

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Thune	6 min
Linje 13	0.5 km
Thune	6 min
Linje 20, 31	0.6 km
Skøyen stasjon	11 min
Totalt 9 ulike linjer	0.9 km
Borgen	16 min
Linje 1, 2, 3, 5	1.3 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	7 km

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	11 min
672 elever, 38 klasser	1 km
Smestad skole (1-7 kl.)	18 min
538 elever, 31 klasser	1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	20 min
658 elever, 43 klasser	1.6 km
Bestum skole (1-7 kl.)	6 min
524 elever, 25 klasser	2.8 km
Hartvig Nissens skole	7 min
630 elever	2.5 km
Oslo Handelsgymnasium	6 min
816 elever, 33 klasser	3.1 km

«Nærhet til park, sjø og turområder, men også gangavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

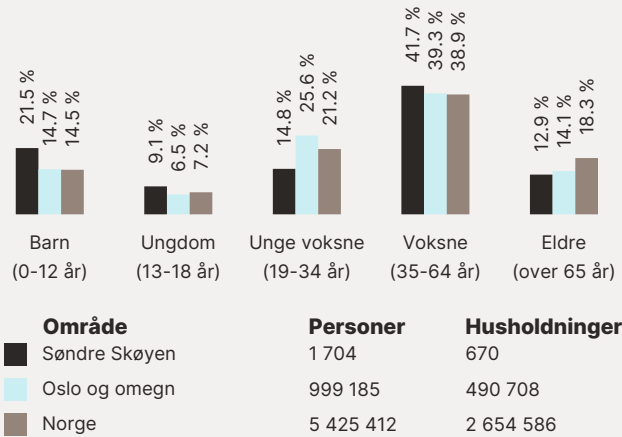


Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100



Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Casinetto Borettslags barnehage (1-5 ... 17 barn	1 min
	0 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min
	0.2 km
Mads barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min
	0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Skøyen Atrium Post i butikk, søndagsåpent	7 min
	0.6 km
Nærbutikken Skøyen PostNord, søndagsåpent	8 min
	0.7 km

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Tog/t-bane
- 3. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 94/100

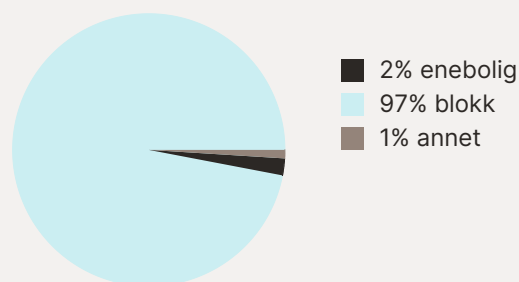
 Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

-  Monolitten kunstgressbane
Fotball 4 min  0.4 km
-  Casinetto balløkke
Ballspill 5 min  0.4 km
-  SATS Sjølyst 10 min 
-  EVO Sjølyst 10 min 

Boligmasse



«Sentralt men barnevennlig i Oslo.»

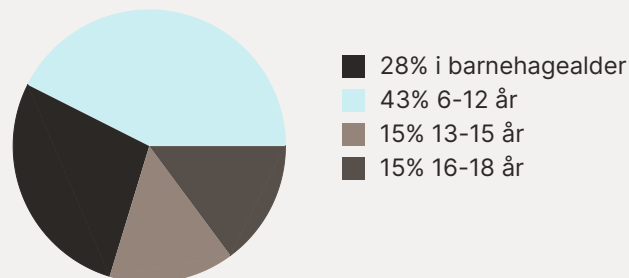
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tårnhuset 9 min 
-  Boots apotek Skøyen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

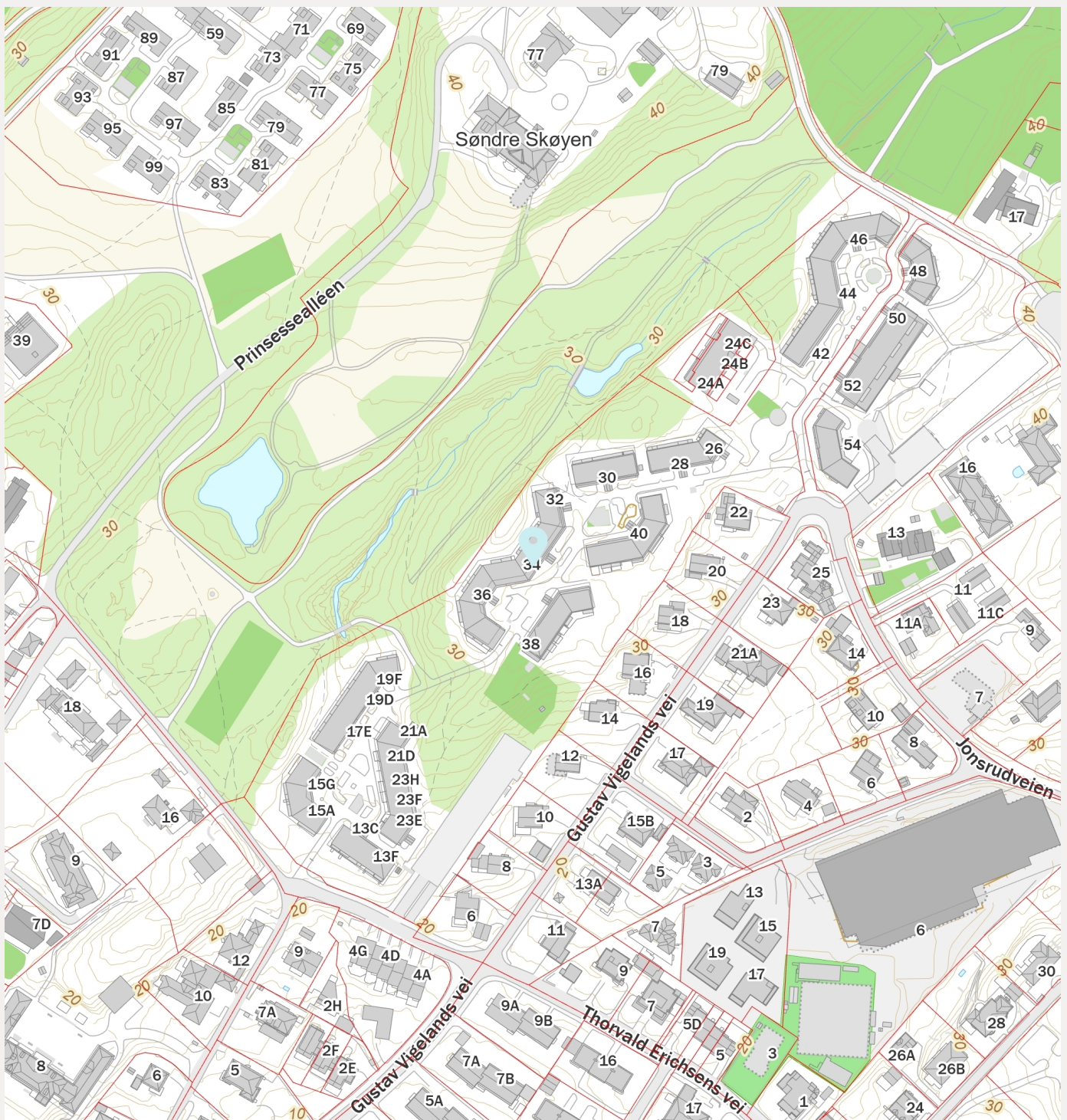
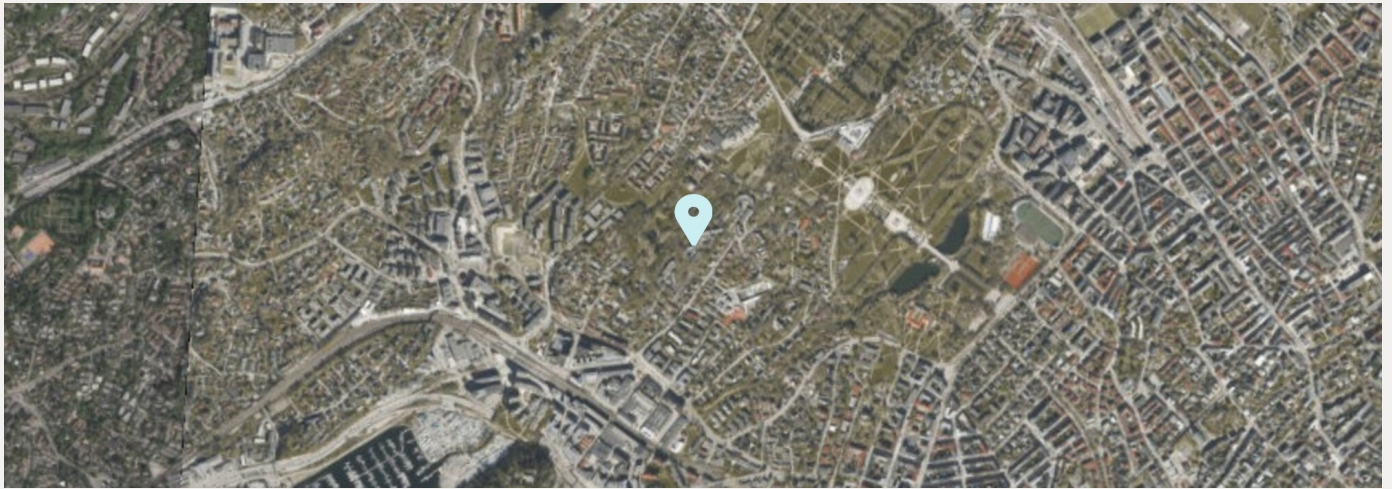


0% 47%

-  Søndre Skøyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gustav Vigelands vei 34, 0274 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 3, bnr. 494
 Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 12020-1353

Eiendomsverdi ref nr: KX4578

Autorisert foretak: Per Kristian Låche

Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig

Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

post@lache.no

915 46 514



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En velholdt leilighet hvor badene har nye overflater og innredning fra år 2026. Boligen får tilstandsgrad 1 og 2 på alle punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggse konstruksjoner. Dette er en del av felles areal så Tg er ikke vurdert. Boligen har malt tretrapp. Innendig har boligen malte glatte dører. Baldakiner med rekkverk i 2. etg med oversikt til stue

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: faktura. Rommet ble pusset opp med nye fliser flis på flis og ny innredning. Det er to sluk i rommet, ett plassert i dusj og ett hovedsluk plassert under vask. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad

Dokumentasjon: faktura. Det er lagt flis på flis i år 2026. Det er to sluk i rommet, et under badekar og hovedsluk under vask. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13. Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar det er montert inspeksjons luke i innebygget badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frittstående kjøll/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorer i rom. Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

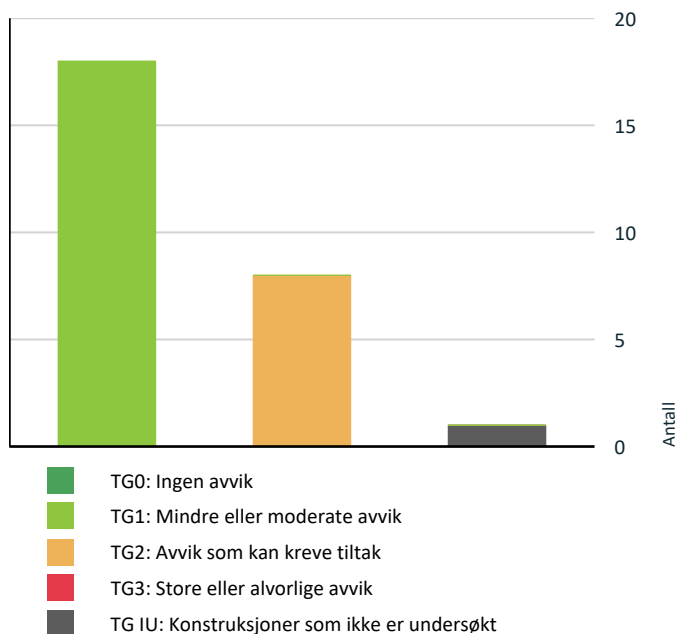
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggetegninger stemmer med dagens rominndeling.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgradering	Baderom nye fliser gulv/vegger og innredning.
------	--------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

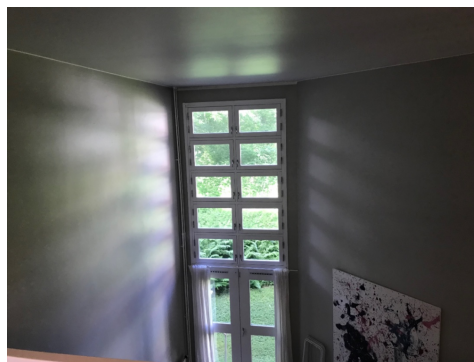
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene er fra år 1983 så de er ca. 43 år gamle, det må derfor påregnes noe vedlikehold fremover grunnet alder. Det vil nærme seg tiden for utskifting men når det skjer er usikkert. Dette vil skje i borettslagets regi.



Vindusfelt i stue

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For og oppnå bedre tetting mellom karm og dørblad, bør tettelist byttes.



Hoveddør

Tilstandsrapport



Dør i stue

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles areal så Tg er ikke vurdert.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Baldakiner med rekkverk i 2.etg med oversikt til stue



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: faktura. Rommet ble pusset opp med nye fliser flis på flis og ny innredning. Det er to sluk i rommet, ett plassert i dusj og ett hovedsluk plassert under vask.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent alder på membraen, på bakgrunn av det gis tg2. Membraen ligger bak to lag med fliser, dvs to sjikt før det kommer vann inn til membraen, noe som medfører at det er liten slitasje og den vil trolig vare utover vanlig levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: faktura. Det er lagt flis på flis i år 2026. Det er to sluk i rommet, et under badekar og hovedsluk under vask.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vindu over badekar noe som er uheldig ved vann søl fra badekar og dusj, det er viktig at det tørkes opp etter bruk så det ikke skader vinduet.



Vindu plassert i våtsone

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13. Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent alder på membraen, på bakgrunn av det gis tg2. Membraen ligger bak to lag med fliser, dvs to sjikt før det kommer vann inn til membraen, noe som medfører at det er liten slitasje og den vil trolig vare utover vanlig levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar det er montert inspeksjons luke i innebygget badekar.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

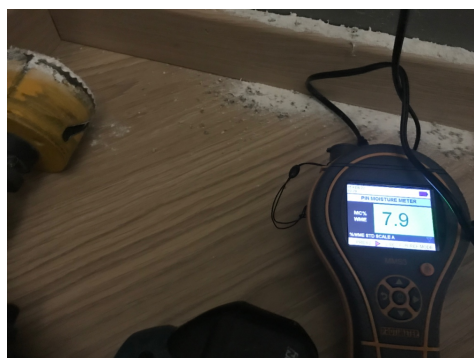


2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frittstående kjøl/frysenskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran innebygget i bad 1.etg

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i rom.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

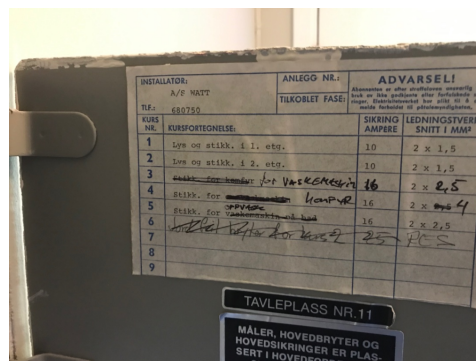
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

I eldre boliger vil det normalt anbefales en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil, mangler eller svakheter av anlegget.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

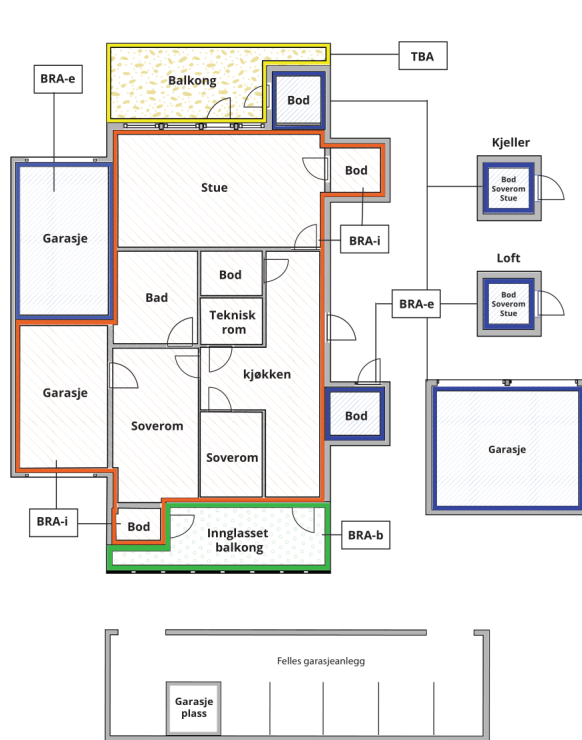
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	56	12		68	
2.etasje	39			39	
SUM	95	12			
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue		
2.etasje	Soverom, kjøkken, innredet rom, bad		

Kommentar

Bra-e er bod i kjeller. Det er også en parkeringsplass i garasje som følger leiligheten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er forskjellige vinkler i leilighet som gjør det vanskelig å måle nøyaktig, det kan derfor være noe avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger stemmer med dagens rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert badetrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Marthe Wilson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	494		0	33072.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gustav Vigelands vei 34

Hjemmelshaver

Casinetto Borettslag

Kommentar

Fellesutgifter er opplyst til 7.423,20/mnd pr dd

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/CASINETTO BORETTSLAG	948305720	H0101	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Wilson Marthe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
51	233 900 12.04.2016	14 555 31.12.2025	100 185 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En eiendom beliggende på Madserud/Skøyen, med umiddelbar nærhet til Frognerparken og med gangavstand til forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt med store grøntområder, opparbeidet med lekeplasser og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap

Protector Forsikring ASA

Avtalenr

3824986-1.1

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2026	Eier opplyste på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX4578>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Gustav Vigelands vei 34, 0274 OSLO

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gustav Vigelands vei 34

Postadresse

Gustav Vigelands vei 34

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra kjøp i 2016 til nå 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3824986-1.1

Informasjon om selger

Selger

Wilson, Marthe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2026
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det har blitt lagt på flis på badet og kommer ny vask toalett osv
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
M.H Flislegger AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61268623

Egenerklæringsskjema

Name

Marthe Wilson

Date

2026-06-29

Identification



Marthe Wilson



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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260174 .

Vår ref.: 0491-1-1062

Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: CASINETTO BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948305720
Andelseier: Wilson, Marthe
Medeier:
Leilighetsnummer: 1062
Adresse: Gustav Vigelandts Vei 34, 0274 OSLO
Andelsnummer: 51
Gnr. 3
Bnr. 494

Borettsinnskudd: Kr. 233 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3824986-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

For leiligheter med parkeringsplass ute, skal denne følge leilighet. Det finnes også leiligheter som har garasjeplass inne i felles garasjeanlegg. Disse følger også leiligheten. Leiligheter som er klausulert/spesialleiligheter: 5004, 4002, 4004, 2002, 1004, 1002, 1005, 3005, 5002, 3002, 3004, 2004. Det er heis der spesialleilighetene ligger. Privat uteplass: Leiligheter kan ikke selges med opparbeidet uteplass, utover det som opprinnelig ble tildelt av OBOS. Det er tidligere foretatt sammenslåinger av leiligheter/andeler, kontakt styret@casinetto.no for informasjon Styret kan kontaktes gjennom borettslagets ansatte sekretær, Nina Andorff Landberg, styret@casinetto.no eller brev i postkassen i Gustav Vigelandts vei 38. Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes til styret@casinetto.no M-Felleskost: Følgende endringer trer i kraft 01.01.2025: Felleskostnadene øker med 9%, garasje og parkering øker med 7%, tv og internett øker med 7,89% og oppvarming øker med 13,25% Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987223475
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	31 682 944,00
Innfrielsesdato:	01.08.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:

Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 423,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		377,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		377,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt	377,25	
TV/Internett	490,00	
Oppvarming	1 126,25	
Parkering	280,00	
Felleskostnader	5 149,70	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	365,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 575,-
Annen formue:	14 555,-
Gjeld:	100 185,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987223475
Restsaldo:	98 962,96
Kapitalkostnader:	627,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 962,96,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om

salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		

Gebyr for å benytte forkjøpsrett
(dersom forkjøpsretten benyttes)

Kr 8406,-

Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr

Kr 6725,-

Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.
(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Kr 1500,-

Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



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 døgner 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.

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) Brannslukningsutstyr

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. Andelseier 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 garasjelegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjelegget. 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 garasjelegget, 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 garasjelegget. 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 garasjelegget, 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 garasjelegget. 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 budsjettet. 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.

Energi-kostnader

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 skjøtelsesplanen 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 budsjettet, 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 tilleggssinnretninger 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.

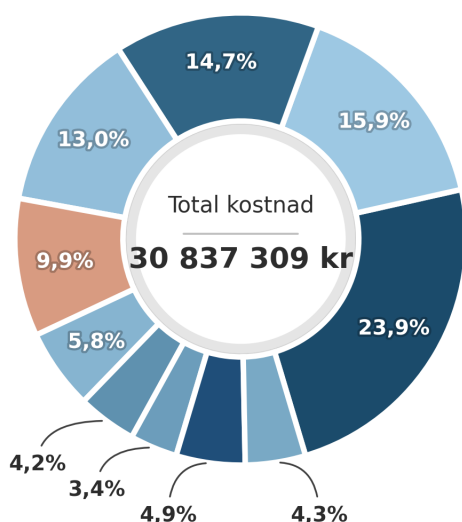
Resultat

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.

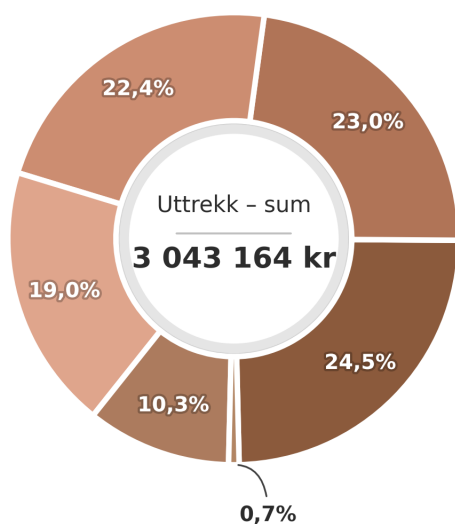
Disponible midler

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
Konsulentonorar	698 597 kr
Avdrag på lån	682 894 kr
Styreonorar	578 600 kr
Forretningsføreronorar	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 konsulentttjenester 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

Varslingsinnstillinger

Velg hvilke varsler du vil få om Test.

Varsler på SMS

☒ Nyheter
Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på SMS.

Varsler på e-post

☒ Nyheter
Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på e-post.

☒ Oppslag
Du vil motta varsler om alle oppslag som legges ut av beboere på Vibbo.

☒ Kommentarer
Du vil kun motta varsler om svar på dine egne oppslag og kommentarer.

☒ Meldinger
Du vil motta varsler om alle meldinger som blir sendt til deg på Vibbo.

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.

The screenshot shows the 'Varslingsinnstillinger' (Notification Settings) screen in the Vibbo app. At the top, there is a blue header with a back arrow and the word 'Meny'. Below the header, the title 'Varslingsinnstillinger' is displayed in a large, bold font. Underneath the title, a subtitle reads 'Velg hvilke varsler du vil få om Test.' (Choose which notifications you want to receive about Test.). The settings are organized into two main sections: 'Varslinger fra appen' (Notifications from the app) and 'Varsler på SMS' (SMS notifications). The 'Varslinger fra appen' section contains three radio button options: 'Alt som skjer' (All that happens), 'Kun det viktigste' (Only the most important), and 'Ikke skru på varslinger' (Turn off notifications). The 'Varsler på SMS' section contains one checkbox option: 'Nyheter' (News). The 'Nyheter' checkbox is checked, and the text below it states 'Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på SMS.' (You will only receive notifications about news that the board chooses to send out via SMS.).

< Meny

Varslingsinnstillinger

Velg hvilke varsler du vil få om Test.

Varslinger fra appen

☒ Alt som skjer
Alle nyheter, temaer, oppslag, kommentarer og meldinger.

☐ Kun det viktigste
Alle nyheter, svar på dine egne oppslag og kommentarer, og meldinger som er sendt til deg.

☐ Ikke skru på varslinger

Varsler på SMS

☒ Nyheter
Du vil kun motta varsler om nyheter styret velger å sende ut på SMS.

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/m ²	112 704 kr/m ²
3-roms	1	kr 9 400 000	kr 9 496 000	100 000 kr/m ²	101 021 kr/m ²
4-roms	8	kr 11 227 500	kr 11 329 444	111 422 kr/m ²	112 437 kr/m ²
5-roms	3	kr 10 700 000	kr 10 806 053	107 030 kr/m ²	108 092 kr/m ²
6-roms	1	kr 12 400 000	kr 12 505 000	89 209 kr/m ²	89 964 kr/m ²

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 personvern hensyn (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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

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/

Marius Kristian Engdal
Fjellheim /s/

Jon Torstein Hvamstad /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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 tjenstepensjon (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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-64 072
Konsulentonorar	-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 Sjøpelsug 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 fellesanlegg".

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 slutført 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 strøttårn Produsert og utbedret HMS-kritiske balkongplater Ferdigstilling av gjerde nedreparkering Oppdatering av software 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 Nødllys 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. Reparerert 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 skrappt 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, én på midtre tun ved GV26 og én 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 rensset. 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 garasjelegget 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 garasjelegget 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 garasjelegget med blant annet installering av en inspeksjonskum og en avløpskum med pumpe. Grunnen til dette arbeidet var at grunnvannet

		begynte å sprengte 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 strømlleverandør 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/sykkel plass	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/Lekeapparat/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 malt. 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 én 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 én 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) Neker 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 én 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. Boret 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 én 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 utskifting 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 karmen. 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 insekter 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 pantessikkerhet

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 en 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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 grønntanlegg 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 byggetekniske 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 renses luften og returnerer den til rommet uten tilkobling til byggets ventilasjonskanaler. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse

løsnest 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 sjanse for naboene. På samme måte skal røyking fra balkonger begrenses og ikke være til sjanse 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 kastret 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 strøkkasse 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 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, leegger, pergola, heller, gjerder eller lignende på fellesområder.

c) Areal ved adkomstsider/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



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

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, hygiene, 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 byggetekniske 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 renses luften og returnerer den til rommet uten tilkobling til byggets ventilasjonskanaler. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse

løsnest 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 sjanse for naboene. På samme måte skal røyking fra balkonger begrenses og ikke være til sjanse 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 kastret 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 strøkkasse 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 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, leegger, pergola, heller, gjerder eller lignende på fellesområder.

c) Areal ved adkomstsider/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.

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

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) Brannslukningsutstyr

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. Andelseier 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.trætteberg@obos.no

+4794176343

Underskriverne

Anders Nicolai Trætteberg (ANT2)

anders.nicolai.trætteberg@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>



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 én 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 én 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 én 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. Boret 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 én 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 utskifting 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 karmen. 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 insekter 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 en 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 besluttet 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.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 " OSLO 5 * 06 30 40

KOPI

Oslo, den

20. juni 1986.

OV/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsnr. **Gnn.3, bnr.481, Gustav Vigelandts vei nr.32-34-36 bl.7**
(Casinette - Skøyen Vest)

Journalnr.

79/1312
Avsluttende synsforretning

Bygningstype **Nybygg**

18.4.86

Byggherre **Religblokk**

Byggemelder **OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1.**

Ansvarshavende **Telje-Torp-Aasen, Arkitektkontor A/S, Prinsens gt.3 b, Oslo 1.**

O.ing. Per Berg, Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

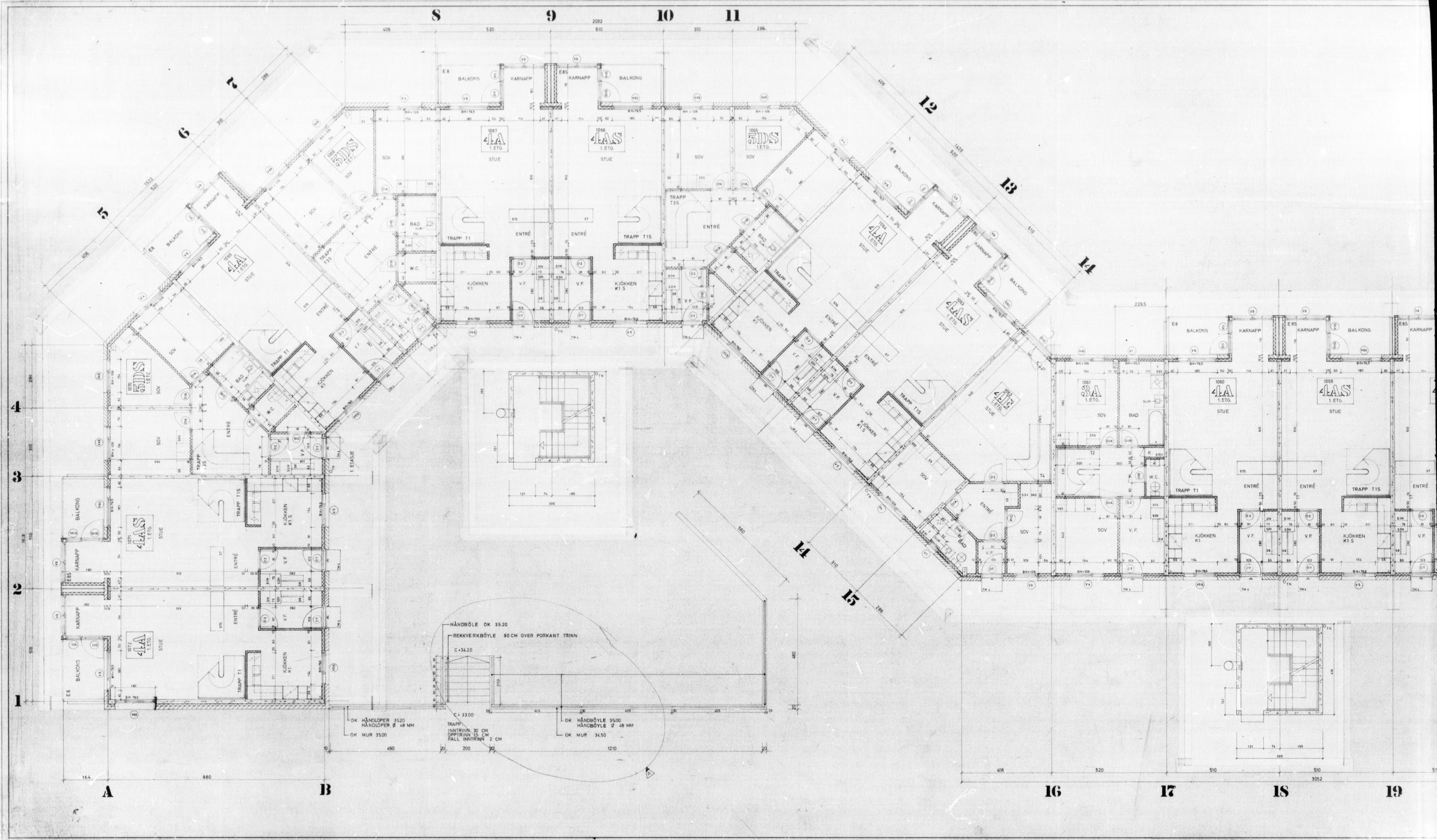
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

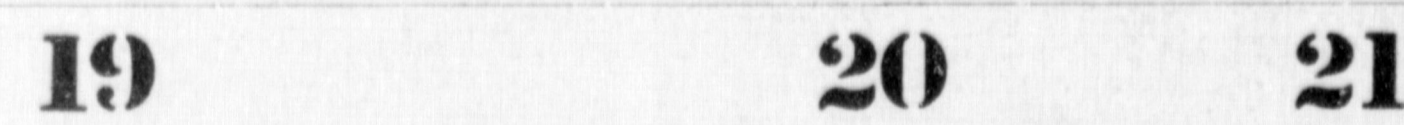
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

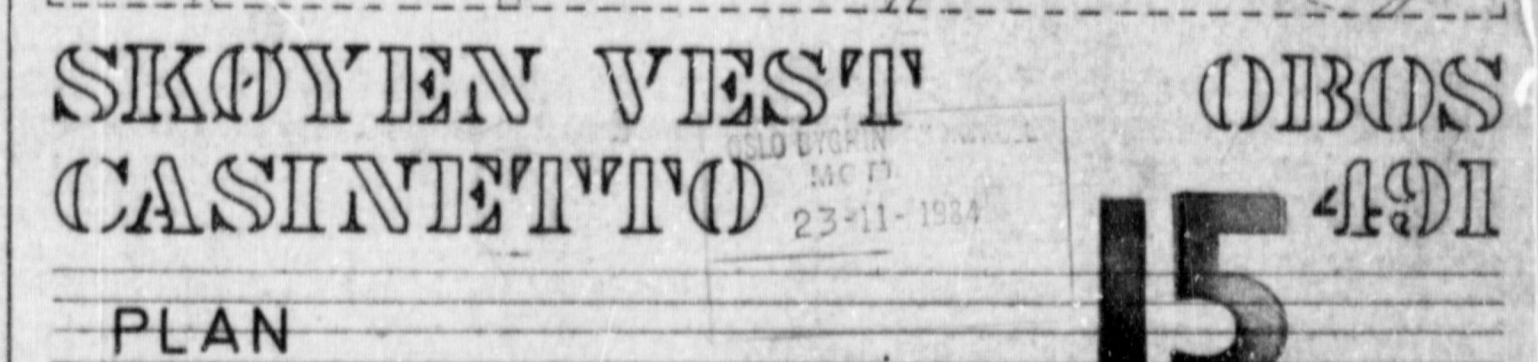


TEGNINGENE ER
NEFOTOGRAFERT-30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II



SKJEMA DØRER AV TRE	TEGN. A 401
SKJEMA STÅLDØRER / GARASJEPORTER	TEGN. A 402
DØRDETALJER M/ INNSETTING	TEGN. A 403
SKJEMA VINDUER	TEGN. A 410
VINDUSDETALJER M/ INNSETTING	TEGN. A 411
KONSTRUKSJONSDETALJER VERTIKALSNITT	TEGN. A 490
KONSTRUKSJONSDETALJER HORIZONTALSNITT	TEGN. A 491



FAG	BLOKK	ETASJE	MÅL	DATO	SIGN.	TEGN.NR.	INDEX
A	7	1	1:50	15.80	ø r	261	D
A	ARKITEKTER	TELJE-TORP-AASEN	ARKITEKTKONTOR	A/S			TLF. 41.45.11
B	BYGGETEKNIKK	DR.JING. TORE	CHRISTOFFERSEN				TLF. 56.40.80
V	VVS TEKNIKK	ØIVIND	HAMMERSMARK	A/S			TLF. 37.47.24
E	ELEKTROTEKNIKK	BERG-NILSEN &	REINERTSEN	A/S			TLF. 20.42.58
L	LANDSKAPSPARK,	HINDHAMAR, BUNDT,	THOMASSEN		MLNLA		TLF. 04.89.10

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERET- 30 X

DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:
Tom A. Bråthen

Vår ref. (saksnr.):
202117104 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 31.01.2023

Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 26 - 54 - Eiendom: 3/496
PRINSESSE

Tiltakshaver: CASINETTO BORETTSLAG

Søker: GOWENS AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Gustav Vigelands vei 26 - 54 - Prinsessealléen 13 - 23 – Brannalarmanlegg

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av
brannalarmanlegg, mottatt 30.01.2023.**

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

CASINETTO BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT MNA

Gustav Vigelands vei 30

0274 OSLO

Deres ref.:
Wenche Engseth

Vår ref. (saksnr.):
202212086 - 17
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 18.12.2024

Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 26-54

Tiltakshaver: Casinetto Borettslag

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 3/494/0/0

Søker: ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT
MNA

Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gustav Vigelands vei 26-54

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannstiger i fasadelivet mottatt 29.11.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212086			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1		17.10.2022	7/7
Situasjonsplan 2		17.10.2022	7/8
Fasade øst og vest			9/2
Blokk 2 gv 50-52-del 1			9/3
Blokk 2 gv 50-52-del 2			9/4
Blokk 3 GV 48			9/5
Blokk 4 G V 42-46 del 1			9/6
Blokk 4 GV 42-46 del 2			9/8
Blokk 5 GV 26-28			9/9

Blokk 6 GV 30			9/10
Blokk 7 GV32-36 del 1			9/11
Blokk 7 GV32-36 del 2			9/12
Blokk_8_GV40			10/11
Blokk_10_GV38			10/12
Blokk_11_PA17-19			10/13
Blokk_12_PA15			10/14
Blokk_13_PA13			10/15
Blokk_14_PA21-23			10/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Casinetto Borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ENVIROPAC AS
Postboks 128 Kalbakken
0902 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.06.2024
201815506 - 37
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 26 - 46 Eiendom: 3/494/0/0
Tiltakshaver: CASINETTO BORETTSLAG Søker: ENVIROPAC AS
Tiltakstype: Gjenvinningsanlegg Tiltaksart: Vesentlig terrenginngrep

Ferdigattest - Gustav Vigelands vei 26 - 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Etablering av 18 nedgravde avfallscontainere, mottatt 18.06.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201815506			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan (sør)			1/34
Snitt målsatt		13.04.2016	1/36
Situasjonsplan (nord)		30.04.2018	11/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

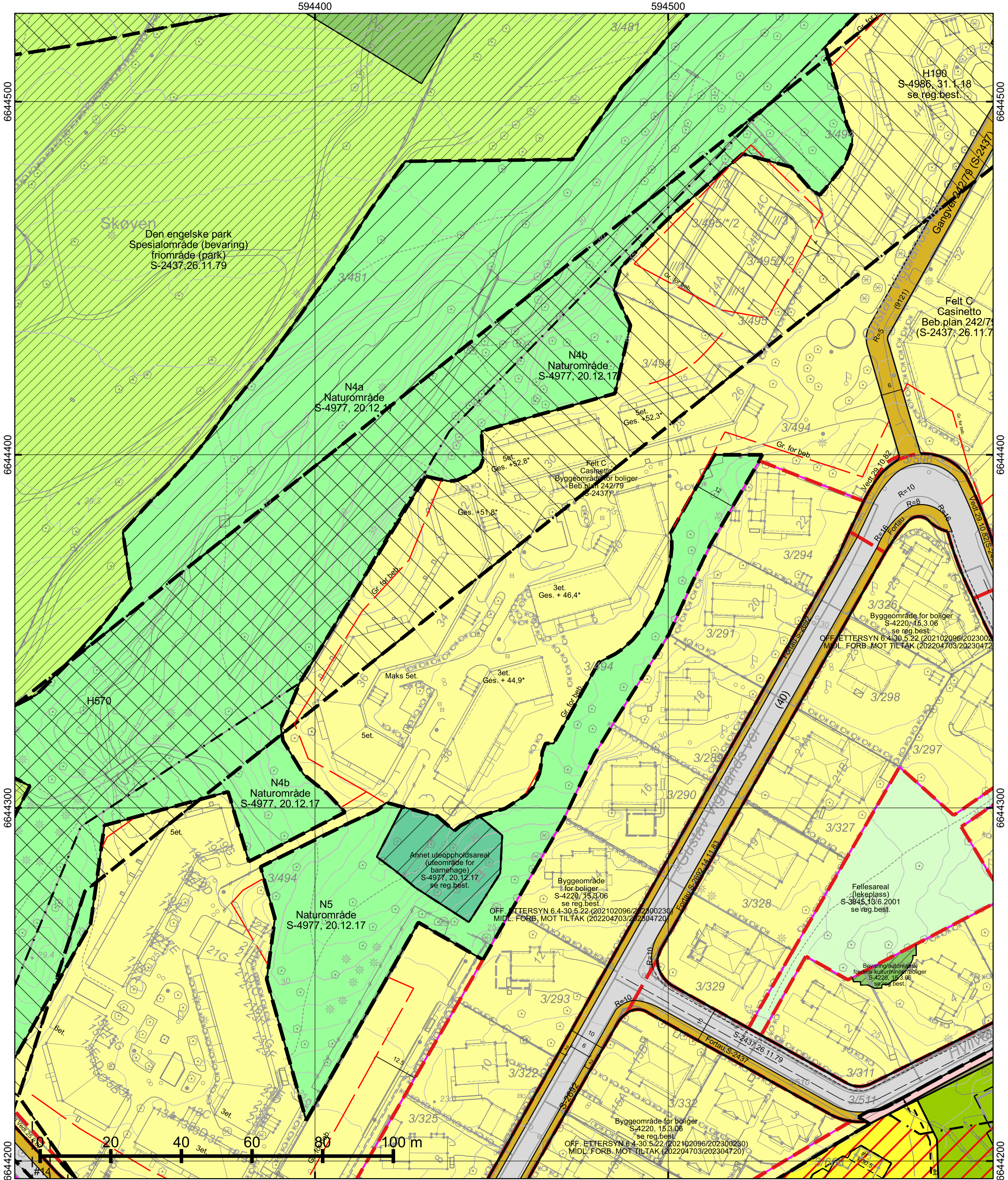
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

CASINETTO BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

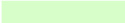
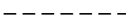
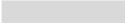
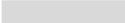


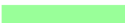
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 09.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 159165/ 86534566 Adresse: Gustav Vigeland's vei 34 Gnr/Bnr: 3/494		Deres ref.: Kommentar:		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal		RpRegulertHøyde
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse		Avkjørsel
	1400 - Idrettsanlegg		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3020 - Naturområde		

	667 - Spesialområde bevaring friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingGrense

 RpSikringSone

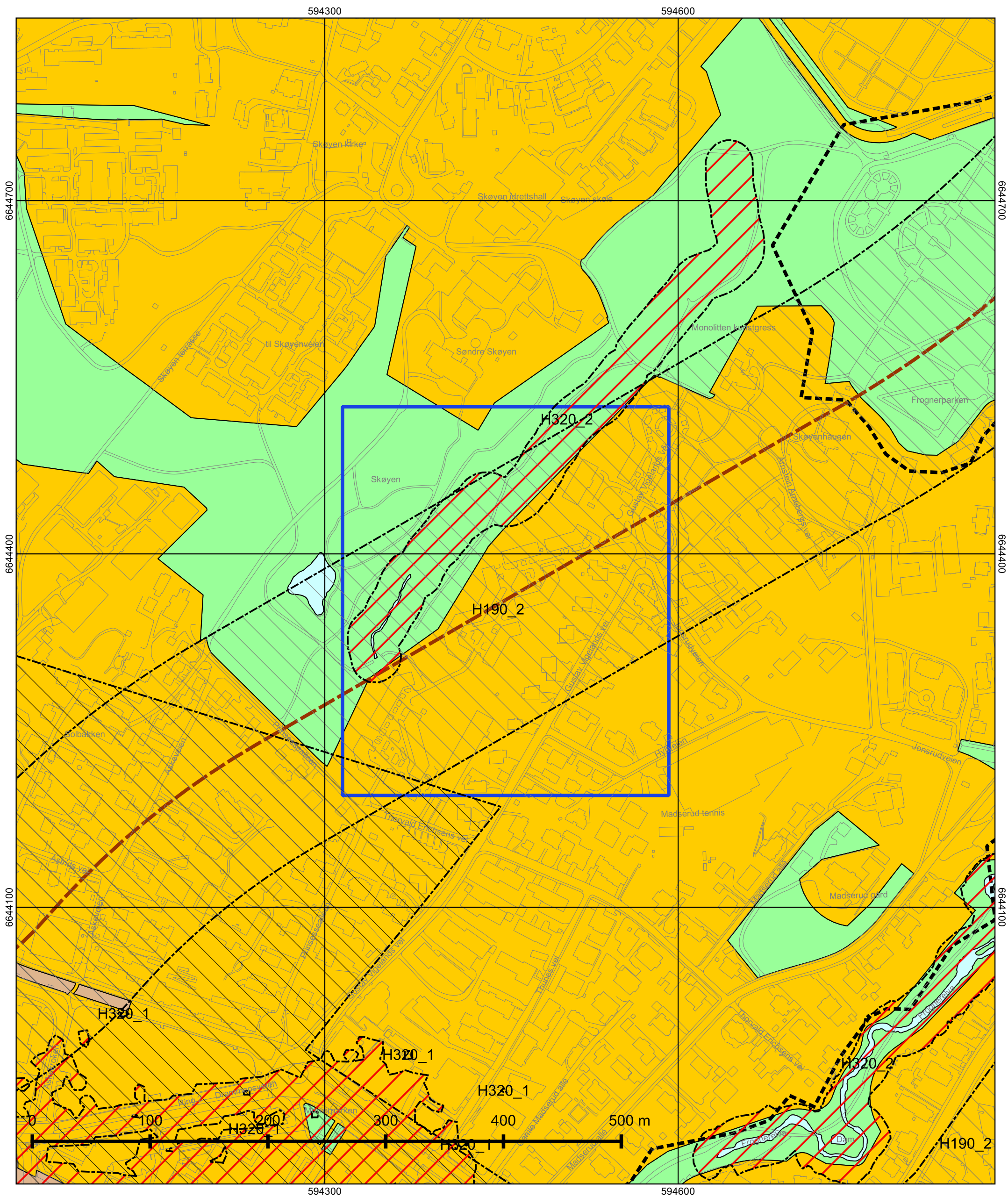
 RpSikringGrense

 RpFareSone

 RpFareGrense

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159165/86534566

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

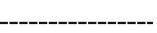
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

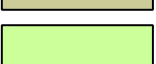
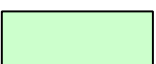
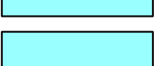
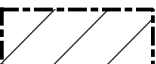
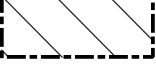
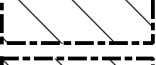
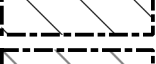
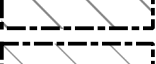
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Dato: 09.06.2026
Firma: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534566
Deres ref: 9271645

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 494.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 3, bnr. 494.

GNR. 3 BNR. 494

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1982.

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

33073 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

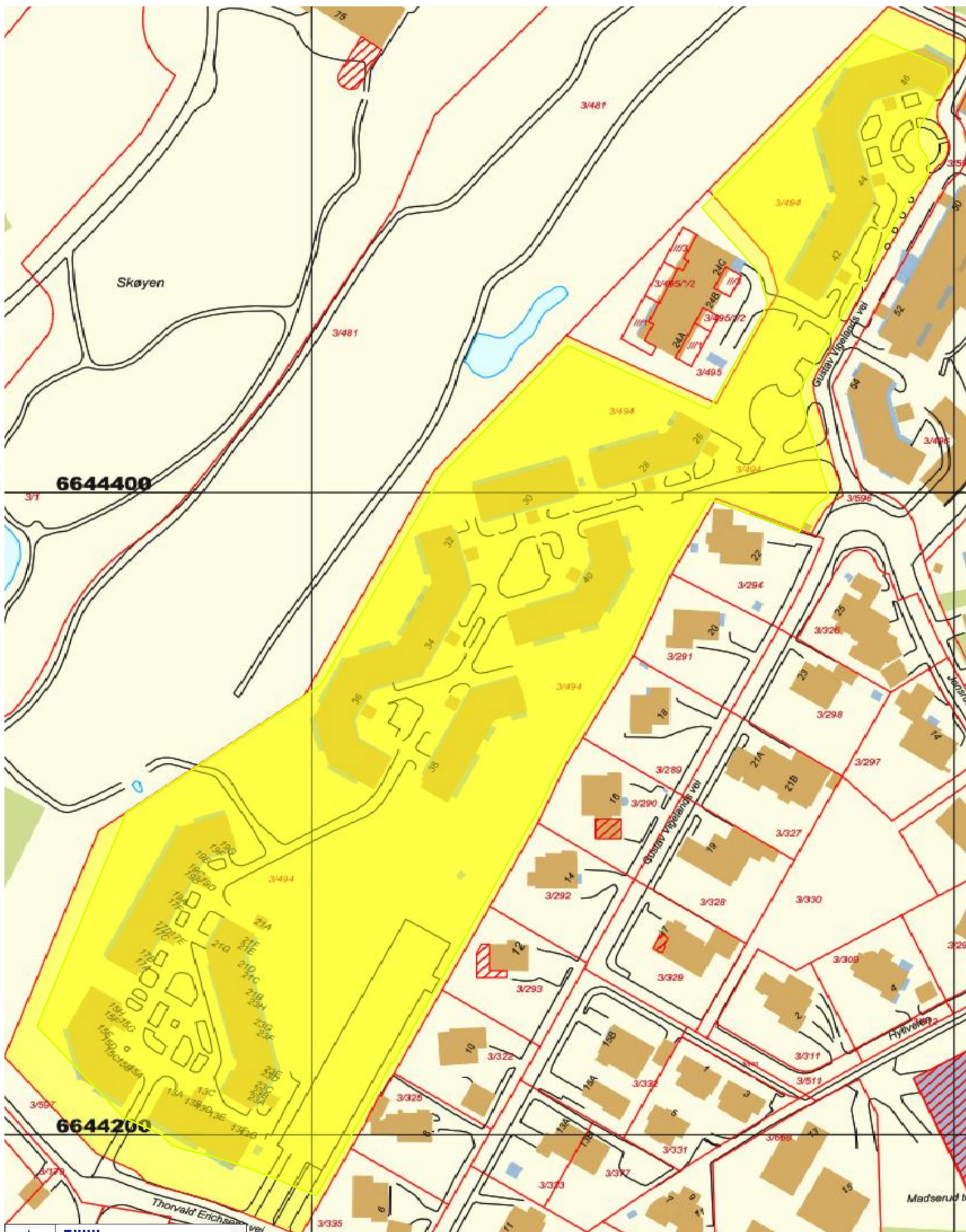
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.