igangsettes må megler kontakte Nordstrand Bydel. Kontaktperson i bydelen er Bestillingskontoret. Kjøper må først godkjennes av bydelen, deretter må det sendes søknad om godkjenning til styret. Bydelens godkjenning må vedlegges søknaden om godkjenning som sendes styret. Styret har vedtatt at felleskostnader øker med 6% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229597
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	758 933,00
Innfrielsesdato:	30.12.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602817
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	5 806 410,00
Innfrielsesdato:	30.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987272948
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	25 439 927,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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: 6 721,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820760281; IN lån 1 - Akonto renter	160,31	
Lån nr: 9820760281; IN lån 1 - Akonto avdrag	282,46	
Oppvarming	950,00	
Felleskostnader	5 328,62	

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:	509,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 811,-
Annen formue:	12 293,-
Gjeld:	454 856,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229597
Restsaldo:	12 019,23
Kapitalkostnader:	441,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602817
Restsaldo:	36 017,87
Kapitalkostnader:	413,20
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987272948
Restsaldo:	402 891,03
Kapitalkostnader:	1 750,48
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 450 928,13,-, 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 Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

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: krystallen@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

HUSORDENSREGLER FOR

KRYSTALLEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 19. JUNI 2003,
SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. MAI 2005.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på utefellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, borring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette må ikke skje etter kl. 20.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering må skje etter de til enhver tid gjeldende regler.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer
Rullestoler, rullatorer og lignende skal plasseres i leilighetene eller på anviste plasser. Disse må ikke sjenere generell adkomst.

Løse gjenstander og rullatorer må ikke hensettes i korridorene, da disse kan være til hinder for rømningsvei (dette iflg HMS).

Det er ikke tillatt med røyking på fellesområdene, unntatt fellesverandaene.

§ 9 Brannsikringsutstyr / brannutrykning
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er to røykvarslere i hver leilighet som varsler med alarm og signal til brannvesenet. Det er branntavle i innganspartiet i første etasje med angivelse av hvor alarmen er utløst. Selve brannsentralen ligger i kjelleren ved de gamle heisene. Det er i tillegg plassert en batteridrevet røykvarsler på kjøkken for å redusere antall falske alarmer på grunn av damp og røyk fra komfyr. Det er pulverapparat i hver leilighet. Det er også brannmeldere i hver ende av bygget ved heisene og brannslanger i hver ende av korridorene. I tillegg er det tørropplegg for brannvesenets slanger i hovedoppgangen. Korridorene har tre branndører som står åpne på magneter, som utløses ved alarm.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Ved unødig brannutrykning, vil den enkelte beboer bli belastet for utrykningen, som pr mai 2005 koster ca kr 3.000,-. Ved skriftlig søknad til styret kan beboer om ønskelig få delt opp beløpet, og få det som et tillegg i leien over maks 12 måneder.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……

……

……

……

……..…...

…….., den ……../……. Styrets leder: ……..

Til beboere i Krystallen Borettslag

BRANNINSTRUKS

Vedlagt følger branninstruks (evakueringsinstruks) som vi ber deg lese grundig og oppbevare lett tilgjengelig.

I leilighetene er det to røykvarslere, en i entreen og en på soverommet, som er tilkoblet nett med varsling i alle leiligheter og med signal til brannvesenet.

I tillegg er det en batteridrevet røykvarsler som er plassert i taket i stue/kjøkken. Denne er montert slik at den skal varsle kun i din leilighet før den nett-tilkoblede alarmen går, dersom det for eksempel oppstår røyk og damp ved matlaging. Dette skal bidra til å redusere omfanget av unødvendige alarmer og utrykninger.

Dersom den batteridrevne alarmen i stua/kjøkkenet går på grunn av matlaging eller annet, bruk vifta og luft raskt ut gjennom vinduer for å unngå at hovedalarmen går.

Vi vil også minne om følgende forhåndsregler:

- **Si fra til styret dersom elektrisk utstyr går i stykker eller dersom ledninger og kontakter blir varme.**
- **Ta ut kontakten til kaffetrakter og lignende etter bruk (tidsur bør benyttes).**
- **Husk å slå av komfyren etter bruk. Bruk tidsur.**
- **Elektriske ovner skal ikke tildekkes.**
- **Vær forsiktig ved bruk av åpen flamme. Det må ikke brukes levende lys i brennbare dekorasjoner eller under røykvarslere.**
- **Røyking på sengen er ikke tillatt.**
- **Dører til leiligheter skal ikke holdes åpne.**
- **Røyking på fellesområder er ikke tillatt.**
- **Trekker viften over ovnen dårlig, må kullfilter byttes.**
  Kontakt styret v/Harry Olsen.
- **Brannslokningsapparatet må plasseres tilgjengelig.**

Oslo, mars 2005
Krystallen Borettslag
S t y r e t

Protokoll til årsmøte 2025 for KRYSTALLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984599838
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 16:00, Krystallen treffsenter .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder, Aril Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Lars Aanonsen ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **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

Til info vedtok generalforsamlingen 4. juni 2024 forhåndsgodkjenning av honorar til ekstern styreleder kr 8000,- pr mnd i perioden 2024 til GF i 2026, og honorar til eksternt styremedlem kr 3000,- pr mnd i perioden 2024 til GF i 2026.

Godtgjørelse for øvrige styret foreslås satt kr 35 000,-.
Herav kr 25 000,- til beboervalgt styremedlem og kr 10 000 til varamedlem. (for perioden 2024 - 2025)

Total godtgjørelse for styret i perioden 2024 - 2025 kr 167 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 167 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for 2 år og et varamedlem for et år.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen foreslår gjenvalg. Turid Thomassen som styremedlem og Harald Olsen som varamedlem

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Turid Thomassen

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Turid Thomassen

Følgende stilte til valg:
Turid Thomassen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:

Harald Olsen

Følgende stilte til valg:
Harald Olsen

9. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Jonny Berg og Lars Aanonsen ble foreslått

✓ **Vedtatt.**

Vedtekter

for Krystallen borettslag org nr 984599838.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31. mai 2006,
endret på ordinær generalforsamling 02.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Krystallen 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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) Oslo kommune kan i tillegg erverve inntil 30 % av andelene i borettslaget for bruksoverlating til personer som oppfyller vilkårene i vedtektene punkt 2-1 (5).

(5) Lagets boliger er klausulert i medhold av lov om borettslag slik at bare personer som på grunn av alder, funksjonshemning, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig kan være andelseiere. Disse skal utpekes av Oslo kommune som har utpekingsrett i 20 år regnet fra tidspunktet for utbetaling av Husbankens oppstartstilskudd til borettslaget. Oslo kommune har rett til å kreve denne klausuleringen forlenget i inntil 10 år forutsatt departementets godkjennelse, jf. lov om borettslag. Andel nr. 1000, 1005, 2006, 3006, 4006, 5006, 6006, 7006, 8006, 9006, 10006 og 11006, som ikke fyller kravene til Husbanktilskudd, er ikke klausulert.

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

(7) 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.

(8) 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 overdragelse av klausulerte andeler, herunder ved arv eller til andelseiers nærmeste familie, skal Oslo kommune ved Bydel Nordstrand utpeke ny andelseier som deretter på ordinær måte godkjennes av borettslagets styre for å få rett til å bruke boligen. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene for å bli andelseier, kan bruksoverlating av andelen skje i en periode på inntil 3 år etter søknad til styret. Styret kan i særlige tilfeller tillate bruksoverlating ut over denne tid.

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

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

(5) Forutsatt at vilkårene i vedtektenes punkt 2-1 er oppfylt, kan godkjenning ikke nektes når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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. Godkjenning kan heller ikke nektes når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

2-3 Overdragelsespris
Ved overføring av klausulerte andeler gjelder prisregulering fastsatt i medhold av lov om borettslag. Høyeste lovlige overdragelsespris fastsettes ved at opprinnelig innskudd og nedbetalt andel av opprinnelig fellesgjeld (avdrag) på overdragelsestidspunktet reguleres i henhold til konsumprisindeksen med basis i indeksen pr. 1. august 2000.

3. Forkjøpsrett
For de klausulerte boligene gjelderbestemmelsene i dette punkt fra det tidspunkt klausuleringen på boligene er bortfalt.

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.

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
Forutsatt at vilkårene i kapittel 2 i disse vedtektene er oppfylt, kan forkjøpsretten 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. Bruksrett til balkongene i tilknytning til hver etasje er forbeholdt boligene i hver etasje.

(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.

(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 borettslagsloven § 5-6 første ledd 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 3 år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, 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, jf. bestemmelsen om klausulering i § 2-1 (5). Dersom det ikke finnes interessenter som oppfyller vilkårene for å bli andelseier i henhold til § 2-2 (2), kan bruksoverlating av andelen tillates for en begrenset periode etter søknad til styret, jf. punkt 2-2 (2).

(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.

(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 private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 og 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.

(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.

(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, og ytterdører til boligen 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) 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 minst to andre medlemmer med minst et varamedlem.

(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. Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i borettslagets fellesarealer. Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Endringer av vedtektene som gjelder klausulering, prisregulering samt Oslo kommune utpekingsrett kan ikke oppheves uten Oslo kommunes samtykke, jf. vedtektenes kapittel 2.

(3) 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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 603
KRYSTALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRYSTALLEN 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. 15:30, Krystallen treffsenter .

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.

Annen informasjon

Styret ønsker andelseieren velkommen til årsmøte. I vedlagte innkalling finner dere regnskap, styrets beretning for borettslagets drift i året som har gått.

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. Forslag om etablering av beredskapslager i Krystallen borettslag
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KRYSTALLEN 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.

Styrets innstilling

Advokat Hennoing Hoel foreslås som 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.

Styrets innstilling

Lars Aanonsen foreslås.

Forslag til vedtak

Lars Aanonsen 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. 603 Krystallen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 0603 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 179 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 179 000.

Herav 15 000,- til beboervalgt styremedlem og kr 10 000 til varamedlem. (for perioden 2025 - 2026)

Forhåndsgodkjenning av honorar til ekstern styreleder 8500,- pr mnd, i perioden 2026 til GF 2028.

Forhåndsgodkjenning av honorar til eksternt styremedlem kr 3500,- pr mnd i perioden 2026 til GF i 2028

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 179 000. Forhåndsgodkjenning av honorar til ekstern styreleder med kr 8500 pr måned og kr 3500 til eksternt styremedlem for perioden 2026 - 2028.

Sak 7

Forslag om etablering av beredskapslager i Krystallen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norske myndigheter anbefaler økt egenberedskap i samfunnet. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap oppfordrer både husholdninger og lokalsamfunn til å være forberedt på hendelser som strømbrudd, ekstremvær, bortfall av vann eller andre krisesituasjoner.Et borettslag er et lite lokalsamfunn hvor mange mennesker bor tett. Ved uforutsette hendelser kan et felles beredskapslager bidra til at borettslaget raskere kan håndtere situasjoner før offentlige tjenester er tilgjengelige

Formålet med et beredskapslager er å øke tryggheten for beboerne gjøre borettslaget bedre i stand til å håndtere strømbrudd og andre kriser ha tilgjengelig grunnleggende utstyr til førstehjelp og nødssituasjoner sikre at styret eller frivillige kan iverksette enkle tiltak raskt

Eksempler på innhold i beredskapslager Et enkelt beredskapslager kan for eksempel inneholde;

Vann, mat for 3-4 dager.

Nødutstyr lommelykter og batterier nødlys powerbanker eller batteribank batteridrevet radio

Førstehjelp førstehjelpskoffert varmepledd hjertestarter (AED)

Utstyr ved strømbrudd eller kulde tepper gassbrennere eller kokeutstyr til nødsituasjoner

Utstyr ved ekstremvær snøskuffer sand/strøsalt presenninger tau og enkelt verktøyKostnad Et grunnleggende beredskapslager kan etableres med relativt begrensede midler. Utstyret vil ha lang levetid og kan lagres i eksisterende bod eller teknisk rom.

Forslag til vedtak Styret gis fullmakt til å etablere et beredskapslager for borettslaget. Styret utarbeider en enkel oversikt over nødvendig utstyr, anskaffer dette innenfor et fastsatt budsjett, og sørger for at lageret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig

Kostnad , antas bli mellom 70 000 - 100 000 for etablering av et beredskapslager.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen vurdere forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere et beredskapslager for borettslaget. Styret utarbeider en enkel oversikt over nødvendig utstyr, anskaffer dette innenfor et fastsatt budsjett, og sørger for at lageret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Arild Rebbeng

  Valgkomiteen foreslår gjenvalg for styreleder.

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

- Bjørn Eieland

  Bjørn Eieland jobber med eiendomsdrift og forvaltning. Han har solid erfaring og meget god kompetanse for oppgaven.

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

- Harald Olsen

Sak 9

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:

- Turid Thomassen

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

- Harald Olsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 28.5 2025 – 27.5 2026

Styret har i hele perioden fra forrige ordinære generalforsamling 28.5.25 hatt regelmessig kontakt hver uke, Det er avholdt møter etter behov, og samarbeidet har vært godt. Det siste året har det vært stort fokus på kostnadsbesparende tiltak og systematisk drift. Arbeidet med oppussing av korridorer ble startet opp i 2024 og var ferdig i slutten av året 2025.

Styret har et godt samarbeid med borettslagets rådgiver i OBOS og personalet på Krystallen treffsenter.

Vaktmestertjenesten er estimert til fast 10 timer pr uke, i tillegg kommer sesongarbeid, sommer og vinter, samt eventuelle prosjekter og bistad ved uforutsette hendelser.

Kontroll runder, med fokus på brannsikring og frie rømningsveier gjennomføres flere ganger hver uke. Avfallsbehandlingen har vært og er utfordrende. Oslo Kommune – Renovasjons- og gjennvinningsetaten har flere ganger i løpet av året sviktet totalt. Restavfallet blir ikke hentet 1 gang pr uke. Dette har skjedd flere ganger I perioden fra uke 51 til uke 3. Borettslaget måtte rekvirere mannskap og traktor for å få fjernt restavfallet ble ganger i den perioden. Generelt er alt for få som flatpakker papp og benytter søppelrommet til å kaste møbler, elektrisk utstyr og lignende. Borettslaget må da leie inn traktor eller varebil for å fjerne og levere avfallet på Grønmo.

Oslo kommende, vann og avløpsetaten har fakturert borettslaget for kr 140 000 pga høyt vannforbruk. De har satt inn vannmålere og er sikret i sin sak. Det økte vannforbruket er ikke forklart.

Dørautomatikken i dobbeltdøren mot vest var utslitt og måtte byttes. Dette vil ble utført i første kvartal 2026 og har en kostnadsramme på kr 70 000, som må finansieres over driftsbudsjettet. Brannalarmanlegget har årlig kontroll og avvik følges opp.

Arbeidet med utskifting av belysning til energibesparende LED lamper fortsatte ved heis mot syd ble utført høsten 2025.

Planer for 2026 – 2030

Energibesparende LED lamper ble påbegynt installert 2024. Noe arbeid gjenstår i kjellere og dette vil bli ferdigstilt i løpet av 2026-2027.

Planlegge utvendig avfallsbrønner. Pristilbud innhentes.

Vurdere beredskapslager for vann/mat etc. Avklare ansvar for dette, Forslag legges frem for generalforsamlingen våren 2026.

Ny heis må utredes, evt kan borettslaget vurdere å ha en heis, mot dagens to. Årlig vedlikeholdskostnad for heisen er rundt 250 000.

Styret ønsker å rette en stor takk for de beboerne som bidrar til felleskapet.

Til generalforsamlingen i Krystallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Krystallen 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, 6. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984599838, KLIENTNR. 603

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.		**-73 983**	**552 194**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		608 467	99 842
Tilbakeføring av avskrivning	14	65 101	93 159
Tillegg for nye langsiktige lån	17	26 820 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-26 692 380	-815 389
Innsk. øremerk. bankkto		-1 335	-3 789
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**799 853**	**-626 177**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**725 870**	**-73 983**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 067 597	440 972
Kortsiktig gjeld		-341 726	-514 955
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**725 870**	**-73 983**

KRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984599838, KLIENTNR. 603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 003 789	0	0	1 001 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 855 154	5 205 909	5 884 000	5 233 000
Ladeinntekter elbil		7 684	0	0	0
Andre inntekter	3	553 372	1 162 148	1 284 000	330 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 419 999**	**6 368 057**	**7 168 000**	**6 564 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-358 354	-1 168 015	-1 070 250	-225 000
Styrehonorar	5	-167 000	-167 000	-210 000	-167 000
Avskrivninger	14	-65 101	-93 159	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 875	-16 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 570	-128 435	-136 000	-142 120
Konsulenthonorar		-23 519	-158 466	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-982 046	-652 162	-730 000	-865 200
Forsikringer		-245 356	-208 756	-251 000	-296 120
Kommunale avgifter	8	-590 329	-396 587	-428 500	-528 000
Energi/fyring	9	-405 255	-394 582	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-518 027	-504 275	-450 000	-496 000
Andre driftskostnader	10	-436 823	-385 952	-387 400	-466 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 935 128**	**-4 266 264**	**-4 449 150**	**-3 865 940**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 484 871**	**2 101 793**	**2 718 850**	**2 698 060**
DRIFTSRESULTAT		**2 484 871**	**2 101 793**	**2 718 850**	**2 698 060**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 133	34 265	20 000	0
Finanskostnader	12	-1 908 536	-2 036 216	-1 999 000	-1 742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 876 403**	**-2 001 951**	**-1 979 000**	**-1 742 000**
ÅRSRESULTAT		**608 467**	**99 842**	**739 850**	**956 060**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		608 467	99 842		

KRYSTALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 984599838, KLIENTNR. 603
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	65 343 000	65 343 000
Tomt		13 790 000	13 790 000
Andre varige driftsmidler	14	115 630	180 731
Øremerkede bankinnskudd		30 103	117 668
SUM ANLEGGSMIDLER		**79 278 733**	**79 431 399**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		98 269	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 871	17 116
Andre kortsiktige fordringer	15	10 575	1 611
Driftskonto OBOS-banken		328 841	333 096
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 774	65 234
Sparekonto OBOS-banken		614 266	23 916
SUM OMLØPSMIDLER		**1 067 597**	**440 972**
SUM EIENDELER		**80 346 330**	**79 872 372**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Annen egenkapital	16	15 459 623	14 851 156
SUM EGENKAPITAL		**15 466 223**	**14 857 756**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 716 618	34 588 998
Borettsinnskudd	18	20 349 250	20 349 250
Annen langsiktig gjeld	19	9 472 512	9 561 412
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 538 380**	**64 499 660**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 486	224 387
Skyldige offentlige avgifter	20	23 184	104 944
Påløpte renter		9 625	47 359
Påløpte avdrag		0	47 286
Annen kortsiktig gjeld	21	60 431	90 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**341 726**	**514 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 346 330**	**79 872 372**
Pantstillelse	22	97 596 401	96 996 401
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Krystallen Borettslag

Arild Rebbeng Ole Martin Dahle Turid Thomassen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	2 010
Oppvarming	766 224
Felleskostnader	4 015 560
Forretningslokale	560
Parkering	49 800
Søppelfjerning	21 000
Kapitalkostnader IN I	1 015 584
Reg.kapitalkostnader IN I	-11 795
Fratrekk kapitalkostnader	-1 003 789
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 855 154**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	31 646
Miljøtilskudd fra Obos	109 375
Avregning OBUL 2025	69 895
Viderefrakturert Oslo Boligbygg - fyranlegg andel 2025	115 700
Parkering/Garasje	108 000
Viderefakturert Plogveien brl s.171 vaktm.tj.	110 137
Viderefakturert Næring	8 619
SUM ANDRE INNTEKTER	**553 372**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-200 658
Overtid	-12 385
Påløpte feriepenger	-25 565
Fri bil, tlf etc.	-3 763
Arbeidsgiveravgift	-64 021
LO/NHO-ordningen (AFP)	-5 039
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-39 631
O/U premie	-291
Yrkesskadeforsikring	-7 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-358 354**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-167 000
SUM STYREHONORAR	**-167 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt Øyvind Moen AS	-24 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-24 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-96 487
Drift/vedlikehold VVS	-189 884
Drift/vedlikehold elektro	-332 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-239 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-982 046**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-440 719
Renovasjonsgebyr	-149 610
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-590 329**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 348
Fyringsolje	-289 906
SUM ENERGI / FYRING	**-405 255**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 009
Håndverktøy	-14 802
Diverse utstyr	-18 150
Annet driftsmateriale	-465
Vaktmestertjenester	-154 475
Renhold ved firmaer	-109 065
Snørydding	-67 450
Andre driftskostnader	-4 244
Trykksaker	-6 292
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 129
Telefon/bredbånd	-603
Porto	-30
Bilgodtgjørelse	-9 408
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 248
Kontingenter	-13 000
Bank- og kortgebyr	-2 493
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-26 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-436 823**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 360
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 601
SUM FINANSINNTEKTER	**32 133**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-972 719
Pantegjeldsrenter	-60 946
Pantegjeldsrenter	-414 925
Pantegjeldsrenter	-458 875
Renter på leverandørgjeld	-1 071
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 908 536**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	65 343 000
SUM BYGNINGER	**65 343 000**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Kostpris	143 920	
Avskrevet tidligere	-143 919	
Avskrevet i år	-1	
		0
Utelamper		
Tilgang 2023	192 300	
Avskrevet tidligere	-44 870	
Avskrevet i år	-38 460	
		108 970
Videokamera Konica		
Tilgang 2023	80 258	
Avskrevet tidligere	-46 958	
Avskrevet i år	-26 640	
		6 660
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**115 630**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-65 101**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnad avsatt næring	10 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 575**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 918 118
Egenkapital fra IN tidligere	30 793 235
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-19 251 730
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**15 459 623**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.08.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år, avdragsfritt frem til 30.10.28		
Opprinnelig 2023	-25 820 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	25 820 000	
		0
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 30 år, avdragsfritt frem til 30.10.28		
Opprinnelig 2025	-26 820 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-26 820 000
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	266 498	
Nedbetalt i år	283 516	
		-949 986
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-49 327 150	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 998 419	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	588 864	
Nedbetalt tidligere, IN	30 793 235	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 946 632

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-34 716 618**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	**Handelsbanken**
	Første avdrag er 30/11-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028
1005, 2006, 3006, 4006, 5006, 6006	500
7006, 8006, 9006, 10006, 11006	500
2001, 3001, 4001, 5001, 6001, 7001	600
8001, 9001, 10001, 11001	600
1001, 1002, 1003, 1004, 2002, 2003	600
2004, 2005, 3002, 3003, 3004, 3005	600
4002, 4003, 4004, 4005, 5002, 5003	600
5004, 5005, 6002, 6003, 6004, 6005	600
7002, 7003, 7004, 7005, 8002, 8003	600
8004, 8005, 9002, 9003, 9004, 9005	600
10002, 10003, 10004, 10005, 11002, 11003	600
11004, 11005	600

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-20 349 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 349 250**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-22 512
Opprinnelig 2002. Tilskudd fra Husbanken for 54 andeler	-9 450 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-9 472 512**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 774
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-23 184**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-23 320
Gjeld til ansatte og eiere	-7 492
Annen kortsiktig gjeld	-29 619
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-60 431**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 349 250
Pantelån	32 417 625
Beregnede IN forpliktelser	11 541 505
TOTALT	**64 308 380**

Bygninger	65 343 000
Tomt	13 790 000
TOTALT	**79 133 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 603 **Selskapsnavn:** KRYSTALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Norkart

KRYSTALLEN BORETTSLAG — Data uthentet: 14.10.2026 kl. 10:53
Org.nr: 984 599 838 Andelsnr: 37 — Oppdatert per: 14.10.2026 kl. 10:53

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1095417-1/200 — **HJEMMEL TIL ANDEL**
06.09.2021 21:00
VEDERLAG: NOK 1.860.000
Mikkelsen Linda Ellinor
F.NR: 260750*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/698563-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
22.06.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2021/1095417-1/200
GJELDER: Mikkelsen Linda Ellinor
F.NR: 260750*****
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNUMMER: 26-054720TVA-TOSL/08
SAKSØKT: JAN KÅRE JENSEN
F.DATO: 29.12.1981
SAKSØKT: WENCHE JENSEN
F.DATO: 02.03.1972
SAKSØKT: TOMMY JENSEN
F.DATO: 02.03.1972

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2021/1095427-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
06.09.2021 21:00
BELØP: NOK 1.844.000
PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419571-1/201 — **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.