PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

PRINSESSEALLÉEN 19 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Ferdigattest loftsutbygging

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Prinsessealléen 19 D 0274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet over 3-plan
Byggeår: 1982
BRA: 124 m^2
BRA-i: 117 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	17	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Prinsessealléen 19 D
0274 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30538

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer i loftetasje er datert 2002. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ytterdør med skjevheter, samt at dørblad "subber" i gulv. Dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i karm. Inkl. vindu.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak

Justering av dører og vinduer. Vinduer og dører fra byggeår er modne for utskifting.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 1997/1998.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak avtrekk

En avtrekkshette uten motorisert vifte kan monteres direkte til avtrekket.

Toalettrom

Oppsummering

Separat wc med toalett, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

TG-2 gis grunnet alder.

Eier opplyser at ventilasjonskanaler er renset i regi av borettslaget i februar 2025.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp

Oppsummering

Innvendige trapper med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" i trapp opp til 5. etg. gis TG-2.

Eier opplyser at nye trapper ble montert i 2002 og 2006.

Anbefalte tiltak

Utbedring av "knirk" i trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Baderom fra 1997 og 2002.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system bak baderomsinnredning tilknyttet bad i loftetasje. Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Baderom fra 1997 og 2002. Trapperom i 4. etg. med åpne rørkoblinger inne i skap.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom/kjøkken. Montering av waterguard med lekkasjestopp.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.
Eier opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2013.

Utførte arbeider i 2013 m/dokumentasjon: byttet defekt jordfeilbryter i skap, samt byttet defekt termostat for varmekabler i gang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen. Radiator og røropplegg fra byggeår og 2002.
Parkett ved radiator tilknyttet spiseplass i 5. etg. med svelleskader. Eier opplyser at skadene har oppstått i forbindelse med en tidligere lekkasje.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Våtrom: Loftetasje: Bad

Oppsummering av overflater

Flere oppsprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Gulvskinne for dusjvegger/dører danner en sperre mot sluk. Lekkasjevann utenfor dusjsone vil da ikke ledes til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Utskifting av dårlige silikonfuger. Etablere lekkasjespalte ved gulvskinne for dusjvegger/dører.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Fremlagt beskrivelse av utførte arbeider opplyser om bruk av membran. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Våtrom: 4. etg.: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Flere sprukkede gulvfliser. 1 sprukket veggflis ved veggventil. Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Synlig klemring i sluk er antatt ettermontert. Fremlagt beskrivelse av utførte arbeider opplyser om bruk av membran. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet alder.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Parkett med bruksslitasje, samt er oppsprukket flere steder. Parkett ved radiator tilknyttet spiseplass i 4. etg. med svelleskader (se pkt. "Vannbåren varme" for beskrivelse av årsak).
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Utvendig solavskjerming med værslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Asbjørn Georg Wilhelmsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 21.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Prinsessealléen 19 D, 0274 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**494**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**279**	Leilighetsnr:	**4094**		

Byggeår: **1982** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet over 3-plan**

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader forblendet med fasadeplater. Pulttak i treverk tekket med papp. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong.

Tomtestørrelse: 33072.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg (nr. 4094). El-bil lader er montert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2002	Innredning av loft.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftetasje	23	23	0	0	0
5. etasje	47	47	0	0	8
4. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**124**	**117**	**7**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loftetasje	23	23	0	Trapperom, bad og soverom.	
5. etasje	47	47	0	Stue m/spiseplass og kjøkken.	
4. etasje	47	47	0	Entrè/gang, trapperom, 2 soverom, wc og bad/vaskerom.	
Totalt m²	**117**	**117**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6,7 m2 (BRA-e). Nr. 4094. I tillegg en loftsbod med et gulvareal på ca. 15 m2. Bodene ble påvist av eier. Loftsboden er ikke målbar i henhold til NS3940 grunnet lav takhøyde.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i aluminium med glass. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Utvendig rekkverk med svertesopp. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i loftetasje er datert 2002. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer i loftetasje er datert 2002. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ytterdør med skjevheter, samt at dørblad "subber" i gulv. Dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i karm. Inkl. vindu.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av dører og vinduer. Vinduer og dører fra byggeår er modne for utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Etasjeskillere i betong og trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Loftetg.: lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm.
5. etg.: lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 7 mm.
4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 4 mm. Totalt avvik er målt opp til 7 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Norema kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 1997/1998.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak avtrekk
En avtrekkshette uten motorisert vifte kan monteres direkte til avtrekket.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 18.04.1986. Ferdigattest tilknyttet innredning av loftetasje er datert 21.03.2003.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Separat wc med toalett, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant. TG-2 gis grunnet alder. Eier opplyser at ventilasjonskanaler er renset i regi av borettslaget i februar 2025.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige malte tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Innvendige trapper med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" i trapp opp til 5. etg. gis TG-2. Eier opplyser at nye trapper ble montert i 2002 og 2006.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av "knirk" i trapp.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderom fra 1997 og 2002.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader. Baderom fra 1997 og 2002. TG-2 gis grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av wc/våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderom fra 1997 og 2002.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system bak baderomsinnredning tilknyttet bad i loftetasje. Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Baderom fra 1997 og 2002. Trapperom i 4. etg. med åpne rørkoblinger inne i skap.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av wc/våtrom/kjøkken. Montering av waterguard med lekkasjestopp.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2013: byttet defekt jordfeilbryter i skap, samt byttet defekt termostat for varmekabler i gang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.
Eier opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2013.

Utførte arbeider i 2013 m/dokumentasjon: byttet defekt jordfeilbryter i skap, samt byttet defekt termostat for varmekabler i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
4. etg.: eier opplyser at radiator tilknyttet bad/vaskerom og 1 soverom har blitt fjernet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at radiator og røropplegg tilknyttet loftetasje er fra 2002.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen. Radiator og røropplegg fra byggeår og 2002.
Parkett ved radiator tilknyttet spiseplass i 5. etg. med svelleskader. Eier opplyser at skadene har oppstått i forbindelse med en tidligere lekkasje.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilluft gjennom spalter i vinduer. Mekanisk avtrekk inne i kjøkkenskap over ventilator.

6.13 Våtrom: Loftetasje: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble etablert i 2002 i forbindelse med innredning av loftetasje.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Flere oppsprukkede silikonfuger ved overgang gulv/vegg. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Gulvskinne for dusjvegger/dører danner en sperre mot sluk. Lekkasjevann utenfor dusjsone vil da ikke ledes til sluk. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Utskifting av dårlige silikonfuger. Etablere lekkasjespalte ved gulvskinne for dusjvegger/dører.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Fremlagt beskrivelse av utførte arbeider opplyser om bruk av membran. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, dusjvegger/dører i herdet glass, speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte glatte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk iflg. eier.

Eier opplyser at ventilasjonskanaler er renset i regi av borettslaget i februar 2025.

Bemerkning: det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger kun faktura og beskrivelse av utførte arbeider.

6.14 Våtrom: 4. etg.: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 1997.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Flere sprukkede gulvfliser. 1 sprukket veggflis ved veggventil. Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk. Avløp tilknyttet dusjhjørne er ført til rør i gulv.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membran i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Synlig klemring i sluk er antatt ettermontert. Fremlagt beskrivelse av utførte arbeider opplyser om bruk av membran. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Manglende mulighet for kontroll av membran gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne m/kar, innmurt speil, høyskap med malte profilerte fronter, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk iflg. eier.

Eier opplyser at ventilasjonskanaler er renset i regi av borettslaget i februar 2025.

Bemerkning: det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger kun faktura og beskrivelse av utførte arbeider.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett og fliser.

Oppsummering av øvrig TG-2

Parkett med bruksslitasje, samt er oppsprukket flere steder. Parkett ved radiator tilknyttet spiseplass i 4. etg. med svelleskader (se pkt. "Vannbåren varme" for beskrivelse av årsak). Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malt panel og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.17 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.18 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober. Flere med speil.
Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.19 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte/hvitkalkede innerdører (loftetasje: B30/35db).
Skyvedør med glass.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Dører med normal elde og slitasje.	

6.20 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Eier opplyser om gulvvarme i entrè/gang, bad/vaskerom og bad.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse
Utvendige persienner. Nedtrekkbare markiser.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Utvendig solavskjerming med værslitasje. Oppgitte avvik gis TG-2.	

6.22 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen. Eier opplyser at det skal etableres radonbrønn i regi av borettslaget i Prinsessealléen 15 og 21.

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250085

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asbjørn Georg Wilhelmsen	Inger-Lise Rolstad Wilhelmsen

Gateadresse
Prinsessealléen 19D

Poststed	Postnr
OSLO	0276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Norsk Sykepleierforbund

Polise/avtalenr.: 444992

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250085

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1.etg :Utført renovering av badet ved Håndverksvedkompaniet A/S og rørleggerarbeid utført av rørlegger Pål W. Pettersen. Gjort i 1997 3.etg: Utført utbygging av loftsareal med bad gjort i 2002 av Fuglesang og Olesen

Arbeid utført av: 1. etg, bad utført av Håndverkskompaniet A/S, 3.etg, utført utbygging av bad utført av Fuglesang og Olesen ASg

Filer

Ferdigstillelse attest for utbygging PA 19.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1.etg i 1997, og 3.etg i 2002

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1.etg var kun renovering av opprinnelig bad 3.etg var oppbygging av loftsareal og ny bygg og byggemeldt 2001/2

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesanlegg i garasje er renovert med ny membranetc i 2024/25 og gjort av boretslaget

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringskap med automatsikringer, mener det ble gjort i 2002 sammen med oppbygging

Arbeid utført av: A/S Watt instalerte i sin tid og Fuglesang of Olesen A/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjon kontroll og rengjøring av alle ventilsjakter er gjort i februar 2025. Borettslaget har oversikt om noe er gjort i andre anlegg

Document reference: 125250085

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har el-billader på vår oppstillingsplass i felles garasjeanlegg, Zaptec bruker 365 charge app

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av borettslaget er det oppgradert oppstillingsplass og dermed garasjetak på nedre tun.

Arbeid utført av: Rambøll

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi bygget ut loft i 2001/2 med trapp, liten gang, ett soverom og bad, samt kjøpte loftsareal i felleslokalet utenfor på loftet til kryploftslagring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se nedlastet ferdigattest tidligere i dokumentet

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ta kontakt med borettslaget og det skal nå borres radonbrønnet i Prinsessealleen 15 og 21

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: ta kontakt med borettslaget

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250085

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250085

Tilleggskommentar

-Inngangsdøren kan subbe litt mot flisene i gangen. Spesielt avhengig av årstid. - Ved oppussing av gang og bad i 1997 bel det lagt varmekabler i yttergang og fliser, samt på badegulv. I den forbindelse fjernet vi en radiator i gangen og en på badet. Har latt oppstussene stå for evt å sette inn radiator igjen. Vi mener det ble gitt beskjed til borettslaget om fjerningen den gang, men radiatorne tror vi er kastet ved en kjellerrydding. -tarpp mellom 1.etg og 2.etg ble skiftet ut i ca 2004/05? Nord-Trapp -Parkett i stua har sprekker som er både varme fra radiator om vinteren og at deler av parketten ble fuktskadet da det viste seg at radiatoren var montert feil, noe som ble en forsikringssak i 1992/93(husker ikke helt) -Blandebatteriet i dusjen er litt treg å regulere til max varme. -Dekselste på termostat til varme i badegulvet 1,etg er litt løs og litt treg å justere. -Lampe i taket i trappeoppgang mellom 1. og 2.etg er gammel og noe ustabil i lysstyrke. -Vinduene er litt trege å lukke i vindusvriderne, spesielt ett vindu i soverom i 3.etg -innstallert felles brannalarm for hele blokken med sentral i kjeller utenfor kjellerdørinngangen, se brosjyre for hvordan resette dersom man utløser alarm.. -nye felles søppelsjakter innstallert(2018/19) på oppstillingsplassen innerst nedre tun. - har lagt parkett på alle rom ellers - har lagt veggplater på ett soverom i 1.etg -skiftet garderobeskap i gang og begge soverom 1.etg. 1997 en av dørene har en knekk i det ene hjulet som gjør at det bråker/humper litt

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250085

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Wilhelmsen	2786a28c2ca59f6e12b4d13 3b83e3aa8ac7c0212	21.04.2025 10:24:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

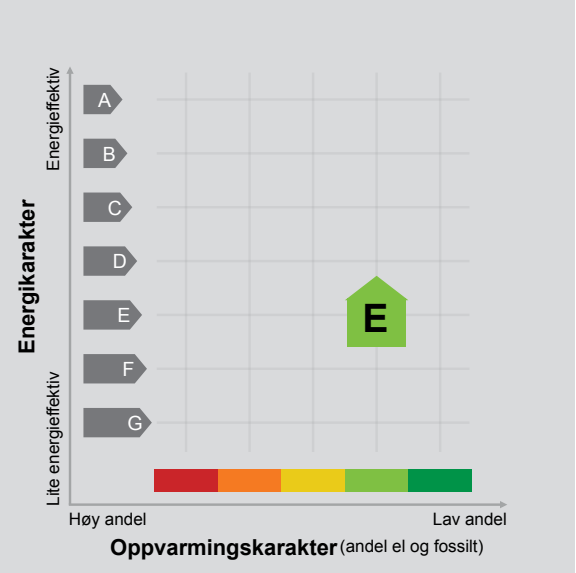
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Wilhelmsen	c881ed2eb9aa900cd78a7a 03b2ab8f22369b6d59	21.04.2025 10:26:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250085

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsessealléen 19D
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80881797
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-107763
Dato	16.04.2025
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.

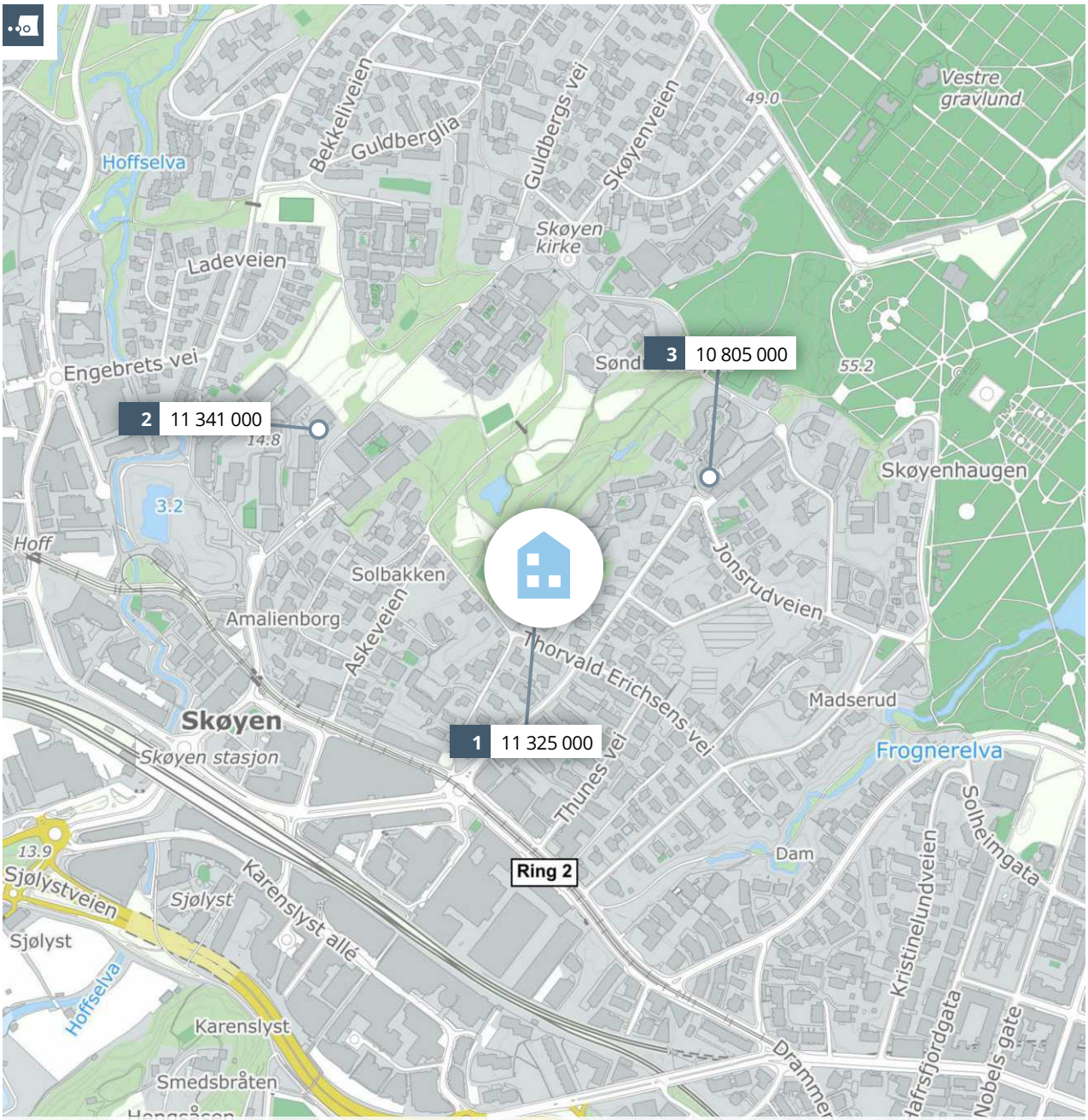
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



Meglers verdivurdering

PRINSESSEALLÉEN 19 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 30.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prinsessealléen 19 D, 0276 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

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

Verdivurdert til

9 950 000

97 000	10 047 000	85 872
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	7 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	7 101
Formue	11 164
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

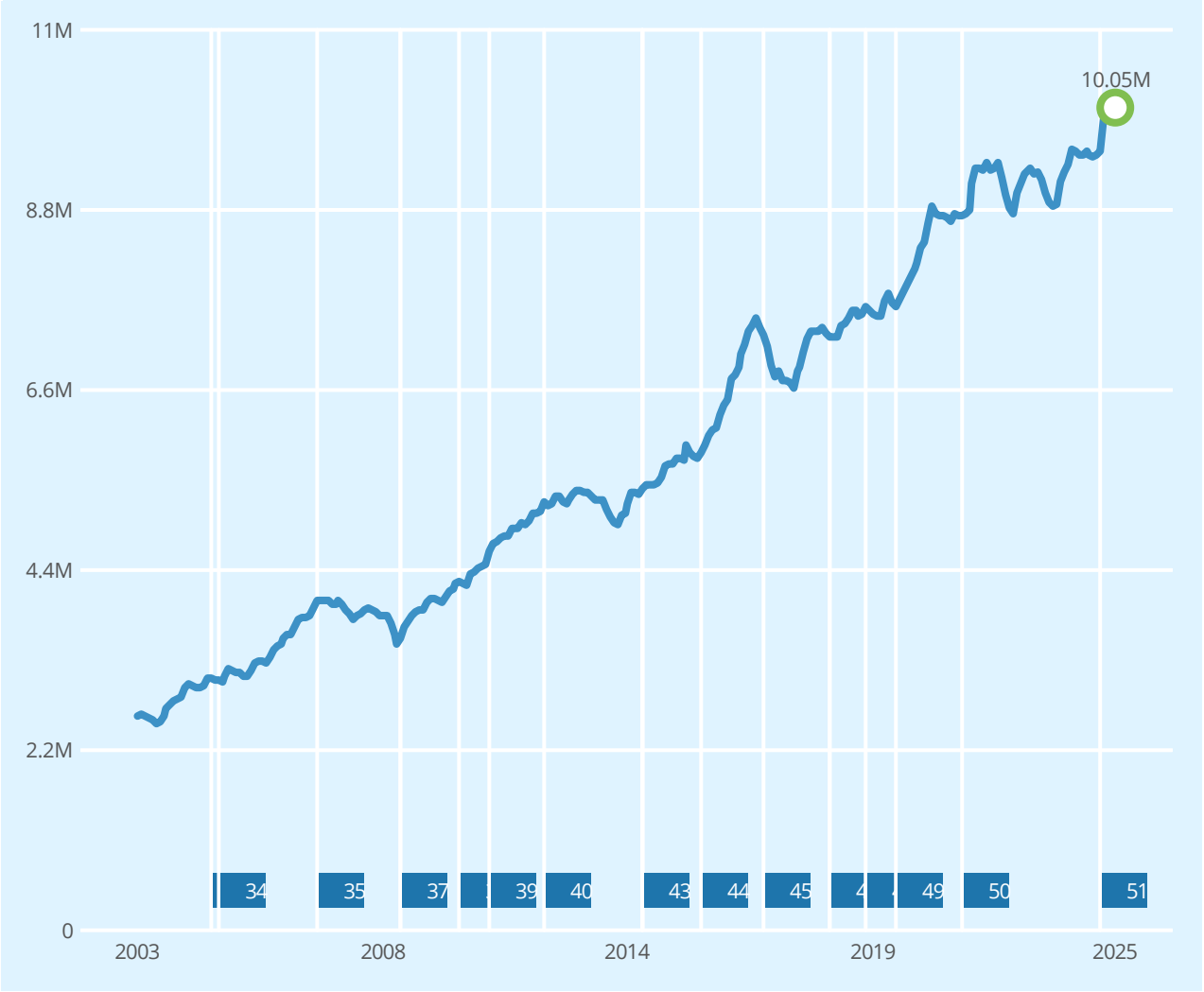
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prinsessealléen 13 B 97 m² 1983 1. etg 3 sov				17.03.2025	10 250 000	**11 220 000**	105 000	11 325 000	**116 753**
2	Skøyen terrasse 28 107 m² 1982 1. etg 3 sov				07.04.2025	9 990 000	**11 150 000**	191 000	11 341 000	**105 991**
3	Gustav Vigelands vei 54 98 m² 1983 1. etg 3 sov				24.03.2025	9 800 000	**10 700 000**	105 000	10 805 000	**110 255**

Sjelden mulighet – utbygd toppleilighet over tre plan i ettertraktede Casinetto borettslag, idyllisk beliggende mellom Frognerparken og Den engelske park Her får du det beste av to verdener: tilbaketrukket med herlige rekreasjonsområder rett utenfor døren og skoler, barnehager, handlegater, restauranter og kollektivtilbud, kun en kort spasertur unna.

Leiligheten er gjennomgående med gode lysforhold, og ble bygget ut med loftsetasje i 2002. Standarden er velholdt og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg dersom du ønsker.Fra stuen har du utgang til solrik balkong med fredelig utsyn over grønne omgivelser og sol fra ettermiddagen og utover kvelden. Glimt av fjorden på kjøkkensiden. Felleskostnader inkluderer varmtvann, fyring og fiber. To boder. Garasjeplass med elbillader.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



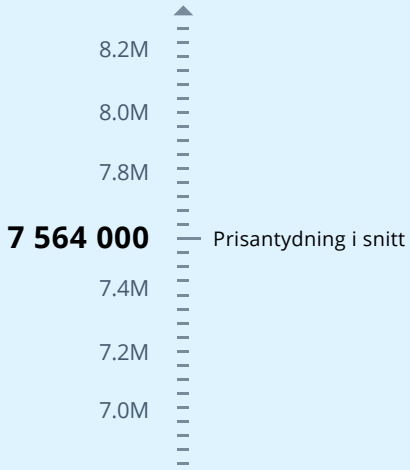
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+44 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SØNDRE SKØYEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

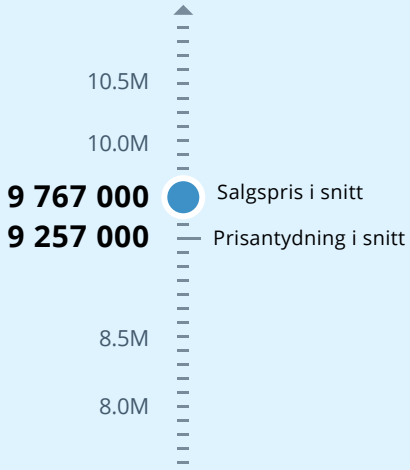


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i SØNDRE SKØYEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

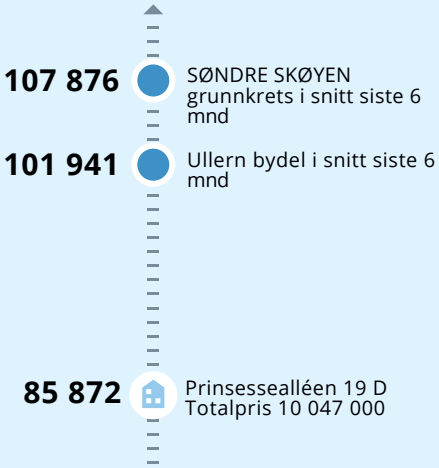


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Fuglesang & Olesen AS
Nedre Rommen 5
0988 OSLO

Dato: 21 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200110217-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRINSESSEALLEÈN 19 Seksjon 4094	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Asbjørn Wilhelmsen	Adresse:	Prinsessealleen 19, 0276 OSLO
Søker:	Stør AS,v/Christian Størmer	Adresse:	Furulundtoppen 17, 0282 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

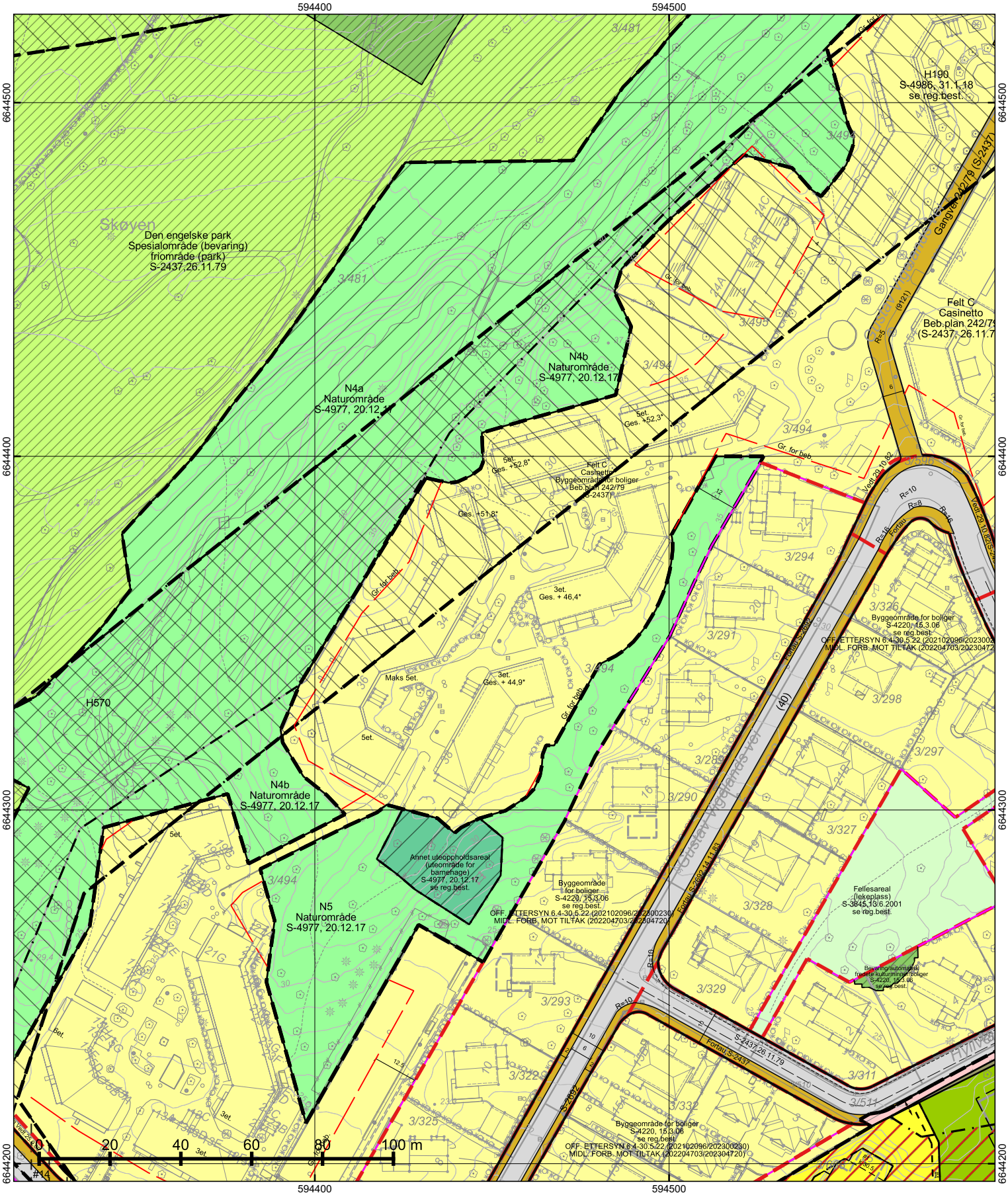
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, team A-N

Hans Andersen
seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

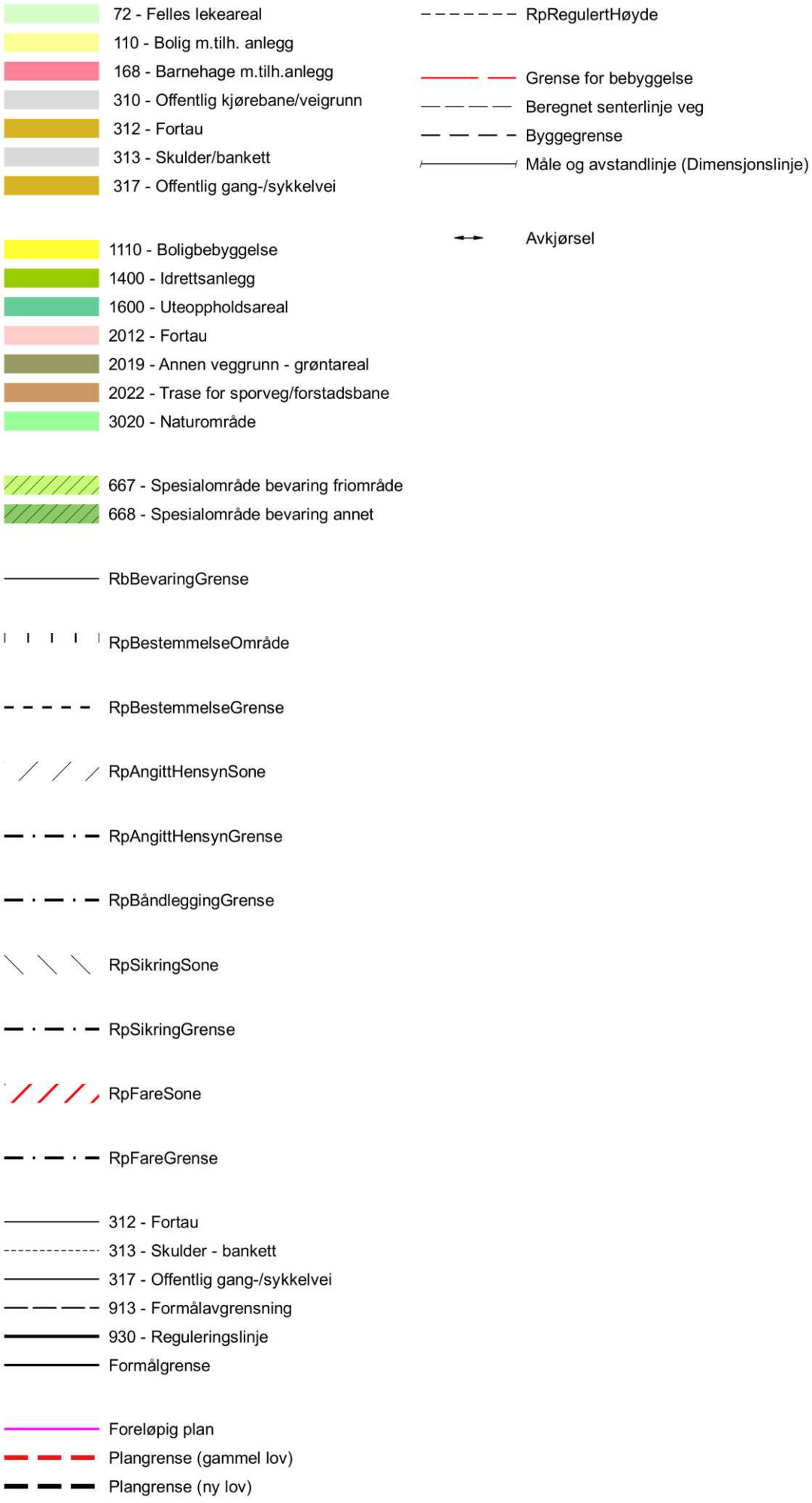
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141305/ 86509960
Deres ref.: 18625/ GRETHEOR
Adresse: PRINSESSEALLÉEN+19D
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



HUSORDENSREGLER

FOR

CASINETTO BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.11.87, sist endret 01.06.23.

Innhold

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

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

Innledning

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

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

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

1. Formål

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

2. Henvendelser til styret

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

3. Etterlevelse av ordensreglene

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

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

4. Ro i leiligheten

a) Tidspunkter

Generelt gjelder følgende:

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

b) Spesielt støyende virksomhet

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

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

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

c) Sang- og musikkøving

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

d) Fest eller lignende

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

5. Bruk av leiligheten

a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran

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

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

b) Ventilasjon

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

ii. Det er forbudt å koble motordrevet avtrekksvifte direkte på avtrekksventil over komfyr på kjøkken eller på avtrekk på bad og toalett, fordi det vil forstyrre hele ventilasjonssystemet. På kjøkken er det tillatt å montere ventilatorhette med kullfilter e.l. som ikke er direkte koblet til avtrekket.

iii. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse løsnes ved å ta tak i ytterringen og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.

iv. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.

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

c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu

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

e) Grilling og røyking på balkong

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

f) Dyrehold

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

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

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

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

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

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

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

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

ix. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

g) Framleie (overlating av bruk)

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

6. Oppussing

a) Meldeplikt til styret og vaktmester

Ombygging og oppussing av leiligheten skal meldes til styret og vaktmester før arbeidet begynner, og senest én uke før slik at vaktmester som har ansvar for felles anlegg er informert.

Meldingen 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.

b) Informasjon til naboer

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

Oppslaget skal inneholde opplysninger om:

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

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

c) Støyende arbeider

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

d) Entreprenører

Andelseier skal orientere utførende entreprenører om husordensreglene, og det er andelseiers ansvar å sørge for at reglementet etterleves. Dette gjelder særlig reglene om støyende arbeider, nabovarsling, kjøring på gangveiene og parkering på tunene. Entreprenører skal plassere avfallssekker slik at de ikke hindrer fremkommelighet i trappehus eller på gangveier og tun.

e) Koordinering med vaktmester

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

f) Opprydning

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

7. Bruk av fellesarealene

a) Bruk av søppelcontainere

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

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

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

b) Trappehus – renhold og orden

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

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

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

c) Kjeller og fellesrom

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

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

d) Fellesvaskeri

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

e) Leie av felleslokaler i barnehagen

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

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

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg

a) Generelt

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

b) Privatisering

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

c) Areal ved adkomstside/inngangsdører

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

d) Areal på bakside

Leiligheter uten balkong, men med direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område avgrenset av skilleveggenes dybde og leilighetens bredde. ønskes det å legge platting eller lignende innenfor skilleveggene, må det innhentes tillatelse fra styret. Det tillates ikke at skilleveggenes og/eller plattingenes dybde utvides.

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

e) Tilbakeføring

Styret kan i tråd med ordensreglene punkt 3 gi pålegg om fjerning av gjenstander eller innretninger (f.eks. beplantning, gjerder, heller, for store skillevegger, plattinger eller

møblement) som innebærer privatisering av fellesområder i strid med ordensreglene. Pålegg kan også gis selv om privatiseringen ble utført av en tidligere andelseier.

f) Aktsomhet

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

g) Vegetasjon

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

9. Fasadeendring og tekniske installasjoner

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

10. Kjøretøy

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

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

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

11. Parkerings- og garasjeanlegget

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

Det er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlige og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

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

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

12. Endring av husordensreglene

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

Vedtekter

for Casinetto borettslag org nr 948305720

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er bevegelseshemmet, jf punkt 2-2 (2).

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For radiatorer begrenses plikten til vedlikehold, da ansvaret for utskifting ligger hos borettslaget. Ansvaret for vedlikehold og utskifting av ventil og radiatorhjul ligger hos andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Vedlikehold av radiator er andelseiers ansvar. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom andelseier fjerner eller skifter ut eksisterende installasjoner som nevnt over, uten styrets godkjenning, bortfaller borettslagets vedlikeholdsplikt for disse, og blir da andelseiers vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage

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

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

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

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

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

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

Samarbeidsutvalget består av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foreldrerådet skal ha minst to møter pr. år.

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

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

Følgende vilkår kreves oppfylt dersom det skal søkes om barnehageplass:

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

Barnet må ha fylt ett år innen oppstart i barnehagen.

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

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

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

Barn som har søsken som går i barnehagen ved barnets oppstartsdato

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

Barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag

Aksept av plass gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

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

Oppsigelse av plass skal gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prinsessealléen 19D

Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	20 min 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	23 min 1.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 2.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Thune Linje 13	5 min 0.4 km
Thune Linje 20, 31	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

BARNEHAGER

Casinetto Borettslags barnehage (1... 18 barn	1 min 0.1 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skøyen Atrium	9 min
Meny Skøyen	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	10 min
Boots apotek Skøyen	10 min
Skøyen Vinmonopol	13 min

SPORT

Casinetto balløkke	2 min
Monolitten kunstgressbane	6 min
SATS Sjølyst	11 min
EVO Sjølyst	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

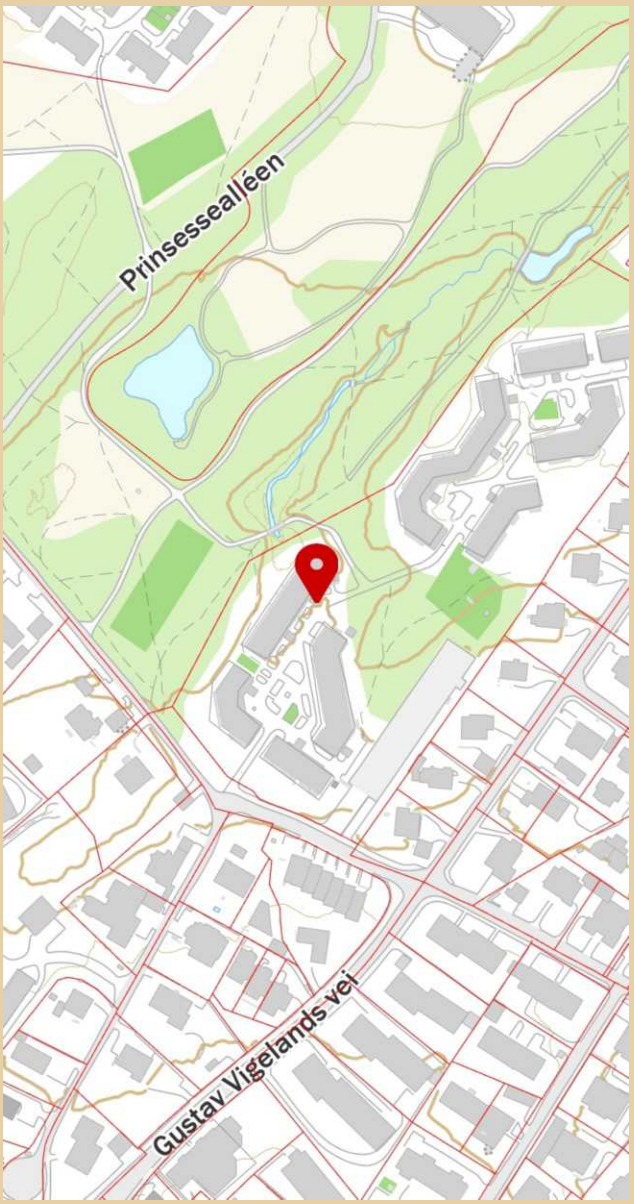
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 19D, 0276 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 494, andelsnr. 279 i Casinetto borettslag , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250085

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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** _____

Egenkaptitalen 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 salgsoppgave 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 budforhøyelser 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.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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.
