EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260265
Addresse	Gustav Vigelands vei 50		
Postnr.	0274	Sted	OSLO
Selgers navn	Marthe Christine J Ekker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06.12.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring i DnB

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid med bad utført i 2018: Det ble satt inn nytt badekar, nye fliser gulv og vegg i dusj/ badekar seksjon, nytt sanitærutstyr, noe ny baderomsinnredning, ekstra skap. Dette ble utført grunnet problemer med tidligere badekar seksjon og fukt i fuger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørleggerarbeidet ble utført av CR Mesterrør AS: Demontering og montering av utstyr, samt legging av nye krom rør til badekar, tilkobling av armaturer, samt dusj vegg. Flislegging og montering utført av W.M Accent AS: Fjerning av fliser, badekar etc.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble i denne prosessen lagt Litex/membran vegger, avrettingsmasse på gulvet, primer. Nye fliser, fugemasse og silikon, montering av nytt badekar og "Bokser".

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektrikergruppen AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har totalrenovert terrasse i forbindelse med fasadeforbedring ca 2024.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse og ivareta vedlikehold ved å holde det rent og blomsterbed etc.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nei

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.05.2026

Signert av *Marthe Christine J Ekker*

Initialer selger:
M C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Gustav Vigelands vei 50
0274 OSLO
Gnr./Bnr.: 3/496
Oslo kommune

Rapportdato: 10.06.2026
Befaringsdato: 08.05.2026
Referansenummer: 15082328

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 65 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 65 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Øystein Solberg
91834752

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2026
Referansenummer	15082328
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0265
Hjemmelshaver/selger	Marthe Christine J. Ekker
Bygningssakkyndig inspektør	Øystein Solberg
Tilstede på befaringen	Marthe Christine J. Ekker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	10.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gustav Vigelands vei 50
Postnummer/sted	0274 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	3/496
Andelsnr.	131
Borettslag / Sameie	CASINETTO BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 9479 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Ullern i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1983.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med dørkikkert. Balkongdør og vinduer med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av
radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i 3.etasje.
Leiligheten består av entre, bad, soverom, rom benyttet som soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	65			65	36
	Entré, bad, soverom, rom benyttet som soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	65	6		71	36
	Total bruksareal: 71 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,23 meter på bad. 2,38 meter i øvrige rom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m².

Utgang fra stue til terrasse på 36 m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom er vurdert til å være fra 2008 med noe oppgraderinger gjort i 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys over servant. Gulvstående badekar med glassfelt og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett tilkoblet sisternekasse. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Oppgraderinger i 2018: Lagt nye fliser på gulv og på vegger i dusjsonen. Montert nytt badekar, ny innredning.

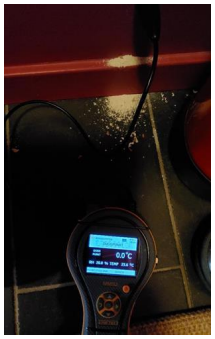
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 20,8 prosent, ved 23,6 celsius med duggpunkt på 0,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - IMG_20260508_111505

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og nedsenket platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil i overskap til ventilator. Stoppekraner plassert i kjøkkenskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner for leiligheten er plassert på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vanntilførsel rør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Flislagt gulv i entré. Gulvflater i øvrige rom med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
TG 1	3.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater. Det er kun vurdert yttervegger som har tilknytting til boligen

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt.
Balkongdør og vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 36 m2. Balkong i betongkonstruksjoner belagt med heller. Rekkverk utført som blomsterkasse. Rekkverkshøyde er målt til 96 meter. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
	Membraner og vanntett sjikt	Selger informere om at terrassen ble fornyet i regi av borettslaget i 2024. Det er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

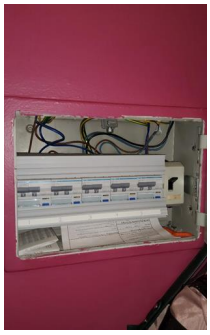
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Det er ikke kjent om rom som i dag benyttes som soverom, har tilstrekkelig størrelse med tanke på tiltenkt funksjon. Rommet er målt til 5,2 m2. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at rommet er godkjent til dette.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

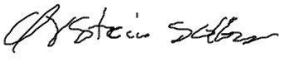
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

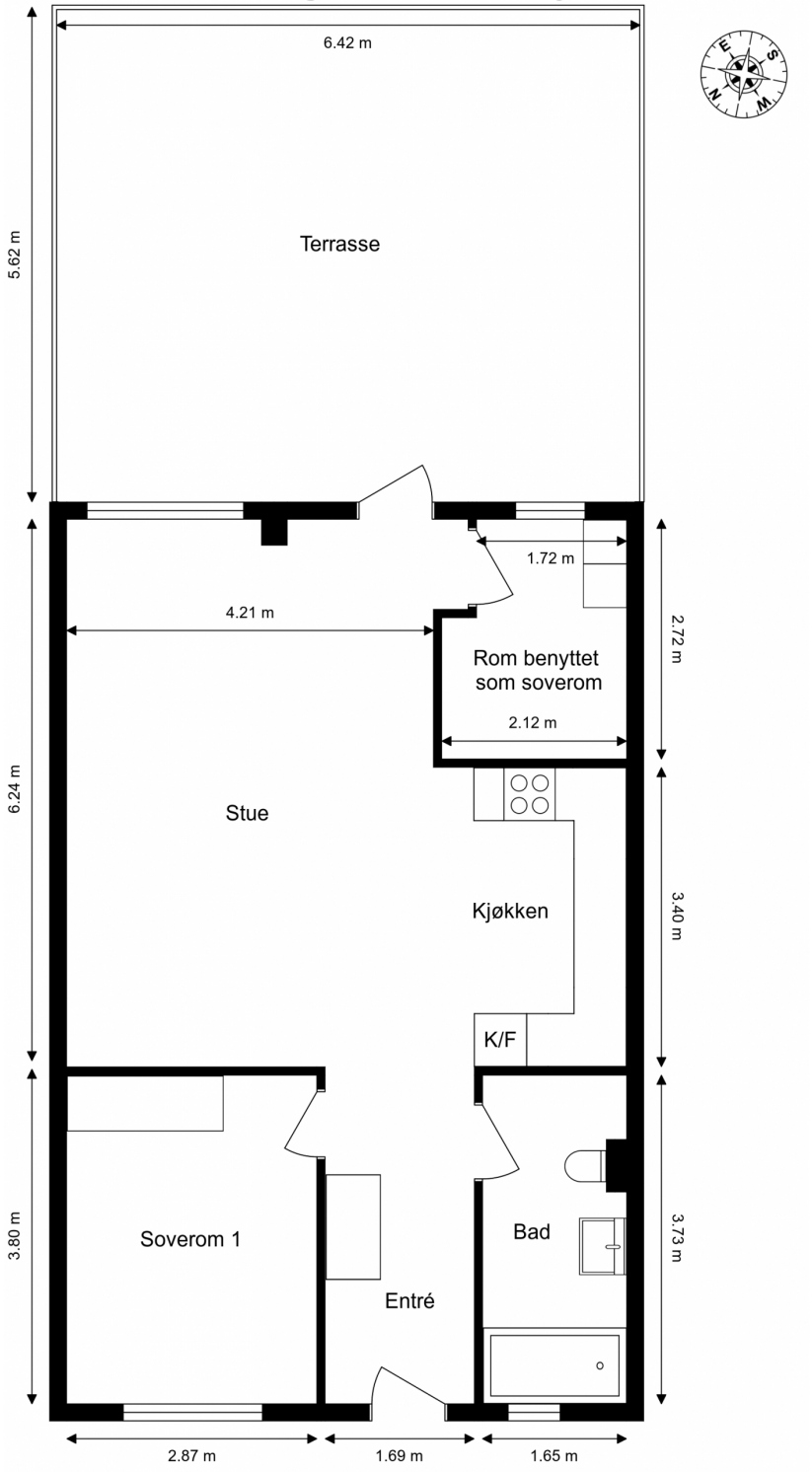


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91834752

Gustav Vigelands vei 50, 0274 OSLO

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15082328

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Innhold

Innledning....3
1. Formål....3
2. Henvendelser til styret....3
3. Etterlevelse av ordensreglene....3
4. Ro i leiligheten....4
a) Tidspunkter....4
b) Spesielt støyende virksomhet....4
c) Sang- og musikkøving....4
d) Fest eller lignende....4
5. Bruk av leiligheten....4
a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran....4
b) Ventilasjon....4
c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner....5
d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu....5
e) Grilling og røyking fra balkong....5
f) Dyrehold....5
g) Framleie (overlating av bruk)....5
6. Oppussing....6
a) Meldeplikt til styret og vaktmester....6
b) Informasjon til naboer....6
c) Støyende arbeider....6
d) Entreprenører....6
e) Koordinering med vaktmester....6
f) Opprydning....7
7. Bruk av fellesarealene....7
a) Bruk av søppelcontainere....7
b) Trappehus – renhold og orden....7
c) Kjeller og fellesrom....7
d) Fellesvaskeri....8
e) Leie av felleslokaler i barnehagen....8

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg 8
a) Generelt 8
b) Privatisering 8
c) Areal ved adkomstside/inngangsdører 8
d) Areal på bakside 8
e) Tilbakeføring 8
f) Aktsomhet 9
g) Vegetasjon 9
9. Fasadeendring og tekniske installasjoner 9
10. Kjøretøy 9
11. Parkerings- og garasjeanlegget 9
12. Endring av husordensreglene 10

Innledning

Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et Borettslag blir et bra sted å bo. Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Casinetto Borettslag.

Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr både at vi må legge mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, og at vi må tåle å høre mer av utelek og naboer. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en skvær og real måte, framfor å involvere styret før dette er nødvendig.

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. Vedlikehold av grøntanlegg er dessuten kostbart, og tar vi godt vare på fellesområdene våre, er det penger å spare.

1. Formål

Casinetto Borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Formålet med ordensreglene er å forhindre skader på eiendommen og sikre beboernes ro, orden, hygge, samt et godt naboskap.

2. Henvendelser til styret

Saker og henvendelser som ønskes styrebehandlet, må meldes skriftlig til styret eller via e-post til styret@casinetto.no. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

3. Etterlevelse av ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene, og styret har plikt til å følge opp eventuelle brudd på ordensreglene. Brudd på ordensreglene skal derfor meldes skriftlig til styret. Styret skal vurdere hver enkelt sak og samtidig vurdere eventuelle reaksjoner, herunder retting/tilbakeføring eller erstatning. Dersom et krav om retting/tilbakeføring ikke etterleves, kan styret sørge for retting/tilbakeføring og eventuelt kreve at beboer dekker kostnadene for dette.

Rundskriv, oppslag eller pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som disse ordensreglene eller andre vedtak fattet på Borettslagets generalforsamlinger.

4. Ro i leiligheten

a) Tidspunkter

Generelt gjelder følgende:

Natt til hverdager skal det være ro fra kl. 23.00 til 07.00.
Natt til lørdager skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 08.00.
Natt til søndager og helligdager skal det være ro fra 23.00 til kl. 09.00.

b) Spesielt støyende virksomhet

Spesielt støyende virksomhet som f.eks. boring i betong, snekring eller sliping av gulv skal kun skje innenfor følgende tidsrom:

Hverdager: mellom kl. 08.00 og 19.00
Lørdager: mellom kl. 09.00 og 17.00.
Søndager og helligdager: Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme.

Spesielt støyende virksomhet som er mer langvarig (dvs. varighet ut over sporadisk støy i løpet av én dag), skal varsles på forhånd med angitt tidspunkt og antatt varighet.

c) Sang- og musikkøving

Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene.

d) Fest eller lignende

Ved fest e.l. skal man henge opp skriftlig nabovarsel i trapperom i god tid i forkant.

5. Bruk av leiligheten

a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran

Bleier, våtservietter, bind, tamponger og liknende skal ikke kastes i toalettet. Det må ikke tømmes ildsfarlige kjemikalier i toalettet. Matfett skal ikke helles ut i kjøkkenvask.

Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg. Denne kan påvises av vaktmester.

b) Ventilasjon

i. Tallerkenventiler for avsug skal alltid være åpne, og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggtekniske årsaker.

ii. Det er forbudt å koble mekanisk avtrekksvifte direkte til ventilasjonsventil på kjøkken, bad eller toalett, da dette kan forstyrre byggets ventilasjonssystem. På kjøkken skal det benyttes resirkulerende ventilator med kullfilter e.l. som renser luften og returnerer den til rommet uten tilkobling til byggets ventilasjonskanaler. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse

løsnes ved å ta tak i ytterringen og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.

iii. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.

iv. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år i regi av Borettslaget. Beboerne må sørge for tilkomst for servicepersonell som rengjør rørene.

c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu over nabo.

e) Grilling og røyking på balkong

Grilling på terrasser eller balkonger kan kun skje med gassgrill eller elektrisk grill, og da slik at det ikke er til sjenanse for naboene. På samme måte skal røyking fra balkonger begrenses og ikke være til sjenanse for naboene. Det må utvises forsiktighet ved bruk av grill, røyking og åpen flamme pga. brannfaren.

f) Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i Casinetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge Borettslagets regler for husdyrhold:

i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i Borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.

ii. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for Borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre Borettslagets eiendom, dekkes av eieren (andelseieren).

iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.

v. Hannkatt skal være kastrert og hunnkatt sterilisert før den kommer til Borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.

vi. Hundeeiere er forpliktet til å ha sine dyr i bånd utendørs. Ekskrementer katt og hund etterlater seg på Borettslagets område, fjernes straks av den som lufter/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkasse i leiligheten.

vii. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.

viii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.

ix. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

g) **Framleie (overlating av bruk)**

Ved framleie av leilighet over 30 døgn per år, se vedtekter punkt 4-2.

6. Oppussing

a) Søknadsplikt til styret.

Ved arbeider som berører fellesanlegg (som vann, varme, avløp, ventilasjon mm), skal man søke styret.

Søknaden skal minst inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres. Det skal informeres eksplisitt om arbeid som påvirker fellesanlegg slik som avløp, rør og ventilasjon.
- Hvem som skal utføre arbeidet.
- Fremdriftsplan for arbeidet.

Søknaden bør sendes i god tid før arbeidets planlagte oppstart. Arbeidet kan ikke starte opp før søknaden er innvilget.

b) Meldeplikt

Ved annen større oppussing som ikke berører fellesanlegg, skal man likevel melde fra til styret og vaktmester, senest én uke før arbeidet begynner.

Meldingen skal minst inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres.
- Hvem som skal utføre arbeidet.
- Fremdriftsplan for arbeidet.

c) Informasjon til naboer

Andelseieren skal holde naboer informert om ombyggings- og oppussingsarbeider ved oppslag på informasjonstavlen i trappehuset. Oppslaget skal henges opp tidligst mulig, og senest én uke før arbeidet starter opp.

Oppslaget skal inneholde opplysninger om:

- Hva arbeidene går ut på (spesielt støyende virksomhet skal alltid nevnes).
- Hvem som utfører arbeidene.
- Sluttdato for arbeidene.
- Kontaktinformasjon.

Ved behov for avstengning av vann eller strøm underveis, skal naboer varsles skriftlig med synlig oppslag senest dagen før avstengningen, med opplysninger om antatt varighet.

c) Støyende arbeider

Reglene om spesielt støyende virksomhet i punkt 4b) gjelder ved oppussingsarbeid.

d) Entreprenører

Andelseier skal orientere utførende entreprenører om husordensreglene, og det er andelseiers ansvar å sørge for at reglementet etterleves. Dette gjelder særlig reglene om

støyende arbeider, nabovarsling, kjøring på gangveiene og parkering på tunene. Entreprenører skal plassere avfallssekker slik at de ikke hindrer fremkommelighet i trappehus eller på gangveier og tun.

e) Koordinering med vaktmester

Beboere skal sørge for at utførende entreprenører om nødvendig avklarer håndtering av bygningsavfall med vaktmester, og at entreprenørene har satt seg inn i Borettslagets infrastruktur (varmeanlegg, varmt og kaldt vann, ventilasjon og avløpssystem) før oppussing utføres.

f) Opprydning

Avfallssekker skal fjernes fortløpende fra fellesområder etter hvert som disse fylles opp. Etter oppussing skal resterende avfall fjernes og svalganger/trappehus feies eller rengjøres så snart som mulig, innen en uke. Skader etter arbeidene skal utbedres/repareres uten utgifter for Borettslaget innen én (1) måned etter ferdigstilling.

7. Bruk av fellesarealene

a) Bruk av søppelcontainere

Alle plikter å sette seg inn i og følge bruksreglene for de nedgravde avfallsbeholderne og de frittstående containerne. Avfall skal ikke etterlates utenfor noen av containerne eller avfallsanleggene.

Dersom de nedgravde avfallsbeholderne for kildesortering og restavfall er fulle, kan papir, plast-, glass- og metallavfall kastes i de frittstående containerne. Matavfall skal ikke kastes i de frittstående containerne.

Av hensyn til naboers rett til ro er det er forbudt å benytte de frittstående containerne i tiden mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og i tiden mellom kl. 20.30 og 09.00 på lørdager, søndager og helligdager.

b) Trappehus – renhold og orden

Gulvet på svalgang samt trappen ned til neste etasje skal rengjøres/kostes minst én gang hver fjortende dag eller når snøfall gjør det nødvendig. Alle beboere rengjør disse fellesarealene etter avtalt turnusordning.

Tak og vegger i fellesarealer vaskes ved felles innsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akebrett kan plasseres på avsatt plass i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.)

Trapper og svalganger skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker, papir, eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod.

c) Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren skal fortrinnsvis være oppbevaringsplass for utemøbler, sykler, kjelker o.l., og ikke brukes som privat lagerplass utover dette. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato.

Ikke merkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne disse for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dem innen 14 dager etter skriftlig varsel.

d) Fellesvaskeri

Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Vaskeriet etterlates rent og ryddig.

e) Leie av felleslokaler i barnehagen

Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie barnehagelokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styret. Vanlige husordensregler gjelder.

Leietaker må kvittere for nøkkel og står ansvarlig for at lokalene forlates i den stand de ble funnet. Lokalene (inkl. toalettene) må vaskes og luftes etter bruk. Ved eventuelle skader på lokale eller inventar, står leietaker økonomisk og praktisk ansvarlig for at skaden blir utbedret. Ved utleie til personer under 18 år må det alltid være minst én voksen beboer til stede. Den voksne beboeren kvitterer for nøkkelen.

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg

a) Generelt

Borettslagets uteområder og grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilbørlig hensyn til naboer.

b) Privatisering

Privatisering av uteområder er forbudt. Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner som f.eks. plattinger, levegger, pergola, heller, gjerder eller lignende på fellesområder.

c) Areal ved adkomstside/inngangsdører

Ved inngangsdører på adkomstsiden er det tillatt å plassere lett flyttbart møblement utenfor leiligheten i en bredde tilsvarende egen leilighet, forutsatt at dette ikke hindrer fremkommelighet, er til ulempe eller sjenanse for naboer eller sperrer rømningsveier.

d) Areal på bakside

Leiligheter uten balkong, men med direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område avgrenset av

skilleveggenes dybde og leilighetens bredde. ønskes det å legge platting eller lignende innenfor skilleveggene, må det innhentes tillatelse fra styret. Det tillates ikke at skilleveggenes og/eller plattingenes dybde utvides.

Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet eller grøntområdet, skal ikke legge beslag på fellesområdet på noen måte. Det er forbudt å legge plattinger eller treheller på fellesområdet eller grøntområdet ved trappen.

e) Tilbakeføring

Styret kan i tråd med ordensreglene punkt 3 gi pålegg om fjerning av gjenstander eller innretninger (f.eks. beplantning, gjerder, heller, for store skillevegger, plattinger eller møblement) som innebærer privatisering av fellesområder i strid med ordensreglene. Pålegg kan også gis selv om privatiseringen ble utført av en tidligere andelseier.

f) Aktsomhet

Alle beboere må bidra til å holde grøntanlegget med beplantning i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes eller suppleres uten etter tillatelse fra styret. Sykling er forbudt på gressplenene. Ballspill og annen støyende lek skal ikke foregå på gressplenene etter kl. 20.00.

g) Vegetasjon

Styret kan gi vaktmester eller gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under fasadeplatene og er til skade for bygningsmassen.

9. Fasadeendring og tekniske installasjoner

Fasadeendringer og montering av utvendige tekniske installasjoner er ikke tillatt uten styrets samtykke.

10. Kjøretøy

Tunene og gangveiene er bilfrie, og ferdsel med motorkjøretøy (bil, motorsykkel og moped) er i utgangspunktet forbudt. Det er likevel tillatt med nødvendig kjøring og kortvarig stans på gangveier eller tun for av- og pålessing. Bevegelseshemmede med synlig dispensasjon har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. All kjøring på området skal foregå i gangfart.

Beboere som bruker sykkel, elsykkel eller el-sparkesykkel, skal ha lav fart og ta særlig hensyn til barn og andre fotgjengere som benytter gangveiene. Korttidsleide små elektriske kjøretøy (elsykler, el-sparkesykler) skal ikke parkeres på fellesarealene. For øvrig skal parkering av sykler og el-sparkesykler gjøres på anviste plasser eller slik at de ikke hindrer fremkommelighet.

Når det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret eller den styret bemyndiger dispensere fra ovennevnte bestemmelser.

11. Parkerings- og garasjeanlegget

Beboere med anvist parkeringsplass har ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester til Borettslaget. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene, se pkt. 10) kan medføre borttauing.

Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Garasjeanleggene skal holdes avlåst. Ved inn/utkjøring plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen. Alle øvrige dører skal være låst. Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.

Utleie av innendørs parkeringsplass eller bod er kun tillatt internt i Borettslaget.

12. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av eller tilføyelser til husordensreglene må leveres skriftlig til Borettslagets styre og behandles på neste ordinære generalforsamling. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Vedtekter

for Casinetto borettslag org nr 948305720

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.13.
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.14 (Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage er lagt inn etter borettslagets vedtekter).
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.15
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.22
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.25

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Leilighetsnummer nr 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 kan likevel bare overdras til person som selv er, eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede. Dette vilkår gjelder ikke der andel blir overført til de øvrige husstandsmedlemmer i forbindelse med den bevegelseshemmedes død eller fraflytting.

I de tilfeller der en annen enn den bevegelseshemmede står som eier av andelen, og den bevegelseshemmede dør eller fraflytter, skal eier av andelen fritt kunne bli boende. Ved overdragelse av slik andel senere må vilkåret for overdragelse av klausulert andel igjen oppfylle.

(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 kap 2 i disse vedtektene.

(5) 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) For andel nr 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 (spesialleilighetene) gjelder egne forkjøpsrettbestemmelser, jfr pkt 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett til spesialleilighetene
For spesialleiligheter med andelsnummer 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 gjelder følgende særregler:

(1) Dersom andel til en spesialleilighet skifter eier, har Norges Handikapforbund Oslo forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som selv er, eller som har i sin husstand person som er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet.

(2) Dersom Norges Handikapforbund Oslo ikke benytter forkjøpsretten, har øvrige personer som nevnt i pkt 2-2(2) første punktum forkjøpsrett etter ansiennitet i OBOS.

(3) Forkjøpsrett kan likevel ikke benyttes der andel blir overført til de øvrige husstandsmedlemmer i forbindelse med den bevegelseshemmedes død eller fraflytting.

(4) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede. ”

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er bevegelseshemmet, 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.

(3) Demontering eller flytting av faste installasjoner som tilhører borettslaget må søkes til styret. Dette omfatter blant annet vannrør, radiatorer, avløp og ventilasjon.

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, radiatorer, 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. For radiatorer begrenses plikten til vedlikehold, da ansvaret for utskifting ligger hos borettslaget. Ansvaret for vedlikehold og utskifting av ventil og radiatorhjul ligger hos andelseier.

(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. Vedlikehold av radiator er andelseiers ansvar. 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 radiatorer, 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. Dersom andelseier fjerner eller skifter ut eksisterende installasjoner som nevnt over, uten styrets godkjenning, bortfaller borettslagets vedlikeholdsplikt for disse, og blir da andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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.

(4) 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage

Sist endret ved Casinetto Borettslags generalforsamling 06.05.2014.
Sist endret ved Borettslagets generalforsamling ..... 2008. Punkt 6 sist endret på ordinær generalforsamling 23.05.2012.

1. Eierforhold
Casinetto borettslags barnehage eies av Casinetto borettslag og drives i samsvar med "Lov om barnehager" og de av myndighetene til en hver tid fastsatte forskrifter og retningslinjer, kommunale vedtak, barnehagens årsplan samt vedtak i Casinetto borettslag

2. Formål
Barnehagen skal gi barna i Casinetto borettslag gode utviklings- og aktivitetsmuligheter i nær forståelse og samarbeid med barnas hjem. Det legges vekt på lek og samvær med andre barn og voksne.

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

3. Administrasjon
For å sikre samarbeidet med barnas hjem har barnehagen et foreldreråd og et samarbeidsutvalg. Foreldrerådet og samarbeidsutvalgets oppgaver er fastsatt i *Lov om barnehager*.

4. Samarbeidsutvalget
Utvalget skal være et rådgivende, kontaktskapende og samordnende organ. Utvalget skal særlig være med å drøfte barnehagens ideelle grunnlag og arbeide for å fremme kontakt mellom barnehagen og lokalsamfunnet.

Samarbeidsutvalget består av

- 3 representanter for foreldrene. Representantene velges av foreldrerådet for ett år av gangen.
- 1 representant for barnehagens eier, Casinetto borettslag. Eier bestemmer selv funksjonstiden til eierrepresentanten. Representanten for borettslaget skal ikke være samme person som foreldrerepresentanten.
- 1 representant for de ansatte som velges for ett år av gangen.
- Barnehagens styrer

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv og velger selv leder. Ved avstemming har hver representant en stemme, og vanlig flertallsvedtak gjelder. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Samarbeidsutvalget skal bli forelagt og har rett til å uttale seg i saker som er av viktighet for barnehagens innhold, virksomhet og forholdet til foreldrene. Slike saker er blant annet forslag til budsjett, driftsendringer utnyttelse av ute- og innearealer m.m.

Samarbeidsutvalget skal ha den alminnelige ledelse av virksomheten, herunder foreta opptak av barn og ansettelse av barnehagepersonale.

Vervene som leder, kasserer og referent skal ivaretas av foreldrerepresentantene.

5. Foreldrerådet
Foreldrerådet består av foreldre/foresatte til alle barna i barnehagen.

Foreldrerådet skal fremme fellesinteressene til foreldrene og bidra til at samarbeidet mellom barnehagen og foreldregruppen skaper et godt barnehagemiljø.

Foreldrerådet skal bli forelagt og har rett til å uttale seg i saker som er viktige for foreldrenes forhold til barnehagen.

Ved avstemming i foreldrerådet gis det en stemme for hvert barn, og vanlig flertallsvedtak gjelder.

Foreldrerådet skal ha minst to møter pr. år.

Det forutsettes at foreldre/foresatte deltar i dugnadsarbeid og i eventuelle felles vaktordning for barnehagen ved sykdom eller annet fravær blant personale.

6. Opptak / oppsigelse
Barnehagen følger kommunens samordnede opptaksprosess i samsvar med *Lov om barnehager*. Barnehageåret starter mellom 1. og 20. august. Det er barnehagen som tildeler oppstartsdatoer. Det foretas løpende opptak gjennom hele året dersom det er ledig kapasitet.

Følgende vilkår kreves oppfylt dersom det skal søkes om barnehageplass:

Barnets foreldre/foresatte bor i Casinetto borettslag. Barn av andelseiere vil bli prioritert. Ved mangel på søkere til ledige plasser åpnes det for inntak av barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag, da med prioritet etter barn med adresse i Casinetto Borettslag

Barnet må ha fylt ett år innen oppstart i barnehagen.

Dersom antall søkere overstiger antall plasser i barnehagen gis prioritet i følgende rekkefølge:

Barn med nedsatt funksjonsevne har rett til prioritet ved opptak i barnehage. Det skal foretas en sakkyndig vurdering for å vurdere om barnet har nedsatt funksjonsevne, jfr *Lov om barnehager.*

Barn som det er fattet vedtak om etter *Lov om barneverntjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd,* har rett til prioritet ved opptak i barnehage, jfr *Lov om barnehager*.

Barn som har søsken som går i barnehagen ved barnets oppstartsdato

Om det ved opptak blir 9 barn av det ene kjønn, skal det andre kjønn ha fortrinn ved uttrekning av neste ledige barnehageplass slik at kjønnsfordeling ikke blir skjevere enn 9-7 såfremt det er søkere av begge kjønn.

Barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag

Aksept av plass gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

Før et barn begynner i barnehage, skal det legges fram erklæring om barnets helse. Dersom barnet har møtt til de ordinære undersøkelser på helsestasjon, kan slik erklæring gis av barnets foresatte, jfr *Lov om barnehager*.

Oppsigelse av plass skal gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

7. Økonomi
Barnehagen skal være selvfinansierende, dvs. at de løpende utgiftene til enhver tid dekkes av foreldrebetaling og kommunale tilskudd.

Det skal skal budsjetteres med et overskudd, slik at man har en sikkerhetsmargin, og det skal gjøres årlige avsetninger med tanke på uforutsette utgifter og fremtidige oppgraderinger av barnehagens lokaler og uteområder. Barnehagens budsjett skal godkjennes av styret i borettslaget.

Foreldrebetalingen fastsettes av samarbeidsutvalget, men er begrenset oppad til den maksimalsats som er definert i statsbudsjettet for gjeldende år. Hvis den økonomiske situasjonen tilsier det, kan det i tillegg innkreves matpenger. Disse skal gå til dekning av måltider i barnehagen, og skal ikke overstige barnehagens selvkost til innkjøp av matvarer.

Barnehagen er stengt i fire uker i juli, og foreldrebetalingen er fordelt på de resterende 11 månedene. Foreldrebetaling skal være innbetalt senest den 1. i hver måned. Ved oppsigelse løper betalingen fra den 1. i neste måned, deretter i 3 måneder.

8. Arealnorm
Barnehageloven inneholder ikke absolutte krav til arealet i barnehager. Veiledende norm for *lekearealet* inne er 4 kvadratmeter netto per barn over tre år og om lag 1/3 mer per barn under tre år. Barnehagen har et godkjent lekeareal på 91 m² som gir plass til 22 barn over 3 år.

9. Åpningstid
Barnehagen holder åpent mandag til fredag fra kl. 7:45- 16:25. Barnehagen holder stengt julaften, romjulen og mandag, tirsdag og onsdag før påske. I sommerperioden holder barnehagen stengt fire uker i juli. Barnehagens personale kan avholde inntil 5 planleggingsdager pr.år. Barnehagen holder da stengt.

10. Internkontroll
Det er utarbeidet skriftlig dokumentasjon av barnehagens internkontrollrutiner. Barnehagen har internkontrollsystem etter ”Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheten”.

11. Forsikring
Barna er ulykkesforsikret under oppholdet i barnehagen og på vei til og fra barnehagen etter regler gitt av forsikringsselskapet.

12. Nedleggelse
Nedleggelse av barnehagen kan bare skje ved kvalifisert vedtak (dvs. 2/3 flertall) i to på hverandre følgende fellesmøter i generalforsamlingen for Casinetto borettslag, hvorav det ene møtet skal være ordinær generalforsamling.

13. Endring av vedtektene
Endring av disse vedtektene punkt 1-11 for Casinetto borettslags barnehage kan bare skje ved 2/3 flertall av de frammøtte i Casinetto borettslags generalforsamling. Forslaget må være fremmet i samsvar med borettslagets vedtekter paragraf 12.

Punkt 12 kan ikke endres på annen måte enn ved nedleggelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 491
CASINETTO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i CASINETTO BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 2. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/491

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Kirkestuen i Skøyen Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Fastsettelse av honorarer
8. Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter
9. Styreforslag - Endring av husordensreglene
10. Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Med vennlig hilsen,
Styret i CASINETTO 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.

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Reinholdtsen
- Knut Albert Solem

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

- John Fuller
- Randi Nygård

Valg av 4 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

- Camilla Moe
- Else Lønnestad
- Frano Cetinic
- Martin Skjeldam

Sak 6

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:

- Jørgen Reinholdtsen

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

- Eivind Nesterud

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen foreslås øket i samsvar med rammen for fjorårets lønnsoppgjør. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 605 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

Sak 8

Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås enkelte justeringer i borettslagets vedtekter. Forslagene dreier seg i hovedsak om å ajourføre vedtektene mot standardvedtektene utarbeidet av Huseiernes Landsforbund. Enkelte endringer går også ut på å rette inkurier eller å gi informasjon, uten at noen realitetsendring er tilsiktet.

Én foreslått vedtektsendring går ut på å delegere til styret å fastsette og endre husordensreglene. En annen foreslått vedtektsendring går ut på å forlenge styreleders funksjonstid fra ett til to år.

Borettslagets gjeldende vedtekter vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Nedenfor følger styrets endringsforslag.

I punkt 2-2 foreslås nytt punkt (8) og (9):

"(8) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

(9) Er en andel ervervet i strid med lov eller vedtekter, kan borettslaget gi erververen pålegg om salg etter reglene i borettslagsloven § 4-8."

I punkt 3-2 (2) foreslås følgende tekst strøket:

"Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen"

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

"(4) Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret."

Gjeldende punkt (4) og (5) blir nytt punkt (5) og (6).

I punkt 4-1 foreslås punkt (4) endret som følger:

"(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Større endringer i husordensreglene bør forelegges generalforsamlingen for godkjenning for vedtakelse."

I punkt 4-2 (1) foreslås siste strekpunkt endret som følger:

"- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd."

I punkt 4-2 (3) foreslås følgende setning etter første setning:

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

I punkt 4-2 (5) foreslås følgende setning etter første setning:

"Andelseier er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i."

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

"(7) Om adgangen til kreve at brukeren flytter gjelder reglene i borettslagsloven § 5-9."

I punkt 7-2 foreslås punkt (2) strøket.

I punkt 7-3 foreslås følgende setning etter siste setning:

"Se borettslagsloven § 5-23."

I punkt 8-1 foreslås punkt (2) endret som følger:

"(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer to år . Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 9

Styreforslag - Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås enkelte endringer i borettslagets husordensregler for å ivareta krav til brannsikkerhet på balkongene og svalgangene.

Borettslagets gjeldende husordensregler vedlegges innkallingen til generalforsamling. Nedenfor følger styrets endringsforslag.

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

Borettslaget benytter husbrannslange som slukkemiddel i boligene. Borettslaget har ansvar for at boligene er utstyrt med husbrannslange, og har vedlikeholdsansvar for denne. Andelseieren kan skaffe andre slukkemidler som et supplement, men borettslaget har ikke noe ansvar for en slik løsning. Ansdelseier er ansvarlig for å anskaffe og montere husbrannslange dersom denne er fjernet."

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

Det er ikke tillatt å etablere eller benytte tremmer, treheller eller annen brennbar oppbygging direkte på gulvflater på balkonger eller svalganger.

Det er heller ikke tillatt å foreta oppbygging eller lagring som:
– reduserer rømningsbredde
– påvirker funksjon som flammeskjerm
– endrer avrenning eller konstruktiv oppbygging

Det er ikke tillatt å feste, stripse eller henge private gjenstander på brannstiger, eller å plassere slike gjenstander foran stigene. Dette gjelder også på bakkenivå."

Punkt 12 foreslås endret slik:

"Styret kan fastsette endringer i husordensreglene av eget tiltak eller etter forslag fra beboere. Forslag om endring av eller tilføyelser til husordensreglene må leveres skriftlig til Borettslagets styre. Større endringer i husordensreglene bør forelegges av styret for neste ordinære generalforsamling. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall."

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensregler godkjennes.

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 10

Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Forslag fremmet av:
Eier av andelsnummer 296

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eier av andelsnummer 296 foreslår at avsnitt i husordensreglene §11 endres fra

«Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass»

endres til:

Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks, skistativ, **samt nødvendig HC-utstyr og utstyr tilknyttet HC-bil.** Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak
Avsnittet i husordensreglene §11 (2) endres til: «Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks, skistativ, samt nødvendig HC-utstyr og utstyr tilknyttet HC-bil. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass»

Styrets årsrapport

1. Styrets sammensetning

Styret i Casinetto borettslag har i perioden bestått av:

• Styreleder: Erling Aarsæther
• Styremedlem: Jon Torstein Hvamstad
• Styremedlem: Eivind Nesterud
• Styremedlem: Marius Fjellheim
• Styremedlem: Maia Magnus*
• Varamedlem: Jørgen Reinholdtsen
• Varamedlem: Mette Kjeldsberg

**Et styremedlem har etter søknad fratrådt før perioden utløp av særlige grunner, jf. borettslagsloven § 8-3 (2). Varamedlem Jørgen Reinholdtsen er gitt særlige fullmakter for å dekke opp for dette.*

2. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører er OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

3. Styrets arbeid i perioden

Det er gjennomført månedlige styremøter i perioden. Styrets arbeid har i hovedsak vært knyttet til oppfølging av økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og arbeid med sikkerhet og langsiktig forvaltning av borettslagets verdier.

Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden på betongkonstruksjonene i bygningsmassen og garasjeanleggene. Formålet er å sikre et godt beslutningsgrunnlag for kostnadseffektive tiltak, som ivaretar totaløkonomien og nødvendig levetidsforlengelse av konstruksjonene.

Det pågår fortsatt en tvist knyttet til etterlevelsen av formålsklausulen i kommunens kontrakt for omsorgsboligene. Styret følger opp saken løpende.

Borettslaget har deltatt aktivt i videreutviklingen av skjøtselsplanen for Skøyenparken i samarbeid med relevante aktører. I samarbeid med Arktisk Geotek AS er det søkt om offentlige tilskudd til restaurering av leveområder for truede arter.

I løpet av året er det også gjennomført vår- og høstdugnad, samt den årlige kjellerryddingen.

4. Endringer i avtaler

Borettslaget har i løpet av året oppdatert avtalen med Bolig Assist AS om levering av vaktmestertjenester.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

Det er også etablert et tett samarbeid med Bymiljøetaten om oppdatert skjøtselsplan for grøntområdene i tråd med vedtatt reguleringsplan for Skøyenparken.

5. Drift og vedlikehold

Borettslaget arbeider kontinuerlig med drift, vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen og fellesanleggene for å sikre god teknisk tilstand og et trygt bomiljø.

I løpet av perioden er blant annet følgende tiltak gjennomført:

• Elkontroll og termografering av hovedtavler og underfordelinger i fellesarealer, samt barnehagen
• Utbedring av kritiske og alvorlige elektriske avvik
• Rens av ventilasjonssystemene i alle blokker
• Utskifting av reguleringsventiler i varmekretsene på midtre tun
• Utbedring av en større lekkasje i sprinkleranlegg i øvre garasje
• Oppgradering til LED-belysning i garasjeanlegget på nedre tun
• Montering av radonbrønn i PA 15 og PA 21

Vedlikeholdet skjer både gjennom planlagte tiltak og gjennom fortløpende prioriteringer og utbedringer etter behov.

6. Fremtidige planer og prioriterte tiltak

Styret arbeider videre med planlegging og prioritering av større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.

Følgende tiltak er planlagt eller under vurdering:

• Utskifting av balkongplater
• Utbedring av betongskader og etablering av katodisk beskyttelse
• Utbedring av lekeplasser
• Kvalitetssikring av nød- og ledelys i garasjer og kjellere
• Vurdering av utskifting av sprinkleranlegg i øvre garasje
• Utskifting av brennbar isolasjon i rømningsveier på loft
• Videre arbeid med energieffektivisering
• Videreutvikling av vedlikeholdsplan
• Etablering av lagringsløsning for vaktmester ved kildesorteringsplassen på øvre tun

7. Barnehagen

Casinetto borettslags barnehage har vært eid og drevet av borettslaget siden 1986 og tilbyr plasser til barn i alderen 1–6 år. Barnehagen er et viktig tilbud for barnefamiliene i borettslaget og bidrar til et levende og barnevennlig bomiljø.

Barnehagen har kapasitet til 18 barn og drives av fire ansatte under ledelse av styrer Camilia Sjøgren. Bemanningsnormen innebærer én ansatt per tre barn under tre år og én ansatt per seks barn over tre år.

Barnehagen er foreldredrevet og organiseres gjennom et samarbeidsutvalg bestående av foreldrerepresentanter, ansatte, styrer og én representant fra borettslagets styre. Driften skjer i samsvar med barnehageloven, gjeldende forskrifter og barnehagens vedtekter.

I henhold til vedtektene er barnehagen selvfinansierende, og barn av andelseiere prioriteres ved opptak.

Foreldrebetalingen reguleres gjennom statsbudsjettet, og høsten 2025 var maksprisen kr 1 200 per måned for heltidsplass. I tillegg betaler foreldrene for mat til selvkost, for tiden kr 450 per måned.

I 2025 ble ledige plasser for store barn, så langt det var mulig innenfor rammene av bemanningsnormen, omdisponert til småbarnsplasser. Inntektene ble noe høyere enn budsjettert, samtidig som permisjoner og sykefravær i perioder ble dekket av vikarer med lavere lønnskostnader.

De offentlige tilskuddene utgjorde i 2025 om lag 91,8 % av barnehagens inntekter, basert på de heltidsplassene som var fylt opp og kvalifiserte til tilskudd. Fra 1. august 2026 trer nye nasjonale regler for tilskudd til private barnehager i kraft. Disse vil imidlertid først få betydning for beregning og utbetaling av tilskudd fra og med 2027.

I 2025 hadde barnehagen et overskudd på kr 165 089. I samme periode betalte barnehagen kr 155 354 i felleskostnader til borettslaget.

Styret vil oppfordre andelseiere med barn i aktuell alder til å benytte barnehagen slik at kapasiteten utnyttes fullt og dermed bidra til å opprettholde et trygt og nært barnehagetilbud i borettslaget.

8. Bomiljø

Casinetto borettslag ligger mellom Frognerparken og Skøyenparken, også kjent som Den engelske park.

Borettslaget ble ferdigstilt i 1983 og består av 13 bygninger plassert rundt tre tun. Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste. Borettslaget består av 297 andeler av ulik størrelse og utforming.

Den karakteristiske bebyggelsen glir harmonisk inn i grøntområdene som inngår i reguleringsplanen og skjøtselsplanen for Skøyenparken.

• Dugnad. Det gjennomføres kjellerrydding på våren samt vår- og høstdugnad for å ta vare på fellesarealene.

• Første søndag i advent tennes juletrærne. Peik spiller og det serveres gløgg og pepperkaker.

• Informasjon til beboerne distribueres via Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsretten kan melde seg direkte via annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål kan OBOS kontaktes på telefon 22 86 55 00.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 1304768. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

9. HMS

Styret arbeider kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget.

• **Brannsikkerhet.** Firesafe AS gjennomfører rutinemessige kontroller av brannalarmsystemer og husbrannslanger. Norsk Sprinkler Service gjennomfører kontroller av sprinkleranlegget i øvre garasje.

• **Internkontroll.** Aktiv Areal AS gjennomfører lekeplasskontroller. Motum AS utfører service og vedlikehold på personheisen i GV 54. Came Norge og Anderson Elektro AS utfører service på garasjeporter og veibommer. ElektroSivert Installasjon AS har gjennomført elkontroll og termografering av hovedtavler og fellesanlegg.

10. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser følgende hovedtall:

• Driftsinntekter: 30 361 770 kr
• Driftskostnader: 28 375 607 kr
• Finanskostnader: 1 661 927 kr
• Årsresultat: 324 237 kr

Styret vurderer borettslagets økonomiske stilling som tilfredsstillende, men peker samtidig på behovet for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak. Det må påregnes behov for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak, gjennom låneopptak.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) inngår ikke i resultatregnskapet. Årets resultat ble bedre enn budsjettert. Dette skyldes dels høyere inntekter og lavere energikostnader, dels gjennomførte innsparingstiltak. Resultatet må også ses i sammenheng med løpende prioriteringer av vedlikehold.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) gir et uttrykk for borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive som en forutsetning for forsvarlig drift.

Plass for kostnadsdiagram og kostnadsforklaring

11. Forklaring til budsjett for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene fremgår av kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon og 4,3 % for stipulert forbruk vann og avløp, mens avgiften for målt forbruk økes med 23,5%. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 prosent for begge abonnentgruppene. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Det er i budsjettet for 2026 lagt til grunn et lavere nivå for strøm og oppvarming. Dette skyldes blant annet overgang til Norgespris og et konservativt anslag for energiforbruk.

Forsikring

Det er lagt til grunn en mindre økning i forsikringspremien.

Lån

Casinetto borettslag har ett lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo vises det til note i regnskapet. Lånet vil bli utvidet når kostnader knyttet til større prioriterte vedlikeholdsprosjekter er avklart.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader

Ved utarbeidelsen av budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte forhold samt øvrige prisendringer knyttet til varer og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Det tas forbehold om at kapitalkostnader knyttet til fremtidig låneopptak for større vedlikeholdsprosjekter kan medføre økte felleskostnader.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

12. Avslutning

Styret vil takke beboere, ansatte, samarbeidspartnere og øvrige bidragsytere for godt samarbeid i året som har gått.

Casinetto borettslag er et etablert og velfungerende bomiljø, og styret vil fortsatt arbeide for å sikre god forvaltning av eiendommene og et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

Plass for statistikk boligsalg

Plass for årsregnskap

Plass for vedlikeholdsoversikt.

Styrets årsrapport 2025

Casinetto borettslag

1. Styrets sammensetning

Styret i Casinetto borettslag har i perioden bestått av:

- Styreleder: Erling Aarsæther
- Styremedlem: Jon Torstein Hvamstad
- Styremedlem: Eivind Nesterud
- Styremedlem: Marius Fjellheim
- Styremedlem: Maia Magnus*
- Varamedlem: Jørgen Reinholdtsen
- Varamedlem: Mette Kjeldsberg

**Et styremedlem har etter søknad fratrådt før perioden utløp av særlige grunner, jf. borettslagsloven § 8-3 (2). Varamedlem Jørgen Reinholdtsen er gitt særlige fullmakter for å dekke opp for dette.*

2. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører er OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

3. Styrets arbeid i perioden

Det er gjennomført månedlige styremøter i perioden. Styrets arbeid har i hovedsak vært knyttet til oppfølging av økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og arbeid med sikkerhet og langsiktig forvaltning av borettslagets verdier.

Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden på betongkonstruksjonene i bygningsmassen og garasjeanleggene. Formålet er å sikre et godt beslutningsgrunnlag for kostnadseffektive tiltak, som ivaretar totaløkonomien og nødvendig levetidsforlengelse av konstruksjonene.

Det pågår fortsatt en tvist knyttet til etterlevelsen av formålsklausulen i kommunens kontrakt for omsorgsboligene. Styret følger opp saken løpende.

Borettslaget har deltatt aktivt i videreutviklingen av skjøtselsplanen for Skøyenparken i samarbeid med relevante aktører. I samarbeid med Arktisk Geotek AS er det søkt om offentlige tilskudd til restaurering av leveområder for truede arter.

I løpet av året er det også gjennomført vår- og høstdugnad, samt den årlige kjellerryddingen.

4. Endringer i avtaler

Borettslaget har i løpet av året oppdatert avtalen med Bolig Assist AS om levering av vaktmestertjenester.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

Det er også etablert et tett samarbeid med Bymiljøetaten om oppdatert skjøtselsplan for grøntområdene i tråd med vedtatt reguleringsplan for Skøyenparken.

5. Drift og vedlikehold

Borettslaget arbeider kontinuerlig med drift, vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen og fellesanleggene for å sikre god teknisk tilstand og et trygt bomiljø.

I løpet av perioden er blant annet følgende tiltak gjennomført:

• Elkontroll og termografering av hovedtavler og underfordelinger i fellesarealer, samt barnehagen
• Utbedring av kritiske og alvorlige elektriske avvik
• Rens av ventilasjonssystemene i alle blokker
• Utskifting av reguleringsventiler i varmekretsene på midtre tun
• Utbedring av en større lekkasje i sprinkleranlegg i øvre garasje
• Oppgradering til LED-belysning i garasjeanlegget på nedre tun
• Montering av radonbrønn i PA 15 og PA 21

Vedlikeholdet skjer både gjennom planlagte tiltak og gjennom fortløpende prioriteringer og utbedringer etter behov.

6. Fremtidige planer og prioriterte tiltak

Styret arbeider videre med planlegging og prioritering av større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter.

Følgende tiltak er planlagt eller under vurdering:

• Utskifting av balkongplater
• Utbedring av betongskader og etablering av katodisk beskyttelse
• Utbedring av lekeplasser
• Kvalitetssikring av nød- og ledelys i garasjer og kjellere
• Vurdering av utskifting av sprinkleranlegg i øvre garasje
• Utskifting av brennbar isolasjon i rømningsveier på loft
• Videre arbeid med energieffektivisering
• Videreutvikling av vedlikeholdsplan
• Etablering av lagringsløsning for vaktmester ved kildesorteringsplassen på øvre tun

7. Barnehagen

Casinetto borettslags barnehage har vært eid og drevet av borettslaget siden 1986 og tilbyr plasser til barn i alderen 1–6 år. Barnehagen er et viktig tilbud for barnefamiliene i borettslaget og bidrar til et levende og barnevennlig bomiljø.

Barnehagen har kapasitet til 18 barn og drives av fire ansatte under ledelse av styrer Camilia Sjøgren. Bemanningsnormen innebærer én ansatt per tre barn under tre år og én ansatt per seks barn over tre år.

Barnehagen er foreldredrevet og organiseres gjennom et samarbeidsutvalg bestående av foreldrerepresentanter, ansatte, styrer og én representant fra borettslagets styre. Driften skjer i samsvar med barnehageloven, gjeldende forskrifter og barnehagens vedtekter.

I henhold til vedtektene er barnehagen selvfinansierende, og barn av andelseiere prioriteres ved opptak.

Foreldrebetalingen reguleres gjennom statsbudsjettet, og høsten 2025 var maksprisen kr 1 200 per måned for heltidsplass. I tillegg betaler foreldrene for mat til selvkost, for tiden kr 450 per måned.

I 2025 ble ledige plasser for store barn, så langt det var mulig innenfor rammene av bemanningsnormen, omdisponert til småbarnsplasser. Inntektene ble noe høyere enn budsjettert, samtidig som permisjoner og sykefravær i perioder ble dekket av vikarer med lavere lønnskostnader.

De offentlige tilskuddene utgjorde i 2025 om lag 91,8 % av barnehagens inntekter, basert på de heltidsplassene som var fylt opp og kvalifiserte til tilskudd. Fra 1. august 2026 trer nye nasjonale regler for tilskudd til private barnehager i kraft. Disse vil imidlertid først få betydning for beregning og utbetaling av tilskudd fra og med 2027.

I 2025 hadde barnehagen et overskudd på kr 165 089. I samme periode betalte barnehagen kr 155 354 i felleskostnader til borettslaget.

Styret vil oppfordre andelseiere med barn i aktuell alder til å benytte barnehagen slik at kapasiteten utnyttes fullt og dermed bidra til å opprettholde et trygt og nært barnehagetilbud i borettslaget.

8. Bomiljø

Casinetto borettslag ligger mellom Frognerparken og Skøyenparken, også kjent som Den engelske park.

Borettslaget ble ferdigstilt i 1983 og består av 13 bygninger plassert rundt tre tun. Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste. Borettslaget består av 297 andeler av ulik størrelse og utforming.

Den karakteristiske bebyggelsen glir harmonisk inn i grøntområdene som inngår i reguleringsplanen og skjøtselsplanen for Skøyenparken.

• Dugnad. Det gjennomføres kjellerrydding på våren samt vår- og høstdugnad for å ta vare på fellesarealene.
• Første søndag i advent tennes juletrærne. Peik spiller og det serveres gløgg og pepperkaker.

• Informasjon til beboerne distribueres via Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsretten kan melde seg direkte via annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål kan OBOS kontaktes på telefon 22 86 55 00.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 1304768. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

9. HMS

Styret arbeider kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget.

• **Brannsikkerhet.** Firesafe AS gjennomfører rutinemessige kontroller av brannalarmsystemer og husbrannslanger. Norsk Sprinkler Service gjennomfører kontroller av sprinkleranlegget i øvre garasje.

• **Internkontroll.** Aktiv Areal AS gjennomfører lekeplasskontroller. Motum AS utfører service og vedlikehold på personheisen i GV 54. Came Norge og Anderson Elektro AS utfører service på garasjeporter og veibommer. Elektro-Sivert Installasjon AS har gjennomført elkontroll og termografering av hovedtavler og fellesanlegg, samt elbiladere.

10. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser følgende hovedtall:

• Driftsinntekter: 30 361 770 kr
• Driftskostnader: 28 375 607 kr
• Finanskostnader: 1 661 927 kr
• Årsresultat: 324 237 kr

Styret vurderer borettslagets økonomiske stilling som tilfredsstillende, men peker samtidig på behovet for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak. Det må påregnes behov for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak, gjennom låneopptak.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

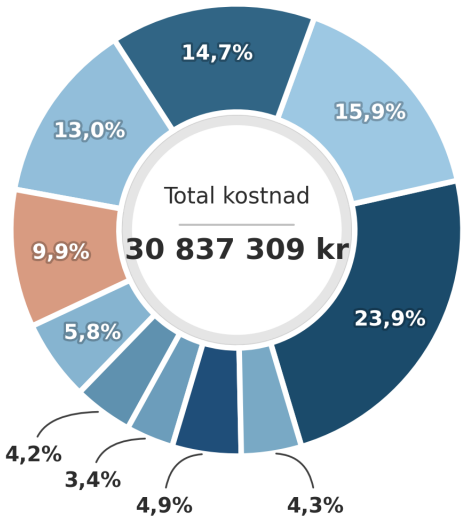
Resultat

Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) inngår ikke i resultatregnskapet. Årets resultat ble bedre enn budsjettert. Dette skyldes dels høyere inntekter og lavere energikostnader, dels gjennomførte innsparingstiltak. Resultatet må også ses i sammenheng med løpende prioriteringer av vedlikehold.

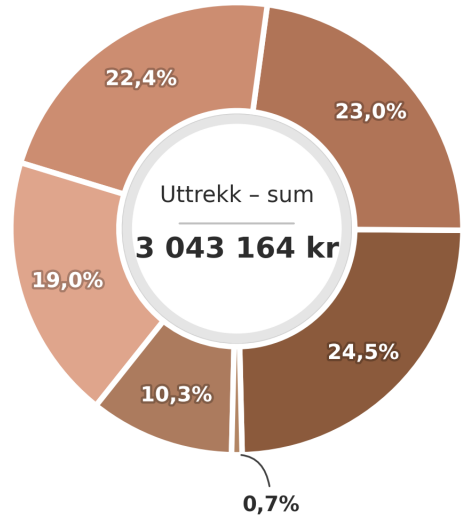
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) gir et uttrykk for borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive som en forutsetning for forsvarlig drift.

Kostnadsdiagram CASINETTO BORETTSLAG



Drift og vedlikehold	7 368 907 kr
Energi/fyring	4 905 451 kr
Kommunale avgifter	4 529 941 kr
Andre anlegg	4 008 302 kr
Mindre kostnader	3 043 164 kr
Finanskostnader	1 778 808 kr
Andre driftskostnader	1 305 265 kr
Avskrivninger	1 046 262 kr
TV-anlegg/bredbånd	1 522 093 kr
Forsikringer	1 329 116 kr



Personalkostnader	745 992 kr
Konsulenthonorar	698 597 kr
Avdrag på lån	682 894 kr
Styrehonorar	578 600 kr
Forretningsførerhonorar	314 300 kr
Revisjonshonorar	22 781 kr

Kostnadsforklaring – CASINETTO BORETTSLAG 2025

Hva viser diagrammet?

Dette diagrammet viser hvor alle pengene går i borettslaget. Det er basert på årsregnskapet men vi har også lagt til avdrag på lån slik at du ser den faktiske kontantutgangen (hvor mye som virkelig forlater kontoene våre).

Total sum 30 837 309 kr i 2025. Dette tallet = alle driftskostnader + renter + avdrag på lån.

Viktig å merke seg:
• De fleste postene er ekte penger ut.
• Avskrivninger (1 046 262 kr) er ikke penger som går ut i 2025. Det er bare en regnskapsregel som fordeler kostnaden for gamle investeringer (heis brannvarsling avfallsanlegg osv.) over mange år. Ingen krone forlater kontoen.
• Avdrag på lån (682 894 kr) er derimot ekte penger ut – vi betaler ned gjeld – men det regnes ikke som kostnad i selve resultatregnskapet.

Slik får du både et regnskapsmessig og et reelt bilde av økonomien. Dette er satt opp slik fordi vi vil at du som beboer skal forstå både det offisielle regnskapet og hvor pengene faktisk blir brukt.

Slik henger hoveddiagrammet og uttrekksdiagrammet sammen

Kostnadsdiagrammet er delt i to for å gjøre hoveddiagrammet mer lesbart. Alle kostnadsposter som hver for seg utgjør 2,5 % eller mindre av totale kostnader, er derfor samlet i posten «Mindre kostnader» i hoveddiagrammet. Disse postene vises deretter spesifisert i et eget uttrekksdiagram. Dette gir en tydeligere oversikt over de største kostnadsdriverne i hoveddiagrammet, samtidig som detaljene fortsatt er tilgjengelige i uttrekket.

Drift og vedlikehold

Beløp: 7 368 907 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder. Inkluderer også egenandeler ved forsikringssaker.

Energi/fyring

Beløp: 4 905 451 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 529 941 kr

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

Andre anlegg

Beløp: 4 008 302 kr

Kostnader som gjelder underregnskap/tilknyttede aktiviteter (f.eks. barnehage) og føres som egen post. Dette er kostnader i underregnskapet som inngår i totalbildet.

Finanskostnader

Beløp: 1 778 808 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 1 522 093 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 329 116 kr

Felles bygningsforsikring (bygning, skadedyr mm), naturskadeforsikring og sikringsordning for felleskostnader. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Andre driftskostnader

Beløp: 1 305 265 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 1 046 262 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 745 992 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 698 597 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 682 894 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Styrehonorar

Beløp: 578 600 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 314 300 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 22 781 kr

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

11. Forklaring til budsjett for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene fremgår av kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjett for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon og 4,3 % for stipulert forbruk vann og avløp, mens avgiften for målt forbruk økes med 23,5%. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 prosent for begge abonnentgruppene. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Det er i budsjettet for 2026 lagt til grunn et lavere nivå for strøm og oppvarming. Dette skyldes blant annet overgang til Norgespris og et konservativt anslag for energiforbruk.

Forsikring
Det er lagt til grunn en mindre økning i forsikringspremien.

Lån
Casinetto borettslag har ett lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo vises det til note i regnskapet. Lånet vil bli utvidet når kostnader knyttet til større prioriterte vedlikeholdsprosjekter er avklart.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader
Ved utarbeidelsen av budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte forhold samt øvrige prisendringer knyttet til varer og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Det tas forbehold om at kapitalkostnader knyttet til fremtidig låneopptak for større vedlikeholdsprosjekter kan medføre økte felleskostnader.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

12. Avslutning

Styret vil takke beboere, ansatte, samarbeidspartnere og øvrige bidragsytere for godt samarbeid i året som har gått.

Casinetto borettslag er et etablert og velfungerende bomiljø, og styret vil fortsatt arbeide for å sikre god forvaltning av eiendommene og et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

Varslinger på Vibbo

Vibbo gir deg mulighet til å holde deg oppdatert på det som skjer i boligselskapet.

For at du ikke skal gå glipp av viktig informasjon fra styret, anbefaler vi at du sjekker varslinger og innstillinger i Vibbo. Her må du selv velge hvordan og når du vil motta varsler om nyheter, meldinger og oppdateringer i boligselskapet.

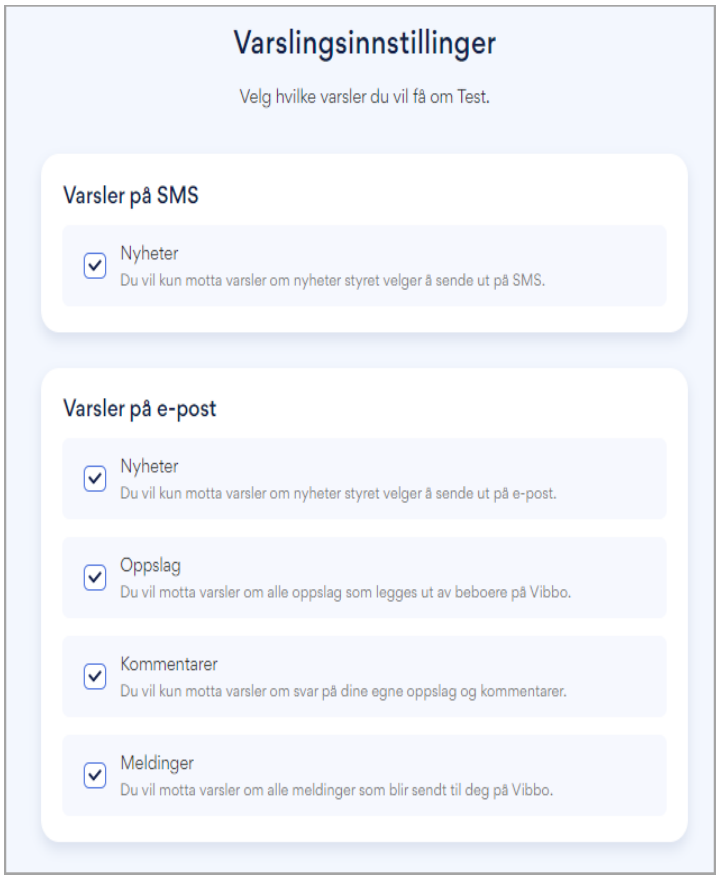
Andelseiere som ikke ønsker eller har mulighet til å benytte digitale løsninger, må selv gi beskjed om reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon meldes til styret, som videreformidler dette til OBOS.

Innstillinger på Vibbo

For å kunne motta varsel fra Vibbo må en først gi samtykke til kommunikasjon. Om du ikke mottar varsel kan du sjekke om dette er huket av under **Min profil**

Under **Varslingsinnstillinger** på **Vibbo** kan hver enkelt beboer velge å motta varsler om nyheter, kommentarer og meldinger på e-post og SMS

Under **Meny** og **Varslingsinnstillinger** kan en huke av og på de varslene en ønsker



I Vibbo-appen er det flere valg. Du kan selv tilpasse innstillignene ut ifra hvilken informasjon og hvilke type oppdateringer du ønsker å bli varslet om.



Oversikt over omsatte leiligheter – romfordelt

2025

Romstørrelse	Antall omsetninger	Pris (uten fellesgjeld)	Pris (inkl. fellesgjeld)	Kvm-pris (uten fellesgjeld)	Kvm-pris (inkl. fellesgjeld)
1-roms	0	–	–	–	–
2-roms	6	kr 6 870 833	kr 6 947 555	111 428 kr/m²	112 704 kr/m²
3-roms	1	kr 9 400 000	kr 9 496 000	100 000 kr/m²	101 021 kr/m²
4-roms	8	kr 11 227 500	kr 11 329 444	111 422 kr/m²	112 437 kr/m²
5-roms	3	kr 10 700 000	kr 10 806 053	107 030 kr/m²	108 092 kr/m²
6-roms	1	kr 12 400 000	kr 12 505 000	89 209 kr/m²	89 964 kr/m²

Om datagrunnlaget (Eiendomsverdi): Oversikten er basert på transaksjonsdata registrert i Eiendomsverdi. «Pris (uten fellesgjeld)» tilsvarer kjøpesum, mens «Pris (inkl. fellesgjeld)» tilsvarer totalpris. Kvm-prisene følger Eiendomsverdis arealgrunnlag for oppgitt kvm-pris; kvm-pris uten fellesgjeld er beregnet ved å justere oppgitt kvm-pris (inkl. fellesgjeld) med forholdet mellom kjøpesum og totalpris. Av personvernhensyn (GDPR) deles ikke underliggende rådata/uttrekk sammen med denne oversikten.

Kilde: Eiendomsverdi.

Til generalforsamlingen i Casinetto Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Casinetto 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, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

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.		**3 323 552**	**9 157 934**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		324 237	-6 289 602
Tilbakeføring av avskrivning		1 059 364	1 059 364
Fradrag for avdrag på langs. lån		-682 894	-591 194
Innsk. øremerk. bankkto		-12 106	-12 950
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**688 601**	**-5 834 382**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 012 152**	**3 323 552**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 985 553	7 627 832
Kortsiktig gjeld		-2 973 401	-4 304 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 012 152**	**3 323 552**

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 789 378	23 578 532	24 993 000	27 187 000
Ladeinntekter elbil		337 591	373 437	450 000	300 000
Andre anlegg	9	4 173 391	4 215 880	4 042 000	4 101 192
Andre inntekter	3	61 410	83 615	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 361 770**	**28 251 464**	**29 485 000**	**31 588 192**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-745 992	-701 098	-917 160	-949 650
Styrehonorar	5	-578 600	-550 000	-578 600	-605 000
Avskrivninger	15	-1 046 262	-1 046 262	-1 050 000	-1 050 000
Revisjonshonorar	6	-22 781	-23 075	-20 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-314 300	-302 210	-320 000	-328 000
Konsulenthonorar		-698 597	-259 358	-340 000	-690 000
Drift og vedlikehold	7	-7 368 907	-13 223 394	-6 616 000	-8 394 000
Forsikringer		-1 329 116	-1 118 951	-1 330 000	-1 390 000
Kommunale avgifter	8	-4 529 941	-3 821 323	-4 123 000	-4 055 000
Andre anlegg	9	-4 008 302	-4 028 520	-3 968 000	-4 302 929
Energi/fyring	10	-4 905 451	-5 170 233	-5 900 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 522 093	-1 411 698	-1 482 000	-1 766 656
Andre driftskostnader	11	-1 305 265	-1 237 508	-1 539 000	-1 329 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 375 607**	**-32 893 629**	**-28 183 760**	**-29 883 735**
DRIFTSRESULTAT		**1 986 163**	**-4 642 164**	**1 301 240**	**1 704 457**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	116 881	228 213	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 778 808	-1 875 650	-1 700 000	-1 663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 661 927**	**-1 647 437**	**-1 650 000**	**-1 613 000**
ÅRSRESULTAT		**324 237**	**-6 289 602**	**-348 760**	**91 457**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-6 289 602		
Til opptjent egenkapital:		324 237	0		

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	150 538 000	150 538 000
Tomt		2 959 551	2 959 551
Andre varige driftsmidler	15	6 193 444	7 252 808
Øremerkede bankinnskudd		524 116	418 142
SUM ANLEGGSMIDLER		**160 215 111**	**161 168 501**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		905	22 634
Forskuddsbetalte kostnader		876 630	724 194
Andre kortsiktige fordringer	16	88 377	19 532
Driftskonto OBOS-banken		2 321 251	3 172 446
Driftskonto OBOS-banken II		2 773	21 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		113 223	135 384
Sparekonto OBOS-banken		1 930 032	1 957 633
Sparekonto OBOS-banken II		1 086 665	1 054 421
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	565 698	520 197
SUM OMLØPSMIDLER		**6 985 553**	**7 627 832**
SUM EIENDELER		**167 200 665**	**168 796 333**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 296 * 100		29 600	29 600
Opptjent egenkapital		52 615 629	52 291 392
SUM EGENKAPITAL		**52 645 229**	**52 320 992**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 074 211	32 757 105
Borettsinnskudd	19	79 033 900	79 033 900
Annen langsiktig gjeld		473 923	380 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**111 582 034**	**112 171 060**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		602 265	2 171 571
Skyldige offentlige avgifter	20	140 702	143 405
Påløpte renter		134 843	157 870
Loftsfond		347 791	347 791
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	565 698	520 197
Annen kortsiktig gjeld	21	1 182 103	963 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 973 401**	**4 304 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**167 200 665**	**168 796 333**
Pantstillelse	22	114 123 900	114 123 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026
Styret i Casinetto Borettslag

Erling Aarsæther /s/

Eivind Nesterud
/s/

Jon Torstein Hvamstad /s/

Marius Kristian Engdal
Fjellheim /s/

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	643 260
Oppvarming	5 000 937
Felleskostnader	17 201 100
Garasje	704 256
Garasje utleid	24 120
Kabel-TV	728 160
Bredbånd	728 160
Felleskostnader barnehage	155 354
Parkering	227 028
Parkering utleid	16 703
Leietillegg påbygg	360 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 789 378**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Hagelaget	20 400
Nøkler	34 290
Skadesak - avfallsbrønn	6 720
SUM ANDRE INNTEKTER	**61 410**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 090 453
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 570
Påløpte feriepenger	-349 851
Fri bil, tlf etc.	-34 789
Fri telefon	-7 809
Naturalytelser speilkonto	42 598
Arbeidsgiveravgift	-537 191
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-326 133
Refusjon sykepenger	544 435
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 764 163**

Personalkostnader overført til underregnskap Barnehagen:

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 643 195
Påløpte feriepenger	-285 996
Arbeidsgiveravgift	-368 414
Pensjonskostnader innskudd	-265 001
Refusjon sykepenger	544 435
SUM PERSONALKOSTNADER OVERFØRT TIL BARNEHAGEN	**-3 018 171**

Personalkostnader borettslag uten barnehage

Ordinær lønn, fast ansatte	-447 258
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 570
Påløpte feriepenger	-63 854
Arbeidsgiveravgift	-168 777
Pensjonskostnader innskudd	-61 132
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER UTEN BARNEHAGEN	**-745 991**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 7 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-578 600
SUM STYREHONORAR	**-578 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 979

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 781
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 781**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 573 217
Drift/vedlikehold VVS	-623 150
Drift/vedlikehold elektro	-795 882
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 056 403
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 255
Drift/vedlikehold brannsikring	-428 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-344 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-415 383
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 835
Annet vedlikehold	-5 997
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-5 562
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 368 907**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-654 432
Vann- og avløpsgebyr	-3 107 957
Renovasjonsgebyr	-767 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 529 941**

NOTE 9
BARNEHAGEN

INNTEKTER

Barnehageavgift	341 680
Statstilskudd	3 763 604
Kommunale tilskudd	68 107
SUM INNTEKTER	**4 173 391**

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-64 072
Konsulenthonorar	-65 681
Felleskostnader	-155 354
Avskrivning/leie o.l.	-13 102
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 643 195
Påløpne feriepenger	-285 996
Arbeidsgiveravgift	-368 414

Pensjonskostnader ytelse	-265 001
Ref. sykepenger	544 435
Leker/materiell	-4 154
Diverse utstyr	-2 018
Husholdning - mat	-153 807
Husholdning - øvrig	-5 710
Turer/aktiviteter	-11 340
Revisjon	-18 900
Renhold v/firmaer	-150 432
Andre kontorkostnader	-11 343
Telefon, annet	-5 687
Forsikring	-73 377
Velferd ansatte	-17 461
Vikarbyrå	-237 694
SUM KOSTNADER	**-4 008 302**

SUM BARNEHAGE	**165 089**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-803 186
Fjernvarme	-4 102 265
SUM ENERGI / FYRING	**-4 905 451**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Container	-165 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 819
Annet driftsmateriale	-19 338
Vaktmestertjenester	-509 762
Snørydding	-287 381
Andre driftskostnader	-63 869
Kontor- og datarekvisita	-63 595
Trykksaker	-3 626
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 979
Andre kontorkostnader	-50 304
Telefon/bredbånd	-7 701
Porto	-711
Reisekostnader, opplysningspliktig	-7 176
Kontingenter	-59 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-11 054
Bank- og kortgebyr	-3 103
Velferdskostnader	-5 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 305 265**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109 110
Andre renteinntekter	1 313
SUM FINANSINNTEKTER	**116 881**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 778 808
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 778 808**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	
1983	150 538 000
SUM BYGNINGER	**150 538 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekestativ		
Tilgang 2006	26 673	
Avskrevet tidligere	-26 672	
		1
Gjerde, barnehage		
Kostpris	58 790	
Avskrevet tidligere	-58 789	
		1
Piratbåt, barnehage		
Tilgang 2015	122 835	
Avskrevet tidligere	-96 629	
Avskrevet i år	-13 102	
		13 104
Avskrivningen er ført i underregnskapet til barnehagen		
Strøtårn		
Tilgang 2022	56 063	
Avskrevet tidligere	-22 426	
Avskrevet i år	-11 213	
		22 425
Kjøkken, barnehage		
Kostpris	87 085	
Avskrevet tidligere	-87 084	
		1

Ombygging, barnehage		
Kostpris	216 726	
Avskrevet tidligere	-216 725	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	1 446 473	
Avskrevet tidligere	-795 559	
Avskrevet i år	-144 647	
		506 267
Brannstige		
Tilgang 2022	68 700	
Tilgang 2023	2 727 754	
Avskrevet tidligere	-564 330	
Avskrevet i år	-279 016	
		1 953 108
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2021	2 072 164	
Tilgang 2022	3 629 884	
Avskrevet tidligere	-1 710 615	
Avskrevet i år	-570 205	
		3 421 228
Sykkelrampe		
Tilgang 2022	139 543	
Tilskudd OBOS	-60 000	
Avskrevet tidligere	-18 559	
Avskrevet i år	-7 954	
		53 030
Fallsikringsutstyr		
Tilgang 2022	332 265	
Avskrevet tidligere	-74 761	
Avskrevet i år	-33 227	
		224 277
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 193 444**

Avskrivning barnehage	-13 102
Avskrivning borettslag	-1 046 262
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 059 364**

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	75 000
Avsatt felleskostnader	13 377
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**88 377**

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 299/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE (SVS) .
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SVS og utgjør kr. 565 698
Selskapets andel i SVS vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellsanlegg".
Casinetto Borettslag er fritatt for sin andel av driftskostnadene i SVS, og har innfridd sin andel av sin andel av fellesgjeld.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-33 622 076	
Nedbetalt tidligere	864 971	
Nedbetalt i år	682 894	
		-32 074 211
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 074 211**

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 1983	-79 033 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-79 033 900**

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-113 223
Skyldig arbeidsgiveravgift	-129 415
Skyldig mva.	101 936
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-140 702**

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-349 851
Annen påløpt kostnad	-825 509
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Annen kortsiktig gjeld	-6 639
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 182 103**

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

Borettsinnskudd	79 033 900
Pantelån	32 074 211
TOTALT	**111 108 111**

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

Bygninger	150 538 000
Tomt	2 959 551
TOTALT	**153 497 551**

Større vedlikehold og rehabiliteringer

2026	Diverse vedlikehold	• Kontroll og vedlikehold av nye brannstiger (3 år).

2025	Diverse vedlikehold	• Elkontroll og termografering av samtlige hovedtavler, underfordelinger i fellesareal og sikringsskap i barnehagen (5 år) • Utbedring av avvik elektro med prioritet til alvorlige og viktige avvik. • Rens av ventilasjonssystemene i samtlige blokker (5 år). • Utskifting av 45 reguleringsventiler for varmekretser på midtre tun • Utskifting defekte tilbakeslagsventiler nedre tun • Utbedring av lekkasje og rørbrudd i sprinkleranlegg øvre garasje • LED-belysning i nedre garasje (Anlegg C). • Montering av radonbrønn i PA 15 og PA 21

2024	Diverse vedlikehold	• Ferdigstilt prosjekt for montering av brannstiger i fasaden • Branntetting på loft i forbindelse med tidligere loftsutbygginger • Konstruktivt påstøp på garasjeanlegget på nedre tun • Ny sklie i barnehagen • Oppgradering av WiFi for parkeringsanleggene på øvre og nedre tun • Ny kabelbru i garasjen på nedre • Oppgradering av belysning på nedre parkeringsanlegg • Ny sensorstyring av belysning i garasjen på øvre tun. • Utskifting av 62 reguleringsventiler for varmekretser på midtre tun • Fortløpende bytte av stoppekraner i de leiligheter hvor kraner ikke virker, eller det pusses opp bad/toalett • Fortløpende utbedring av karnapper med nye vinduer, fasadeplater, ny vindsperre, nye blikk tak • Rutinemessig utskifting av diverse dører og vinduer

2023	Diverse vedlikehold	• Byttet x antall dører og vinduer • Utbedret karnapper med nye vinduer, fasadeplater, ny vindsperre, nye blikk tak • Byttet x antall stoppekraner på vanntilførsel inntak leiligheter. Gjøres fortløpende i de leiligheter hvor kraner ikke virker, eller det pusses opp bad/toalett • Utbedret balkongplater. Produsert nye og skiftet "HMS-kritiske» plater. • Laget ny sykkelparkering PA 19 • Plantet ny hekk GV 30 • Diverse utbedringer barnehagen • Barnehage uteområde. Ny trapp, ny sand i sandkasse, utbedring av tak over inngang styrerom • Rens av sandfangere med sugebil • Nye fotoceller utelys og nye ringetrafoer i visse oppganger • Begynt arbeidet med å rydde rømningsveier for søppel og annet. • Utbedret levegger • Bistand ulike større vedlikeholdsoppgaver som er utført av andre entreprenører for borettslaget • Følge opp forsikringssaker, både skader ved fellesanlegg og leiligheter • Admin - beboeroppfølging • Utbedring av diverse isproblematikk • Byttet fra pullert til bom hovedinngang GV 54 og inngang PA 13 • Ferdigstilt utskiftning av alle lufteventiler innvendig i kjellerganger
2022	Diverse vedlikehold	Nytt brannvarslingssystem i leiligheter sluttført og igangsatt.

		Utbedret ytterdører 13 stk. Utbedret verandadører 2 stk. Utbedret karnapper 6 stk. Inklusive nye fasadeplater og beslag Nye skillevegger mellom naboer bakkeplan GV 40 og GV 38 Innkjøpt og montert fallsikring alle tak i borettslaget Utbedret vannskade på varmtvannsinntak GV 40 Asfaltert hull på midtre og nede Koblet om utelys til ledd Satt plater mot saltutslag nedre garasje Vedlikehold og utbedringer av feil pullerter Innkjøp og utplassering av strøtårn Produsert og utbedret HMS-kritiske balkongplater Ferdigstilling av gjerde nedreparkering Oppdatering av softvare på wifianlegget Montert sykkelgangbane til kjellere Jobbet videre med vedlikeholdsplan, pågående Utarbeidet ny/utvidet skjøtselsplan for grøntanlegget Utført skjøtsel av grøntanlegg, pågående Diverse vedlikehold av varmeanlegg og stoppekraner i fellesrom Byttet stengeventiler i 10 leiligheter
2021	Diverse vedlikehold	Diverse vedlikehold Nytt brannvarslingssystem i leiligheter, pågående

		Markering og Nødlys installert i fellesareal på alle loft Oppgradering av terrasser i GV 50/52 Nytt søppelanlegg øvre tun Ny pullert ved GV 54 Byttet gjerde nedre garasjeanlegg Innkjøp av fullverdig sikringsutstyr til alle tak Ny alarmsentral for sprinkleranlegg Oppgradert grøntanlegg Utbedret ytterdører 11 stk. Utbedret verandadører 4 stk. Utbedret karnapper 4 stk. Utbedret lekkasje tak Sykehjemmet Byttet stoppekraner for deler av GV 36. Varm og kaldtvann pluss varmesystem Diverse vedlikehold av varmeanlegg og stoppekraner. Ny utekran ved søppelanlegg øvre Lekkasje teknisk rom midtre tun utbedret. Kjørt bort farlig avfall Renset trappehustak for løv og mose Justert gamle dører, tette vinduer som lekker Skiftet dørpumper Utbedret bodvegger Utført skjøtsel av grøntanlegg, pågående Beplantet nytt felt ved nytt søppelanlegg øvre tun Jobbet videre med vedlikeholdsplan, pågående Plater i garasjetak nedre garasje, gjennomgang av tilstanden av garasjetak Montert prøve sykkelgangbane Vannskade yttervegg/vindu leilighet PA 13, funnet årsak, utbedret
2020	Diverse vedlikehold	Nytt søppelanlegg nedre tun Påbegynt nytt avfallsanlegg øvre Fasadevask alle tun Byttet 4 karnappvinduer plus 2 stk fastkarmvinduer Byttet 6 stk ytterdører Byttet 4 stk balkongdører

		Byttet fasadeplater til Steni-plater ifb med utskift av vinduer og karnappvegger Justert «gamle» dører Nytt aggregat sprinkleranlegg øvre garasje Nytt varslersystem for brannanlegg sprinklersystem Utbedret bodvegger Malt dører fellesrom Malt håndløpere nedre parkering Utbedret vannskade i omsorgsboligene, dagligstue Utbedret karnappvegg Utbedret spekker forblendingsmur Byttet nedløp Innkjøp av sikringsystem på tak (pågående) Fjernet det meste av farlig avfall i ventilrommene Plantet nye hekker, rensket villniss og oppskudd større områder Rensket alle trappehustak for løv og mose Montert plater tak i garasje, mot saltutslag Rengjort garasje øvre og nedre Jobbet videre med vedlikeholdsplanen Ny pullert PA 26 Lagt betongheller parselhagen Markering av parkeringplasser uteparkering Reparert og laget nye levegger bak GV 38 Ny ventilasjonsvifte tak GV54
2019	Diverse vedlikehold	Reparert vannskader takutstikk pluss tak nødutgang GV 52 2 stk. Skiftet 3 karnappvindu: 1 PA 13 og 2 i barnehagen Skiftet 1 vindu leilighet(svalgang) GV 52 Skiftet 16 ytterdører/verandadører Utbedret sprekker i forblendingsmur Skiftet defekte nedløp på alle tun Markert parkeringsplasser nedre uteparkering Byttet 2 stk stål/branndører nedre tun Slipt og malt baldakiner midtre tun, byttet sprukne glass Utbedret bodvegger Kjørt betydelige mengder farlig avfall og søppel til deponi

		Pusset opp utebord og benker Støpt igjen sjakter i gulv på 3 ventilrom, fjernet søppelsug-mekanismen. Skrudd takplater i garasje nedre tun pga. saltutslag i takdekket Pusset opp 2 rom i barnehagen Lagt ny tilførsel strøm til lys nedre uteparkering Diverse reparasjon av ute og innelys Utbedret lekkasje på vanninntak GV 28 Utbedret tett kloakk. Reparert ødelagt inspeksjonsluke på bunnledning øvre tun GV 46 Utført skjøtsel grøntanlegg. Laget utkast til plan/standard for videre arbeid med grøntanlegget.
2018 - 2018	Diverse vedlikehold	Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører. Det er etablert 16 amp stikk i alle trappehus. Etablert ny infrastruktur av elanlegg i garasjene (som grunnlag for elbilladeplasser). Det er byttet diverse avtrekksvifter. Tretrappene på indre tun er oppgradert. Alle bord og benker ute er skrapt og beiset.
2017 - 2017	Diverse vedlikehold	Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører. Trappehuset i GV54 er pusset opp innvendig. Rens av ventilasjonsanlegg v/Jenssen System AS. Byttet til LED-lys med sensor i fellesrom, der gamle lamper ikke er i forskriftsmessig stand. Arbeidet fortsetter i 2018. Utbedret fem trappehustak på midtre og øvre tun.
2016 - 2016	Diverse vedlikehold	Oppgradering av seks trappehus, PA13, PA15, PA17, PA19, PA21 og PA23, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler. Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører. Det er oppført tre nye pullerter; én på nedre tun mellom PA13 og PA15, èn på midtre tun ved GV26 og èn på øvre tun mellom GV42 og GV50.

		Ny takpapp, isolasjon, nye sluk og nye beslag på fem trappehus, GV30, GV34, GV36, GV44 og GV46. Nytt kaldtvannsinntak til GV 42,44 og 46.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold	Ferdigstillelse av arbeidet med drenering og legging av ny membran på garasjeanlegg på øvre tun. Oppgradering av fire trappehus, GV34, GV36, GV38 og GV40, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler. Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører. Montert stoppekraner på radiatornettet.
2014 - 2014	Diverse vedlikehold	Oppgradering av fire trappehus, GV 26, GV 28, GV 30 og GV 32, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler. Utskifting av bom ved GV54/Jonsrudveien. Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører. Start på rehabilitering av grøntanlegget, fortsettes i 2015. Nye infoskilt. Forberedende arbeid med drenering av garasjeanlegget øvre tun.
2013 - 2013	Diverse vedlikehold	Oppgradering av åpne-/lukkebeslag og nye hengelåser på de gule containerne. Det er skiftet/justert en betydelig del ytterdører/verandadører. Fortsettelse på utredning av lekkasje i garasjetak øvre tun og nedre tun. Utskifting av bom ved GV 54. Hele ventilasjonsanlegget i borettslaget ble renset. Grønske ble fjernet på fasadeplater der dette var nødvendig. Nedre tun - innkjøring nedre garasjeanlegg, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer. Midtre tun - Støttemur utenfor barnehagen i GV 36, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer. Midtre tun - Støttemur foran GV 36, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer. Maling av vinduer ut mot tunene.

		Byttet takplater på karnapptak i 1. etg. Store deler av varmesentralen på nedre tun ble bygget om. Oppgradering av trappene ned til garasjene på øvre tun og nedre tun med varmekabler, og montert lys i disse. Ferdigstillelse av pågått oppgradering av utelamper på nedre biloppstillingsplass. GV 54: Maling av luftepipe til søppelsug, maling innside heisdør, pluss nye sparkeplater i heisen, og maling av trappehusets kjelleretasje og 1. etg. samt trappehusets inngangsdør.
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	Utbedring av en del motorvarmere og lysarmatur i nedre garasjeanlegg, samt oppgradering av utelamper på nedre biloppstillingsplass. Utskrifting av bom ved barnehagen og ny lysmast på festplassen. Skiftet et betydelig antall ytterdører og verandadører. Nye postkasser i GV 38. Montert tilbakeslagsventiler på øvre tun. Utredning og reparasjon av lekkasje i garasjetak øvre tun. Påbegynt større vedlikehold av grøntområdene. En del av vegetasjon og trær er fjernet i skogen nedenfor barnehagen og bak PA 17/19.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Total oppgradering av trappehus i GV 46-48-50 og 52 med nye postkasser. Nye postkasser i GV 38. Tre utstikk og veranda på sykehjemmet er oppgradert. Utbedring av lys og brytere på loft. Installasjon av brannslanger i alle leiligheter. Installert ny garasjeport på øvre tun. Skiftet 2 stk. avtrekksvifter på loft i GV 48 og 1 stk. i PA 15. Bytte av strupeventiler på nedre tun. Montering av mikrobeutskillere på varmeanlegg i våre 3 varmesentraler. Montering av tilbakeslagsventiler. Det er skiftet/justert en betydelig del ytterdører/verandadører.
2010 - 2010	Diverse vedlikehold	Total oppgradering av trappehus i GV 42 og GV 44 med nye postkasser.

		Byttet overbelastningsvern fra alle hovedtavler i alle leiligheter. Installert hovedjording i hele borettslaget. Oppgradert alle lamper i trappehus, inkl. sensorer som tenner lampene i samsvar med det naturlige lyset. Det er skiftet / justert en betydelig del ytterdører / verandadører. Det er skiftet 2 stk. avtrekksvifter i garasjeanlegget på øvre tun, samt 1 stk. avtrekksvifte i GV 46. Flyttet vaktmesterkontor fra PA 23 til GV 36. Oppgradert areal i PA 23 (tidligere vaktmesterkontor) til leilighet som deretter ble solgt for 2,2 mill.
2009 - 2009	Diverse vedlikehold	Maling av karnapp, verandaplater, vindu og karnapp/verandadører og takutstikk på nedre tun. Det er skiftet/justert en del ytterdører/verandadører. Det er skiftet 2 stk. avtrekksvifter i garasjeanlegget på øvre tun, samt 1 stk. avtrekksvifte i garasje nedre tun. Det er skiftet 3 stk avtrekksvifter på loft. Større elektriske arbeider: Montering av utelamper på trappehus. Utskifting av kurssikringer i hovedtavler til jordfeilautomater. Skifte/innkjøp av sirkulasjonspumper i varmesentraler. Opparbeidelse av luftespalter på loft i GV 40, da dette ikke var utført i henhold til de opprinnelige tegningene da borettslaget ble oppført.
2008 - 2008	Diverse vedlikehold	Betydelig dreneringsarbeid i øvre garasjeanlegg med blant annet installering av en inspeksjonskum og en avløpskum med pumpe. Grunnen til dette arbeidet var at grunnvannet

		begynte å sprenge ut gulv og var til fare for bygningen for øvrig, pga at dreneringsrør var tette og måtte skiftes. Et relativt dyrt arbeid pga 2 meters takhøyde inne i garasjen, som forårsaket at alt maskineri som ble brukt var av "mini" størrelse. Malerarbeid karnappsiden på hele midtre tun ble malt. Vaktmesterleiligheten ble oppgradert i sin helhet. Det ble utarbeidet en ny biloppstillingsplass og 2 MC plasser i garasjen på øvre tun. 2 stk utluftningsvifter/brannvifter skiftet ut i Øvre garasjeanlegg pga slitasje. Vannlekkasje i GV 36, hvor 6 leiligheter var involvert, og hvor det ble lagt ned et betydelig styrearbeid, hvor styreleder bl.a. deltok i ca 20 byggemøter. Borettslaget har byttet strømleverandør fra Istad Kraft til LOS, det er HjemKraft som fakturerer slik som før. Ballbane opprettet på Nordjordet. Den Engelske park har oppgradert gangveier m.m. Vaktmestersøknad. Styret har lagt ned betydelig arbeid i forbindelse med ansettelse av ny vaktmester. Etter de krav styret setter har ingen søkere vært kvalifisert.
2007 - 2007	Maling, heller, dører, trær	Maling av alle blokkene på øvre tun (ikke inngangssiden), karnapp, utvendige verandaplater, utstikk fra tak og alle vinduer. Skiferheller m/varmekabler i trapp ved P. A. 21 og G. V. 36. Skiftet div. ytterdører i leil., garasje og ventilrom. Fjernet en del trær v/G, V. 42 og sykehjemmet
2006 - 2006	Takpapp/Takrenner/Diverse	Ny takpapp og takrenner på alle blokker på Øvre tun, samt nye takrenner på nedre tun. Det er også skiftet 10 stk. og justert 12 stk. ytter-veranda - kjellerdører i borettslaget i år 2006. Det er montert en del himlingsplater i

		garasjene pga. fuktighet/salter. Likeledes er det montert varmekabler i skifertrapp mellom G. V. 23 og G. V. 13. Nye takluker og stiger med rekkverk er montert på 5 et. blokkene av sikkerhetsmessige grunner.
2005 - 2005	Takpapp/dører/kildesortering/sykkelplass	Ny takpapp og takrenner på alle blokker på midtre tun. Det er også skiftet 12 stk. ytter-verandadører i borettslaget i år 2005. Det er montert en del himlingsplater i garasjene pga. fuktighet/salter. Kildesorteringsplass på øvre tun er ferdig opparbeidet og i tillegg til de andre containerne er det satt opp container for glass og metallemballasje. Alle opprinnelige sykkelstativ er erstattet med nye av typen Sinus samt at det er satt opp atskillig flere stativ enn tidligere.
2004 - 2004	Takpapp/ytterdører	Skiftet takpapp på tak og trappehus på nedre tun. Innkjøp av inngangsdører samt skifte av 8 stk. inngangs-/veranda-/garasje- dører. Skiftet 3 felles el-skap på grunn av rust.
2003 - 2003	Garasjeanlegg/varmesentral/trappehus	Montert himlingsplater i garasjeanlegg, garasjearbeider i forbindelse med vanninnsig ved anlegg, diverse arbeider i varmesentralen, samt oppussing av trappehus i G.V. 54.
2002 - 2002	Galvanisk korrosjonsbeskyttelse	Installert galvanisk korrosjonsbeskyttelse i nedre garasjeanlegg. Omfattende arbeid med varmevekslere m.m. i sentralvarmeanlegg. Vesentlig opprustning av grøntanlegg.
2001 - 2001	Rep. kjellerbod/ utbedring garasje	Reparasjon av kjellerboder på grunn av heving av gulv, startet utbedringsarbeidet i garasjeanlegg og foretatt vesentlig opprusting av grøntanlegg.
2000 - 2000	Fullføring av balkonger og karnapper	Fullføring av balkonger og karnapper, trappehus malt innvendig, maling av inngangs- og balkongdører på dugnad.
1999 - 1999	Oppstart oppussing av balkonger	Oppstart av oppussing av balkonger og karnapper. Arbeidet er ikke avsluttet.
1998 - 1998	Maling av trappeganger	Maling av trappeganger, fellesvaskeri, utstikk på sykehjem og reparasjon lekkasje av garasjeanlegg.
1997 - 1997	Opprusting grøntanlegg	Opprusting av grøntanlegget, utskifting av lekeapparater, ny asfalt og justering av kummer.

1996 - 1996	Fotballbane/Lekeapperat/Søppelskur	Fotballbanen ved sykehjemmet er planert og tilsådd. Utskifting av lekeapparater og utbedring av trappene. Bygget levegg til søppelskur ved sykehjemmet. Det er foretatt nyplanting. Videre er hovedvannrør ved G.V. 54 og G.V. 40 skiftet ut.
1995 - 1995	Ballplass/rep garasjetak/serv. vent.anl.	Ballplassen på Nordjordet ble planert med nytt grusdekke. Det ble montert nye basketballmål og benker. Det ble utført reparasjon av garasjetak på øvre tun p.g.a. innsig av vann. Det ble utført service på ventilasjonsanlegget vårt ved at vifter på loft og avtrekksventiler i leilighetene ble rengjort. Det ble montert nye sykkelstativ av merket Sinus.
1994 - 1994	Skøyen Vest Søppelsug ble dannet	Skøyen Vest Søppelsug ble dannet. Det ble overtatt fra Oslo Kommune og eies nå av Casinetto Brl, Øvre Silkestrå Brl, Nedre Silkestrå Brl , Hoffsgrenda Brl og Skøyen Terrasse Boligsameie.
1993 - 1993	Maling vinduer	Alle borettslagets vinduer ble mail. I tillegg ble alle trappehus malt utvendig.
1992 - 1992	Maling dører	Maling av inngangs - og balkongdører på dugnad

Vedtekter

for Casinetto borettslag org nr 948305720

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.13.
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.14 (Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage er lagt inn etter borettslagets vedtekter).
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.15
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.22
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.25

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Leilighetsnummer nr 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 kan likevel bare overdras til person som selv er, eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede. Dette vilkår gjelder ikke der andel blir overført til de øvrige husstandsmedlemmer i forbindelse med den bevegelseshemmedes død eller fraflytting.

I de tilfeller der en annen enn den bevegelseshemmede står som eier av andelen, og den bevegelseshemmede dør eller fraflytter, skal eier av andelen fritt kunne bli boende. Ved overdragelse av slik andel senere må vilkåret for overdragelse av klausulert andel igjen oppfylle.

(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 kap 2 i disse vedtektene.

(5) 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) For andel nr 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 (spesialleilighetene) gjelder egne forkjøpsrettbestemmelser, jfr pkt 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett til spesialleilighetene
For spesialleiligheter med andelsnummer 1002, 1004, 1005, 2002, 2004, 3002, 3004, 3005, 4002, 4004, 5002 og 5004 gjelder følgende særregler:

(1) Dersom andel til en spesialleilighet skifter eier, har Norges Handikapforbund Oslo forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som selv er, eller som har i sin husstand person som er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet.

(2) Dersom Norges Handikapforbund Oslo ikke benytter forkjøpsretten, har øvrige personer som nevnt i pkt 2-2(2) første punktum forkjøpsrett etter ansiennitet i OBOS.

(3) Forkjøpsrett kan likevel ikke benyttes der andel blir overført til de øvrige husstandsmedlemmer i forbindelse med den bevegelseshemmedes død eller fraflytting.

(4) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede. ”

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er bevegelseshemmet, 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.

(3) Demontering eller flytting av faste installasjoner som tilhører borettslaget må søkes til styret. Dette omfatter blant annet vannrør, radiatorer, avløp og ventilasjon.

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, radiatorer, 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. For radiatorer begrenses plikten til vedlikehold, da ansvaret for utskifting ligger hos borettslaget. Ansvaret for vedlikehold og utskifting av ventil og radiatorhjul ligger hos andelseier.

(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. Vedlikehold av radiator er andelseiers ansvar. 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 radiatorer, 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. Dersom andelseier fjerner eller skifter ut eksisterende installasjoner som nevnt over, uten styrets godkjenning, bortfaller borettslagets vedlikeholdsplikt for disse, og blir da andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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.

(4) 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage

Sist endret ved Casinetto Borettslags generalforsamling 06.05.2014.
Sist endret ved Borettslagets generalforsamling ..... 2008. Punkt 6 sist endret på ordinær generalforsamling 23.05.2012.

1. Eierforhold
Casinetto borettslags barnehage eies av Casinetto borettslag og drives i samsvar med "Lov om barnehager" og de av myndighetene til en hver tid fastsatte forskrifter og retningslinjer, kommunale vedtak, barnehagens årsplan samt vedtak i Casinetto borettslag

2. Formål
Barnehagen skal gi barna i Casinetto borettslag gode utviklings- og aktivitetsmuligheter i nær forståelse og samarbeid med barnas hjem. Det legges vekt på lek og samvær med andre barn og voksne.

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

3. Administrasjon
For å sikre samarbeidet med barnas hjem har barnehagen et foreldreråd og et samarbeidsutvalg. Foreldrerådet og samarbeidsutvalgets oppgaver er fastsatt i *Lov om barnehager*.

4. Samarbeidsutvalget
Utvalget skal være et rådgivende, kontaktskapende og samordnende organ. Utvalget skal særlig være med å drøfte barnehagens ideelle grunnlag og arbeide for å fremme kontakt mellom barnehagen og lokalsamfunnet.

Samarbeidsutvalget består av

- 3 representanter for foreldrene. Representantene velges av foreldrerådet for ett år av gangen.
- 1 representant for barnehagens eier, Casinetto borettslag. Eier bestemmer selv funksjonstiden til eierrepresentanten. Representanten for borettslaget skal ikke være samme person som foreldrerepresentanten.
- 1 representant for de ansatte som velges for ett år av gangen.
- Barnehagens styrer

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv og velger selv leder. Ved avstemming har hver representant en stemme, og vanlig flertallsvedtak gjelder. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Samarbeidsutvalget skal bli forelagt og har rett til å uttale seg i saker som er av viktighet for barnehagens innhold, virksomhet og forholdet til foreldrene. Slike saker er blant annet forslag til budsjett, driftsendringer utnyttelse av ute- og innearealer m.m.

Samarbeidsutvalget skal ha den alminnelige ledelse av virksomheten, herunder foreta opptak av barn og ansettelse av barnehagepersonale.

Vervene som leder, kasserer og referent skal ivaretas av foreldrerepresentantene.

5. Foreldrerådet
Foreldrerådet består av foreldre/foresatte til alle barna i barnehagen.

Foreldrerådet skal fremme fellesinteressene til foreldrene og bidra til at samarbeidet mellom barnehagen og foreldregruppen skaper et godt barnehagemiljø.

Foreldrerådet skal bli forelagt og har rett til å uttale seg i saker som er viktige for foreldrenes forhold til barnehagen.

Ved avstemming i foreldrerådet gis det en stemme for hvert barn, og vanlig flertallsvedtak gjelder.

Foreldrerådet skal ha minst to møter pr. år.

Det forutsettes at foreldre/foresatte deltar i dugnadsarbeid og i eventuelle felles vaktordning for barnehagen ved sykdom eller annet fravær blant personale.

6. Opptak / oppsigelse
Barnehagen følger kommunens samordnede opptaksprosess i samsvar med *Lov om barnehager*. Barnehageåret starter mellom 1. og 20. august. Det er barnehagen som tildeler oppstartsdatoer. Det foretas løpende opptak gjennom hele året dersom det er ledig kapasitet.

Følgende vilkår kreves oppfylt dersom det skal søkes om barnehageplass:

Barnets foreldre/foresatte bor i Casinetto borettslag. Barn av andelseiere vil bli prioritert. Ved mangel på søkere til ledige plasser åpnes det for inntak av barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag, da med prioritet etter barn med adresse i Casinetto Borettslag

Barnet må ha fylt ett år innen oppstart i barnehagen.

Dersom antall søkere overstiger antall plasser i barnehagen gis prioritet i følgende rekkefølge:

Barn med nedsatt funksjonsevne har rett til prioritet ved opptak i barnehage. Det skal foretas en sakkyndig vurdering for å vurdere om barnet har nedsatt funksjonsevne, jfr *Lov om barnehager*.

Barn som det er fattet vedtak om etter *Lov om barneverntjenester §§ 4-12 og 4-4 annet og fjerde ledd*, har rett til prioritet ved opptak i barnehage, jfr *Lov om barnehager*.

Barn som har søsken som går i barnehagen ved barnets oppstartsdato

Om det ved opptak blir 9 barn av det ene kjønn, skal det andre kjønn ha fortrinn ved uttrekning av neste ledige barnehageplass slik at kjønnsfordeling ikke blir skjevere enn 9-7 såfremt det er søkere av begge kjønn.

Barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag

Aksept av plass gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

Før et barn begynner i barnehage, skal det legges fram erklæring om barnets helse. Dersom barnet har møtt til de ordinære undersøkelser på helsestasjon, kan slik erklæring gis av barnets foresatte, jfr *Lov om barnehager*.

Oppsigelse av plass skal gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

7. Økonomi
Barnehagen skal være selvfinansierende, dvs. at de løpende utgiftene til enhver tid dekkes av foreldrebetaling og kommunale tilskudd.

Det skal skal budsjetteres med et overskudd, slik at man har en sikkerhetsmargin, og det skal gjøres årlige avsetninger med tanke på uforutsette utgifter og fremtidige oppgraderinger av barnehagens lokaler og uteområder. Barnehagens budsjett skal godkjennes av styret i borettslaget.

Foreldrebetalingen fastsettes av samarbeidsutvalget, men er begrenset oppad til den maksimalsats som er definert i statsbudsjettet for gjeldende år. Hvis den økonomiske situasjonen tilsier det, kan det i tillegg innkreves matpenger. Disse skal gå til dekning av måltider i barnehagen, og skal ikke overstige barnehagens selvkost til innkjøp av matvarer.

Barnehagen er stengt i fire uker i juli, og foreldrebetalingen er fordelt på de resterende 11 månedene. Foreldrebetaling skal være innbetalt senest den 1. i hver måned. Ved oppsigelse løper betalingen fra den 1. i neste måned, deretter i 3 måneder.

8. Arealnorm
Barnehageloven inneholder ikke absolutte krav til arealet i barnehager. Veiledende norm for *lekearealet* inne er 4 kvadratmeter netto per barn over tre år og om lag 1/3 mer per barn under tre år. Barnehagen har et godkjent lekeareal på 91 m² som gir plass til 22 barn over 3 år.

9. Åpningstid
Barnehagen holder åpent mandag til fredag fra kl. 7:45- 16:25. Barnehagen holder stengt julaften, romjulen og mandag, tirsdag og onsdag før påske. I sommerperioden holder barnehagen stengt fire uker i juli. Barnehagens personale kan avholde inntil 5 planleggingsdager pr.år. Barnehagen holder da stengt.

10. Internkontroll
Det er utarbeidet skriftlig dokumentasjon av barnehagens internkontrollrutiner. Barnehagen har internkontrollsystem etter ”Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheten”.

11. Forsikring
Barna er ulykkesforsikret under oppholdet i barnehagen og på vei til og fra barnehagen etter regler gitt av forsikringsselskapet.

12. Nedleggelse
Nedleggelse av barnehagen kan bare skje ved kvalifisert vedtak (dvs. 2/3 flertall) i to på hverandre følgende fellesmøter i generalforsamlingen for Casinetto borettslag, hvorav det ene møtet skal være ordinær generalforsamling.

13. Endring av vedtektene
Endring av disse vedtektene punkt 1-11 for Casinetto borettslags barnehage kan bare skje ved 2/3 flertall av de frammøtte i Casinetto borettslags generalforsamling. Forslaget må være fremmet i samsvar med borettslagets vedtekter paragraf 12.

Punkt 12 kan ikke endres på annen måte enn ved nedleggelse.

Innhold

Innledning....3
1. Formål....3
2. Henvendelser til styret....3
3. Etterlevelse av ordensreglene....3
4. Ro i leiligheten....4
a) Tidspunkter....4
b) Spesielt støyende virksomhet....4
c) Sang- og musikkøving....4
d) Fest eller lignende....4
5. Bruk av leiligheten....4
a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran....4
b) Ventilasjon....4
c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner....5
d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu....5
e) Grilling og røyking fra balkong....5
f) Dyrehold....5
g) Framleie (overlating av bruk)....5
6. Oppussing....6
a) Meldeplikt til styret og vaktmester....6
b) Informasjon til naboer....6
c) Støyende arbeider....6
d) Entreprenører....6
e) Koordinering med vaktmester....6
f) Opprydning....7
7. Bruk av fellesarealene....7
a) Bruk av søppelcontainere....7
b) Trappehus – renhold og orden....7
c) Kjeller og fellesrom....7
d) Fellesvaskeri....8
e) Leie av felleslokaler i barnehagen....8

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg 8
a) Generelt 8
b) Privatisering 8
c) Areal ved adkomstside/inngangsdører 8
d) Areal på bakside 8
e) Tilbakeføring 8
f) Aktsomhet 9
g) Vegetasjon 9
9. Fasadeendring og tekniske installasjoner 9
10. Kjøretøy 9
11. Parkerings- og garasjeanlegget 9
12. Endring av husordensreglene 10

Innledning

Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et Borettslag blir et bra sted å bo. Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Casinetto Borettslag.

Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr både at vi må legge mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, og at vi må tåle å høre mer av utelek og naboer. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en skvær og real måte, framfor å involvere styret før dette er nødvendig.

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. Vedlikehold av grøntanlegg er dessuten kostbart, og tar vi godt vare på fellesområdene våre, er det penger å spare.

1. Formål

Casinetto Borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Formålet med ordensreglene er å forhindre skader på eiendommen og sikre beboernes ro, orden, hygge, samt et godt naboskap.

2. Henvendelser til styret

Saker og henvendelser som ønskes styrebehandlet, må meldes skriftlig til styret eller via e-post til styret@casinetto.no. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

3. Etterlevelse av ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene, og styret har plikt til å følge opp eventuelle brudd på ordensreglene. Brudd på ordensreglene skal derfor meldes skriftlig til styret. Styret skal vurdere hver enkelt sak og samtidig vurdere eventuelle reaksjoner, herunder retting/tilbakeføring eller erstatning. Dersom et krav om retting/tilbakeføring ikke etterleves, kan styret sørge for retting/tilbakeføring og eventuelt kreve at beboer dekker kostnadene for dette.

Rundskriv, oppslag eller pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som disse ordensreglene eller andre vedtak fattet på Borettslagets generalforsamlinger.

4. Ro i leiligheten

a) Tidspunkter

Generelt gjelder følgende:

Natt til hverdager skal det være ro fra kl. 23.00 til 07.00.
Natt til lørdager skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 08.00.
Natt til søndager og helligdager skal det være ro fra 23.00 til kl. 09.00.

b) Spesielt støyende virksomhet

Spesielt støyende virksomhet som f.eks. boring i betong, snekring eller sliping av gulv skal kun skje innenfor følgende tidsrom:

Hverdager: mellom kl. 08.00 og 19.00
Lørdager: mellom kl. 09.00 og 17.00.
Søndager og helligdager: Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme.

Spesielt støyende virksomhet som er mer langvarig (dvs. varighet ut over sporadisk støy i løpet av én dag), skal varsles på forhånd med angitt tidspunkt og antatt varighet.

c) Sang- og musikkøving

Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene.

d) Fest eller lignende

Ved fest e.l. skal man henge opp skriftlig nabovarsel i trapperom i god tid i forkant.

5. Bruk av leiligheten

a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran

Bleier, våtservietter, bind, tamponger og liknende skal ikke kastes i toalettet. Det må ikke tømmes ildsfarlige kjemikalier i toalettet. Matfett skal ikke helles ut i kjøkkenvask.

Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg. Denne kan påvises av vaktmester.

b) Ventilasjon

i. Tallerkenventiler for avsug skal alltid være åpne, og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggtekniske årsaker.

ii. Det er forbudt å koble mekanisk avtrekksvifte direkte til ventilasjonsventil på kjøkken, bad eller toalett, da dette kan forstyrre byggets ventilasjonssystem. På kjøkken skal det benyttes resirkulerende ventilator med kullfilter e.l. som renser luften og returnerer den til rommet uten tilkobling til byggets ventilasjonskanaler. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse

løsnes ved å ta tak i ytterringen og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.

iii. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.

iv. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år i regi av Borettslaget. Beboerne må sørge for tilkomst for servicepersonell som rengjør rørene.

c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu over nabo.

e) Grilling og røyking på balkong

Grilling på terrasser eller balkonger kan kun skje med gassgrill eller elektrisk grill, og da slik at det ikke er til sjenanse for naboene. På samme måte skal røyking fra balkonger begrenses og ikke være til sjenanse for naboene. Det må utvises forsiktighet ved bruk av grill, røyking og åpen flamme pga. brannfaren.

f) Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i Casinetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge Borettslagets regler for husdyrhold:

i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i Borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.

ii. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for Borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre Borettslagets eiendom, dekkes av eieren (andelseieren).

iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.

v. Hannkatt skal være kastrert og hunnkatt sterilisert før den kommer til Borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.

vi. Hundeeiere er forpliktet til å ha sine dyr i bånd utendørs. Ekskrementer katt og hund etterlater seg på Borettslagets område, fjernes straks av den som lufter/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkasse i leiligheten.

vii. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.

viii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.

ix. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

g) Framleie (overlating av bruk)

Ved framleie av leilighet over 30 døgn per år, se vedtekter punkt 4-2.

6. Oppussing

a) Søknadsplikt til styret.

Ved arbeider som berører fellesanlegg (som vann, varme, avløp, ventilasjon mm), skal man søke styret.

Søknaden skal minst inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres. Det skal informeres eksplisitt om arbeid som påvirker fellesanlegg slik som avløp, rør og ventilasjon.
- Hvem som skal utføre arbeidet.
- Fremdriftsplan for arbeidet.

Søknaden bør sendes i god tid før arbeidets planlagte oppstart. Arbeidet kan ikke starte opp før søknaden er innvilget.

b) Meldeplikt

Ved annen større oppussing som ikke berører fellesanlegg, skal man likevel melde fra til styret og vaktmester, senest én uke før arbeidet begynner.

Meldingen skal minst inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres.
- Hvem som skal utføre arbeidet.
- Fremdriftsplan for arbeidet.

c) Informasjon til naboer

Andelseieren skal holde naboer informert om ombyggings- og oppussingsarbeider ved oppslag på informasjonstavlen i trappehuset. Oppslaget skal henges opp tidligst mulig, og senest én uke før arbeidet starter opp.

Oppslaget skal inneholde opplysninger om:

- Hva arbeidene går ut på (spesielt støyende virksomhet skal alltid nevnes).
- Hvem som utfører arbeidene.
- Sluttdato for arbeidene.
- Kontaktinformasjon.

Ved behov for avstengning av vann eller strøm underveis, skal naboer varsles skriftlig med synlig oppslag senest dagen før avstengningen, med opplysninger om antatt varighet.

c) Støyende arbeider

Reglene om spesielt støyende virksomhet i punkt 4b) gjelder ved oppussingsarbeid.

d) Entreprenører

Andelseier skal orientere utførende entreprenører om husordensreglene, og det er andelseiers ansvar å sørge for at reglementet etterleves. Dette gjelder særlig reglene om

støyende arbeider, nabovarsling, kjøring på gangveiene og parkering på tunene. Entreprenører skal plassere avfallssekker slik at de ikke hindrer fremkommelighet i trappehus eller på gangveier og tun.

e) Koordinering med vaktmester

Beboere skal sørge for at utførende entreprenører om nødvendig avklarer håndtering av bygningsavfall med vaktmester, og at entreprenørene har satt seg inn i Borettslagets infrastruktur (varmeanlegg, varmt og kaldt vann, ventilasjon og avløpssystem) før oppussing utføres.

f) Opprydning

Avfallssekker skal fjernes fortløpende fra fellesområder etter hvert som disse fylles opp. Etter oppussing skal resterende avfall fjernes og svalganger/trappehus feies eller rengjøres så snart som mulig, innen en uke. Skader etter arbeidene skal utbedres/repareres uten utgifter for Borettslaget innen én (1) måned etter ferdigstilling.

7. Bruk av fellesarealene

a) Bruk av søppelcontainere

Alle plikter å sette seg inn i og følge bruksreglene for de nedgravde avfallsbeholderne og de frittstående containerne. Avfall skal ikke etterlates utenfor noen av containerne eller avfallsanleggene.

Dersom de nedgravde avfallsbeholderne for kildesortering og restavfall er fulle, kan papir, plast-, glass- og metallavfall kastes i de frittstående containerne. Matavfall skal ikke kastes i de frittstående containerne.

Av hensyn til naboers rett til ro er det er forbudt å benytte de frittstående containerne i tiden mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og i tiden mellom kl. 20.30 og 09.00 på lørdager, søndager og helligdager.

b) Trappehus – renhold og orden

Gulvet på svalgang samt trappen ned til neste etasje skal rengjøres/kostes minst én gang hver fjortende dag eller når snøfall gjør det nødvendig. Alle beboere rengjør disse fellesarealene etter avtalt turnusordning.

Tak og vegger i fellesarealer vaskes ved felles innsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akebrett kan plasseres på avsatt plass i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.)

Trapper og svalganger skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker, papir, eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod.

c) Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren skal fortrinnsvis være oppbevaringsplass for utemøbler, sykler, kjelker o.l., og ikke brukes som privat lagerplass utover dette. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato.

Ikke merkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne disse for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dem innen 14 dager etter skriftlig varsel.

d) Fellesvaskeri

Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Vaskeriet etterlates rent og ryddig.

e) Leie av felleslokaler i barnehagen

Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie barnehagelokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styret. Vanlige husordensregler gjelder.

Leietaker må kvittere for nøkkel og står ansvarlig for at lokalene forlates i den stand de ble funnet. Lokalene (inkl. toalettene) må vaskes og luftes etter bruk. Ved eventuelle skader på lokale eller inventar, står leietaker økonomisk og praktisk ansvarlig for at skaden blir utbedret. Ved utleie til personer under 18 år må det alltid være minst én voksen beboer til stede. Den voksne beboeren kvitterer for nøkkelen.

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg

a) Generelt

Borettslagets uteområder og grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilbørlig hensyn til naboer.

b) Privatisering

Privatisering av uteområder er forbudt. Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner som f.eks. plattinger, levegger, pergola, heller, gjerder eller lignende på fellesområder.

c) Areal ved adkomstside/inngangsdører

Ved inngangsdører på adkomstsiden er det tillatt å plassere lett flyttbart møblement utenfor leiligheten i en bredde tilsvarende egen leilighet, forutsatt at dette ikke hindrer fremkommelighet, er til ulempe eller sjenanse for naboer eller sperrer rømningsveier.

d) Areal på bakside

Leiligheter uten balkong, men med direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område avgrenset av

skilleveggenes dybde og leilighetens bredde. ønskes det å legge platting eller lignende innenfor skilleveggene, må det innhentes tillatelse fra styret. Det tillates ikke at skilleveggenes og/eller plattingenes dybde utvides.

Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet eller grøntområdet, skal ikke legge beslag på fellesområdet på noen måte. Det er forbudt å legge plattinger eller treheller på fellesområdet eller grøntområdet ved trappen.

e) Tilbakeføring

Styret kan i tråd med ordensreglene punkt 3 gi pålegg om fjerning av gjenstander eller innretninger (f.eks. beplantning, gjerder, heller, for store skillevegger, plattinger eller møblement) som innebærer privatisering av fellesområder i strid med ordensreglene. Pålegg kan også gis selv om privatiseringen ble utført av en tidligere andelseier.

f) Aktsomhet

Alle beboere må bidra til å holde grøntanlegget med beplantning i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes eller suppleres uten etter tillatelse fra styret. Sykling er forbudt på gressplenene. Ballspill og annen støyende lek skal ikke foregå på gressplenene etter kl. 20.00.

g) Vegetasjon

Styret kan gi vaktmester eller gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under fasadeplatene og er til skade for bygningsmassen.

9. Fasadeendring og tekniske installasjoner

Fasadeendringer og montering av utvendige tekniske installasjoner er ikke tillatt uten styrets samtykke.

10. Kjøretøy

Tunene og gangveiene er bilfrie, og ferdsel med motorkjøretøy (bil, motorsykkel og moped) er i utgangspunktet forbudt. Det er likevel tillatt med nødvendig kjøring og kortvarig stans på gangveier eller tun for av- og pålessing. Bevegelseshemmede med synlig dispensasjon har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. All kjøring på området skal foregå i gangfart.

Beboere som bruker sykkel, elsykkel eller el-sparkesykkel, skal ha lav fart og ta særlig hensyn til barn og andre fotgjengere som benytter gangveiene. Korttidsleide små elektriske kjøretøy (elsykler, el-sparkesykler) skal ikke parkeres på fellesarealene. For øvrig skal parkering av sykler og el-sparkesykler gjøres på anviste plasser eller slik at de ikke hindrer fremkommelighet.

Når det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret eller den styret bemyndiger dispensere fra ovennevnte bestemmelser.

11. Parkerings- og garasjeanlegget

Beboere med anvist parkeringsplass har ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester til Borettslaget. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene, se pkt. 10) kan medføre borttauing.

Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Garasjeanleggene skal holdes avlåst. Ved inn/utkjøring plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen. Alle øvrige dører skal være låst. Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.

Utleie av innendørs parkeringsplass eller bod er kun tillatt internt i Borettslaget.

12. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av eller tilføyelser til husordensreglene må leveres skriftlig til Borettslagets styre og behandles på neste ordinære generalforsamling. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 491 **Selskapsnavn:** CASINETTO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jørgen Reinholdtsen
- [ ] Knut Albert Solem

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] John Fuller
- [ ] Randi Nygård

Medlem av valgkomiteen (kun 4 skal velges)

- [ ] Camilla Moe
- [ ] Else Lønnestad
- [ ] Frano Cetinic
- [ ] Martin Skjeldam

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jørgen Reinholdtsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Eivind Nesterud

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Styrets forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Styreforslag - Endring av husordensreglene

Styrets forslag til endring av husordensregler godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Avsnittet i husordensreglene §11 (2) endres til: «Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks, skistativ, samt nødvendig HC-utstyr og utstyr tilknyttet HC-bil. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass»

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for CASINETTO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305720
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 18:00 til 2. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 29. april 2026, Kirkestuen i Skøyen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 185.

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.

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Reinholdtsen (114 stemmer)
Knut Albert Solem (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Reinholdtsen
Knut Albert Solem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
John Fuller (106 stemmer)
Randi Nygård (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Fuller
Randi Nygård

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Frano Cetinic (114 stemmer)
Else Lønnestad (111 stemmer)
Camilla Moe (112 stemmer)
Martin Skjeldam (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frano Cetinic
Else Lønnestad
Camilla Moe
Martin Skjeldam

6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Reinholdtsen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Reinholdtsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Nesterud (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Nesterud

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelsen foreslås øket i samsvar med rammen for fjorårets lønnsoppgjør. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 605 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Det foreslås enkelte justeringer i borettslagets vedtekter. Forslagene dreier seg i hovedsak om å ajourføre vedtektene mot standardvedtektene utarbeidet av Huseiernes Landsforbund. Enkelte endringer går også ut på å rette inkurier eller å gi informasjon, uten at noen realitetsendring er tilsiktet.

Én foreslått vedtektsendring går ut på å delegere til styret å fastsette og endre husordensreglene. En annen foreslått vedtektsendring går ut på å forlenge styreleders funksjonstid fra ett til to år.

Borettslagets gjeldende vedtekter vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Nedenfor følger styrets endringsforslag.

I punkt 2-2 foreslås nytt punkt (8) og (9):

"(8) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

(9) Er en andel ervervet i strid med lov eller vedtekter, kan borettslaget gi erververen pålegg om salg etter reglene i borettslagsloven § 4-8."

I punkt 3-2 (2) foreslås følgende tekst strøket:

"Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen"

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

"(4) Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret."

Gjeldende punkt (4) og (5) blir nytt punkt (5) og (6).

I punkt 4-1 foreslås punkt (4) endret som følger:

"(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Større endringer i husordensreglene bør forelegges generalforsamlingen for godkjenning for vedtakelse."

I punkt 4-2 (1) foreslås siste strekpunkt endret som følger:

"- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd."

I punkt 4-2 (3) foreslås følgende setning etter første setning:

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

I punkt 4-2 (5) foreslås følgende setning etter første setning:

"Andelseier er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i."

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

"(7) Om adgangen til kreve at brukeren flytter gjelder reglene i borettslagsloven § 5-9."

I punkt 7-2 foreslås punkt (2) strøket.

I punkt 7-3 foreslås følgende setning etter siste setning:

"Se borettslagsloven § 5-23."

I punkt 8-1 foreslås punkt (2) endret som følger:

"(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer to år . Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **103**
Antall blanke stemmer: **42**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Styreforslag - Endring av husordensreglene

Det foreslås enkelte endringer i borettslagets husordensregler for å ivareta krav til brannsikkerhet på balkongene og svalgangene.

Borettslagets gjeldende husordensregler vedlegges innkallingen til generalforsamling. Nedenfor følger styrets endringsforslag.

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

Borettslaget benytter husbrannslange som slukkemiddel i boligene. Borettslaget har ansvar for at boligene er utstyrt med husbrannslange, og har vedlikeholdsansvar for denne. Andelseieren kan skaffe andre slukkemidler som et supplement, men borettslaget har ikke noe ansvar for en slik løsning. Ansdelseier er ansvarlig for å anskaffe og montere husbrannslange dersom denne er fjernet."

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

Det er ikke tillatt å etablere eller benytte tremmer, treheller eller annen brennbar oppbygging direkte på gulvflater på balkonger eller svalganger.

Det er heller ikke tillatt å foreta oppbygging eller lagring som:
– reduserer rømningsbredde
– påvirker funksjon som flammeskjerm
– endrer avrenning eller konstruktiv oppbygging

Det er ikke tillatt å feste, stripse eller henge private gjenstander på brannstiger, eller å plassere slike gjenstander foran stigene. Dette gjelder også på bakkenivå."

Punkt 12 foreslås endret slik:

"Styret kan fastsette endringer i husordensreglene av eget tiltak eller etter forslag fra beboere. Forslag om endring av eller tilføyelser til husordensreglene må leveres skriftlig til Borettslagets styre. Større endringer i husordensreglene bør forelegges av styret for neste ordinære generalforsamling. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall."

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Fremmet av: Eier av andelsnummer 296

Eier av andelsnummer 296 foreslår at avsnitt i husordensreglene §11 endres fra

«Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass»

endres til:

Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks, skistativ, **samt nødvendig HC-utstyr og utstyr tilknyttet HC-bil.** Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Avsnittet i husordensreglene §11 (2) endres til: «Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks, skistativ, samt nødvendig HC-utstyr og utstyr tilknyttet HC-bil. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557577135023

Dokument

491 Casinetto Brl Protokoll ordinær generalforsamling 2026
Hoveddokument
6 sider
Initiert 2026-05-04 12:51:16 CEST (+0200) av Anders Nicolai Trætterberg (ANT1)
Ferdigstilt 2026-05-04 17:18:57 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anders Nicolai Trætterberg (ANT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
anders.nicolai.traetteberg@obos.no
+4794176343

Underskriverne

Anders Nicolai Trætteberg (ANT2)
anders.nicolai.traetteberg@obos.no
+4794176343
Signert 2026-05-04 12:51:35 CEST (+0200)

Anne Marit Nørstenes (AMN)
anne.norstenes@live.no
+4741666670
Signert 2026-05-04 17:18:57 CEST (+0200)

Morten Ulriksen (MU)
mortenulriksen@hotmail.com
+4795231695
Signert 2026-05-04 13:41:56 CEST (+0200)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 491
CASINETTO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i CASINETTO BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/491

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i CASINETTO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

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

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 491 **Selskapsnavn:** CASINETTO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for CASINETTO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305720
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

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:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

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

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Nabolagsprofil

Gustav Vigelands vei 50 - Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Thune Linje 13	8 min 0.7 km
Thune Linje 20, 31	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1.1 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1.1 km

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Gustav Vigelands vei 5-7 - 11263	5 min
Gustav Vigelands vei 5-7 - 11264	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

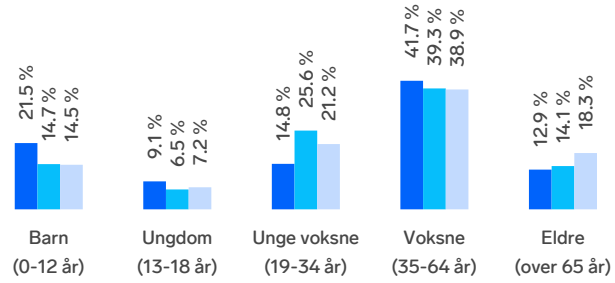
Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Skøyen	1 704	670
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mads barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Casinetto Borettslags barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Skøyen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Bunnpris Skøyen Atrium Post i butikk, søndagsåpent	9 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

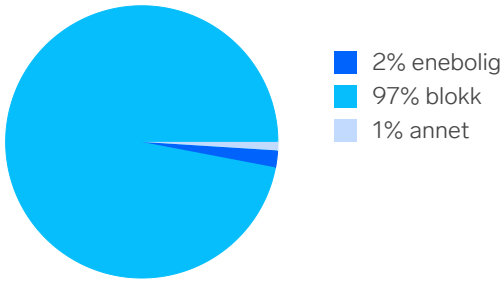
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Monolitten kunstgressbane Fotball	2 min 0.1 km
Monolitten basketbane Ballspill	3 min 0.2 km
SATS Sjølyst	12 min
EVO Sjølyst	12 min

Boligmasse



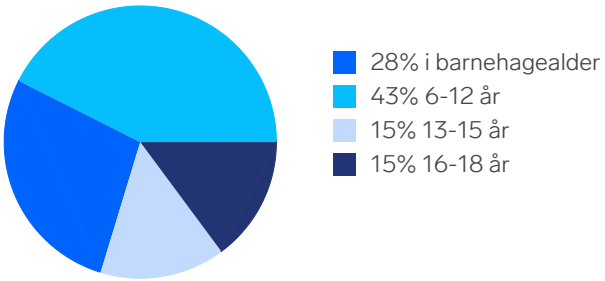
«Nærhet til park, sjø og turområder, men også gangavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

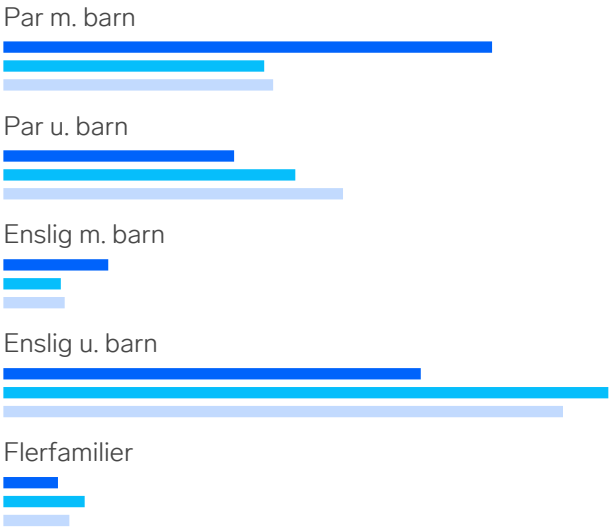
Varer/Tjenester

Tårnhuset	12 min
Boots apotek Skøyen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



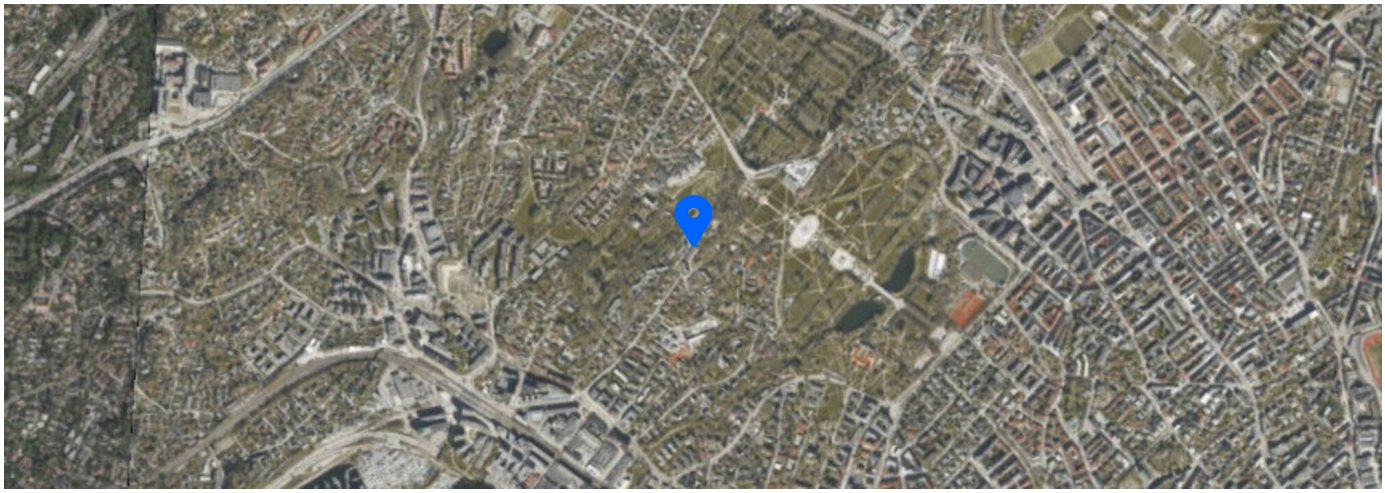
Familiesammensetning

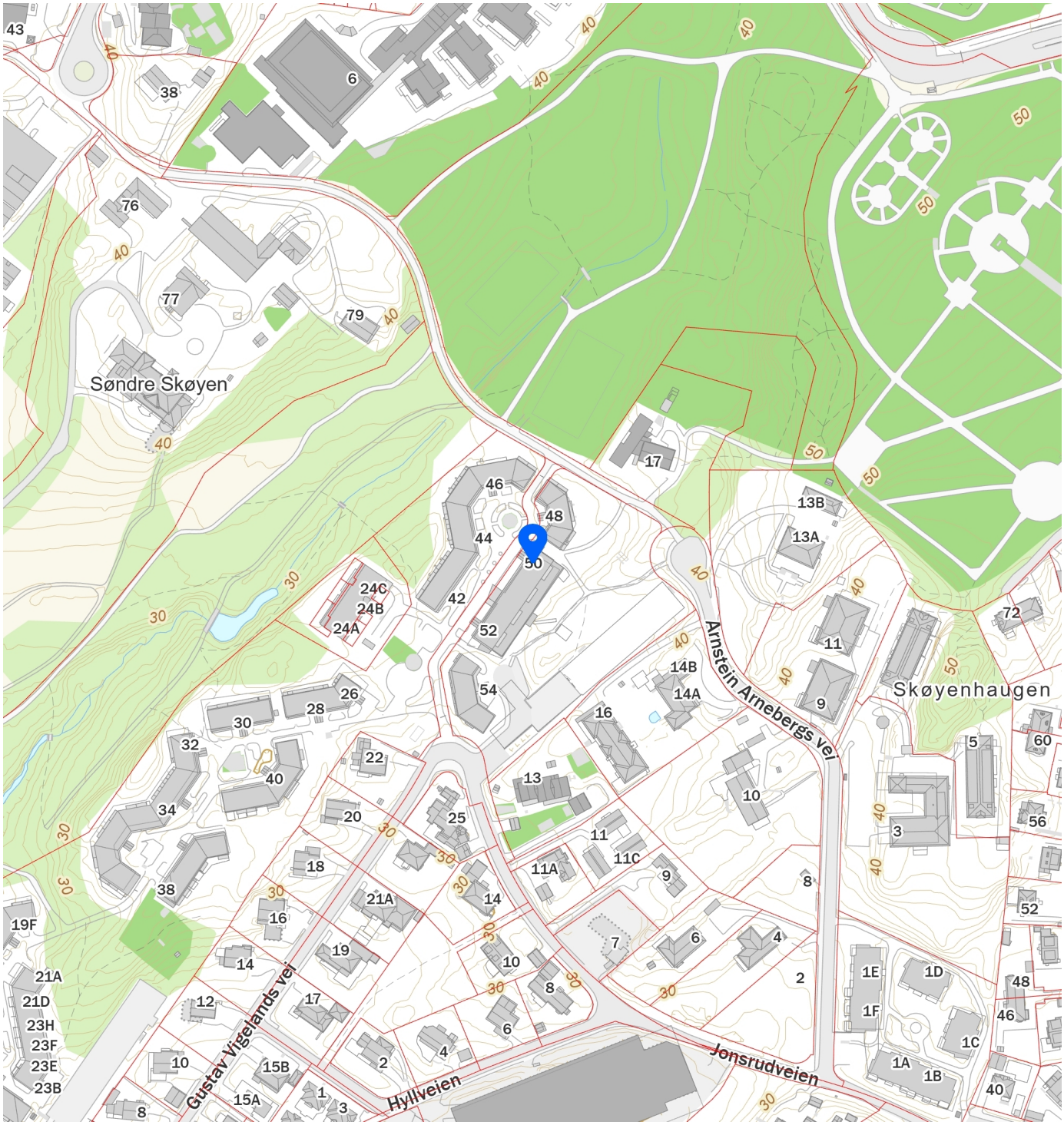


Sivilstand

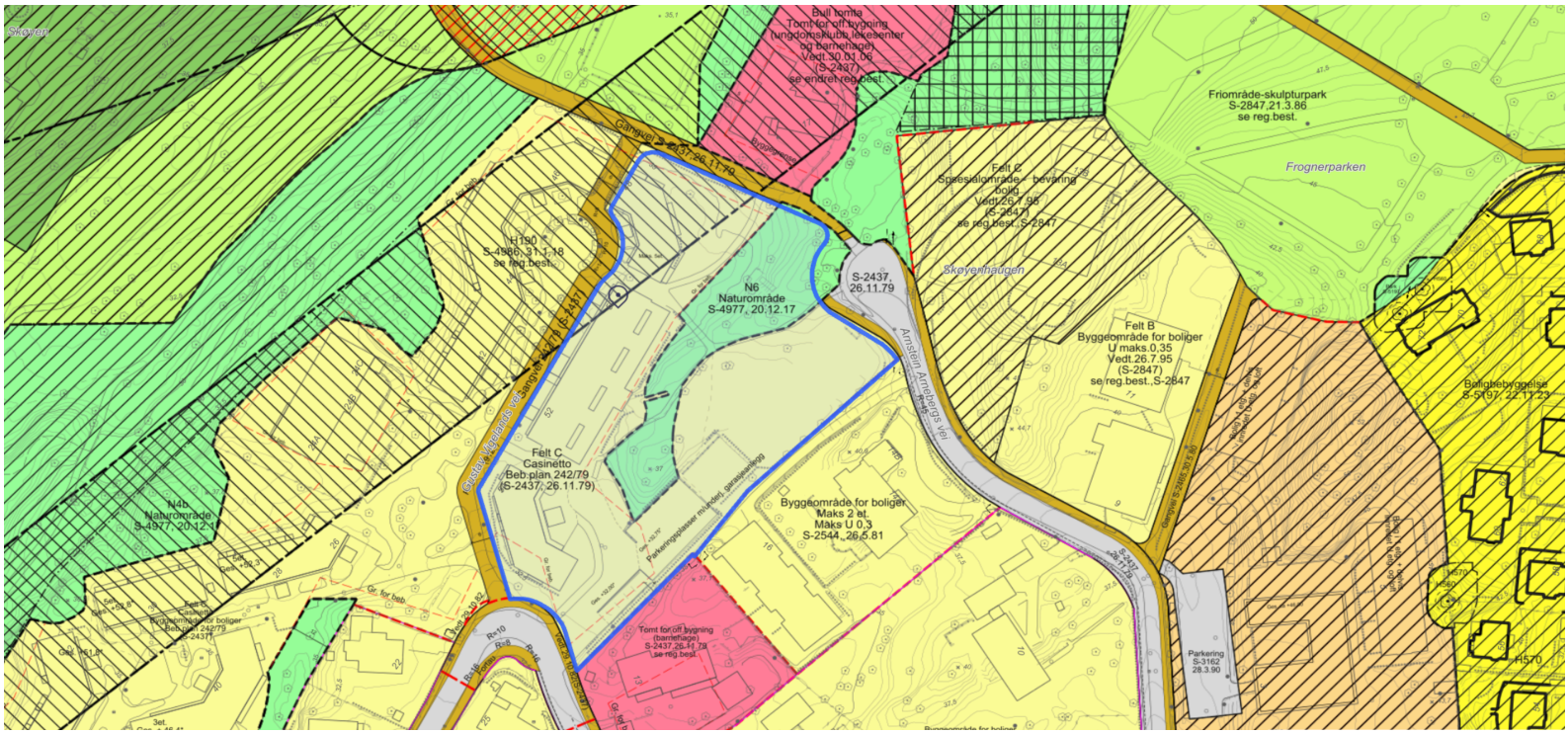
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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


Skøyen
Bull hanna
Tomt for off.bygning
(ungdomsklubb,lekesenter
og barnehage)
Vedt.30.01.96
(S-2437)
se endret reg.best.
Friområde-skulpturpark
S-2847,21.3.86
se reg.best.
Frognerparken
Felt C
Spesialområde - bevaring
bolig
Vedt.26.7.95
(S-2847)
se reg.best.,S-2847
Skøyenhaugen
H190
S-4986, 31.1.18
se reg.best.
N6
Naturområde
S-4977, 20.12.17
S-2437
26.11.79
Felt B
Byggeområde for boliger
U maks.0,35
Vedt.26.7.95
(S-2847)
se reg.best.,S-2847
Boligbebyggelse
S-5197, 22.11.23
Felt C
Casinetto
Beb.plan 242/79
(S-2437, 26.11.79)
N4b
Naturområde
S-4977, 20.12.17
Byggeområde for boliger
Maks 2 et.
Maks U 0,3
S-2544, 26.5.81
Tomt for off.bygning
(barnehage)
S-2437,26.11.79
se reg.best.
Parkering
S-3162
28.3.90
H570
H530
H570

Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201407581

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.

- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.

- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..

- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.

- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.

- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.

- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.

- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4
Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7
SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5
ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5
Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5
Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen. Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon
Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4977

Detaljregulering av del av Skøyenparken

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200713030

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4977

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV SKØYENPARKEN M.M.
GNR. 3 / BNR. 481 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-200713030, datert 21.03.2016 og revidert 27.12.2016 og 27.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Målsettingen med reguleringsplanen er å bevare verneverdige natur- og kulturmiljøer, inkludert biologiske kvaliteter og kulturminnekvaliteter knyttet til skog/trær, parklandskap, kulturmark og bekk i Skøyenparken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- parsellhage
- annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- gangveg

Grønnstruktur
- naturområde N1 til N7

Hensynssoner
- bevaring naturmiljø H560
- bevaring kulturmiljø H570
- båndlegging etter lov om kulturminner H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Parsellhage

Området skal benyttes som parsellhage. Hageavfall skal behandles i egen lukket beholder eller kjøres bort til godkjent mottakssted. Vesentlig terrengmodifisering tillates ikke. Det tillates ikke å plante arter med svært høy eller høy økologisk risiko (SE og HI i svartelista) innenfor området.

Innenfor feltet tillates maksimalt en mindre bod med bebygd areal på maksimalt 10 m^2 BYA og en mønehøyde på maks 3 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Det er ikke tillatt å etablere biloppstillingsplass innenfor feltet.

3.2 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Området kan benyttes til uteareal for barnehage og kan utformes og møbleres i samsvar med dette formålet så lenge dette ikke er i strid med naturverdiene, jf. § 6.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveien skal opparbeides som vist på plankartet.

Gangveien skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur – naturområde (N1 til N7)
5.1 Fellesbestemmelser for felt N1a, N1b, N2, N3a, N3b, N4a, N4b, N5, N6 og N7
Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep eller anleggstiltak uten uttalelse fra kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. Som anleggstiltak menes oppføring av midlertidige, transportable eller permanente bygninger. Anleggstiltak omfatter også tiltak som terrenginngrep, etablering av nye kabeltraseer, opparbeidelse av nye stier, veier, oppføring av gjerder, leke-/idrettsanlegg og lignende som ikke går under begrepet bygninger.

Nødvendige arbeider med eksisterende ledningsnett i området må skje skånsomt. Før det gjøres inngrep i forbindelse med ledningsarbeider, skal det foreligge avklaring med kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. I tilfeller der det er motsetning mellom hensynet til kulturminner og hensynet til biologisk mangfold skal kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner gjøre en nærmere avveiing før tiltak iverksettes.

Felling av trær er ikke tillatt. Unntak er trær som er til fare for liv og helse, er til hinder for infrastruktur eller der det er nødvendig for å ivareta eller restaurere slåttemark. Disse kan eventuelt beskjæres eller felles i samsvar med uttalelse fra kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det kan, etter avklaring med kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold, åpnes for skjøtsel av ungskog, for eksempel ved tynning. Eldre trær som må felles eller reduseres kraftig for å ivareta sikkerheten, bør fortrinnsvis stå igjen som høystubber eller legges igjen i nærheten av voksestedet. Unntatt fra dette er tilfeller der dette kommer i konflikt med hensynet til automatisk fredete kulturminner og hensyn knyttet til det historiske parkanlegget, jf. §§ 5 og 6 i denne reguleringsplanen og §§ 3 og 11 i kulturminneloven.

5.2 Fellesbestemmelser for felt N1a, N3a, N4a og N7
Felt N1a, N3a, N4a og N7 skal være offentlige.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det skal utarbeides skjøtselsplan for felt N1a, N3a, N4a og N7. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for problemstillinger omkring skjøtsel av trær og engvegetasjon, tiltak i forbindelse med bekken i felt N4a (plastring, kanalisering) og bekjempelse av fremmede arter.

I felt N4a skal elementer som tilhører parkanlegget i Den engelske park, slik som broer, benker mv., beholdes eller tilbakeføres. Hvordan dette arbeidet skal foregå, skal fremgå av skjøtselsplan for området.

Eksisterende turveier og stier, broer og støttemurer, skal beholdes og vedlikeholdes for å sikre ferdsel og tilgjengelighet for allmennheten samt ivareta områdenes verdi som kulturmiljø.

Planting eller spredning av fremmede plantearter er ikke tillatt, men det er tillatt å fjerne fremmede arter. Skjøtsel og andre tiltak innenfor disse feltene skal skje i henhold til skjøtselsplanen som er anbefalt av både kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold og kommunal etat med fagansvar for kulturminner.

§ 6 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan være til skade for trær som er større enn 90 cm i omkrets 1 meter over bakken.

§ 7 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)
Innenfor hensynssonen skal Den engelske park bevares som et verdifullt kulturmiljø. Det skal tas hensyn til områdets verdi som kulturmiljø og de bevaringsverdige biologiske verdiene i området. Dette innebærer at parkanleggets vegetasjon, stier og andre parkelementer skal bevares og virkningen av dem skal styrkes dersom dette ikke er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Alle søknadspliktige arbeider innenfor området skal forelegges kommunal etat med fagansvar for kulturminner til uttalelse før det fattes vedtak.

§ 8 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Området inngår i et område som er fredet i henhold til § 19 i kulturminneloven om fredning av område rundt et fredet kulturminne. Fredningsvedtaket er styrende ved all virksomhet og alle tiltak innenfor båndleggingssonen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 360.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

Oslo

S-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:

- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.

a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

Oslo

24279

Forslag til bebyggelsesplan for Casinetto Felt C, Skøyen Vest.

24279 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 197902996

Vedtaksdato: 30.08.1979

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Disp.fra regul.avstandsbestemmelser og Vei 9121

Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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