



PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

PRINSESSEALLÉEN 15 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

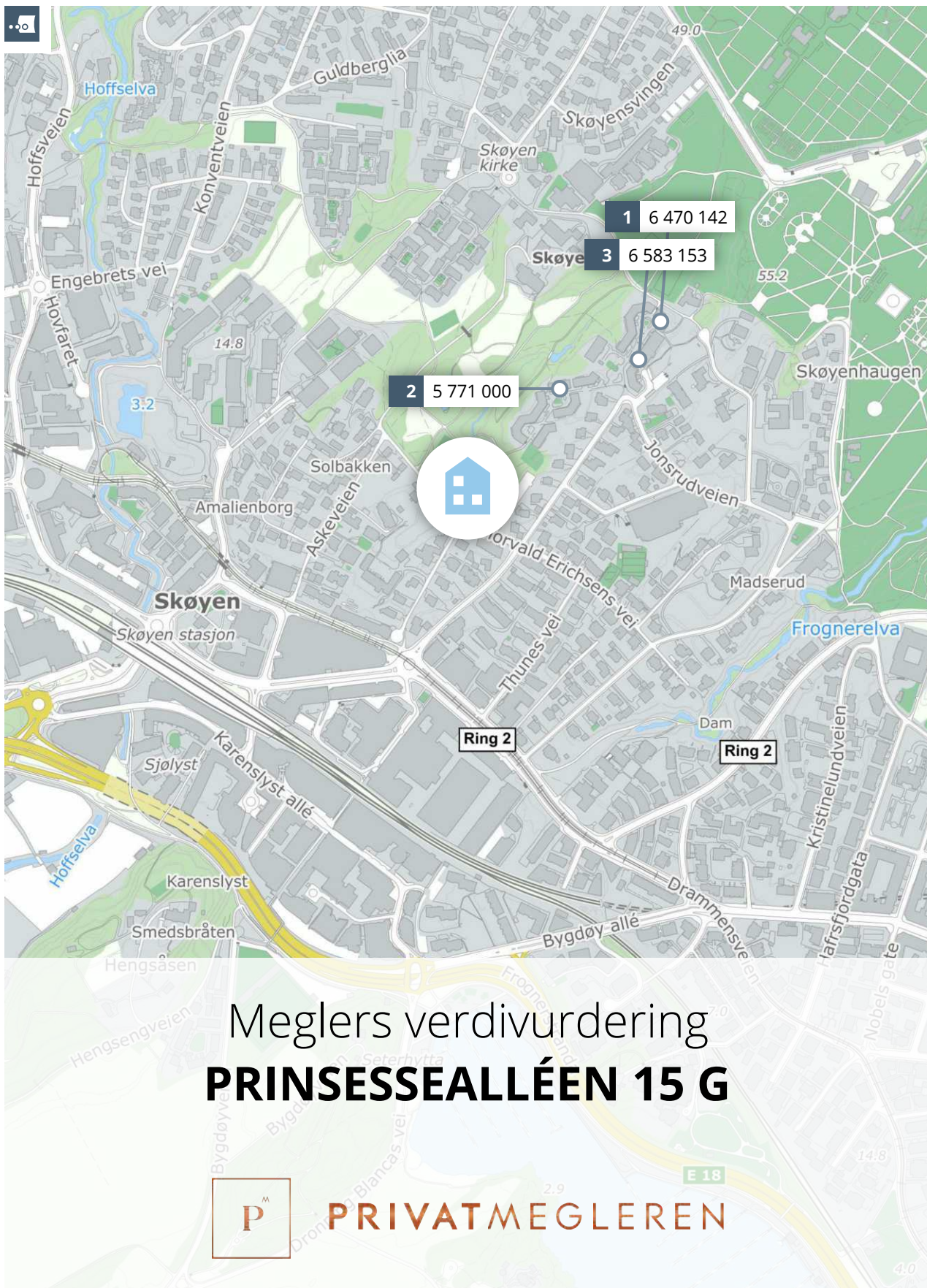
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 28.05.2026

Meglernes verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isabel Limi.





Prinsessealléen 15 G, 0276 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 3 BNR 494 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE SKØYEN

Verdivurdert til

6 400 000

77 710 **6 477 710** **115 673**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	56 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	5 490
Byggeår						1983	Formue	11 406
							Soverom	1
							Etasje	3
							Balkong	
							Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gustav Vigelands vei 48 50 m ² 1983 2. etg 2 sov	18.08.2025	5 900 000	6 400 000	70 142	6 470 142	129 403
2 Gustav Vigelands vei 30 50 m ² 1983 3. etg 1 sov	17.06.2025	5 690 000	5 700 000	71 000	5 771 000	115 420
3 Gustav Vigelands vei 52 65 m ² 1983 3. etg 2 sov	14.05.2025	6 500 000	6 500 000	83 153	6 583 153	101 279

Svært tiltalende og påkostet 2-roms med vestvendt balkong og garasje plass. Leiligheten ligger i populære Casinetto - med god intern beliggenhet ut mot Den Engelske Park. Hele leiligheten ble pusset opp i 2021 og har derav en høy standard. Her har du kort vei til Thune, Skøyen, Bygdøy, Frognerparken og Frogner, samt trikk og buss rett ned i gaten. Nydelige fellesområder rett utenfor.

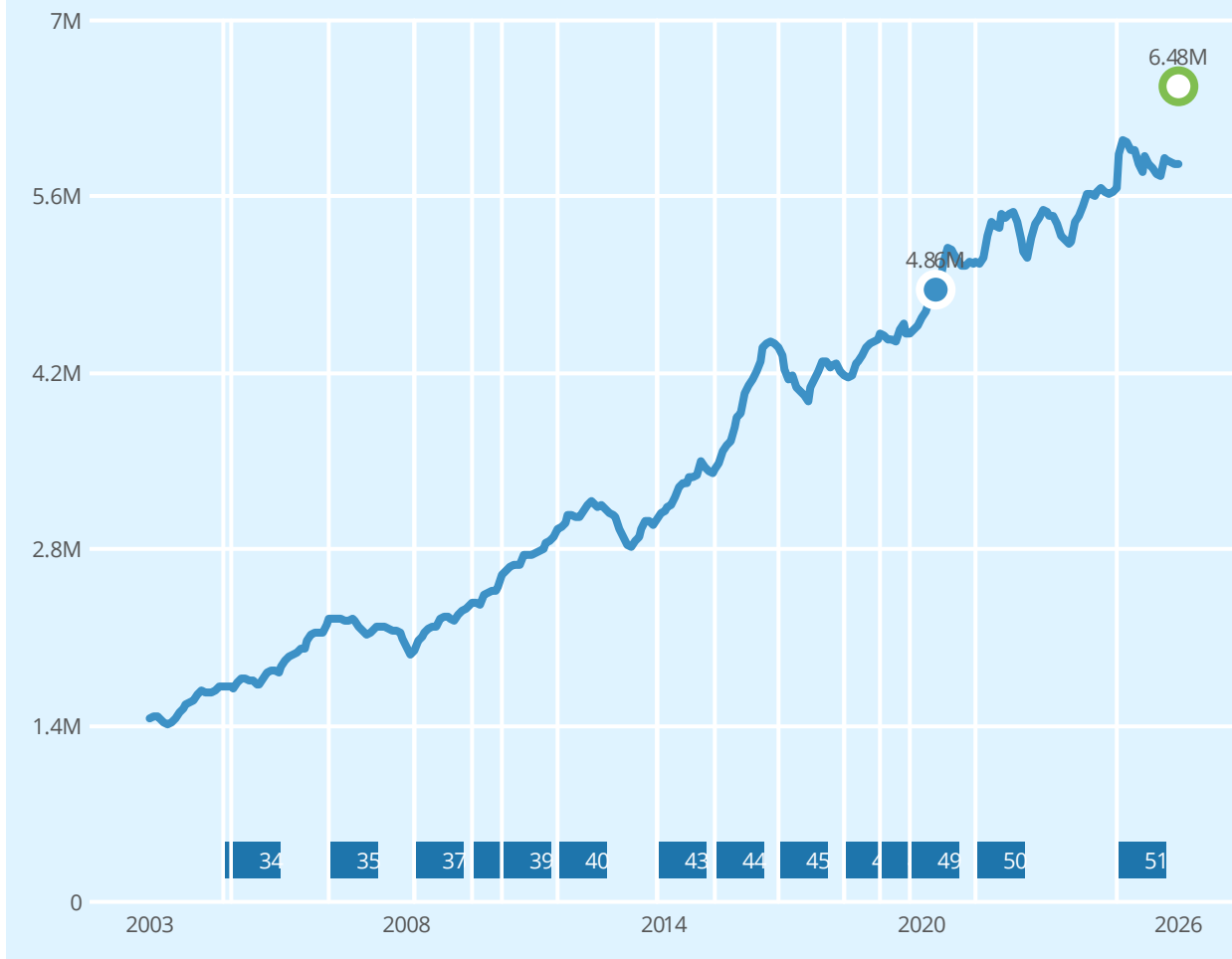
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ⚡ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

+44 endringer

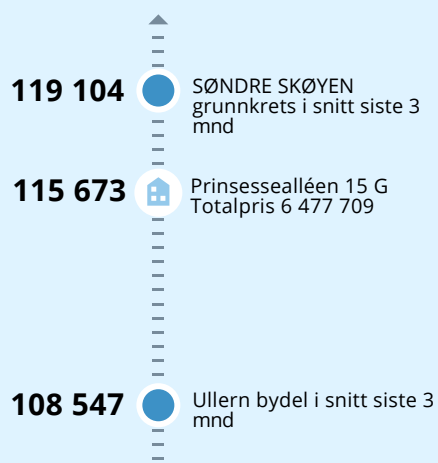
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
30.10.2020	06.11.2020	03.12.2020	4 300 000	4 835 000	26 000	4 861 000	52

52 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har blitt betydelig oppgradert siden sist salg.

Leiligheter til salgs i SØNDRE SKØYEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i SØNDRE SKØYEN grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

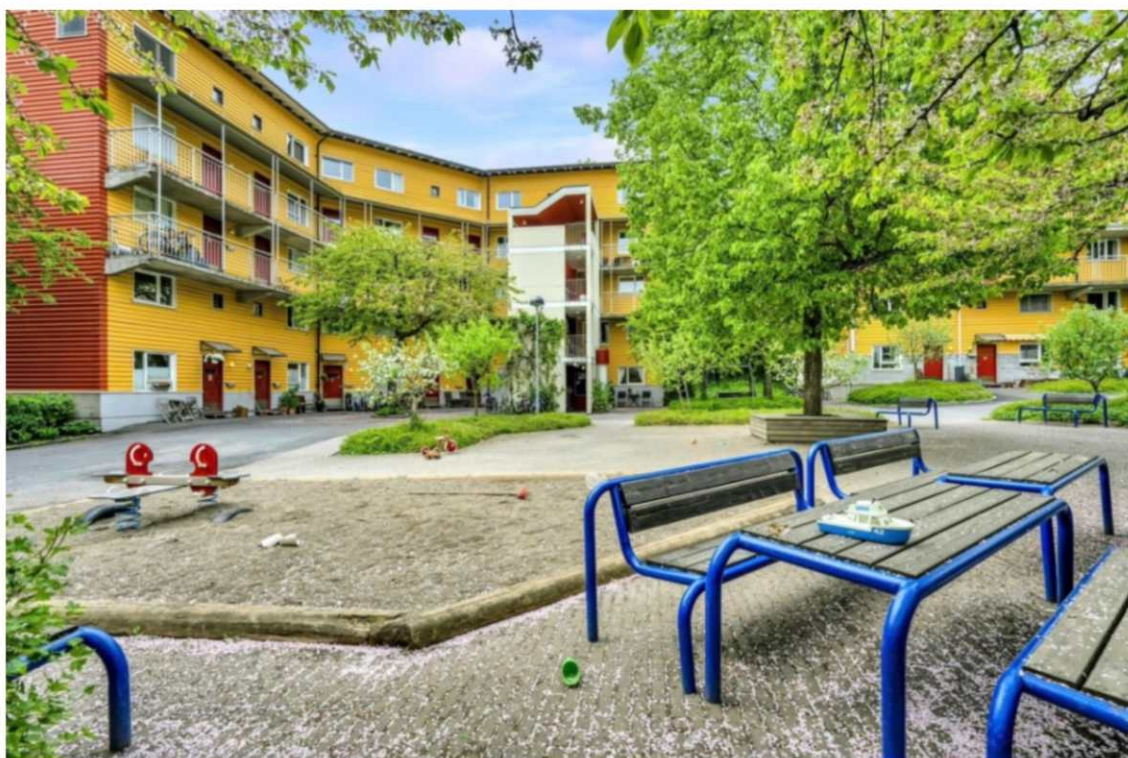
📍 Prinsessealléen 15 G , 0276 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 494

Andelsnummer 196

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2377

Eiendomsverdi ref nr: HD9830

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstøre 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av entré, bad, stue/kjøkken og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2021:

- Nye gulv
- Gulvvarme i alle rom unntak av soverom
- Boligens vegg- og takflater ble malt
- Montert ny spilevegg
- Nye innerdører i heltre
- Nye gulvfliser i entré
- Montering av kjøkkeninnredning type Ikea
- Montert støydempende plater
- Badet ble renoverert
- Elektrisk anlegg med nytt sikringsskap
- Ny belysning

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig med kledd med fasadeplater. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Trapper og svalganger i betong. Vinduer, balkongdør og ytterdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 9 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og herdet tregulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Spilevegg i stue/kjøkken. Sorte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett med integrert spylefunksjon, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med sorte matte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt inne i benkeskap på kjøkkenet. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Innfelte lys i himling i bad. Boligen er oppvarmet med gulvvarme i stue/kjøkken, entré og bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Casinetto Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 305 720. Borettslaget ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Gustav Vigelands vei 26-54. Prinsessealléen 13-23. Borettslaget består av 296 boliger, fordelt på 13 bygninger plassert rundt tre tun. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

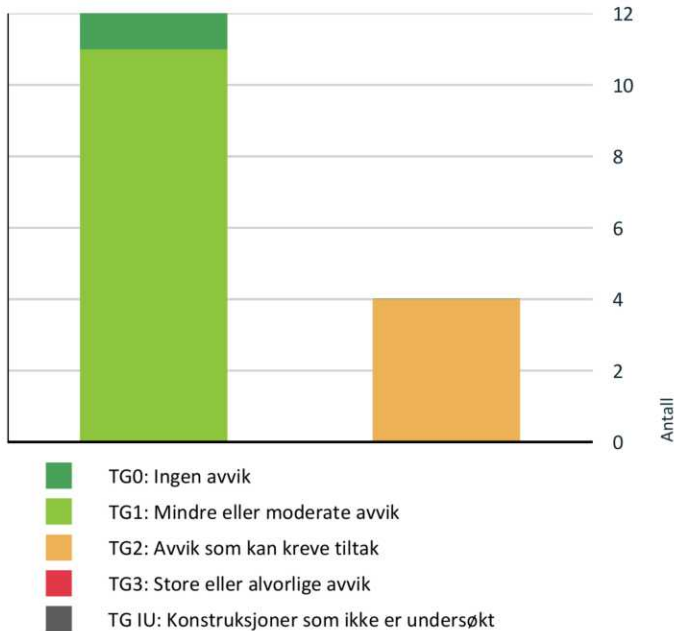
Leilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det bemerkes imidlertid at flere innvendige vegger er fjernet for å etablere en gjennomgående åpen planløsning, i avvik fra godkjente tegninger hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1983

Kommentar
I følge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer, balkongdør og ytterdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt treverk med sprekker i overflaten og med misfarging. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 9 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen og fasaden fremstår værpåvirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Spilevegg i stue/kjøkken.

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser. Gulvflatene består av fliser og herdet tregulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk/svikt på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Sorte glatte innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett med integrert spylefunksjon, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Diverse dokumentasjon ble fremvist.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

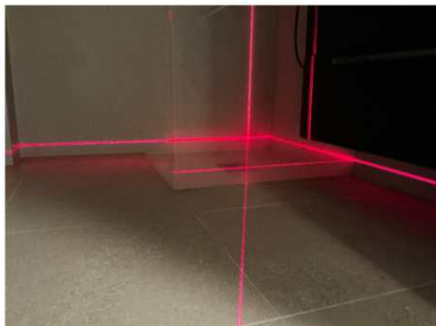
3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Eier har opplyst at utskiftingen av sluket ikke medførte brudd på branncellen. Videre er det opplyst at det er benyttet smøremembran på badet.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett med integrert spylefunksjon, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da veggen ble inspisert gjennom benkeskapet på kjøkkenet uten å påvise unormale forhold. Veggen tilstøter mot dusjsonen og er ikke helt kledd igjen under vannrørene, noe som anses som gunstige forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt kontrollert for misfarging og luktet etter eventuell mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider samt fukt- og temperaturforhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea med sorte matte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel er ført til vannfordelingskap avsatt inne i benkeskap på kjøkkenet. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

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 bygningsakkyndig 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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Innfelte lys i himling i bad. Boligen er oppvarmet med gulvvarme i stue/kjøkken, entré og bad.

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.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

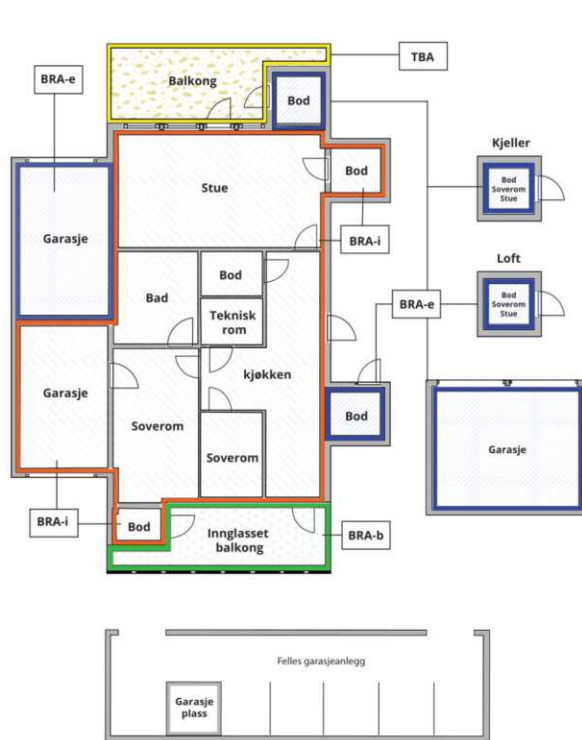
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56			56	9
Kjeller		6		6	
SUM	56	6			9
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,23 2,36 meter.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 6 kvm, merket "4107". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

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.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 55,8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det bemerkes imidlertid at flere innvendige vegger er fjernet for å etablere en gjennomgående åpen planløsning, i avvik fra godkjente tegninger hos kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Erlend Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	494		0	33072.8 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Prinsessealléen 15 G

Hjemmelshaver

Casinetto Borettslag, Orgnr: 948 305 720

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3106/Casinetto Borettslag	948305720	3106	OBOS Eiendomsforvaltning AS.	Olsen Erlend

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

196

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Skøyen/Madserud i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består av forretning-, blokk- og småhusbebyggelse. Kort vei til skoler og barnehager. Sentralt beliggende i forhold til offentlig kommunikasjon med både trikk, buss, tog og flytoget. Kort vei til flere matbutikker, treningssenter og Karenslyst Allé med godt utvalg av butikker, skjønnhetsalonger, spisesteder og treningssenter m.m. Kort avstand til Den Engelske Park, Frognerparken, og bilfrie gangveier til Majorstuen over Nordjordet og gjennom Frognerparken.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Casinetto Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 305 720. Borettslaget ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har følgende adresse: Gustav Vigelands vei 26-54. Prinsessealléen 13-23. Borettslaget består av 296 boliger, fordelt på 13 bygninger plassert rundt tre tun. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/casinetto/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig med kledd med fasadeplater. Yttertak i betongkonstruksjon teknet med papp. Trapper og svalganger i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring.	3824986-1.1.			

Kommentar

Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Signert 12.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	27.05.2026	

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 tilleggsundersøkelser 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 optas 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,

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

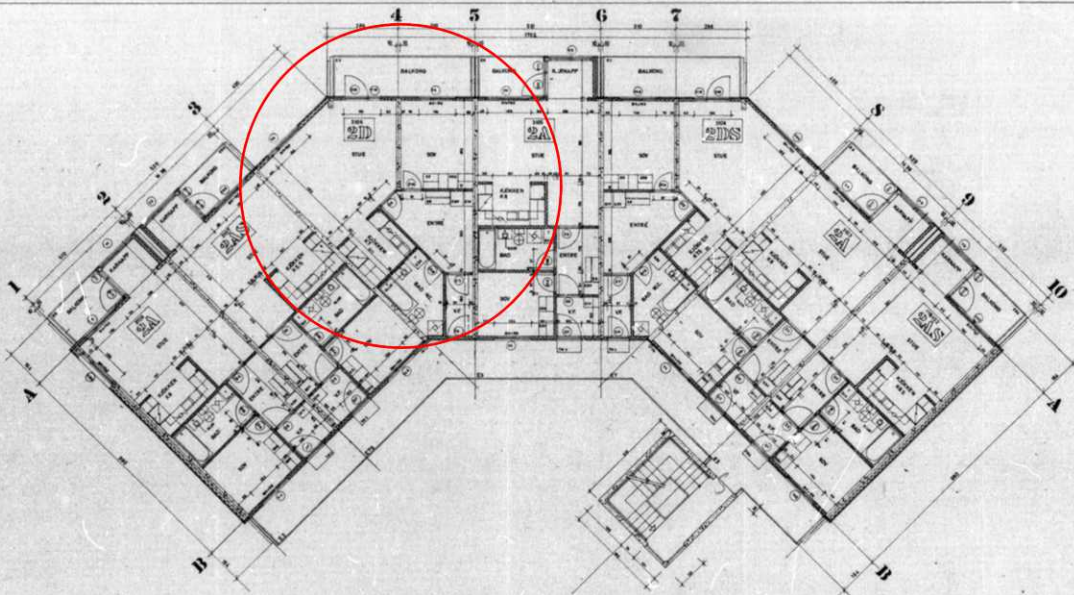
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD9830>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

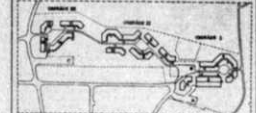
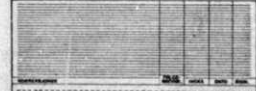
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



GOLD BYGNINGSBUREAU
NOTTATT
27. APRIL 1941

- ANMERKNINGER:
- SKEMA DØER AV TRE TEGN. A 401
 - SKEMA SÆLDØER / BARASJEPORTE TEGN. A 402
 - DØREDETALER M/ INNSÆTTING TEGN. A 403
 - SKEMA VINDUER TEGN. A 404
 - VINDUDETALER M/ INNSÆTTING TEGN. A 411
 - KONSTRUKSDETALER VERTIKALSNIITT TEGN. A 80
 - KONSTRUKSDETALER HORIZONTALSNIITT TEGN. A 81



SIMØYEN VEST ØBMS
CASINETS
PLAN

NO	DATE	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
A	12	3	1:85	103.81	M	303

10



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERET - 21 X

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260308
Adresse	Prinsessealléen 15 G		
Postnr.	0276	Sted	OSLO
Selgers navn	Erlend Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

senhøsten 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år som pendlerbolig

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalenr.:

2036283

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Totalrenovering av bad

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

totalrenovering utført av Østerdalen Bygg AS, som benyttet rørleggerfirmaet Lien og co AS og elektrikerfirmaet partner elektro AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny membran på bad. se bilder osv i "slutfaktura med dok elarbeud og rørleggerdok.pdf"

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny sluk ble lagt ifm oppussingen.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

nye varmekabler på badet ble lagt. Se se bilder osv i "slutfaktura med dok elarbeud og rørleggerdok.pdf"

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se "slutfaktura med dok elarbeud og rørleggerdok.pdf" for en oversikt. hele leiligheten ble totalrenovert.

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

nye rør ble lagt ifm ny dusj og nytt kjøkken.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se "sluttfaktura med dok elarbeid og rørleggerdok.pdf" for en oversikt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

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

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

lagt nye terrassebord av typen Accoya på balkongen.

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

Nei Ja

Forklar:

samme firma som utførte resten av leilighetsrenoveringen - Østerdal bygg gjorde også dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

alt av elektro ble skiftet ut i leiligheten. nye kurser, stikkontakter, og nytt sikringsskap, se "sluttfaktura med dok elarbeid og rørleggerdok.pdf" for en oversikt.

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se "sluttfaktura med dok elarbeid og rørleggerdok.pdf" for en oversikt.

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

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Oljetank

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

borettslaget utførte renovasjon av parkeringsplassen over fellesgarasjen hvor leiligheten har en parkeringsplass. Det ble lagt nytt asfaltdekke.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

utført i regi av borettslaget.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

28.05.2026

Signert av

Erlend Olsen

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260308 .

Vår ref.: 0491-1-3106

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: CASINETTO BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948305720
Andelseier: Olsen, Erlend
Medeier:
Leilighetsnummer: 3106
Adresse: Prinsessealléen 15, 0276 OSLO
Andelsnummer: 196
Gnr. 3
Bnr. 494

Borettsinnskudd: Kr. 164 900,00 ,–

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 garasje plass 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:	5,24%
Restsaldo	31 745 968,00
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: 5 489,60,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	490,00	
Garasje	280,00	
Oppvarming	684,25	
Felleskostnader	4 035,35	

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:	286,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 153,-
Annen formue:	11 406,-
Gjeld:	78 513,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987223475
Restsaldo:	77 709,85
Kapitalkostnader:	493,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 709,85,-, 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.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 491

CASINETTO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i CASINETTO BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/491>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i CASINETTO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Reinholdtsen
- Knut Albert Solem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Fuller
- Randi Nygård

Valg av 4 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

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

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jørgen Reinholdtsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eivind Nesterud

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

Sak 8

Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

"Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen"

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

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

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

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

"Se borettslagsloven § 5-23."

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

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 9

Styreforslag - Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

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

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

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

Det er heller ikke tillatt å foreta oppbygging eller lagring som:

- reduserer rømningsbredde
- påvirker funksjon som flammeskjerm
- endrer avrenning eller konstruktiv oppbygging

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

Punkt 12 foreslås endret slik:

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensregler godkjennes.

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 10

Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Forslag fremmet av:

Eier av andelsnummer 296

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

«Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i 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 fratrudd 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:

- Elk kontroll 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 barnefamilieene 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 barnehage tilbud 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.

Energikostnader

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

Forsikring

Det er lagt til grunn en mindre økning i forsikringspremien.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

12. Avslutning

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

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

Plass for statistikk boligsalg

Plass for årsregnskap

Plass for vedlikeholdsoversikt.

Styrets årsrapport 2025

Casinetto borettslag

1. Styrets sammensetning

Styret i Casinetto borettslag har i perioden bestått av:

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

**Et styremedlem har etter søknad fratrudd 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 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 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 garasjeport 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.

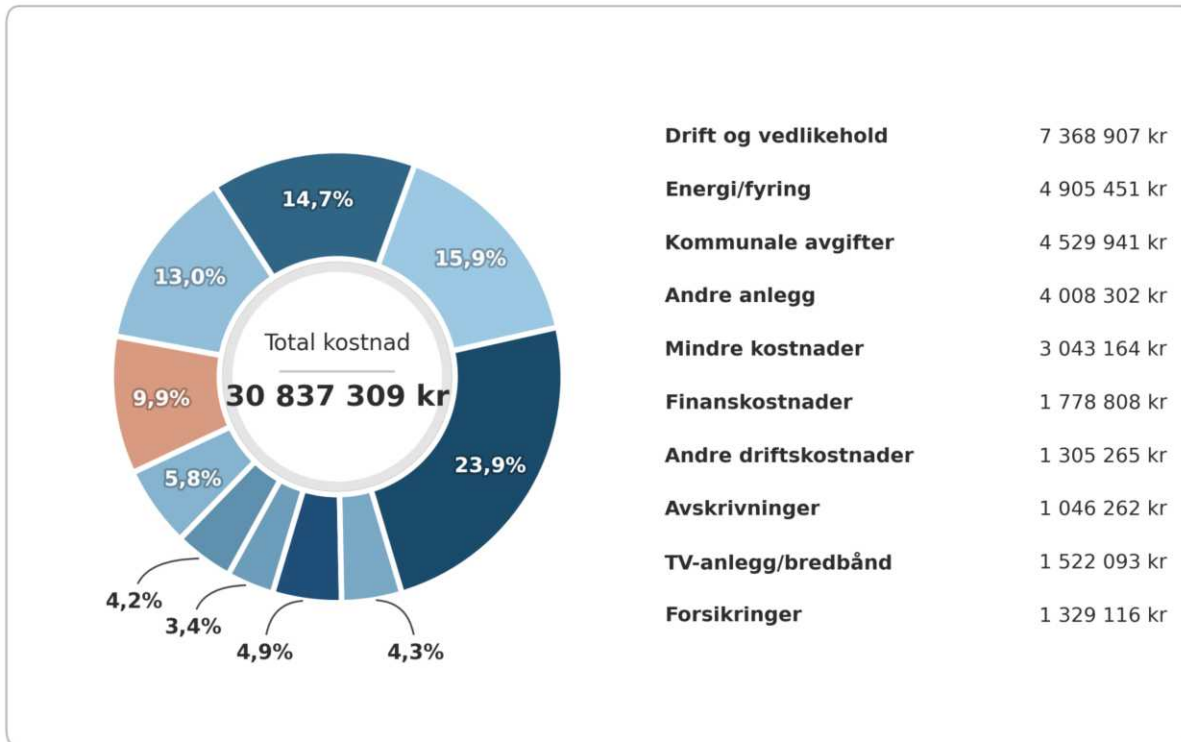
Resultat

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.

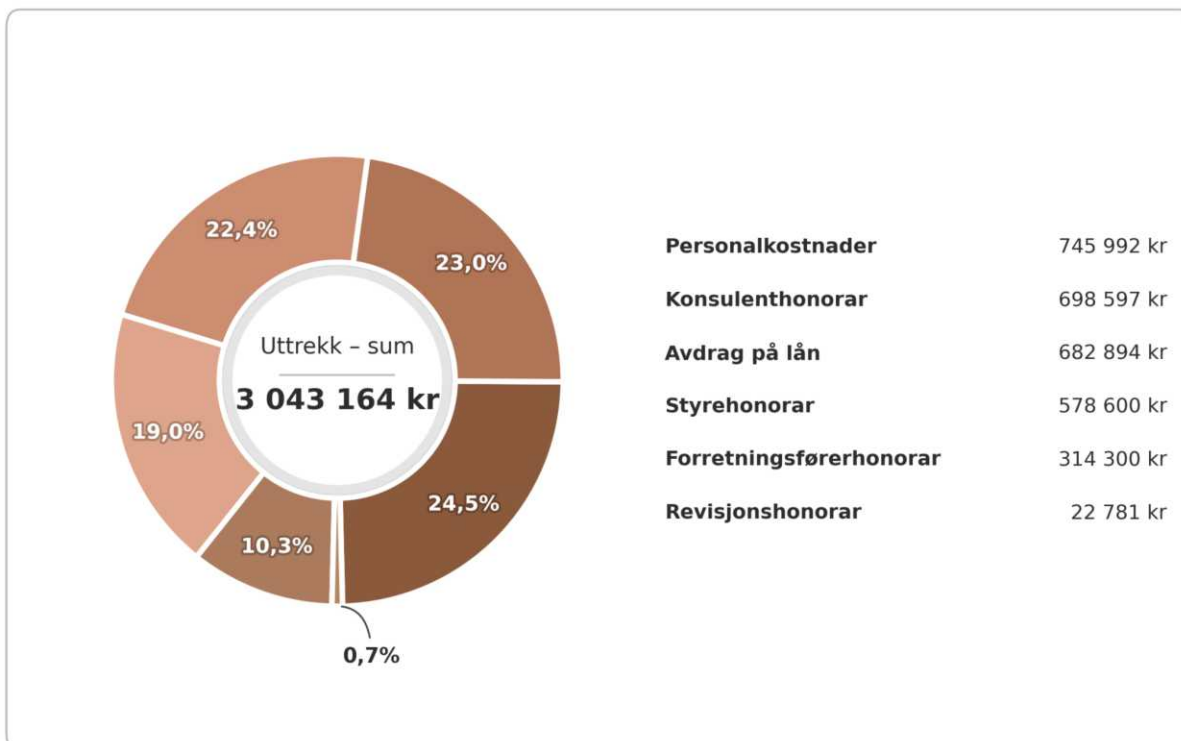
Disponible midler

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
Revisjononorar	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 forsikringsaker.

Energi/fyring

Beløp: 4 905 451 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 529 941 kr

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

Andre anlegg

Beløp: 4 008 302 kr

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

Finanskostnader

Beløp: 1 778 808 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 1 522 093 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 329 116 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 305 265 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 1 046 262 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 745 992 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 698 597 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 682 894 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 578 600 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 314 300 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 22 781 kr

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

11. Forklaring til budsjett for 2026

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Det er lagt til grunn en mindre økning i forsikringspremien.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert i henhold til forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

12. Avslutning

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

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

Varslinger på Vibbo

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

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

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

Innstillinger på Vibbo

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

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

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

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 innstillingene ut ifra hvilken informasjon og hvilke type oppdateringer du ønsker å bli varslet om.



Oversikt over omsatte leiligheter – romfordelt

2025

Romstørrelse	Antall omsetninger	Pris (uten fellesgjeld)	Pris (inkl. fellesgjeld)	Kvm-pris (uten fellesgjeld)	Kvm-pris (inkl. fellesgjeld)
1-roms	0	–	–	–	–
2-roms	6	kr 6 870 833	kr 6 947 555	111 428 kr/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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
Skattetrekkkonto OBOS-banken		113 223	135 384
Sparekonto OBOS-banken		1 930 032	1 957 633
Sparekonto OBOS-banken II		1 086 665	1 054 421
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	565 698	520 197
SUM OMLØPSMIDLER		6 985 553	7 627 832
SUM EIENDELER		167 200 665	168 796 333
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 296 * 100		29 600	29 600
Opptjent egenkapital		52 615 629	52 291 392
SUM EGENKAPITAL		52 645 229	52 320 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 074 211	32 757 105
Borettsinnskudd	19	79 033 900	79 033 900
Annen langsiktig gjeld		473 923	380 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 582 034	112 171 060

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		602 265	2 171 571
Skyldige offentlige avgifter	20	140 702	143 405
Påløpte renter		134 843	157 870
Loftsfond		347 791	347 791
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	565 698	520 197
Annen kortsiktig gjeld	21	1 182 103	963 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 973 401	4 304 280

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**167 200 665 168 796 333**

Pantstillelse	22	114 123 900	114 123 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026

Styret i Casinetto Borettslag

Erling Aarsæther /s/

Eivind Nesterud
/s/

Jon Torstein Hvamstad /s/

Marius Kristian Engdal
Fjellheim /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 feriepengene	-3 570
Påløpte feriepengene	-349 851
Fri bil, tlf etc.	-34 789
Fri telefon	-7 809
Naturalytelser speilkonto	42 598
Arbeidsgiveravgift	-537 191
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-326 133
Refusjon sykepengene	544 435
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 764 163

Personalkostnader overført til underregnskap Barnehagen:

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

Personalkostnader borettslag uten barnehage

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

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-22 781
SUM REVISJONSHONORAR	-22 781

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**BARNEHAGEN****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		
Strøttårn		
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
Sykelrampe			
Tilgang 2022	139 543		
Tilskudd OBOS	-60 000		
Avskrevet tidligere	-18 559		
Avskrevet i år	-7 954		53 030
Fallsikringsutstyr			
Tilgang 2022	332 265		
Avskrevet tidligere	-74 761		
Avskrevet i år	-33 227		224 277
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			6 193 444
Avskrivning barnehage			-13 102
Avskrivning borettslag			-1 046 262
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-1 059 364
NOTE 16			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Utlegg skadesaker			75 000
Avsatt felleskostnader			13 377
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			88 377

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 299/1042 deler av Skøyen Vest Søppelsug SE (SVS) .

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SVS. Garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i SVS og utgjør kr. 565 698

Selskapets andel i SVS vises i balansen både under eiendels- og

gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i 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

Protokoll til årsmøte 2026 for CASINETTO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305720

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 185.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 131

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 127

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Reinholdtsen (114 stemmer)

Knut Albert Solem (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Reinholdtsen

Knut Albert Solem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

John Fuller (106 stemmer)

Randi Nygård (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:

John Fuller

Randi Nygård

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Frano Cetinic (114 stemmer)

Else Lønnestad (111 stemmer)

Camilla Moe (112 stemmer)

Martin Skjeldam (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frano Cetinic

Else Lønnestad

Camilla Moe

Martin Skjeldam

6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Reinholdtsen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Reinholdtsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Nesterud (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Nesterud

7. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 62

Antall blanke stemmer: 47

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

"Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen"

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

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

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

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

"Se borettslagsloven § 5-23."

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 103

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Styreforslag - Endring av husordensreglene

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

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

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

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

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

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

Det er heller ikke tillatt å foreta oppbygging eller lagring som:

- reduserer rømningsbredde
- påvirker funksjon som flammeskjerm
- endrer avrenning eller konstruktiv oppbygging

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

Punkt 12 foreslås endret slik:

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 87

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Fremmet av: Eier av andelsnummer 296

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

«Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i 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»

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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(boret) 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 brukeren 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 oppsteking 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 én 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage

Sist endret ved Casinetto Borettslags generalforsamling 06.05.2014.

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

1. Eierforhold

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

2. Formål

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

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

3. Administrasjon

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

4. Samarbeidsutvalget

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

Samarbeidsutvalget består av

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

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

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

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

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

5. Foreldrerådet

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

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

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

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

Foreldrerådet skal ha minst to møter pr. år.

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

6. Opptak / oppsigelse

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

Følgende vilkår kreves oppfylt dersom det skal søkes om barnehageplass:

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

Barnet må ha fylt ett år innen oppstart i barnehagen.

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

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

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

Barn som har søsken som går i barnehagen ved barnets oppstartsdato

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

Barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag

Aksept av plass gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

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

Oppsigelse av plass skal gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

7. Økonomi

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

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

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

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

8. Arealnorm

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

9. Åpningstid

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

10. Internkontroll

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

11. Forsikring

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

12. Nedleggelse

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

13. Endring av vedtektene

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

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

Innhold

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

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

Innledning

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

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

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. Vedlikehold av 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 av sug skal alltid være åpne, og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggtekniske årsaker.
- ii. Det er forbudt å koble mekanisk avtrekksvifte direkte til ventilasjonsventil på kjøkken, bad eller toalett, da dette kan forstyrre byggets ventilasjonssystem. På kjøkken skal det benyttes resirkulerende ventilator med kullfilter e.l. som 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 ytterringer og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.

- iii. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.
- iv. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år i regi av Borettslaget. Beboerne må sørge for tilkomst for servicepersonell som rengjør rørene.

c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu

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

e) Grilling og røyking på balkong

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

f) Dyrehold

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

- i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i Borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.
- ii. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for Borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre Borettslagets eiendom, dekkes av eieren (andelseieren).
- iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.
- v. Hannkatt skal være 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 er forbudt å benytte de frittstående containerne i tiden mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og i tiden mellom kl. 20.30 og 09.00 på lørdager, søndager og helligdager.

b) Trappehus – renhold og orden

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

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

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

c) Kjeller og fellesrom

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

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

d) Fellesvaskeri

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

e) Leie av felleslokaler i barnehagen

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

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

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg

a) Generelt

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

b) Privatisering

Privatisering av uteområder er forbudt. Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner som f.eks. plattinger, 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.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLESSGT. 19 11 OSLO 5 * 08 30 40

KOPI

Oslo, den

20. juni 1986.

OV/ES

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art **Gnr. 3, bnr. 481, Prinsessealleen 15** blokk 12
(Casinette - Skøyen Vest)

79/1317
Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Nybygg**

18.4.86

Byggherre **Poligblokk**

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

Ansvarshavende **Telle-Torp-Asen, 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

Overingenør

Olav Veyle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.

OLD FORTSCHITZELL
 MOYRATT
 27. JUL 1931.

ANMERKUNGEN:

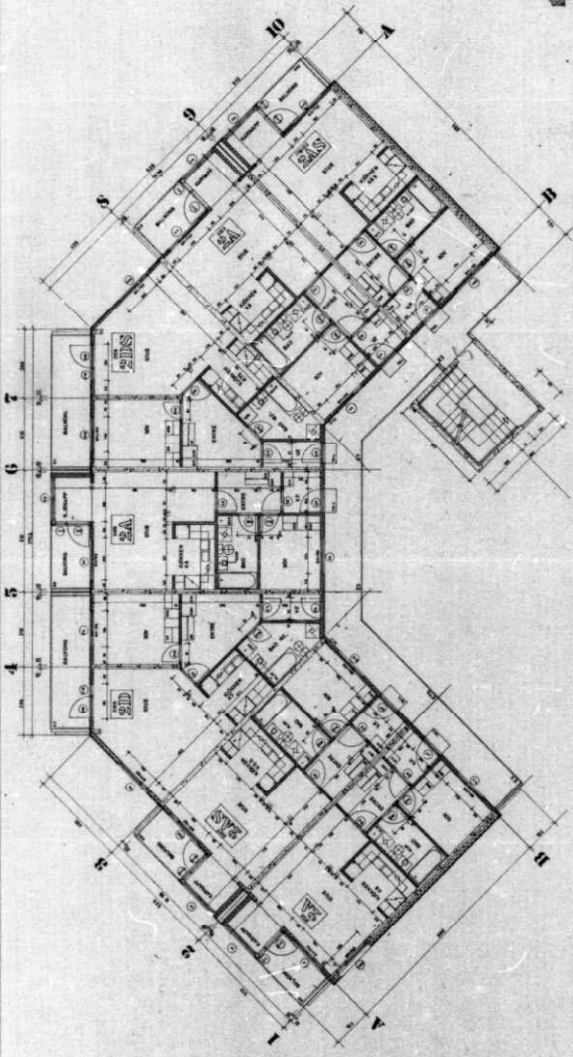
- 1. SIKRETS OGRENSE AF VEJ
- 2. SIKRETS VÆKSTREK / HANDELSPORTER
- 3. DØRSTILLER OG INDRETTING
- 4. VINDUESTILLER OG INDRETTING
- 5. KONSTRUKTIONSDETALJER VERTIKALSNIT
- 6. KONSTRUKTIONSDETALJER HORIZONTALSNIT

NO.	ART	STØRTELSE	STØRTELSE	STØRTELSE	STØRTELSE
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6



SIRGVEJER VESTYT
 CASINETSSTYRE
 ODRKENS
 4621
 PLAN

NO.	ART	STØRTELSE	STØRTELSE	STØRTELSE	STØRTELSE
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6



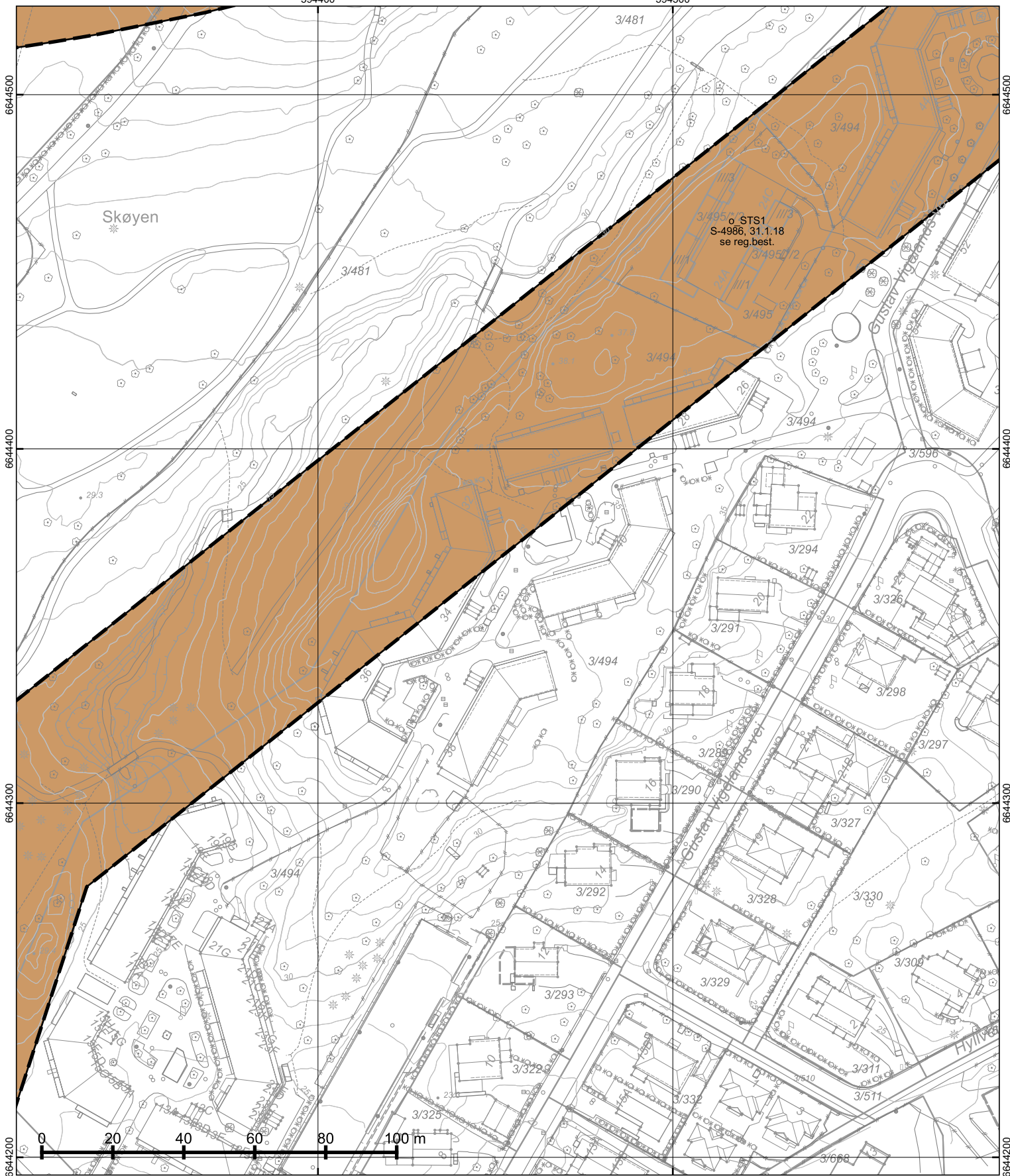
10

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERET - 21 X



594400

594500



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.04.2026

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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155404/ 86529739

Deres ref.:

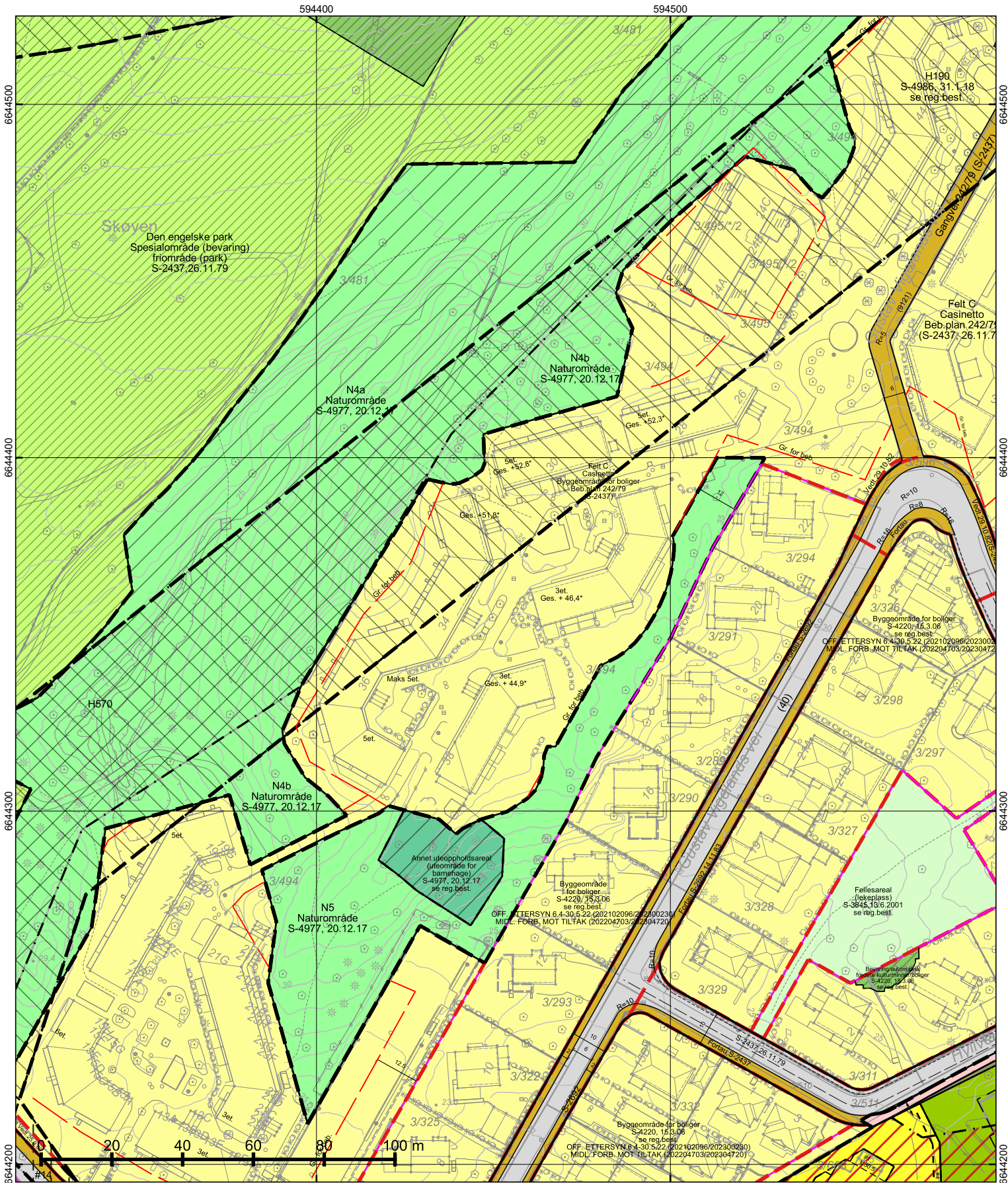
Adresse: Prinsessealléen 15

Kommentar:

Gnr/Bnr: 3/494

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 01.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

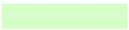

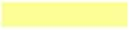



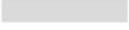



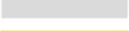







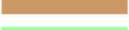






















Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

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.	
PlottID/Best.nr: 155404/ 86529739	Deres ref.:
Adresse: Prinsessealléen 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/494	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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		
			Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	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 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

594300

594600

6644700

6644700

6644400

6644400

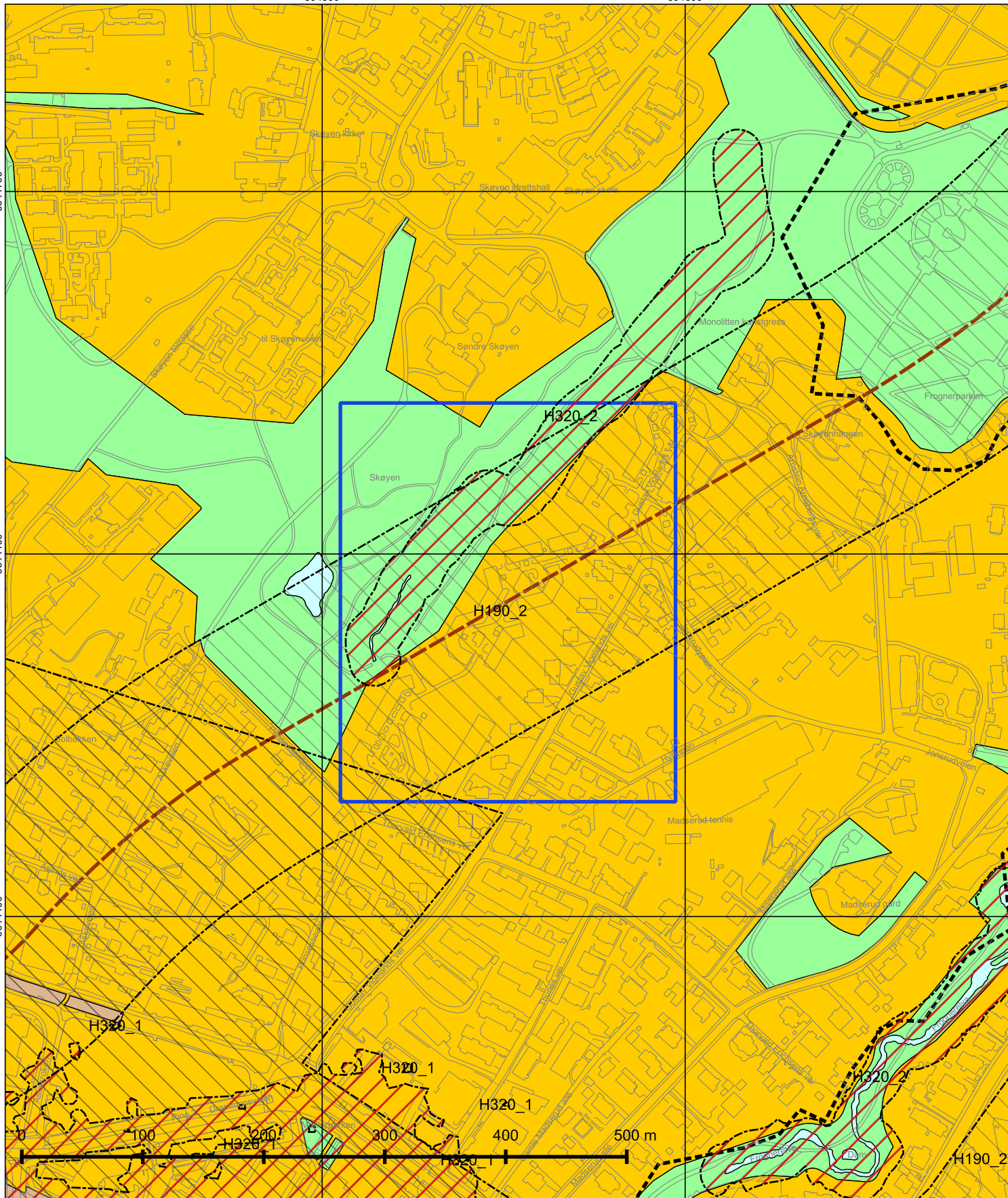
6644100

6644100

594300

594600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155404/86529739

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albin Littorin-Sandbu
PRINSESSEALLÉEN 15G

Dato: 01.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529739
9099266

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 494

Vi viser til bestilling av 20260401 for PRINSESSEALLÉEN 15G.

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

33095 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



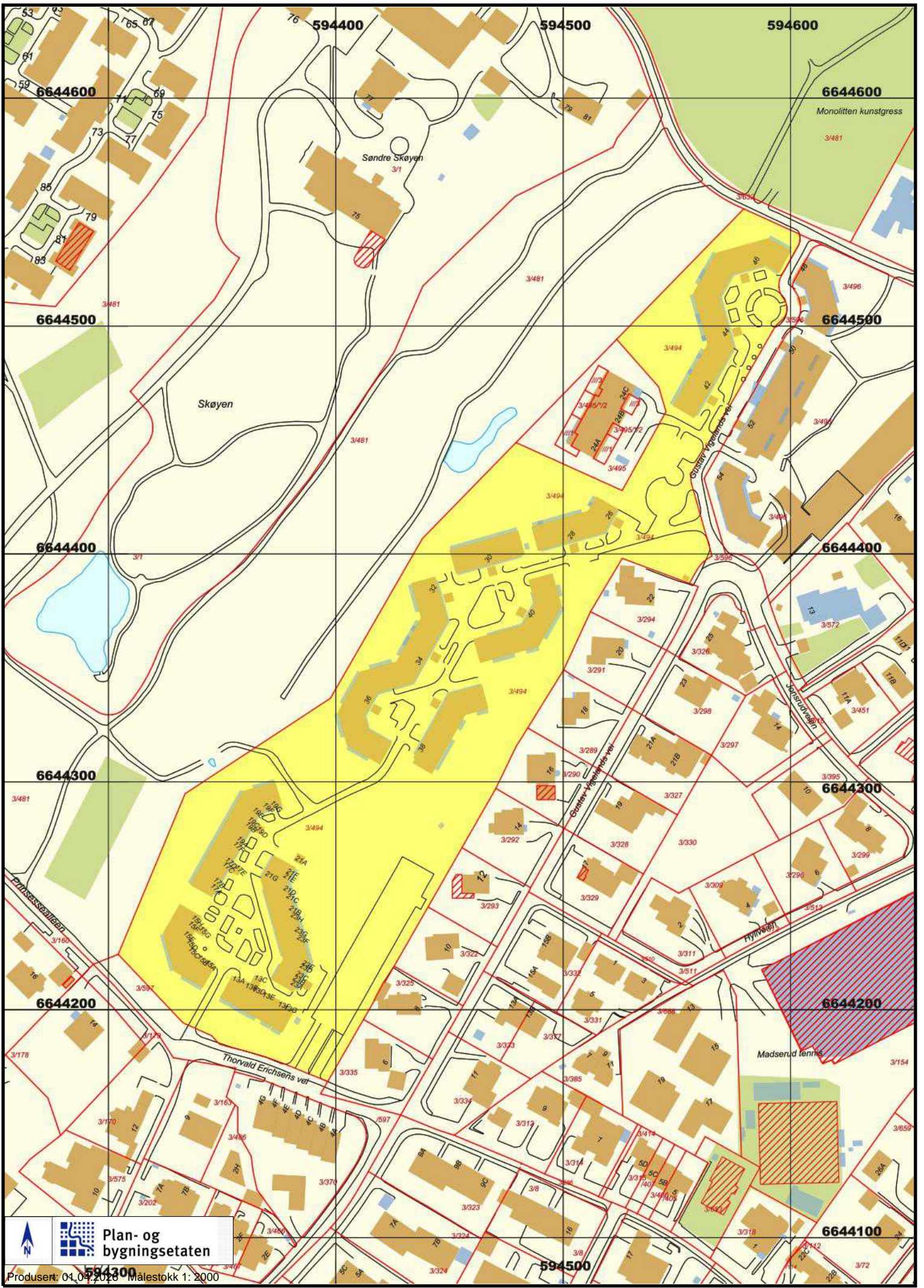
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

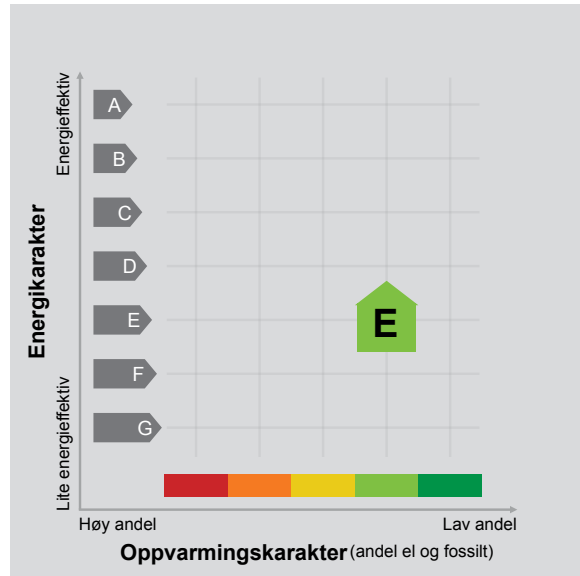
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

Adresse	Prinsessealléen 15G
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80881800
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-218151
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Prinsessealléen 15 G, 0276 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 494, andelsnr. 196 i CASINETTO BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

92260308

Meglerforetak:

PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler:

Isabel Limi

Telefon / Mobil:

22 60 28 08 / 930 38 536

E-post:

isabel.limi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-