NORDVIK

Gustav Vigelands vei 44

3 soverom | 115 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gustav Vigelands vei 44

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
168	Vedlegg
223	Kontaktinfo
226	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
229	Forbrukerinformasjon om budgivning
230	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker og stor toppleilighet med rekkehusfølelse - Vestvendt balkong - Oppgradert i 2022 - Garasjeplass med lader

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**10 346,-**
Totalpris	**12 604 260,-**
Fellesgjeld	**93 914,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 557,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Innholdsrik og lekker toppleilighet med rekkehusfølelse og ettertraktet beliggenhet i Casinetto. Leiligheten ble i stor grad oppgradert i 2022 og holder høy standard, med tidsriktige materialvalg og familievennlig planløsning

Borettslaget ligger rolig og idyllisk til på Skøyen/Madserud, omgitt av grønne og frodige uteområder. Samtidig er det kort vei til offentlig transport og øvrige servicetilbud.

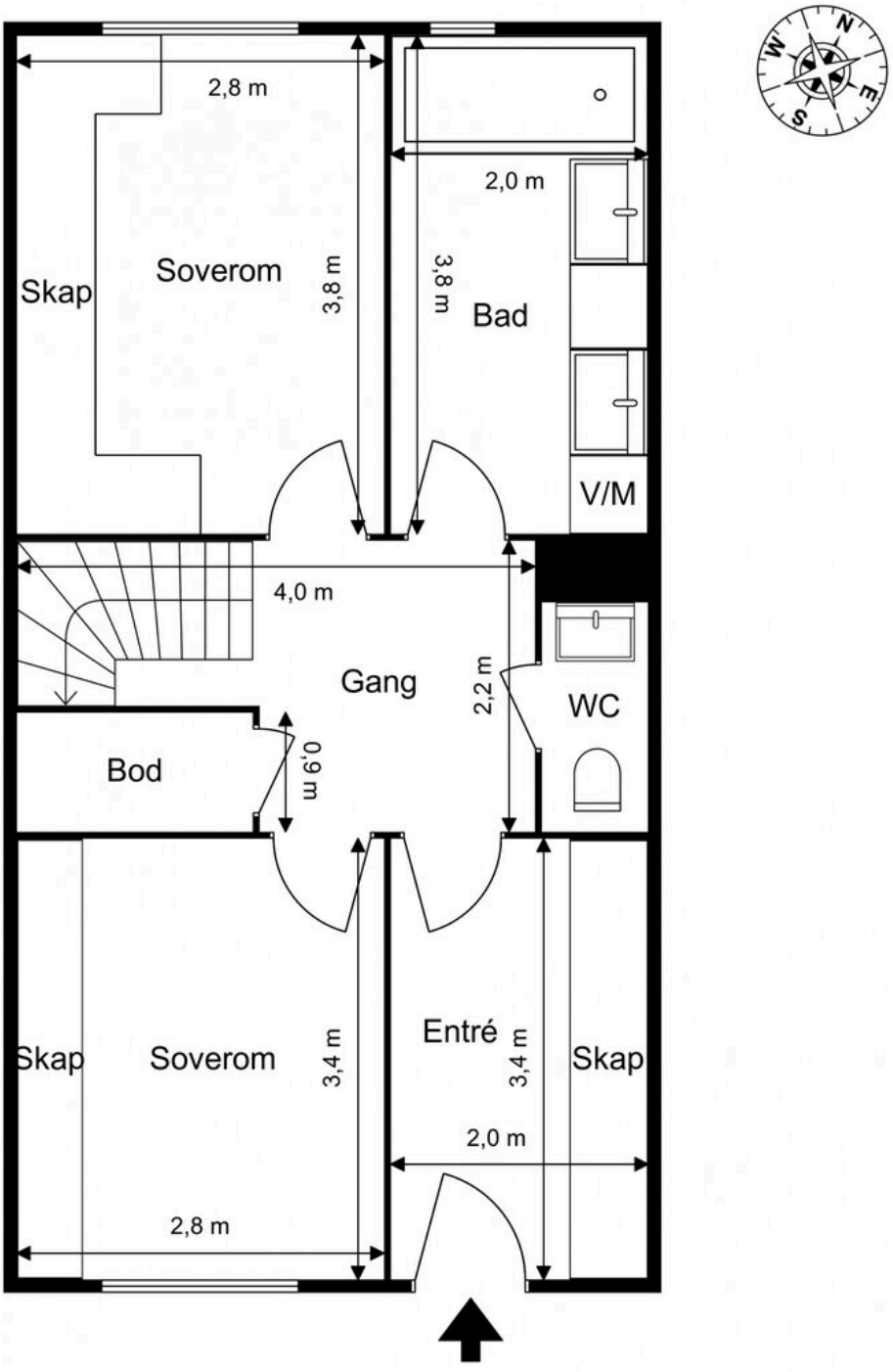
- Vestvendt balkong på 8 kvm med ettermiddags- og kveldssol
- Enstavs parkett
- Moderne kjøkken fra Form+ med benkeplate fra Getacore
- Garasjeplass med lader
- Fortrinnsrett til barnehageplass i borettslaget
- Bilfri skolevei og bilfri barnehagevei
- God intern beliggenhet på øvre tun med hyggelige omgivelser
- Nærhet til Frognerpaken og Den Engelske Park

Velkommen!

Planløsning

Gustav Vigelands vei 44

4. Etasje



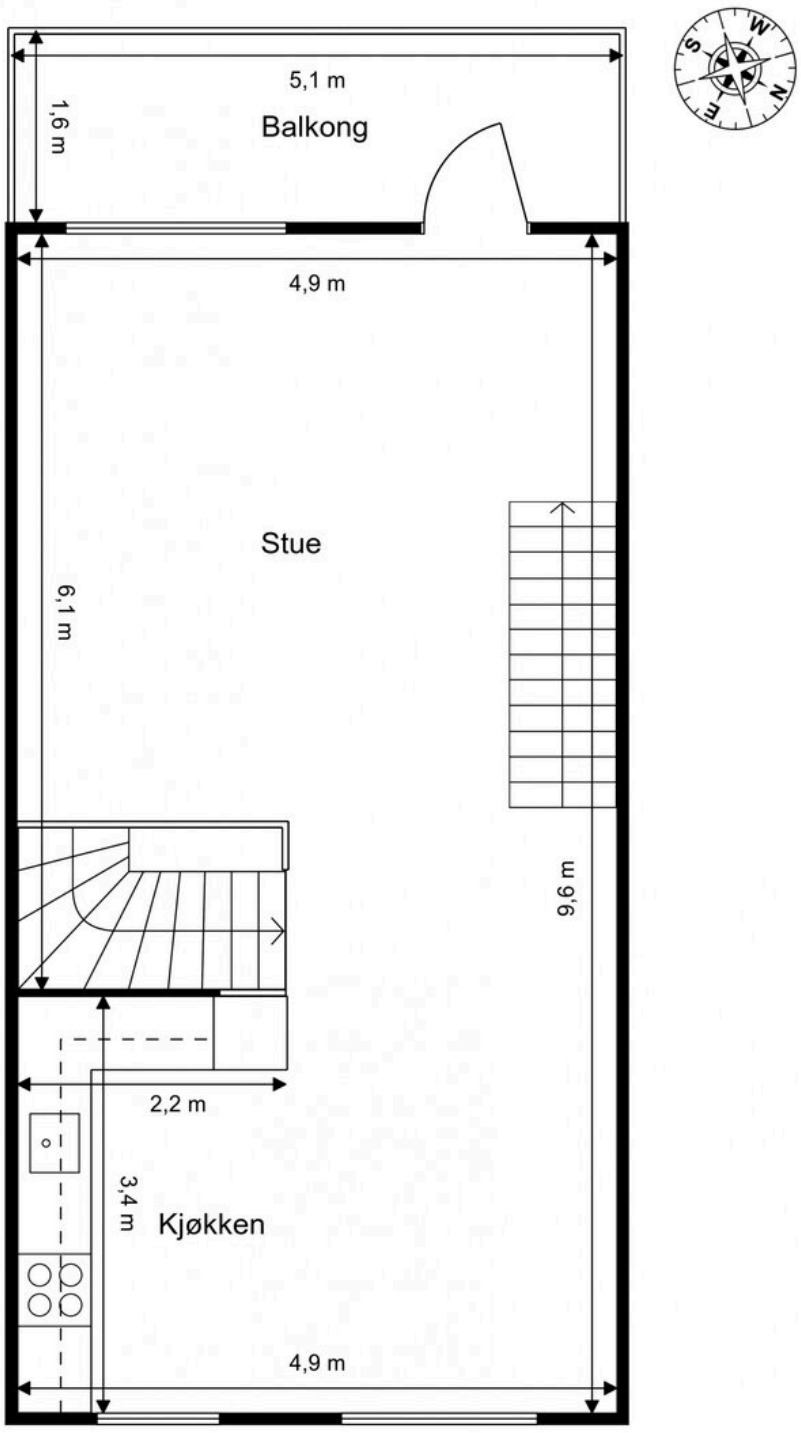
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Gustav Vigelands vei 44

5. Etasje

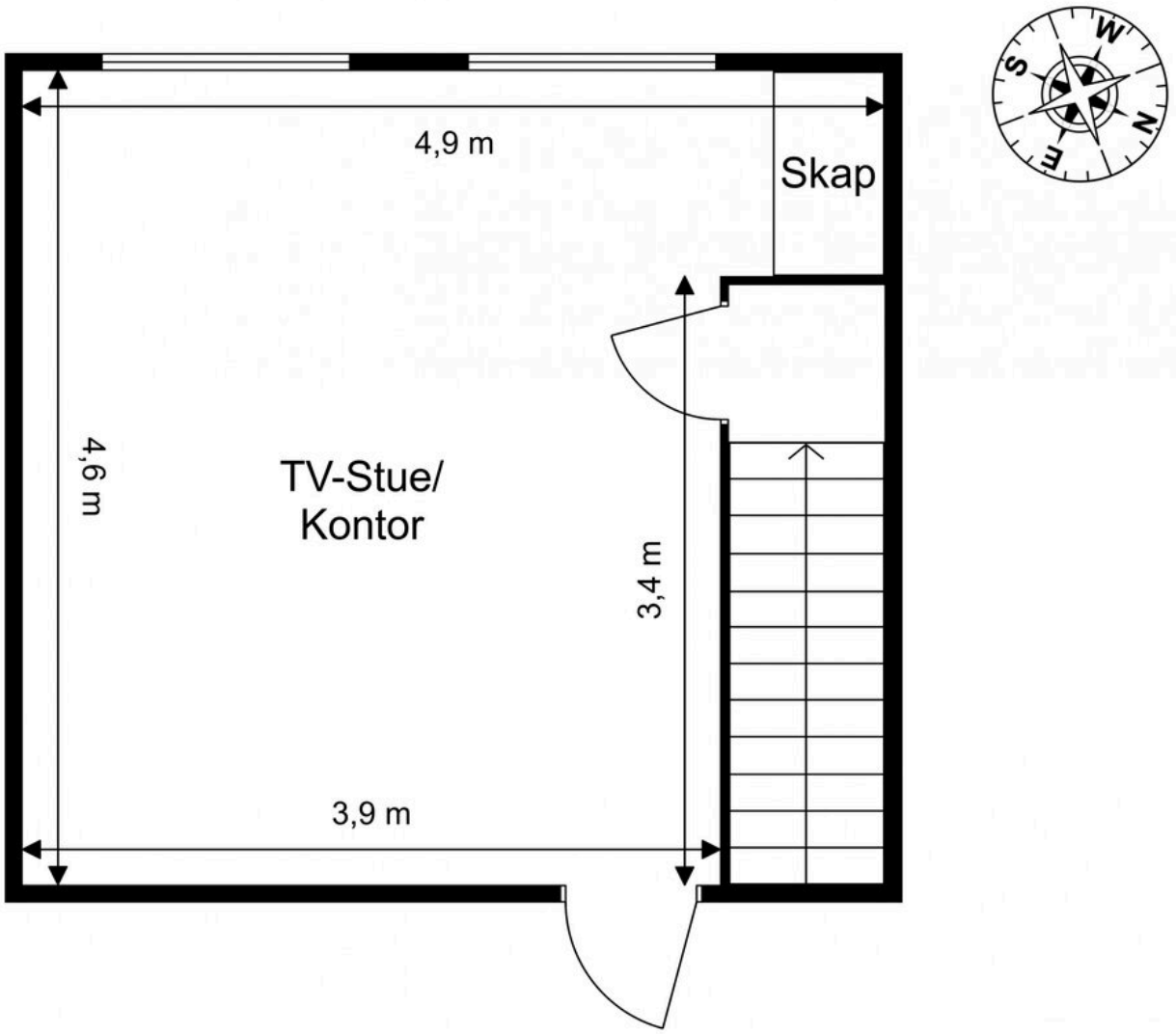


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Gustav Vigelands vei 44
Loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






LOUISIANA
ARKTIS




















SIEMENS









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0331/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 494 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 235 i Casinetto Borettslag, org.nr. 948305720

Selgere
Lise Grottenberg
Andreas Kruszewski

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
93 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 593 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonskostnad parkering)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 346,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 846,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 604 260,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 613 760,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Entré, gang, bad, separat toalett, bod og to soverom.
5. etasje: Kjøkken og stue.
Loft: Soverom/TV-stue.

Standard
- 4. etasje -

Entré og gang:
Det er adkomst til boligen via hyggelig svalgang vendt mot frodig bakgård. Det er morgensol ved svalgangen. I

boligen kommer du inn i en stor og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Boligen holder gjennomgående høy standard og er godt tilrettelagt for barnefamilier, med praktiske løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell planløsning. Det er praktiske fliser på gulvet med behagelig gulvvarme. I gangen er det montert en stor skyvedørsgarderobe, i tillegg er det godt med plass til knagger og skohylle. Under trappen er det etablert en bod. Her er det godt med oppbevaringsplass og praktiske hyller. Sikringsskapet er plassert i entréen. Det ble gjennomført en elkontroll i 2022 uten avvik.

To soverom:
Leiligheten har en barnevennlig planløsning med to soverom og bad på samme plan. Det er god tilknytning mellom soverommene og badet via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og plassbygd garderobeskap. Soverommet er malt i en behagelig fargetone. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap.

Bad:
Stort bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med badekar med innfellbar dusjdør og hånd- og regndusjarmatur. Stilsikker, bred (180 cm) baderomsinnredning fra 2023 med glatte, grønne skuffefronter og benkeplate i laminat med servantbolle med ettgreps armatur fra Kohlman. Det er vaskesøyle med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk og elektrisk håndtørker.

Separat toalett:
Separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har malte vegger og flislagt gulv. Det er innredet med veggmontert toalett og servantskap med overlimt servant med ettgreps armatur fra Hansgrohe og speilskap med lys på vegg . Mekanisk avtrekk.

- 5. etasje -

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Skjermet og moderne kjøkken fra IKEA. Tidsriktig kjøkken fra 2022 med benkeskap i eikeutførelse fra danske Form+, hvite, glatte overskap og benkeplate med en tykkelse på 10 mm fra Getacore. Innredning med underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Blanco og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer samt god plass til matlaging. Det er barløsning ved kjøkkenvinduet samt god plass til stor spisegruppe.

Leiligheten har en romslig, flott og gjennomført stue med utgang til balkong. Stuen er i dag innredet med stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement og spisestue ved kjøkkenet. Planløsningen er svært god og gjør det enkelt å innrede i flere soner. Rommet har store vindusflater, gjennomgående planløsning som sikrer godt lysinnslipp fra flere himmelretninger. Åpent og fint utsyn uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Leiligheten har delikate overflater pusset opp i 2022 med enstavs eikeparkett og veggene er malt i lyse farger.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på 8 kvm. Balkongen er orientert mot vest, så her er solforholdene optimale med ettermiddags- og kveldssol. På balkongen er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Det er lagt nye terrassebord i 2024 i regi av eier.

- Loft -

Tv-stue/soverom:
Herlig loftsstue som fungerer ypperlig som et ekstra oppholdsrom. Rommet har mange innredningsalternativer og møbleres enkelt etter ønske og livssituasjon. I dag er det innredet med sofagruppe og skrivebord, men det kan fint innredes med seng. Rommet har store vindusflater med grønt og fint utsyn. På det høyeste er takhøyden oppmålt til 2,77 meter. Utgang til fellesareal/kaldloft.

- Overflater -
Gulv: Enstavs parkett av gran og flislagt gulv på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Leiligheten ble malt i 2022.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden målt til 2,38 meter.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Det er montert lader på plassen.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Totalrenovering av alle rom unntatt bad i 2022 v/Iris interiør og oppussing. - Nytt badekar med inspeksjonsluke med tilhørende røropplegg i 2023 v/Spring VVS. - Ny ytterdør 2023, ny balkondør 2025. Begge i regi av borettslaget. - Husbrannslange montert i regi av borettslaget 2026.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: - Nye terrassebord på balkong høsten 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at loftet ble bygget ut i regi av borettslaget i 2005.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble kontrollert og renset i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mindre lekkasje ned i sluk fra tidligere badekar i 2023. Vannet rant på flisegulvet under badekaret, uten å påføre skader på gulv eller underliggende membran. Dette ble utbedret med nytt badekar med inspeksjonsluke og tilhørende røropplegg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapporten ifm kjøp av boligen i 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2022. Kontrollen utført i 2022 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med metallplater.
- Taket er et pulttak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Loft: Vinduer fra 2004.
- 5. etasje: Vindu ved balkongdør fra 2019.
- 4. etasje: Vinduer i stue/kjøkken fra 1982.
- Entredør fra 2023 i regi av borettslaget. Entrédør med 3-lags glass. Entrédør er CE-MERKET i rød malt utførelse og innfelt glass.
- Nyere balkongdør i regi av borettslaget i 2025.
- Vestvendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.
- Åpen tretrapp i malt utførelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører
- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid.

Takkonstruksjon og loft
- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: begrenset lufting.

Toalettrom
- Det er skader på utstyr og innredning: fuksvellinger i servantskap.
- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Avløpsrør
- Sen eller redusert avrenning fra tappested: sen avrenning fra toalettrom.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger
- Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig: stoppekran mangler til toalettrom.
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Vannbåren varme
- Fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom: Bad
- Overflate vegg/himling

- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl.
- Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom: Bad - Overflate gulv - Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis, riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis.
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Våtrom: Bad
- Membran, tettesjikt og sluk - Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.
- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Våtrom: Bad
- Dokumentasjon -Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurder.
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Innvendig trapp til loft oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens stand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String-hyller.
- Fastmonterte pendellamper i trappen og på kjøkkenet.
- Fryser i bod, vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 548 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Leietillegg påbygg: 533,-
TV/Internett: 490,-
Garasje: 280,-
Oppvarming: 1 356,-
Felleskostnader: 4 896,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni,

september og november. I de månedene det faktureres eiendomsskatt utgjør felleskostnadene 8 337,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.
- Felleskostnader.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 405 934,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 623 737,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 296 andelsleiligheter. Casinetto Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305720, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 3/496.

Verdt å vite:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Det er mulig å leie barnehagen, Gustav Vigelands vei 36 til bursdager etc
- For leiligheter med parkeringsplass ute, skal denne følge leilighet. Det finnes også leiligheter som har garasjeplass inne i felles garasjeanlegg. Disse følger også leiligheten.
- Borettslaget har egen Hjemmeside: http://www.casinettoborettslag.no
- Det er fellesvaskeri.
- Fellesrom i kjelleren er fortrinnsvis som oppbevaringsplass for utemøbler, sykler, kjelke etc.
- Det er en omfattende vedlikeholds-historikk vedlagt i innkallelsen til årsmøte.
- Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 93 914,-pr. 01.06.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987223475
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 31 616 818,00
Innfrielsesdato: 01.08.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987223475
Restsaldo: 93 914,55
Kapitalkostnader: 597,13
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 840,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser følgende hovedtall:
- Driftsinntekter: 30 361 770 kr
- Driftskostnader: 28 375 607 kr
- Finanskostnader: 1 661 927 kr
- Årsresultat: 324 237 kr

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 91 457,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
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.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

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. Se vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 3824986-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser, samtidig som byens tilbud er lett tilgjengelige. Det er gang- og sykkelavstand til Skøyen, Harbitz Torg, Bygdøy, Majorstuen, Vinderen, Frogner, sentrum og Aker Brygge. Området har meget gode kollektivforbindelser med kort vei til buss, trikk, tog og Flytoget fra både Thune og Skøyen stasjon.

Casinetto borettslag ligger mellom Frognerparken og Skøyenparken, også kjent som Den engelske park. Borettslaget ble ferdigstilt i 1983 og består av 13 bygninger plassert rundt tre tun. Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste. Borettslaget består av 297 andeler av ulik størrelse og utforming. Den karakteristiske bebyggelsen glir harmonisk inn i grøntområdene som inngår i reguleringsplanen og skjøtselsplanen for Skøyenparken. Casinetto er et veletablert og hyggelig borettslag med store grøntområder, flere lekeplasser og sosiale møteplasser for beboerne. Borettslagets parsellhage er en populær møteplass som samler beboere i alle aldre gjennom vekstsesongen. Borettslaget har dessuten egen barnehage, hvor beboere har fortrinnsrett ved opptak.

Eiendommen grenser til Den engelske park (Skøyenparken) og ligger i umiddelbar nærhet til Frognerparken, en av Oslos mest populære parker. Den engelske park byr på et rikt plante- og dyreliv og er et attraktivt rekreasjonsområde for både barn og voksne.

Frognerparken rommer Gustav Vigelands verdensberømte skulpturanlegg og er et av Norges mest besøkte turistmål. I og rundt parken finner man blant annet Oslo Museum, Herregårdskroen, Frognerbadet og Frogner stadion.

Området tilbyr et bredt spekter av aktivitetsmuligheter året rundt. Rett utenfor borettslaget ligger Nordjordet med fotballbaner, akebakker og store grøntarealer for lek, trening og rekreasjon. Skøyenhallen og Oslo Tennisklubb ligger i kort gangavstand. Om vinteren er det gode muligheter for både ski og skøyter i Frognerparken og på Frogner stadion. Bygdøy ligger en hyggelig gå- eller sykkeltur unna, med badestrender, flotte turstier, museer, ridesenter og gode muligheter for båtliv. Marka nås på rundt 15 minutter med sykkel.

Nabolaget har svært god kollektivdekning og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud på både Skøyen og Majorstuen. Karenslyst allé har de senere årene utviklet seg til et levende byområde med et stort utvalg av butikker, kaféer, restauranter, spesialforretninger, dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud. På Skøyen finner man blant annet matmarked, vinmonopol, apotek, treningssentre og flere populære serveringssteder.

Fra Thune er det kort vei til buss og trikk, mens Skøyen stasjon tilbyr tog, Flytoget og et omfattende bussnett. Området betjenes også av nattbuss. Det er i tillegg kort vei til T-bane på Borgen og Majorstuen. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Frogner, sentrum og resten av Oslo til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. Colosseum kino ligger innen komfortabel gangavstand, og nærområdet byr på flere hyggelige møteplasser, kaféer og nærbutikker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-24279. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Gustav Vigelands vei 25 - mulig ulovlig utleiedel og helseskadelige forhold. Saksnummer 202600795
Jonsrudveien 7 - oppføring og riving av enebolig og etablering av brønnpark. Saksnummer 202512387

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

948305720/235:
12.06.2026 - Dokumentnr: 659879 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 969,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 169,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gustav Vigelands vei 44

Nabolaget Søndre Skøyen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 3.6 km

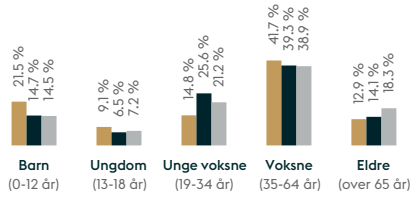
Offentlig transport

Thune Linje 13	8 min 0.7 km
Thune Linje 20, 31	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1.1 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.5 km

Barnehager

Mads barnehage (1-5 år) 64 barn	2 min 0.1 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Casinetto Borettslags barnehag... 16 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Skøyen	1 704	670
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Tog/t-bane

Sport

Monolitten kunstgressbane	2 min
Monolitten basketbane	2 min
SATS Sjølyst	12 min
EVO Sjølyst	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Gustav Vigelands vei 44
0274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1983
BRA:	121 m^2
BRA-i:	115 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	10	0	2

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold. - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid.
Takkonstruksjon og loft	- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: begrenset lufting.
Toalettrom	- Det er skader på utstyr og innredning: fuksvellinger i servantskap. - Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Avløpsrør	- Sen eller redusert avrenning fra tappested: sen avrenning fra toalettrom. -Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	- Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig: stoppekran mangler til toalettrom. - Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Vannbåren varme	- Fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl. - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flis, riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis - Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter. - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	-Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp til loft oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2026	**12.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lise Grottenberg, Andreas Kruszewski**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gustav Vigelands vei 44, 0274 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**494**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**235**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1983** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten over 3 plan + kjellerbod/garasjeplass. Nytt kjøkken fra 2022 samt nye overflater utenom bad. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde/laveste i loft måles til å være ca 2,77-1,67m .
I 5. etasje måles høyeste/laveste takhøyde til å være ca 2,38m i stue.
I 4. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,38m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,29m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med metallplater. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entredør med 3-lags glass. Entrédør er CE-MERKET i rød malt utførelse og innfelt glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Bad: nytt sanitærutstyr.	Nei
2022	Nye overflater i hele boligen utenom bad.	Nei
2022	El-kontroll.	Ja
2022	Nytt kjøkken.	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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**21**	**21** Romfordeling: TV-stue/kontor.	**0**	**0**	**0**
5. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Stue, kjøkken.	**0**	**0**	**8**
4. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Entre, gang, toalett, bad, 2 soverom, bod.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**121**	**115**	**6**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	21	1
Totalt m²	**22**	**21**	**1**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Merket 4032.
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Merket 4032.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue — TG-1

Type	**Balkong**
Vest-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Lagt nye terrassebord i 2024 i regi av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Entredør med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør er CE-MERKET i rør malt utførelse og innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Loft:
Vinduer fra 2004.

5. etasje:
Vindu ved balkongdør fra 2019.
Nyere balkongdør i regi av borettslaget i 2025.
Vinduer i stue/kjøkken fra 1982.

4. etasje:
Entredør fra 2023 i regi av borettslaget.
Vinduer fra 1989.
Nyere innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Konsekvens **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-2

Takform	**Skråtak**
Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nye overflater/ skap i 2022.

Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Det er kun utført visuell kontroll av deler hvor eier dipnoerer. Det kan ikke utelukke avvik andre steder i kaldtloft.

Konsekvens **TG-2**

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Avviket utbedres i samråd med styret.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Loft:
Ved enkel nivellering av tv-stue/kontor registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

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

4. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca.5mm over 2 meter.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

6.5 Innvendig trapp — TG-1

Type trapp (materiale/konstruksjon)	**Åpen tretrapp**

Åpen tre trapp i malt utførelse.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

6.6 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022 og type IKEA. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter i hvit malt og eik utførelse. Benkeplate med en tykkelse på 10mm fra Gettacore. Underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Blanco. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Loft: 2,77-1,67m

5. etasje:
Stue: 2,38m

4. etasje:
Entre: 2, 37m
toalettrom: 2,37m
soverom: 2,38m
Bad: 2,29m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Innvendig trapp til loft oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Det er også montert brannslange i bad.

6.8 Toalettrom TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Tilluft via spalte under dørblad.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i servantskap

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Er innebygd sisterne vanskelig å skifte ut eller reparere uten større inngrep?	**Nei**

Konsekvens	**TG-2**

Manglende drensåpning fra innebygget sisterne gir økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader. Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

6.9 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sen avrenning

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Konsekvens	TG-2

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

6.10 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran mangler

Beskrivelse:
Stoppekran fungerer til bad og er plassert i servantinnredningen.
Stoppekran til kjøkken er plassert i kjøkkenbenken.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Konsekvens	TG-2

Manglende eller vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.
Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran til toaltrom slik at vannet kan stoppes om en lekkasje skulle oppstå.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre i skap.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2022. Kontrollen utført i 2022 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Konsekvens

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.12 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.13 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-IU**

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

6.15 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm. Avtrekk fra bad/kjøkken og toalettrom. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.16 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x25 og 5x5 rundt badekar. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2004 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våtsone for badekar.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet materiale som er utsatt for vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Konsekvens overflate vegg/himling	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Misfarget silikonfuge i overgang vegg anbefales å utbedres.
Vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Fallforholdet i dusjsone er ikke kontrollert grunnet badekar.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Konsekvens overflate gulv **TG-2**

Knirk i gulvet kan tyde på bevegelse i underlaget eller i festet mellom belegg og underlag. Bevegelse i et våtromsgulv kan over tid svekke tettesjiktet og gi økt risiko for fuktinntrengning.

Det er påvist avvik i fallforholdet slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 180 cm og glatte skuffefronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Servantbolle med ettgreps armatur fra Kohlman. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med badekar, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og stoppekran. Elektrisk håndtørker (ikke funksjonstestet).

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Nytt badekar og sanitærutstyr fra 2024/23 (opplyst av eier).

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Tilluft via spalte under dørblad.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Konsekvens dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Kruszewski	9578-5999-4-1025038	2026-06-12 21:47:53
Lise Grottenberg	9578-5997-4-367143	2026-06-12 21:52:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0331/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lise Grottenberg, Andreas Kruszewski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1564529
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Totalrenovering av alle rom unntatt bad i 2022 v/Iris interiør og oppussing. - Nytt badekar med inspeksjonsluke med tilhørende røropplegg i 2023 v/Spring VVS. - Ny ytterdør 2023, ny balkondør 2025. Begge i regi av borettslaget. - Husbrannslange montert i regi av borettslaget 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Nye terrassebord på balkong høsten 2024.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at loftet ble bygget ut i regi av borettslaget i 2005.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble kontrollert og renset i 2025.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Mindre lekkasje ned i sluk fra tidligere badekar i 2023. Vannet rant på flisegulvet under badekaret, uten å påføre skader på gulv eller underliggende membran. Dette ble utbedret med nytt badekar med inspeksjonsluke og tilhørende røropplegg.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten ifm kjøp av boligen i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0331/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lise Grottenberg	**2026-06-12**	**Andreas Kruszewski**	**2026-06-12**

Identifikasjon

Lise Grottenberg

Identifikasjon

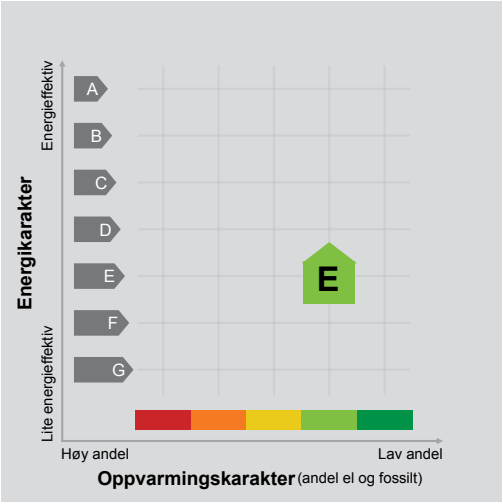
Andreas Kruszewski

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester CASINETTO BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0274
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	494
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80881738
Merkenummer	Energiattest-2025-218172
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0331/26 . Vår ref.: 0491-1-4032 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	CASINETTO BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948305720
Andelseier:	Kruszewski, Andreas
Medeier:	Grottenberg, Lise
Leilighetsnummer:	4032
Adresse:	Gustav Vigelands Vei 44, 0274 OSLO
Andelsnummer:	235
Gnr.	3
Bnr.	494

Borettsinnskudd: Kr. 280 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987223475
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	31 616 818,00
Innfrielsesdato:	01.08.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 337,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		780,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		780,50 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt	780,50	
Leietillegg påbygg	533,60	
TV/Internett	490,00	
Garasje	280,00	
Oppvarming	1 356,60	
Felleskostnader	4 896,70	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	347,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 253,-
Annen formue:	13 840,-
Gjeld:	95 273,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987223475
Restsaldo:	93 914,55
Kapitalkostnader:	597,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 93 914,55,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 491
CASINETTO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i CASINETTO BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/491

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i CASINETTO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Reinholdtsen
- Knut Albert Solem

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

- John Fuller
- Randi Nygård

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

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

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jørgen Reinholdtsen

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

- Eivind Nesterud

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

Sak 8

Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

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

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

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

"Se borettslagsloven § 5-23."

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

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 9

Styreforslag - Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

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

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

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

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

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

Punkt 12 foreslås endret slik:

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

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av husordensregler godkjennes.

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 10

Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Forslag fremmet av:
Eier av andelsnummer 296

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

endres til:

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

1. Styrets sammensetning

Styret i Casinetto borettslag har i perioden bestått av:

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

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

2. Forretningsførsel og revisjon

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

3. Styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

4. Endringer i avtaler

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

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

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

5. Drift og vedlikehold

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

I løpet av perioden er blant annet følgende tiltak gjennomført:

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

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

6. Fremtidige planer og prioriterte tiltak

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

Følgende tiltak er planlagt eller under vurdering:

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

7. Barnehagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Bomiljø

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

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

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

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

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

• Informasjon til beboerne distribueres via Vibbo.

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

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

9. HMS

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

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

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

10. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser følgende hovedtall:

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Plass for kostnadsdiagram og kostnadsforklaring

11. Forklaring til budsjett for 2026

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Det er lagt til grunn en mindre økning i forsikringspremien.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

12. Avslutning

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

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

Plass for statistikk boligsalg

Plass for årsregnskap

Plass for vedlikeholdsoversikt.

Styrets årsrapport 2025

Casinetto borettslag

1. Styrets sammensetning

Styret i Casinetto borettslag har i perioden bestått av:

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

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

2. Forretningsførsel og revisjon

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

3. Styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

4. Endringer i avtaler

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

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme.

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

5. Drift og vedlikehold

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

I løpet av perioden er blant annet følgende tiltak gjennomført:

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

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

6. Fremtidige planer og prioriterte tiltak

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

Følgende tiltak er planlagt eller under vurdering:

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

7. Barnehagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Bomiljø

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

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

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

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

• Informasjon til beboerne distribueres via Vibbo.

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

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

9. HMS

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

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

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

10. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser følgende hovedtall:

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

Resultat

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

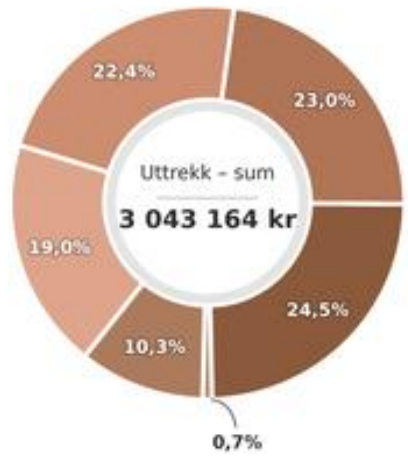
Disponible midler

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

Kostnadsdiagram CASINETTO BORETTSLAG



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



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

Kostnadsforklaring – CASINETTO BORETTSLAG 2025

Hva viser diagrammet?

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

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

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

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

Slik henger hoveddiagrammet og uttrekksdiagrammet sammen

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

Drift og vedlikehold

Beløp: 7 368 907 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 4 905 451 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 4 529 941 kr

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

Andre anlegg

Beløp: 4 008 302 kr

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

Finanskostnader

Beløp: 1 778 808 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 1 522 093 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 329 116 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 305 265 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 1 046 262 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 745 992 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 698 597 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 682 894 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 578 600 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 314 300 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 22 781 kr

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

11. Forklaring til budsjett for 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Avslutning

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

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

Varslinger på Vibbo

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

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

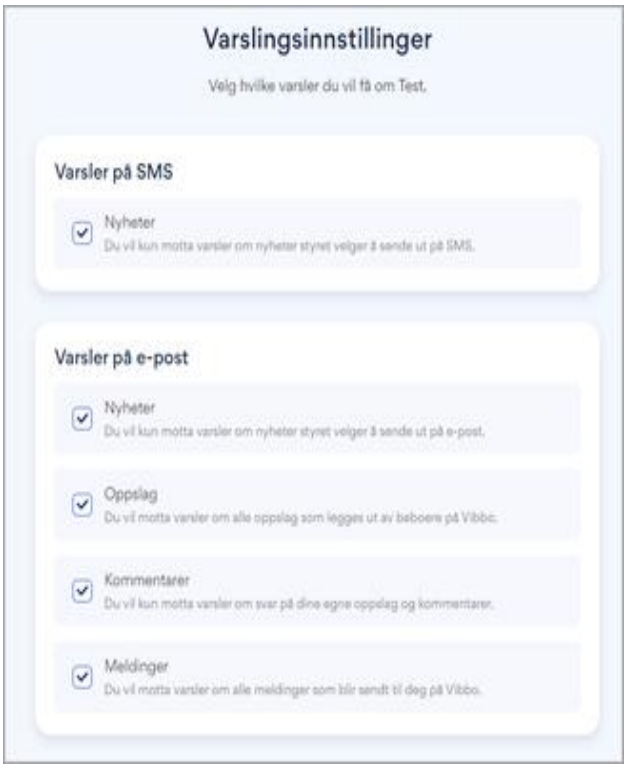
Andelseiere som ikke ønsker eller har mulighet til å benytte digitale løsninger, må selv gi beskjed om reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Slik reservasjon meldes til styret, som videreformidler dette til OBOS.

Innstillinger på Vibbo

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

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

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



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



Oversikt over omsatte leiligheter – romfordelt

2025

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

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

Kilde: Eiendomsverdi.

Til generalforsamlingen i Casinetto Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Casinetto Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 323 552**	**9 157 934**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		324 237	-6 289 602
Tilbakeføring av avskrivning		1 059 364	1 059 364
Fradrag for avdrag på langs. lån		-682 894	-591 194
Innsk. øremerk. bankkto		-12 106	-12 950
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**688 601**	**-5 834 382**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 012 152**	**3 323 552**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 985 553	7 627 832
Kortsiktig gjeld		-2 973 401	-4 304 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 012 152**	**3 323 552**

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

RESULTATREGNSKAP

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

CASINETTO BORETTSLAG
ORG.NR. 948305720, KLIENTNR. 491

BALANSE

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

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

Oslo, 09.03.2026
Styret i Casinetto Borettslag

Erling Aarsæther /s/

Eivind Nesterud /s/

Jon Torstein Hvamstad /s/

Marius Kristian Engdal Fjellheim /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

Personalkostnader overført til underregnskap Barnehagen:

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

Personalkostnader borettslag uten barnehage

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
BARNEHAGEN

INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

SUM BARNEHAGE	**165 089**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabiliteringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Casinetto borettslag org nr 948305720

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage

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

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

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

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

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

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

Samarbeidsutvalget består av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foreldrerådet skal ha minst to møter pr. år.

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

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

Følgende vilkår kreves oppfylt dersom det skal søkes om barnehageplass:

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

Barnet må ha fylt ett år innen oppstart i barnehagen.

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

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

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

Barn som har søsken som går i barnehagen ved barnets oppstartsdato

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

Barn med adresse utenfor Casinetto Borettslag

Aksept av plass gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

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

Oppsigelse av plass skal gjøres via søknadsportalen til Oslo kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innhold

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

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

Innledning

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

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

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

1. Formål

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

2. Henvendelser til styret

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

3. Etterlevelse av ordensreglene

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

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

4. Ro i leiligheten

a) Tidspunkter

Generelt gjelder følgende:

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

b) Spesielt støyende virksomhet

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

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

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

c) Sang- og musikkøving

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

d) Fest eller lignende

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

5. Bruk av leiligheten

a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran

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

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

b) Ventilasjon

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

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

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

iii. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.

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

c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu

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

e) Grilling og røyking på balkong

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

f) Dyrehold

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

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

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

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

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

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

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

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

ix. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

g) Framleie (overlating av bruk)

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

6. Oppussing

a) Søknadsplikt til styret.

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

Søknaden skal minst inneholde:

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

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

b) Meldeplikt

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

Meldingen skal minst inneholde:

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

c) Informasjon til naboer

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

Oppslaget skal inneholde opplysninger om:

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

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

c) Støyende arbeider

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

d) Entreprenører

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

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

e) Koordinering med vaktmester

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

f) Opprydning

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

7. Bruk av fellesarealene

a) Bruk av søppelcontainere

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

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

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

b) Trappehus – renhold og orden

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

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

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

c) Kjeller og fellesrom

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

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

d) Fellesvaskeri

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

e) Leie av felleslokaler i barnehagen

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

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

8. Bruk av uteområder og grøntanlegg

a) Generelt

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

b) Privatisering

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

c) Areal ved adkomstside/inngangsdører

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

d) Areal på bakside

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

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

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

e) Tilbakeføring

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

f) Aktsomhet

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

g) Vegetasjon

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

9. Fasadeendring og tekniske installasjoner

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

10. Kjøretøy

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

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

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

11. Parkerings- og garasjeanlegget

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

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

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

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

12. Endring av husordensreglene

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Nørstenes og Morten Ulriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jørgen Reinholdtsen
- [ ] Knut Albert Solem

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] John Fuller
- [ ] Randi Nygård

Medlem av valgkomiteen (kun 4 skal velges)

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

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jørgen Reinholdtsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Eivind Nesterud

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 605 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

Styrets forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Styreforslag - Endring av husordensreglene

Styrets forslag til endring av husordensregler godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for CASINETTO BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 185.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Rådgiver Anders Nicolai Trætteberg foreslås som møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jørgen Reinholdtsen
Knut Albert Solem

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
John Fuller
Randi Nygård

Medlem av valgkomiteen (1 år)

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

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

6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Reinholdtsen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Reinholdtsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Nesterud (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Nesterud

7. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

8. Styreforslag - Endring av borettslagets vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 3-3 foreslås nytt punkt (4):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I punkt 4-2 foreslås nytt punkt (7):

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

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

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

"Se borettslagsloven § 5-23."

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

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

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

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

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

9. Styreforslag - Endring av husordensreglene

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

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

I punkt 5 foreslås ny bokstav h:

"h) Brannslukkingsutstyr

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

I punkt 7 foreslås ny bokstav f:

"f) Balkonger og svalganger - brannsikkerhet

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

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

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

Punkt 12 foreslås endret slik:

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

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Beboerforslag - endring av Husordensreglene § 11

Fremmet av: Eier av andelsnummer 296

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

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

endres til:

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557577135023

Dokument

491 Casinetto Brl Protokoll ordinær generalforsamling 2026
Hoveddokument
6 sider
Initiert 2026-05-04 12:51:16 CEST (+0200) av Anders Nicolai Trætterberg (ANT1)
Ferdigstilt 2026-05-04 17:18:57 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anders Nicolai Trætterberg (ANT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
anders.nicolai.traetteberg@obos.no
+4794176343

Underskriverne

Anders Nicolai Trætteberg (ANT2)
anders.nicolai.traetteberg@obos.no
+4794176343
Signert 2026-05-04 12:51:35 CEST (+0200)

Anne Marit Nørstenes (AMN)
anne.norstenes@live.no
+4741666670
Signert 2026-05-04 17:18:57 CEST (+0200)

Morten Ulriksen (MU)
mortenulriksen@hotmail.com
+4795231695
Signert 2026-05-04 13:41:56 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 491
CASINETTO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i CASINETTO BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/491

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i CASINETTO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 491 **Selskapsnavn:** CASINETTO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for CASINETTO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305720
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
John Vigrestad og Kim Orderud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

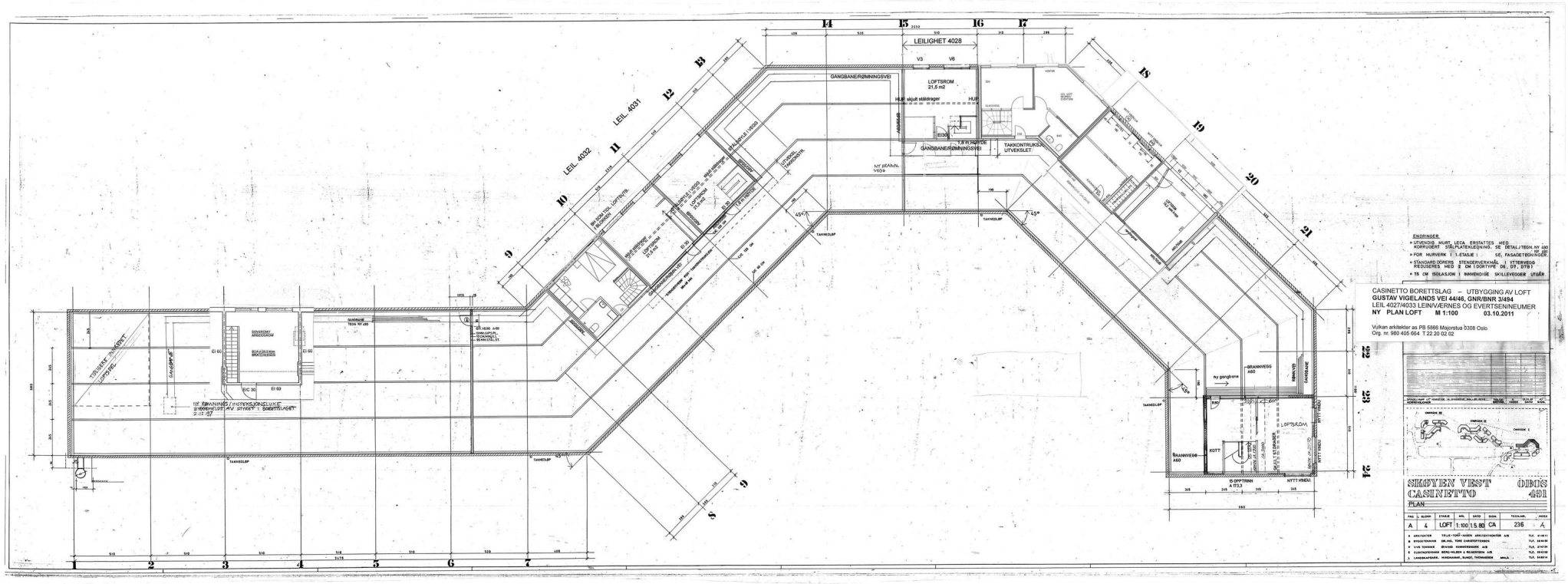
Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

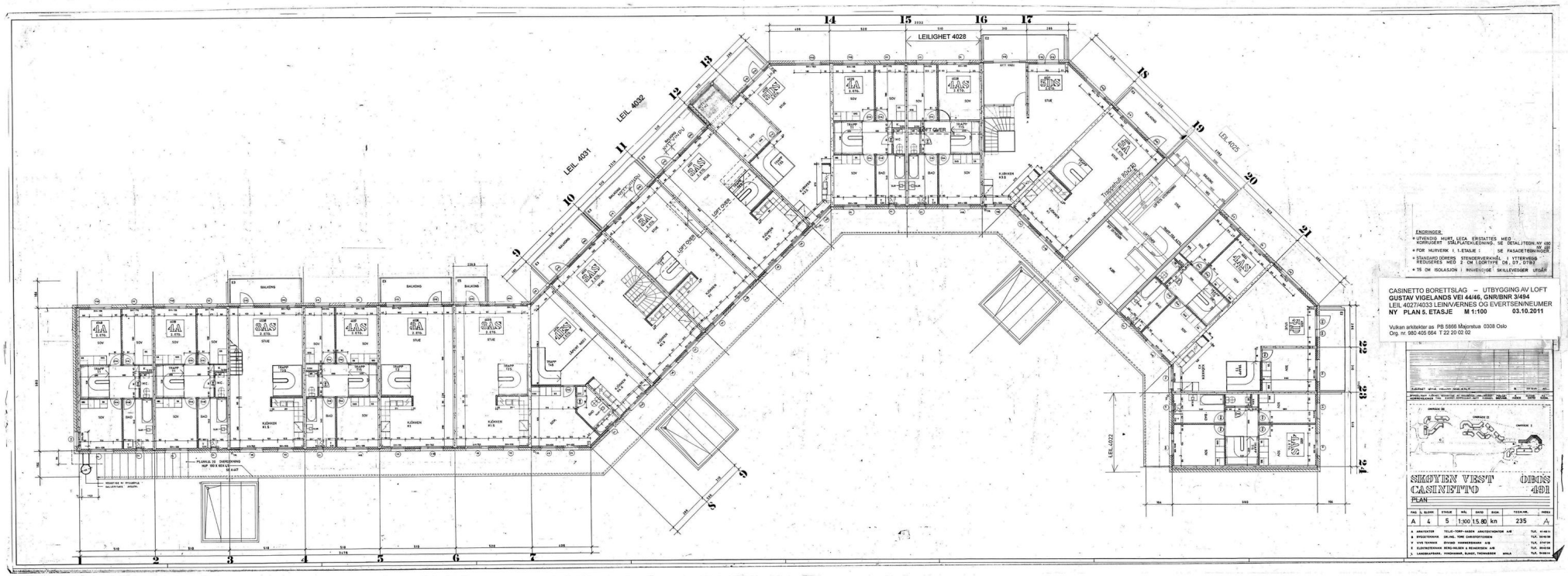
Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

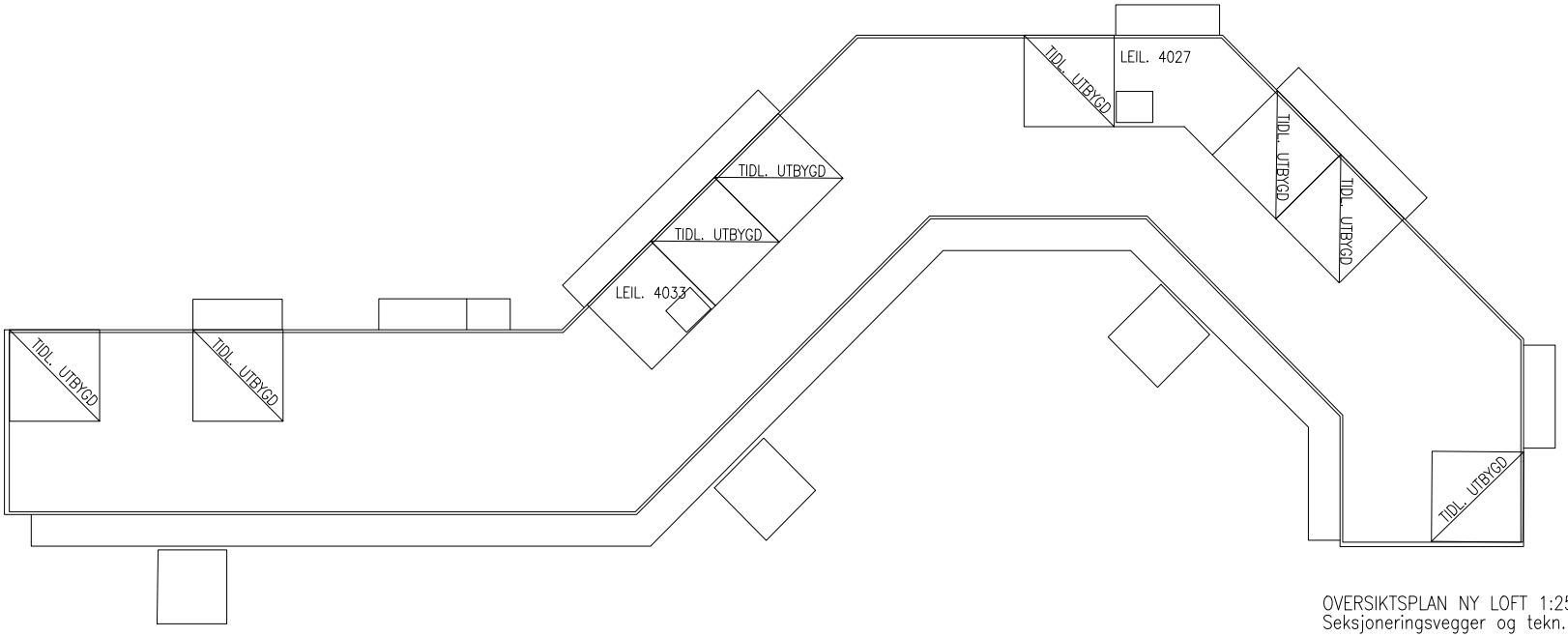
> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

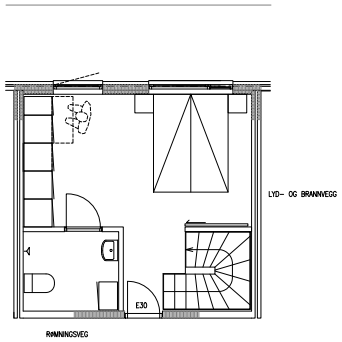

LEILIGHET 4028
LOFTSROM 21,6 m2
GANGBANE/RØMNINGSVEI
LEIL. 4031
LEIL. 4032
TAKKONTRUKSJON UTVEKSLET
BRANNVEGG A60
NY BRANNL. VEGG
TAKKEDLØP
45°
NY gangbane
15 OPPTRINN a 173
NYTT VINDU
KOTT
LOFTSLUKE
SKOYEN VEST
CASINETTO
PLAN
ØBOS 491
CASINETTO BORETTSLAG – UTBYGGING AV LOFT
GUSTAV VIGELANDS VEI 44/46, GNR/BNR 3/494
LEIL 4027/4033 LEIN/VÆRNES OG EVERTSEN/NEUMER
NY PLAN LOFT M 1:100 03.10.2011
Vulkan arkitekter as PB 5866 Majorstua 0308 Oslo
Org. nr. 980 405 664 T 22 20 02 02
ENDRINGER
• UTVENDIG MURT LECA ERSTATTES MED KORRUGERT STÅLPLATEKLEDNING. SE DETALJTEGN. NY 400
• FOR MURVERK I 1.ETASJE I SE, FASADETEGN NY 200
• STANDARD DØRERS STENDERVERKHØL I YTTERVEGG REDUSERES MED 5 CM I DØRTYPE DK. 07, 0781
• 15 CM ISOLASJON I INNVENDIGE SKILLEVEGGER UTGÅR


LEILIGHET 4028
LEIL. 4031
LEIL. 4032
LEIL. 4025
LEIL. 4027
LEIL. 4033
ENDRINGER:
CASINETTO BORETTSLAG – UTBYGGING AV LOFT
GUSTAV VIGELANDS VEI 44/46, GNR/BNR 3/494
LEIL 4027/4033 LEIN/VÆRNES OG EVERTSEN/NEUMER
NY PLAN 5. ETASJE M 1:100 03.10.2011
Vulkan arkitektur as PB 5866 Majorstua 0308 Oslo
Org. nr. 980 405 664 T 22 20 02 02
SKØYEN VEST CASINETTID
PLAN
ØBOS 491
A 4 5 1:100 15.80 kn 235 A

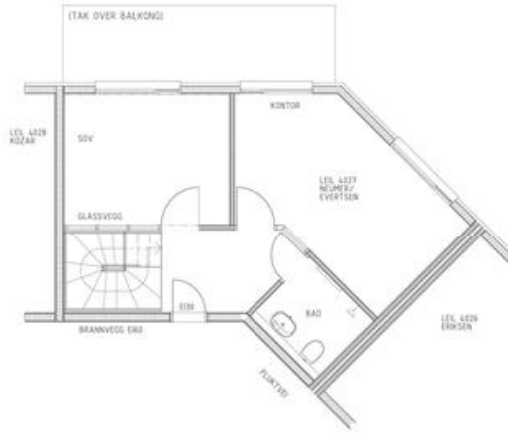
E4



OVERSIKTSPLAN NY LOFT 1:250
Seksjoneringsvegger og tekn. anlegg ikke vist

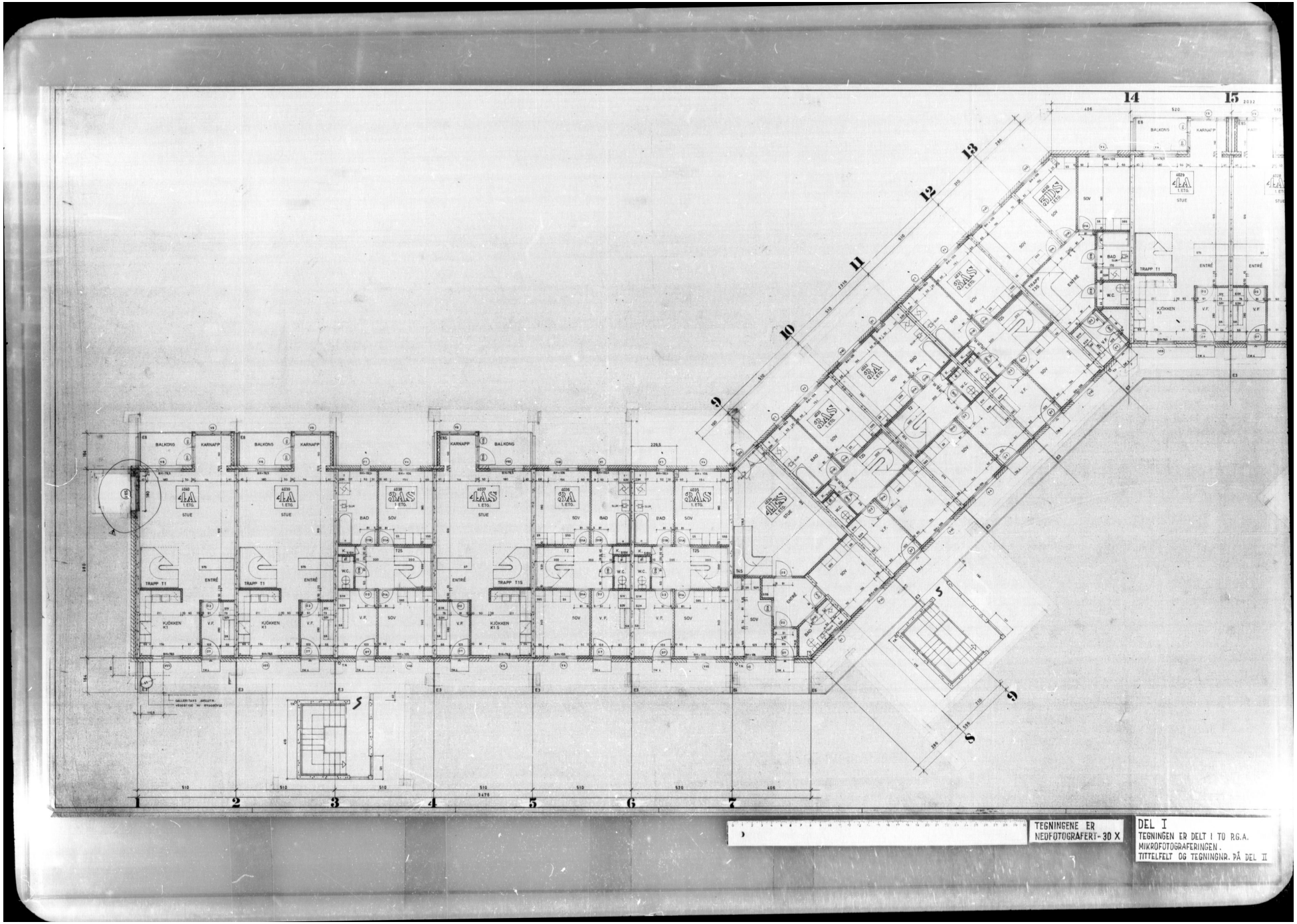


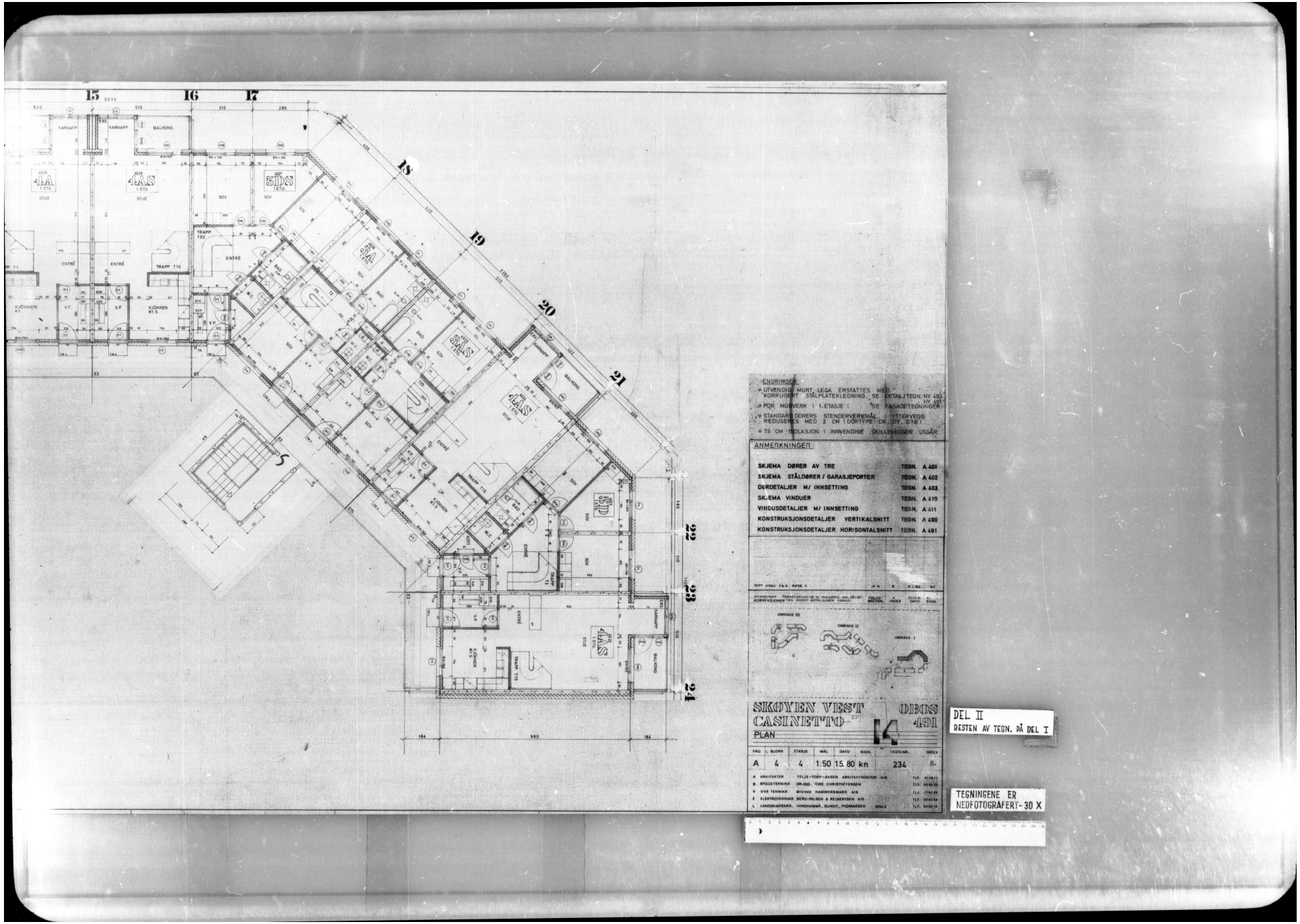
NY PLAN LOFT LEIL. 4033 1:100

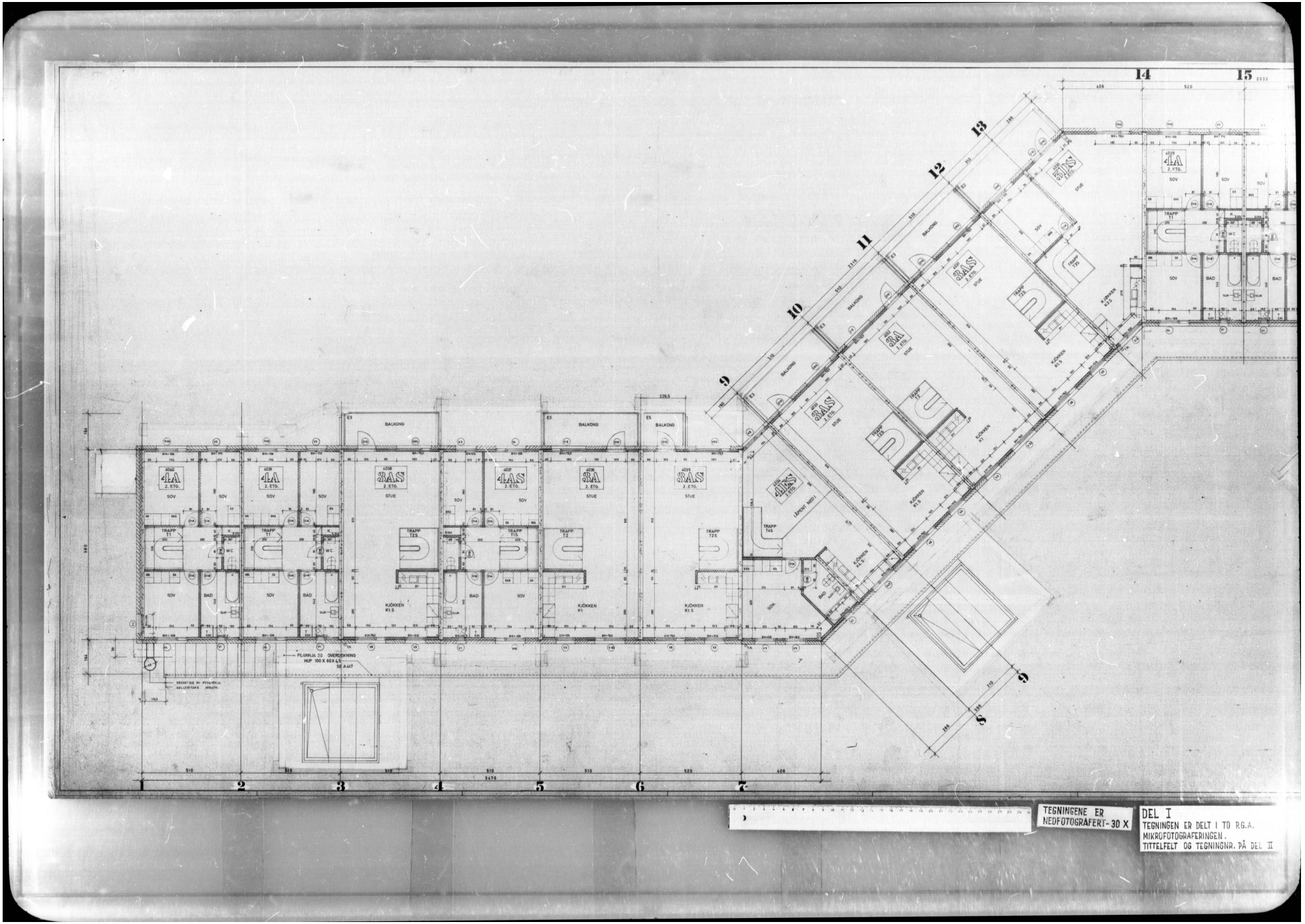


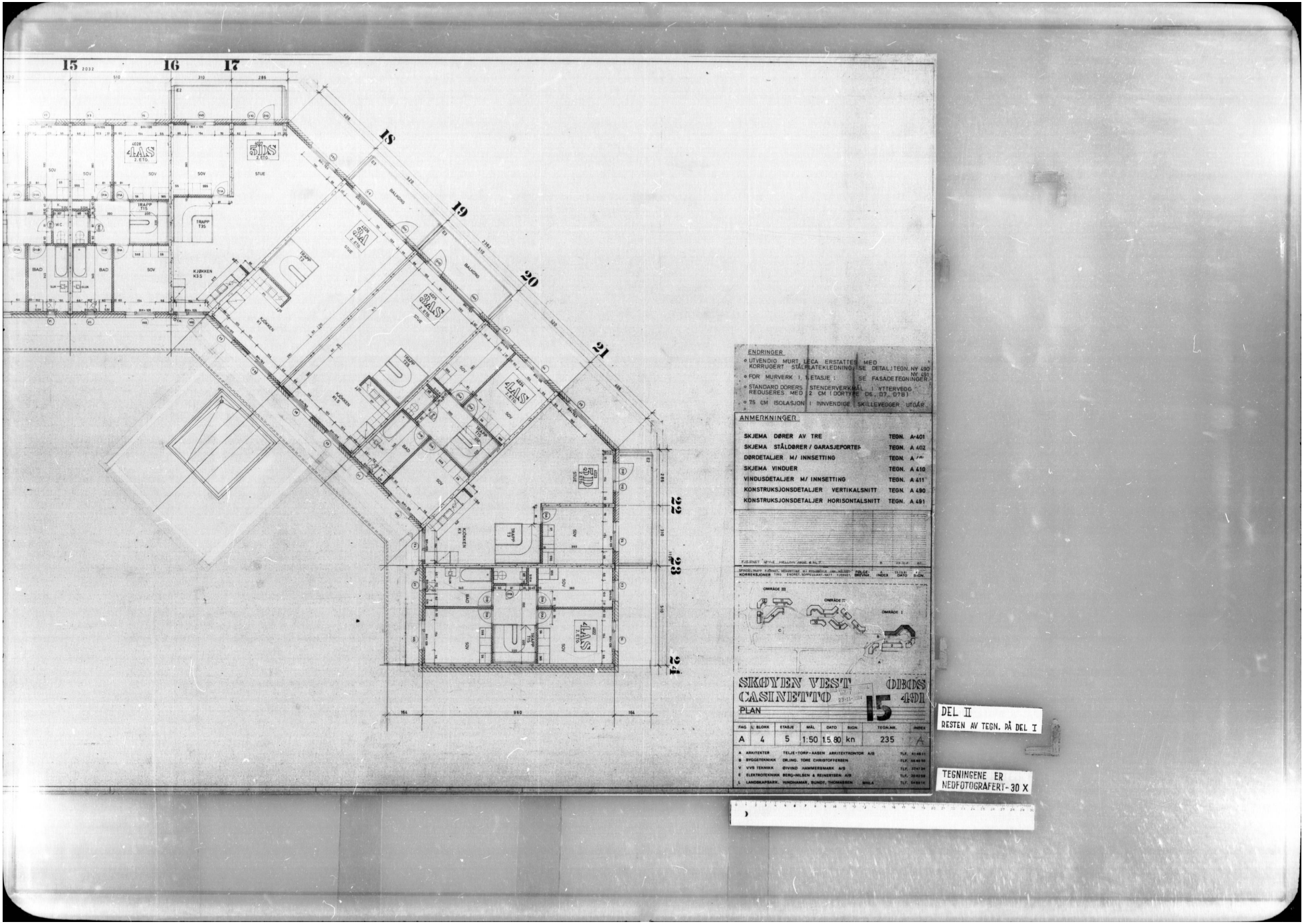
NY PLAN 5 LEIL. 4027 1:100

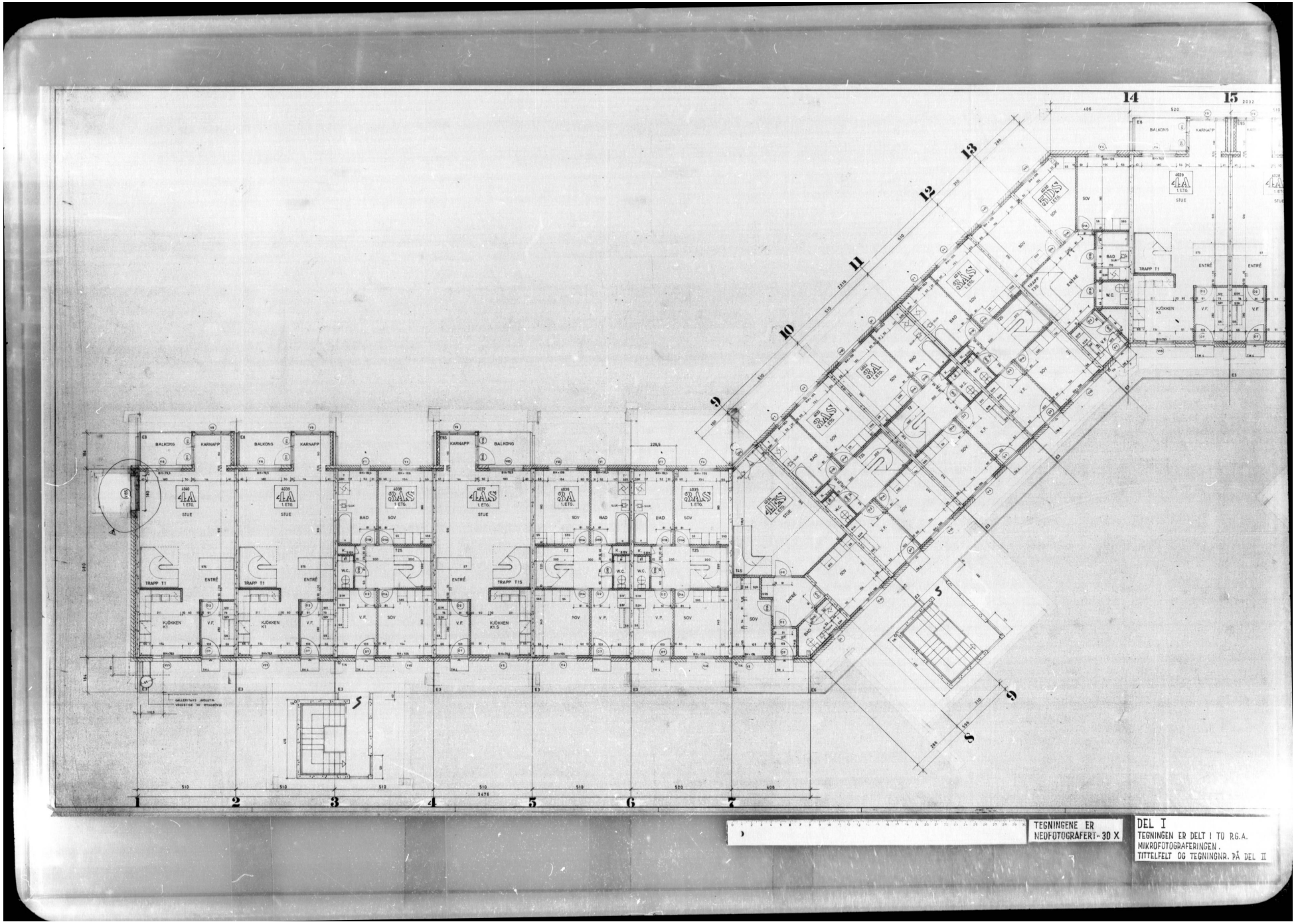
GUSTAV VIGELANDSVEI 42–46 (BLOKK 4)
PLAN 06 NY SITUASJON
29.06.2011 M 1:250/1:100 (A3)

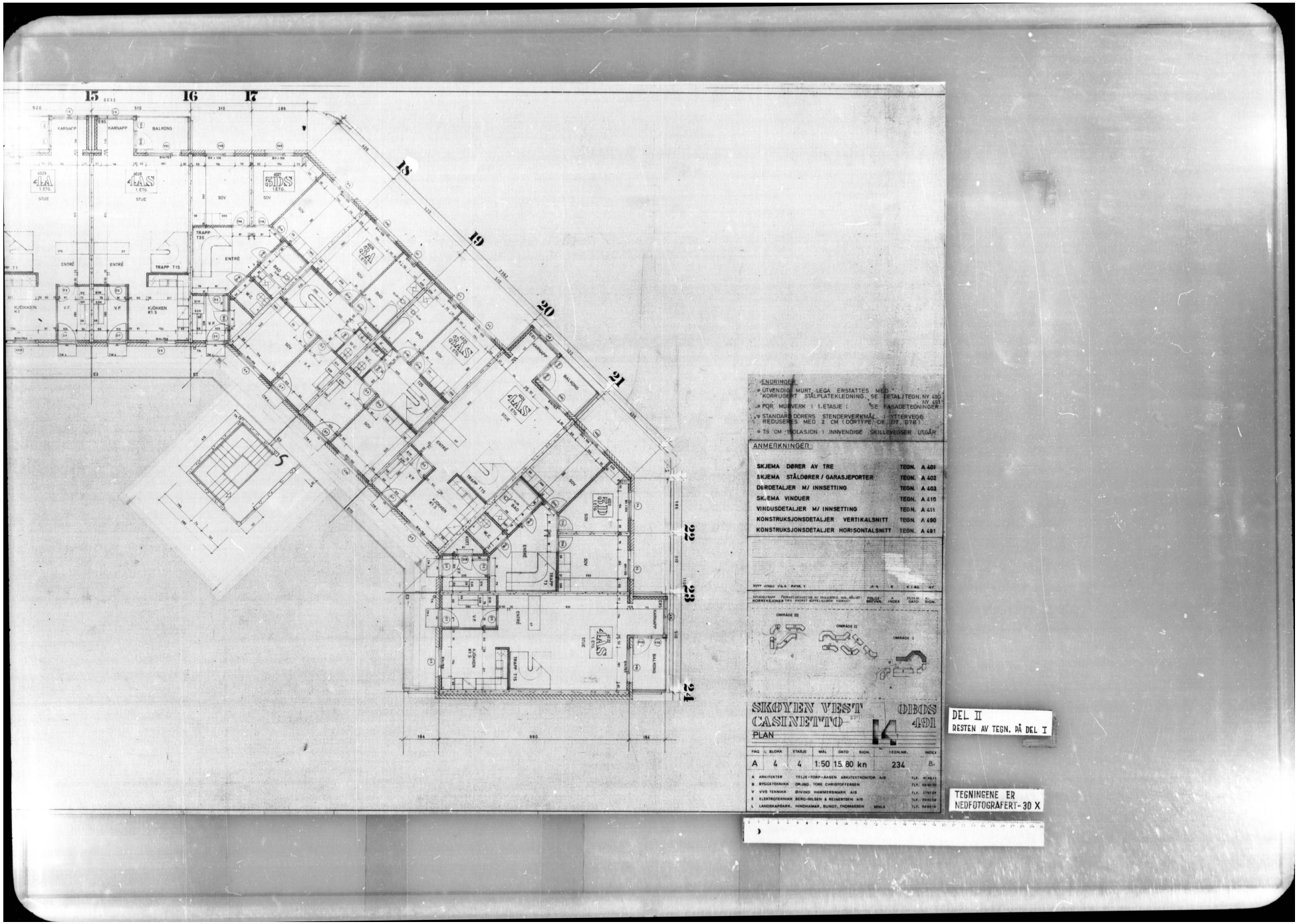

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II


15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
5
KARNAPP
BALKONG
ENTRÉ
TRAPP T1S
KJØKKEN K1
KJØKKEN K1S
STUE
SOV
BAD
W.C.
V.F.
ENDRINGER:
UTVENDIG MURT LEGA ERSTATTES MED KORRUGERT STÅLPLATEKLEDNING, SE DETALJTEGN. NY 490
FOR MURVERK I 1.ETASJE : SE FASADETEGNINGER NY 491
STANDARD DØRERS STENDERVERKMÅL I YTTERVEGG REDUSERES MED 2 CM (DØRTYPE D6, D7, D7B)
75 CM ISOLASJON I INNVENDIGE SKILLEVEGGER UTGÅR
ANMERKNINGER:
SKJEMA DØRER AV TRE TEGN. A 401
SKJEMA STÅLDØRER / GARASJEPORTER TEGN. A 402
DØRDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A 403
SKJEMA VINDUER TEGN. A 410
VINDUSDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A 411
KONSTRUKSJONSDETALJER VERTIKALSNITT TEGN. A 490
KONSTRUKSJONSDETALJER HORISONTALSNITT TEGN. A 491
OMRÅDE III
OMRÅDE II
OMRÅDE I
SKØYEN VEST
CASINETTO
PLAN
OBOS
491
FAG
BLOKK
ETASJE
MÅL
DATO
SIGN.
TEGN.NR.
INDEX
A
4
4
1:50
15.80
kn
234
A ARKITEKTER TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A/S
B BYGGTEKNIKK DR.ING. TORE CHRISTOFFERSEN
V VVS TEKNIKK ØIVIND HAMMERSMARK A/S
E ELEKTROTEKNIKK BERG-NILSEN & REINERTSEN A/S
L LANDSKAPSARK. HINDHAMAR, SUNDT, THOMASSEN MNLA
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II


15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
4AS
5DS
3AA
3AAS
4AS
5UD
4AS
SOV
STUE
BAD
KJØKKEN
BALKONG
TRAPP
ENDRINGER
UTVENDIG MURT LECA ERSTATTES MED KORRUGERT STÅLPLATEKLEDNING; SE DETALJTEGN. NY 490 NY 491
FOR MURVERK I 1. ETASJE: SE FASADETEGNINGER
STANDARD DØRER STENDERVERKMÅL I YTTERVEGG REDUSERES MED 2 CM I DØRTYPE D6, D7, D7B)
75 CM ISOLASJON I INNVENDIGE SKILLEVEGGER UTGÅR
ANMERKNINGER
SKJEMA DØRER AV TRE TEGN. A-401
SKJEMA STÅLDØRER / GARASJEPORTER TEGN. A 402
DØRDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A
SKJEMA VINDUER TEGN. A 410
VINDUSDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A 411
KONSTRUKSJONSDETALJER VERTIKALSNITT TEGN. A 490
KONSTRUKSJONSDETALJER HORISONTALSNITT TEGN. A 491
OMRÅDE III
OMRÅDE II
OMRÅDE I
SKØYEN VEST
CASINETTO
OBOS
491
15
PLAN
FAG
BLOKK
ETASJE
MÅL
DATO
SIGN.
TEGN.NR.
INDEX
A
4
5
1:50
15.80
kn
235
A
A. ARKITEKTER TELJE-TORP-AASEN ARKITEKTKONTOR A/S
B. BYGGETEKNIKK DR.ING. TORE CHRISTOFFERSEN
V. VVS TEKNIKK ØIVIND HAMMERSMARK A/S
E. ELEKTROTEKNIKK BERG-NILSEN & REINERTSEN A/S
L. LANDSKAPSARK. HUNDHAMAR, SUNDT, THOMASSEN MNLA
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II


15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
5
KARNAPP
BALKONG
STUE
SOV
TRAPP T5
ENTRÉ
TRAPP T15
KJØKKEN K1
V.F.
BAD
W.C.
KJØKKEN K15
TRAPP T15
ENDRINGER:
ANMERKNINGER:
SKJEMA DØRER AV TRE TEGN. A 401
SKJEMA STÅLDØRER / GARASJEPORTER TEGN. A 402
DØRDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A 403
SKJEMA VINDUER TEGN. A 410
VINDUSDETALJER M/ INNSETTING TEGN. A 411
KONSTRUKSJONSDETALJER VERTIKALSNITT TEGN. A 490
KONSTRUKSJONSDETALJER HORISONTALSNITT TEGN. A 491
OMRÅDE III
OMRÅDE II
OMRÅDE I
SKØYEN VEST
CASINETTO
PLAN
OBOS
491
A 4 4 1:50 15.80 kn 234 B
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Wenche Engseth
Gustav Vigelands vei 30
0274 OSLO
engseth@start.no

Dato: 20052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200711341-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 46	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Tove Gunnes og Frode Kozar	Adresse:	Gustav Vigelands vei 46, 0274 OSLO
Søker:	Siv. ark. Wenche Engseth	Adresse:	Gustav Vigelands vei 30, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 46

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERLØBOT 15 — TELEFON

OV/LO

KOPI

Oslo, den 4. april 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidet: Gnr.3/bnr.122, C. a., Casinetto - Skøyen Vest

Journalnr.: 79/1321

Avsluttende synfaring: 1.3.84

Nybygg

Gårnadiumleen: B.

Byggherre: , Hammerstorp torg 1, Oslo 1

Arkitekt: Jelje-Torp-Aasen Ark.Kontor A/S, Prinsens gt. 3 B, Oslo 1

Overing. Per Berg, Pegeyer A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

Overnevnte byggearbeid er utført under kontroll etter Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe lovmidg

Nedgjeldende omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbevaring av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og tillatelse for bygning eller annen del av denne før den tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 31.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105806-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 46	Eiendom:	3/494
Tiltakshaver:	Ragnhild Ørstadvik	Adresse:	Gustav Vigelands vei 46, 0274 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2012 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Ragnhild Ørstadvik, Gustav Vigelands vei 46, 0274 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Angstreich, Michael
Gustav Vigelands vei 42

0274 OSLO

Andreassrud, Torbjørn
Stockfleths gate 41 C

0461 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/Mappe nr	Journal
531.7	4203110474	97/1460

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Ronaldsen	7. januar 1997

Arbeidssted : 003/0494 Gustav Vigelands vei 42
Byggherre : Angstreich, Michael, Gustav Vigelands vei 42, 0274 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV BÅLOFT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Melby
oppmåler

Dag Ronaldsen
Ing.1

Tøyenkommunen 5, 0580 OSLO Telefon 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefax 22 66 25 65
Publikumstid: 9.00 - 14.30. Kundesenteret i Møllergata/Lodden kl. 12.00-14.00
Byggesaksopplysninger: telefon 4201 8010

199704924 4

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ *Henlegg meldingen, registrer på docuLive*
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ *Henlegg meldingen, registrer på docuLive*
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ *Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,*
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ *Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive*
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thomas Berge Andersen Siv. ark. MNAL
Frognerstranda 2
0271 OSLO
post@tba-arkitekter.no

Dato: 05 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200705823-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Zubair Ali Syed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 42	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Marian og Thomas Berge Andersen	Adresse:	Gustav Vigelands vei 42, 0274 OSLO
Søker:	Thomas Berge Andersen Siv. ark. MNAL	Adresse:	Frognerstranda 2, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Zubair Ali Syed
saksbehandler

Kopi til:
Marian og Thomas Berge Andersen, Gustav Vigelands vei 42, 0274 OSLO, post@tba-arkitekter.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]

KOPI

Oslo, den

20. juni 1986.

CV/bn

FERDIGATTEST

(Ny, nybygg og større arbeider)

Arbeidssted

Gnr. 7, bnr. 401, Gamlev Vigelands vei 42-44-46 Blokk E
(Centrette - Tårnet Vest)

Journalnr.

[illegible]

Nybygg av

16.4.86

Boligblokk

Byggested

Oslo, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Ansvarshavende

Selje-Tårn-Konsen, Arkitektkontor A/S, Prinsens gt. 7 b, Oslo 1.

O.kyn. Per Sørø, Tømrer A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6.

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sikkerhetsforhold av teknisk og gjelder ikke for installasjoner av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For byantkvinnesjefen

Olav Vasla

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 jnr. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegge tillatelse for bygning eller annen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Futhark arkitekter AS
Pb 8805 Youngstorget
0028 OSLO
post@futhark-arkitekter.no

Dato: 01092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807286-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 44	Eiendom:	3/494
Tiltakshaver:	Christian Ruge og Anja Lee	Adresse:	Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Søker:	Futhark arkitekter AS	Adresse:	Pb 8805 Youngstorget, 0028 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enhetsleder Caroline Waller

Kopi til:
Christian Ruge og Anja Lee, Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO, chr@retina.as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Stør AS
Furulundtoppen 17
0282 OSLO

Dato: 29 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200404891-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 44	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Hans Christian Benestad	Adresse:	Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Søker:	Stør AS	Adresse:	Furulundtoppen 17, 0282 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsleder

Erland Volden
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Stab
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vulkan arkitekter AS
Postboks 5866 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 19.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109396-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jostein Eidsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 44 - 46	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Asbjørn Værnes / Lise Marie Evertsen	Adresse:	Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Søker:	Vulkan arkitekter AS	Adresse:	Postboks 5866 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 44 - 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109396			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	30.05.2011	1/20
Snitt_akse_17	E6	29.06.2011	1/25
Snitt_akse_10	E7	29.06.2011	1/26
Fasader	E5	29.06.2011	1/27
Plan 5. etasje		03.10.2011	5/5
Plan loft		03.10.2011	5/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2013 av:

Jostein Eidsvåg - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
Asbjørn Værnes / Lise Marie Evertsen, Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO, av@vulkanarkitekter.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ark. Wenche Engseth
Gustav Vigelands vei 30
0274 OSLO

Dato: 26 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613003-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Chris Hartmann | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 44	Eiendom:	3/494
Tiltakshaver:	Nina Rungstad og Jan Bølstad	Adresse:	Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Søker:	Siv. ark. Wenche Engseth	Adresse:	Gustav Vigelands vei 30, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Per Arne Horne
enhetsleder

Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Nina Rungstad og Jan Bølstad, Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Stør AS
Furulundtoppen 17
0282 OSLO

Dato: 04 NOV. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200404921-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 44	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Anne Lene og Erik Sandsten	Adresse:	Gustav Vigelands vei 44, 0274 OSLO
Søker:	Stør AS	Adresse:	Furulundtoppen 17, 0282 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.a og c.

Søknaden omfatter innredning av ca. 20 kvm. rom på loft til del av bolig, to nye vinduer i fasade, endring av bærende konstruksjoner, etablering av intern kommunikasjon ved trapp til boligen under.
I medhold av plan- og bygningslovens § 93. a og c godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr.1, 2, 3 og 4, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 02.11.2004. og for øvrig på de vilkår som nevnt under.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 til overskridelse av reguleringsbestemmelsene ved § 2, U-grad og ved etasjetall fra maks 5 etasjer på kartet til 6 etasjer.
Det foreligger protest til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av ca. 20 kvm. rom på loft til del av bolig, to nye vinduer i fasade, endring av bærende konstruksjoner, etablering av intern kommunikasjon ved trapp til eksisterende bolig under.

Gjeldende plangrunnlag:
Boligen ligger innenfor reguleringsplan S-2437, felt C, Casinetto. Reguleringsformålet er byggeområde for boliger. Bebyggelsesplan ble vedtatt i sak 242/79.

Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Avfall:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).
Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjketer
Bolig åpen by

Thomas Reuyter
For avdelingsleder

Erland Volden
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett, Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til: -Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
-Seniorbo as, Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika, (med orientering om klageadgang)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 08112007**

Fra:

Saksbehandler: Inger Gjertrud Aslaksen **Saksnr: 200404921 - 6**

Sluttnotat byggesaker - henleggelse - Gustav Vigelands Vei 44

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Wenche Engseth
Gustav Vigelands vei 30
0274 OSLO

Dato: 10.05.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608064-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 46	Eiendom:	3/494/0/0
Tiltakshaver:	Ragnhild Ørstavik	Adresse:	Gustav Vigelands vei 46, 0274 OSLO
Søker:	Siv. ark. Wenche Engseth	Adresse:	Gustav Vigelands vei 30, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 46

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 (gammel lov, LOV-1985-06-14-77) og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34 (FOR-2003-06-24-749).

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

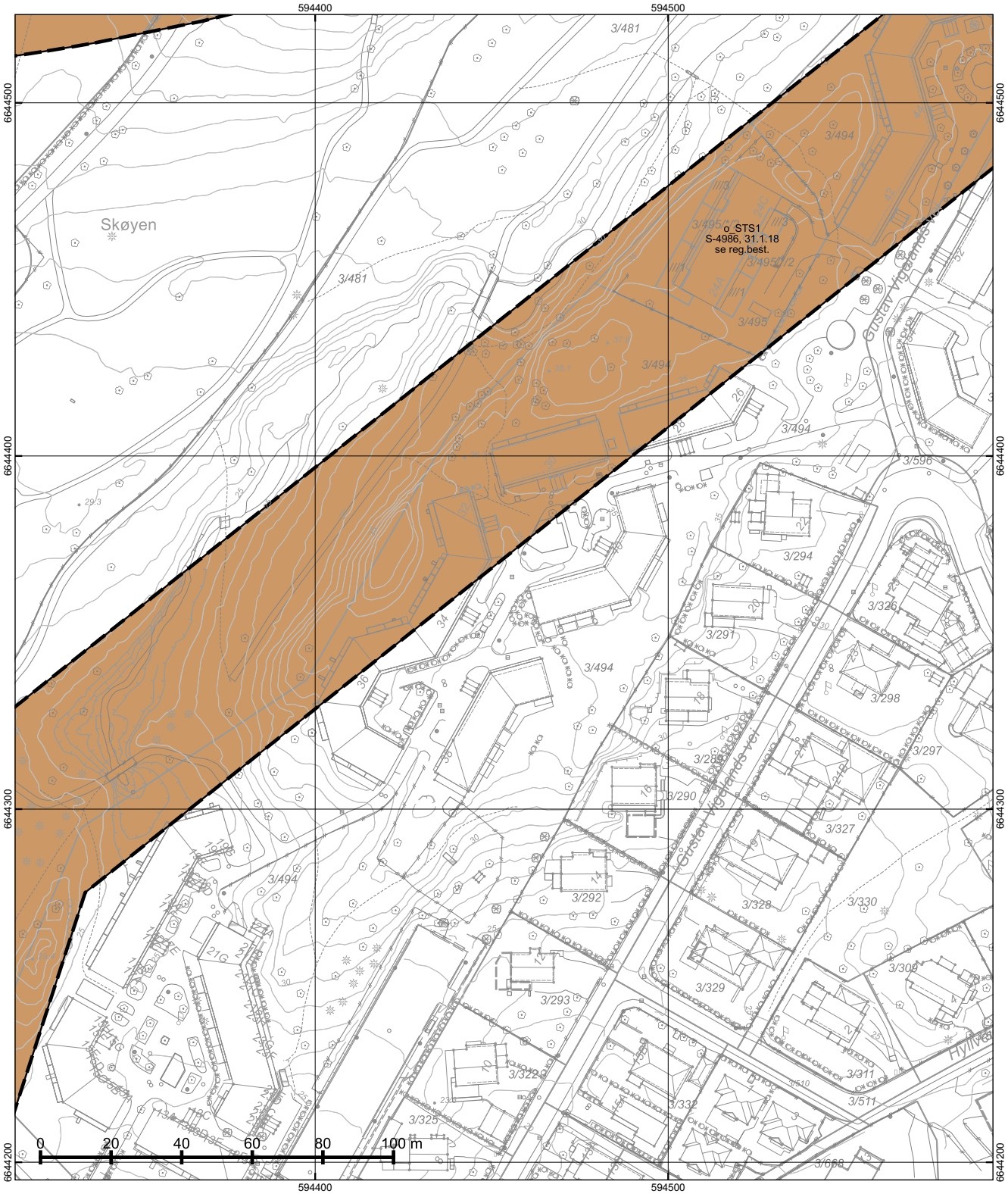
Bankgiro: 6003 05 58920
Org nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Ragnhild Ørstavik, Gustav Vigelands vei 46, 0274 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

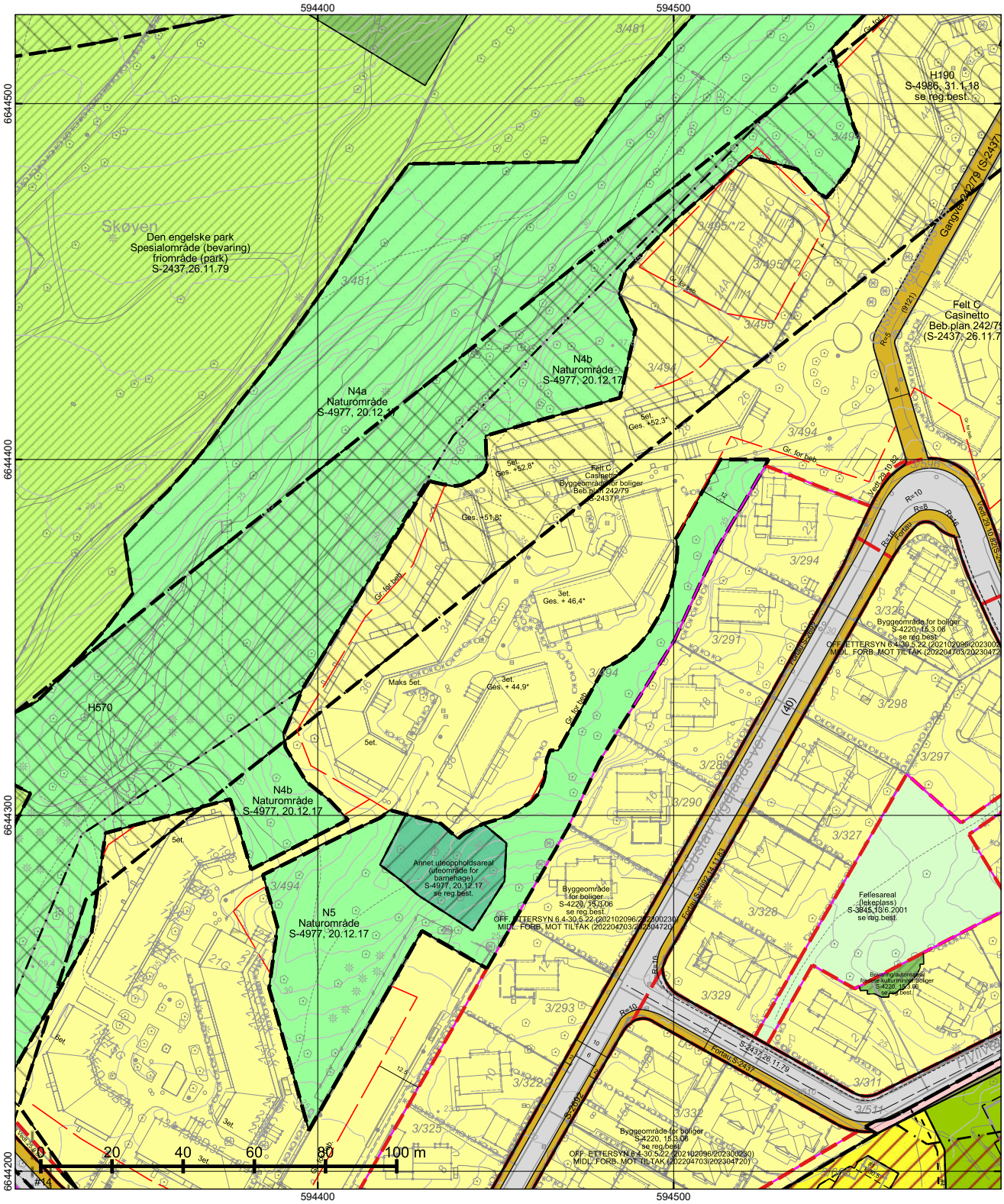
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159346/ 86534839
Adresse: Gustav Vigelands vei 44
Gnr/Bnr: 3/494

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

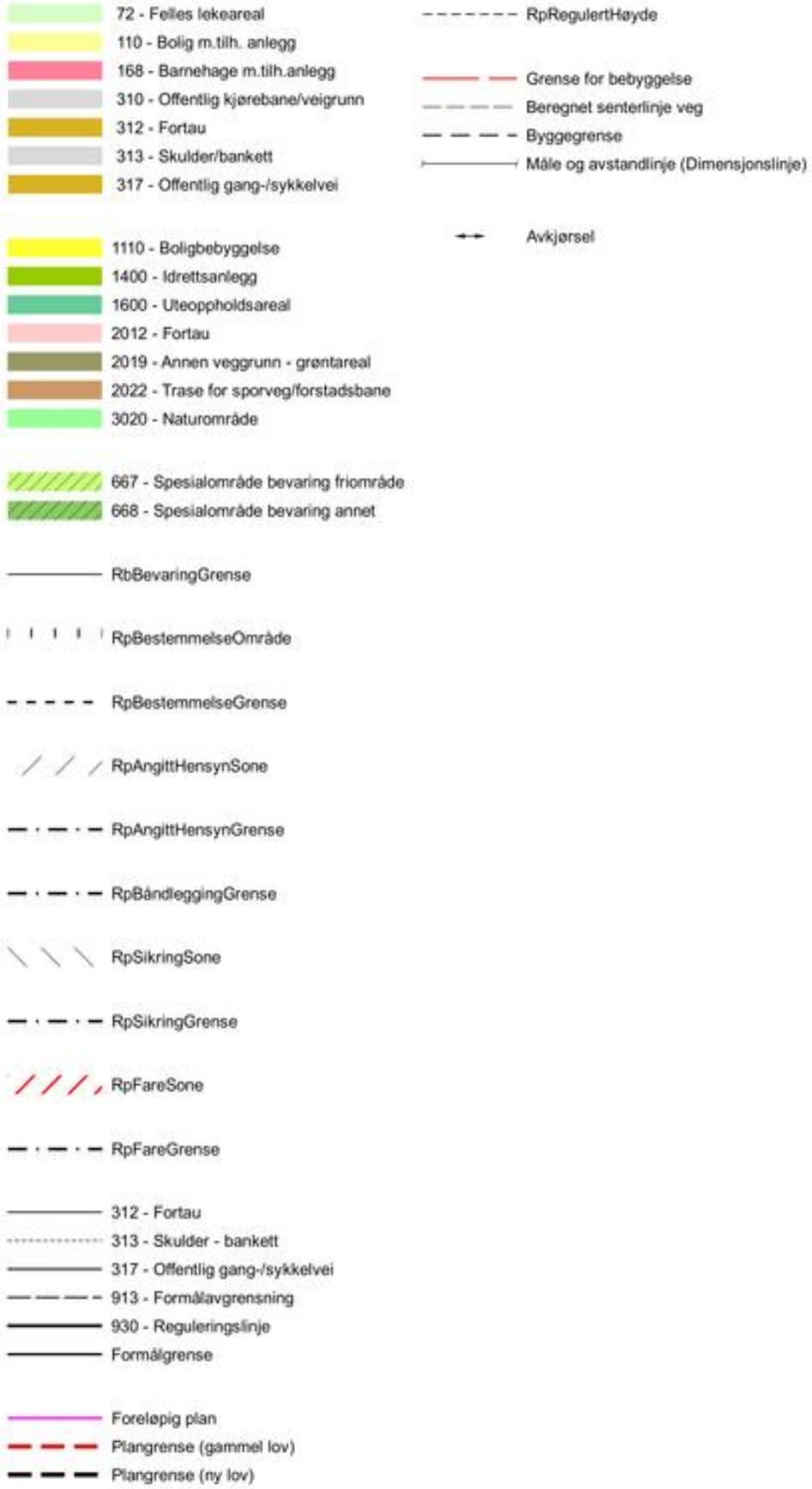
PlottID/Best.nr: 159346/ 86534839
Adresse: Gustav Vigelands vei 44
Gnr/Bnr: 3/494

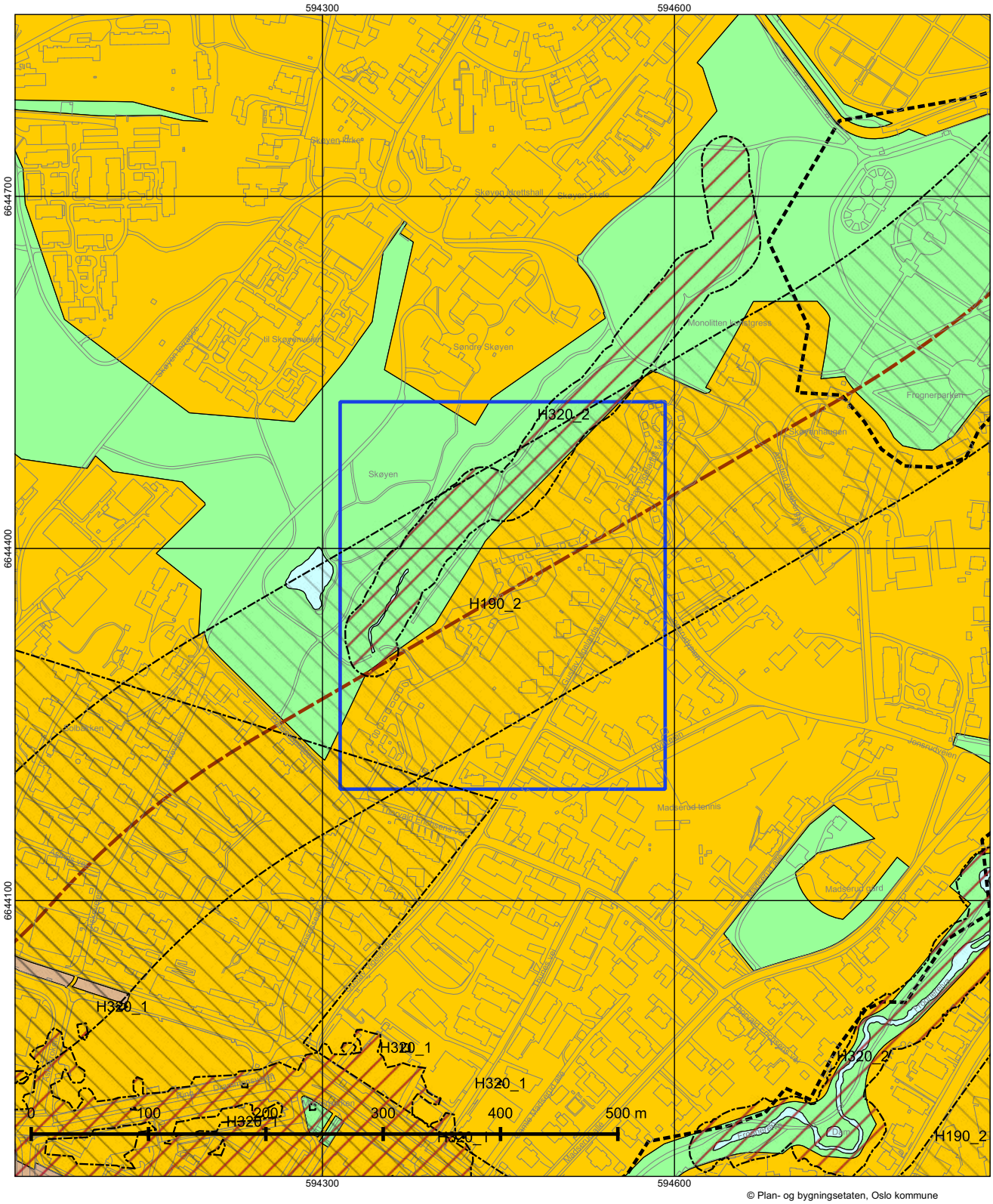
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159346/86534839
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201407581

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.
- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.
- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..
- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.
- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.
- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4

Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7

SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5

ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5

Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5

Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen.
Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon
Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Oslo

V291082

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for krysset Gustav Vigelands vei/Jonsrudveien - vei 4 og 9.

V291082 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.10.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198203121
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oslo

S-4977

Detaljregulering av del av Skøyenparken

Vedtaksdato: 20.12.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200713030
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

S-4977

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV SKØYENPARKEN M.M.
GNR. 3 / BNR. 481 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-200713030, datert 21.03.2016 og revidert 27.12.2016 og 27.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Målsettingen med reguleringsplanen er å bevare verneverdige natur- og kulturmiljøer, inkludert biologiske kvaliteter og kulturminnekvaliteter knyttet til skog/trær, parklandskap, kulturmark og bekk i Skøyenparken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- parsellhage
- annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- gangveg

Grønnstruktur

- naturområde	N1 til N7

Hensynssoner

- bevaring naturmiljø	H560
- bevaring kulturmiljø	H570
- båndlegging etter lov om kulturminner	H730

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Parsellhage

Området skal benyttes som parsellhage. Hageavfall skal behandles i egen lukket beholder eller kjøres bort til godkjent mottakssted. Vesentlig terrengmodifisering tillates ikke. Det tillates ikke å plante arter med svært høy eller høy økologisk risiko (SE og HI i svartelista) innenfor området.

Innenfor feltet tillates maksimalt en mindre bod med bebygd areal på maksimalt 10 m^2 BYA og en mønehøyde på maks 3 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Det er ikke tillatt å etablere biloppstillingsplass innenfor feltet.

3.2 Annet uteoppholdsareal (uteområde for barnehage)

Området kan benyttes til uteareal for barnehage og kan utformes og møbleres i samsvar med dette formålet så lenge dette ikke er i strid med naturverdiene, jf. § 6.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveien skal opparbeides som vist på plankartet.

Gangveien skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur – naturområde (N1 til N7)
5.1 Fellesbestemmelser for felt N1a, N1b, N2, N3a, N3b, N4a, N4b, N5, N6 og N7
Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep eller anleggstiltak uten uttalelse fra kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. Som anleggstiltak menes oppføring av midlertidige, transportable eller permanente bygninger. Anleggstiltak omfatter også tiltak som terrenginngrep, etablering av nye kabeltraseer, opparbeidelse av nye stier, veier, oppføring av gjerder, leke-/idrettsanlegg og lignende som ikke går under begrepet bygninger.

Nødvendige arbeider med eksisterende ledningsnett i området må skje skånsomt. Før det gjøres inngrep i forbindelse med ledningsarbeider, skal det foreligge avklaring med kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner. I tilfeller der det er motsetning mellom hensynet til kulturminner og hensynet til biologisk mangfold skal kommunale etater med fagansvar for henholdsvis biologisk mangfold og kulturminner gjøre en nærmere avveiing før tiltak iverksettes.

Felling av trær er ikke tillatt. Unntak er trær som er til fare for liv og helse, er til hinder for infrastruktur eller der det er nødvendig for å ivareta eller restaurere slåttemark. Disse kan eventuelt beskjæres eller felles i samsvar med uttalelse fra kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det kan, etter avklaring med kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold, åpnes for skjøtsel av ungskog, for eksempel ved tynning. Eldre trær som må felles eller reduseres kraftig for å ivareta sikkerheten, bør fortrinnsvis stå igjen som høystubber eller legges igjen i nærheten av voksestedet. Unntatt fra dette er tilfeller der dette kommer i konflikt med hensynet til automatisk fredete kulturminner og hensyn knyttet til det historiske parkanlegget, jf. §§ 5 og 6 i denne reguleringsplanen og §§ 3 og 11 i kulturminneloven.

5.2 Fellesbestemmelser for felt N1a, N3a, N4a og N7
Felt N1a, N3a, N4a og N7 skal være offentlige.

Retningslinjer for skjøtselstiltak
Det skal utarbeides skjøtselsplan for felt N1a, N3a, N4a og N7. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for problemstillinger omkring skjøtsel av trær og engvegetasjon, tiltak i forbindelse med bekken i felt N4a (plastring, kanalisering) og bekjempelse av fremmede arter.

I felt N4a skal elementer som tilhører parkanlegget i Den engelske park, slik som broer, benker mv., beholdes eller tilbakeføres. Hvordan dette arbeidet skal foregå, skal fremgå av skjøtselsplan for området.

Eksisterende turveier og stier, broer og støttemurer, skal beholdes og vedlikeholdes for å sikre ferdsel og tilgjengelighet for allmennheten samt ivareta områdenes verdi som kulturmiljø.

Planting eller spredning av fremmede plantearter er ikke tillatt, men det er tillatt å fjerne fremmede arter. Skjøtsel og andre tiltak innenfor disse feltene skal skje i henhold til skjøtselsplanen som er anbefalt av både kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold og kommunal etat med fagansvar for kulturminner.

§ 6 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan være til skade for trær som er større enn 90 cm i omkrets 1 meter over bakken.

§ 7 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)
Innenfor hensynssonen skal Den engelske park bevares som et verdifullt kulturmiljø. Det skal tas hensyn til områdets verdi som kulturmiljø og de bevaringsverdige biologiske verdiene i området. Dette innebærer at parkanleggets vegetasjon, stier og andre parkelementer skal bevares og virkningen av dem skal styrkes dersom dette ikke er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Alle søknadspliktige arbeider innenfor området skal forelegges kommunal etat med fagansvar for kulturminner til uttalelse før det fattes vedtak.

§ 8 Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Området inngår i et område som er fredet i henhold til § 19 i kulturminneloven om fredning av område rundt et fredet kulturminne. Fredningsvedtaket er styrende ved all virksomhet og alle tiltak innenfor båndleggingssonen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 360.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden
Signy Volden, bem

Oslo

V250989

Forslag til mindre vesentlig endring for del av Prinsessealleen og Thorvald Erichsens vei.

V250989 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1989
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198350038
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-834, S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oslo

24279

Forslag til bebyggelsesplan for Casinetto Felt C, Skøyen Vest.

24279 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902996

Vedtaksdato: 30.08.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Disp.fra regul.avstandsbestemmelser og Vei 9121
Knytning(er) mot andre planer: S-2437

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oslo

S-4242

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området omkring Prinsessealeen som reguleres til byggeområde boliger, off. trafikkomr.-vei, fortau/gangvei, annet veiareal, og spesialområder bevaring-bolig.

Vedtaksdato: 21.06.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199805580
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199805580

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRINSESSEALLÈEN – ALTERNATIV 2

§ 1. Planens begrensning
Det regulerte området er vist på kart merket tegning nr. BOP-199805580, alternativ 2, datert 18.01.2001 og revidert 01.09.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: Boliger (Felt A og D)
- Offentlig trafikkområder: Vei, fortau/gangvei, annet veiareal
- Spesialområder: Bevaring – bolig

§ 3. Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg også i forhold til tilstøtende områder for bevaring. Det samme gjelder ved rehabilitering.
Sammenhengende arker tillates ikke.
Det tillates trapp og heismaskinrom på tak kun der dette bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Det stilles krav om godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplanting, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer.
Større trær og annen verdifull vegetasjon registreres i utomhusplan og skal i størst mulig grad bevares. Større trær som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større trær menes at stammeomkrets er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for brukstillatelse, og det kan gis bestemte krav til utforming, høyde, farge osv.
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %BYA med 15 m2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150m2 for enebolig og tomannsboliger.
For andre boligtyper:
b. minimum 100m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100m2.
c. minimum 50m2 for boliger med BRA mindre enn 100m2.

Maks 33% av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m2 og minimumsdybde på 2,40 m.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger. Uteoppholdsarealer skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for bolig. Felt A og D
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene A tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør o.l. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

Felt A
Tillatt % BYA er maksimum 28 %.
Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 3 etasjer innenfor maksimums gesimshøyde 10.0m og mønehøyde 11.5m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
Øverste etasjes areal skal begrenses til 70% av underliggende etasjeareal.
Bebyggelsen langs Prinsesseallèen (nr. 3, 5 og 7) skal ha tilbaketrekking mot Prinsesseallèen.

Felt D
For felt D gjelder bestemmelsene til reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av Oslo bystyre 15.03.2006, sak 80. Arealene forutsettes tillagt de respektive eiendommene som utearealer for boliger.

§ 6. Offentlig trafikkområde
Det tillates kjøring på gangvei kun for eiendommene 3/14, 3/51, 3/173, 3/175, 3/187 og 3/274, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 7. Spesialområde bevaring – bolig
For områder som på plankartet er merket som spesialområde bevaring med underformål bolig, tillates ikke på-, til- og ombygging som endrer bygningens/ anleggenes eksteriør eller karakter. For alle søknads- og meldepliktige tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Nødvendige endringer for å tilrettelegge for eldre og bevegelseshemmede skal gjøres i samråd med Byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, trepanel, takstein og andre bygningselementer samt gjerder med porter, skal eksisterende bygningselementer i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall.

Nybygg
På eiendommen Prinsesseallèen 16 (gnr./bnr.3/159) tillates nybygg. Nybygg skal være en frittliggende bolig, med volum, proporsjoner, materialer og arkitektonisk språkform for øvrig som slutter seg til de andre villaene i området. Opprettelse av frittstående nybygg er for øvrig ikke tillatt innenfor eiendomsgrensen. Unntak kan gis for nødvendige garasjer og uthus.

§ 8. Støy
De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jfr § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 9. Luftforurensning
Forskrift om lokal luftkvalitet fastsatt ved Kgl. Res. 04.10.2002 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges. Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

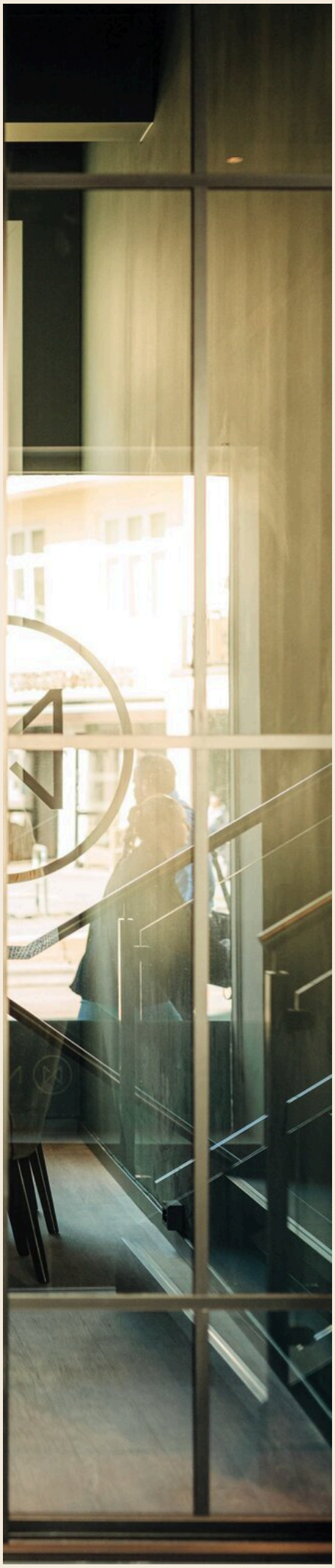
§ 10. Jordforurensing.
Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Oslo kommune v/ Helsevernetaten og for forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0331/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gustav Vigelands vei 44 0274 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 494 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Morten Styrmoe Hannestad
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165

Stine Lilly Horgen
Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: