

**PRAKTISK INFORMASJON
OG ORIENTERING OM
BORETTSLAGETS DRIFT**

Sist oppdatert i februar 2022

INNHOLD

KORT HISTORIKK	Side 2
ADKOMST OG KOMMUNIKASJONER	Side 2
NÆRMILJØ	Side 2
Skoler og barnehager, Butikker og postkontor	
FELLES PLIKTER	Side 3
Snekring – boring –banking, Dyrehold	
Den store festen	
FELLES GLEDER	Side 3
KOMMUNIKASJON	Side 4
Hjemmeside, Vibbo, Casinotto-Posten	
NØKLER	Side 4
LIV OG EIENDOM	Side 5
Brannsikringsutstyr, HMS, Forsikring	
Garantert betaling av felleskostnader	
Forkjøpsrett, Utleie av egen bolig	
HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET	Side 6
Generalforsamling, Styret	
HVEM HOLDER ORDEN?	Side 6
Trappehus og gallerier, Kjeller og fellesrom	
Vaktmester	
FELLESAREALER	Side 7
FELLESANLEGG	Side 7
Trappehus og gallerier, Kjeller og fellesrom	
Vaktmester	
FASADENE	Side 8
Farger, Markiser og utvendige persienner	
FYRING OG VENTILASJON	Side 9
KJØKKEN OG BAD	Side 10
Fuktskader	

KORT HISTORIKK

Da blokkområdet på Casinetto skulle utformes, ble det lagt stor vekt på å bevare vegetasjonen. Borettslagets tomt var den gang en del av Den engelske park, en del av Skøyen hovedgårds hage- og parkanlegg. Navnet på parken kommer av et prinsipp for parkutforming der det gjelder å la parken se mest mulig naturlig ut, i motsetning til den franske parktradisjonen med symmetri og rette linjer.

Arkitektkontoret Telje-Torp-Aasen ga området dets arkitektoniske uttrykk, som for mange var fremmedartet da de første beboerne flyttet inn i 1982. Men husenes utforming og oppbygging rundt tun, har også bidratt til å skape møteplasser og et godt miljø med lite biltrafikk.

Fra OBOS' side trekkes Casinetto ofte fram som et vellykket boligområde, og arkitekter og arkitektstudenter kommer gjerne hit for å se hvordan et godt boligområde kan skapes. Casinetto har også vært populært som kulisser til TV- og filmproduksjoner.

ADKOMST OG KOMMUNIKASJONER

Fra Prinsessealléen og Gustav Vigelandts vei går det gangveier inn til tunene. Ellers går det gangveier gjennom boligområdet, som er en del av et større gangveinett i området Skøyen/Silkestrå. Alle gangveiene er åpne for allmennheten, og bilkjøring er bare tillatt i forbindelse med nødsituasjoner og vedlikehold.

Det er gode forbindelser med buss og trikk fra Thune (Drammensveien), buss og trikk fra Frogner plass, T-bane fra Borgen stasjon (nord for Vestre gravlund) samt lokaltog og flytog fra Skøyen. Fornebubanen som er under bygging, vil få stasjon på Hoff.

NÆRMILJØ

Skoler og barnehager

Barn fra Casinetto borettslag går stort sett på Skøyen skole (1. – 7. klasse). Andre barneskoler i området er Smestad skole (1. – 7. klasse) og Majorstua skole (1.–10. klasse), og en ny ungdomsskole er under bygging på Hoff. Den nærmeste videregående skolen er Ullern vgs.

De mindre barna kan få plass i Casinetto borettslags barnehage. Styrer i barnehagen er førskolelærer Hilde Arnesen.

En del av de løpende utgifter til drift, for eksempel husleie og strøm, dekkes av borettslaget. Øvrige utgifter blir dekket inn via foreldrebetaling og offentlige tilskudd, og barnehagens styre er ansvarlig for driften. Barnehagen gjør årlige avsetninger til vedlikehold og oppgraderinger.

Det er opptak én gang i året eller etter behov. Barn som bor i Casinetto borettslag har fortrinnsrett, men barn utenfra kan bli tatt opp hvis det er ledige plasser. Opptak koordineres gjennom kommunen.

Barnehagelokalene kan leies til private arrangementer. Henvendelse skjer til barnehagens samarbeidsutvalg.

Ellers ligger det flere kommunale barnehager rundt Casinetto, bl.a. Casinetto barnehage, Mads barnehage, Nordjordet barnehage, Skøyen terrasse barnehage. Det er også en del private barnehager i området vårt.

Butikker og postkontor

De nærmeste dagligvarebutikkene ligger på Øvre Silkestrå, på Hoff og i Karenslyst allé (Sjølyst). Beboere i Gustav Vigelands vei sokner til postkontoret i Karenslyst allé, beboere i Prinsessealléen til REMA 1000 i Hoffsveien 10 («post-i-butikk»).

FELLES PLIKTER

Det er utarbeidet husordensregler for Casinetto borettslag. Heftet kan fås ved henvendelse til styret, men finnes også digitalt på Vibbo (Om borettslaget/Regler og vedtekter) og på Casinetto's nye hjemmeside.

Snekring - boring - banking

Støy forplanter seg veldig lett – og langt – gjennom betongen. Derfor skal alt arbeid som medfører støy bare skje mellom kl. 08.00 og 19.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdager. Søndag og høytidsdager skal det være ro.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr i borettslaget. Dyrene skal registreres ved innflytting, og beboer er ansvarlig for at dyrene ikke er til sjenanse for naboer. Se også husordensreglene.

Den store festen

Ved større arrangementer i leiligheten, er det god skikk å varsle naboene noen dager i forveien.

FELLES GLEDER

Sommerfest

Dersom ildsjeler tar initiativ, blir det sommerfest for store og små. Interesserte kontakter styret.

Julearrangementer

Første søndag i advent er det hvert år høytidelig tenning av julegraner, ett på hvert tun. Skolekorpset Peik spiller og det serveres gløgg og pepperkaker.

KOMMUNIKASJON

Meldinger til styret kan legges i et brev i postkassen i Gustav Vigelands vei 38 eller sendes med e-post til styret@casinetto.no

Hjemmeside

Frem til 1. januar 2022 hadde Casinetto borettslag en hjemmeside under OBOS-paraplyen «Her bor vi». Dette nettstedet er nå avviklet, og styret arbeider med en egen, ny hjemmeside for Casinetto.

Vibbo

OBOS tilbyr informasjon om hva som skjer i borettslaget på <https://vibbo.no/casinetto>

Casinetto-Posten

Casinetto-Posten er en lukket, beboerinitiert Facebook-gruppe for Casinetto. Den er et møtested oss som bor på Casinetto. Her kan vi dele nyheter og informasjon om stort og smått, og vi kan bytte, handle, gi bort, tilby og etterlyse. Casinetto-Posten er ikke en offisiell Facebook-side for borettslaget.

NØKLER

Nøkkelsettet som følger med leiligheten, skal inneholde:

- Nøkkel til ytterdør
- Kjellernøkkel
- Postkassenøkkel
- Nøkkel til E1-rom (hovedsikring og måler for hver leilighet i kjelleren)
- Radiatornøkkel
- Garasjenøkkel til leiligheter som har garasje
- Nøkkel til vaskeri (og hengelås med leilighetsnummer)

Nøkler til kjeller og garasje går også til containere og pullerter. Nye nøkler kan bestilles ved å sende en e-post til styret@casinetto.no hvor det spesifiseres hvilke nøkler det er behov for. Prisen er kr 200,- for kjeller-, vaskeri-, og garasjenøkkel. Det gjøres en avtale i e-posten om betaling og levering av nøkler. Fjernkontroll for garasjeporten (kr. 650,-) på øvre og nedre tun bestilles gjennom styret. Det samme gjelder for radiatorhjul (kr. 650,-).

Postkasseskilt

Det er opp til den enkelte andelseier å skaffe skilt til postkassen. Skiltet måler 9,4cm x 5,8cm og tykkelsen er 0,5mm.

Pullertene ved Prinsessealléen 13 og Gustav Vigelands vei 26, 42 og 54

Innkjøring til borettslaget er regulert med pullerter ved Prinsessealléen 13 og ved Gustav Vigelands vei 26, 42 og 54. Disse kan senkes med kjeller- og garasjenøkkel. På begge sider av pullertene ligger det følere i bakken (markert med hvite striper). Disse registrerer at det står en bil der, og sender signaler til et trafikklys (rødt og grønt). Kjør over de hvite stripene før du åpner pullerten, vent på grønt lys og kjør.

Man kan søke styret om fjernkontroll til pullertene, men her skal det foreligge medisinsk behov.

LIV OG EIENDOM

Brannsikringsutstyr

Brannalarmanleggene som installeres i 2022 utfyller krav til brannvarsling i boliger. Anlegget blir testet og analysert av profesjonell aktør én gang pr. år.

Alle boenhetene i Casinetto borettslag er i tillegg utstyrt med en RedBox husbrannslange som tilfredsstiller kravet til slokkeutstyr i bolig. Alle boenhetene i Casinetto borettslag vil bli besøkt av profesjonelle kontrollører minst en gang hvert fjerde år. Da vil detektorer som er tilkoplede brannalarmanlegget og RedBox husbrannslange bli inspisert.

Dersom det mistenkes at brannsikringsutstyret er skadet eller på annen måte har mistet sin funksjon, må styret kontaktes så snart som mulig. Det er beboers ansvar å påse at brannsikringsutstyret i boenheten til enhver tid er operativt og uskadet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget har ansatte, og må derfor også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Protector Forsikring ASA med polisenummer 1304768-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

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 vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

Borettslaget styres av retningslinjer som vedtas av beboerne på generalforsamling og av Lov om borettslag.

Generalforsamling

Den årlige generalforsamlingen holdes i mai/juni i Skøyen kirke. Generalforsamlingen er Casinettos øverste myndighet. Tre frammøtte er nok til at generalforsamlingen er beslutningsdyktig, og derfor er det viktig å møte opp dersom man vil bruke sin demokratiske rett til innflytelse. Hvis minst ti prosent av andelshaverne krever det, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Når spesielle grunner tilsier det, kan styret innkalle til beboermøte.

Styret

Styret velges på generalforsamlingen og består av leder, nestleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret har vedtatt retningslinjer for sitt styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HVEM HOLDER ORDEN?

Trappehus og gallerier

De åpne trappehusene og adkomstgalleriene er godt synlige for alle, så her er det viktig for trivselen at det holdes orden. Trappehuskontakten har ansvar for å sette opp turnuslister for feiing av trapp. Ellers er det opp til den enkelte beboer å «feie for egen dør» og holde fellesområdene fri for avfall.

Med både stasjonære og nedgravde containere på øvre og nedre tun, er det unødvendig å forsøple adkomstgalleriene. Er søppelcontainerne fulle, må avfall lagres midlertidig andre steder enn på galleriene.

Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren er oppbevaringsplass for sykler, hagemøbler, leker, kjelker o.l. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Umerkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som skjønnsmessig opptar urettmessig plass, kan styret fjerne dem for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dem innen 14 dager etter skriftlig varsel, jf. Husordensregler pkt. 6.

Vaktmester

Firmaet Boligassist AS er innleid for vaktmestertjenester. Det er hovedsakelig Eivind Sandvik (mobil 480 88 634, e-post: post@boligassist.no) som står for den daglige driften. Trenger man hjelp av vaktmester til private tjenester, må pris avtales med Boligassist AS.

FELLESAREALER

Dugnader

Tradisjonen tro arrangeres det dugnad vår og høst, og kjellerrydding hver vår. Jo flere som deltar, jo hyggeligere blir det.

Privatisering av områder

Ved trappene som er satt opp fra balkong til bakkeplan, er det ikke tillatt å privatisere fellesområdene.

FELLESANLEGG

Kabel-TV

Borettslaget har avtale med Telia Norge for leveranse av bredbånd og TV. Den enkelte husstand kan velge mellom følgende løsninger:

- Både TV og Bredbånd: TV og Strømming 50 poeng og Bredbånd 50 Mbps. Den enkelte kan selv utvide tv- og bredbåndproduktet etter egne priser.
- Bare Bredbånd 750 Mbps.
- Bare TV (120 poeng).

Les mer om produktet *Flex Premium 50*: <https://www.telia.no/borettslag/flex-premium-50/>

Les mer om TV- bokser: <https://www.telia.no/tv/utstyr/sammenlign-utstyr/>

Les mer om fiber hjemmesentral: <https://www.telia.no/kundeservice/internett/oppkobling-bredband/5501/#veiviser>

Logg inn på Min Side for å se faktura, endre kanaler eller Telia Play her:

<https://www.telia.no/login/>

Telia Kundesenter gir informasjon om flytting og retur av utstyr:

<https://www.telia.no/kundeservice/flytting-og-retur/>

Avfallshåndtering

Søppelsuget ble stengt i juni 2013 etter en stor propp i midtre og øvre del av Casinetto. Etter rensing av rørene ble det avdekket behov for større utbedringer før Casinetto kunne bruke søppelsuget igjen. Utbedringene ble ikke gjennomført.

På ordinær generalforsamling 2014 fikk styret fullmakt til å inngå avtale om uttreden fra Sameiet Skøyen Vest Søppelsug (SVS). Styret fikk også fullmakt til å etablere alternativ søppelhåndtering som ikke kom i konflikt med prinsippet om bilfrie tun.

I 2017, etter juridisk bistand, ble avtalen med sameiet hevet, og uttreden fra sameiet ble i 2018 meldt til Brønnøysundregisteret. I april 2018 ble det forhandlet og signert en avtale om nedgravde løsninger i tråd med generalforsamlingsvedtaket fra 2017. Valgt leverandør ble Enviropac. De nedgravde søppelcontainerne fungerer godt.

Containere

Større gjenstander kan kastes i den gule containeren som står på kildesorteringsplassen (øvre tun), og i den blå containeren på biloppstillingsplassen på nedre tun.

Elektriske artikler skal ikke kastes i ordinær container, men leveres godkjent returpunkt (for eksempel Elkjøp Skøyen).

El-billading

En del beboere har investert i ZAPTEC ladeanlegg for el-bil i garasjeanlegg og på biloppstillingsplasser. Etterbestilling kan gjøres hos firmaet Elektro-Sivert gjennom styret.

Strøsand

Ved gangveien mellom Gustav Vigelands vei 48 og 50, på gangveien ved barnehagen (Gustav Vigelands vei 36) og i oppkjørselen til biloppstillingsplassen på nedre tun står det gule kasser hvor alle kan hente strøsand ved behov. Dersom disse skulle være låst, container-nøkkelen. Nøkkel som passer begge containere skal følge med leilighetens nøkkelsett.

Vaskeri

Nedre og øvre tun har fellesvaskeri med to vaskemaskiner, sentrifuge, kaldrulle, skyllekum og tørkerom. Vasketid reserveres ved å henge opp hengelås med leilighetsnummer på en tavle. Det koster kr. 40,- å leie vaskeriene i 4 timer, bruk 2 x kr. 20,-. Se ellers info på tavlen i vaskeriene.

FASADENE

Farger

Disse fargene skal benyttes ved maling og vedlikehold utendørs:

Balkong- og ytterdører: Nordsjø olje dekkbeis, "Rød by"
Veranda- og karnappvegger: Maling nr: NCS 0502-Y, glansgrad: halvblank
Vinduer: Maling nr: Hvit, glansgrad: halvblank
Det skal bare brukes oljebasert maling og beis.

Markiser og utvendige persienner

Utvendige persienner og markiser som er godkjent for bruk på Casinetto kan leveres av *Lady Persienneindustri* (www.lady.no). Opplysninger om priser m.m. kan også fås på telefon 63 89 32 89, eller e-post info@lady.no

Markiser (navn "TEMPOTEST")

- Til gul fasade kan velges i: beige nr. 52 og hvit/gulstripet nr. 37
- Til rød fasade: beige nr. 52 og gul nr. 12

På karnapper og svalganger skal det ikke monteres markiser.

Persienner: Metalett 50mm, Hvit 610, hvit dekk-kasse.

FYRING OG VENTILASJON

Fyring

Borettslagene Casinetto, Hoffsgrenda, Øvre- og Nedre Silkestrå og Skøyen Terrasse boligsameie har fjernvarmeforsyning. Varmesentralen er plassert ved garasje-anlegget på Nedre Silkestrå, og fyringssesongen avhenger av utetemperaturen.

Slik bruker du termostat-rattet på radiatorene: Graderingene "blå - I - II - III - IIII - rød" på radiatorenes innstillingsratt virker ikke som bryteren på en elektrisk ovn. De er termostatinnstillinger:

BLÅ	stenger eller åpner ved	+ 5° C
I	-----"-----	+ 12° C
II	-----"-----	+ 15° C
III	-----"-----	+ 18° C
IIII	-----"-----	+ 21° C
RØD	-----"-----	+ 26° C

VVS-konsulenter anbefaler en innetemperatur på ca. 22° C, det vil si at rattet bør stilles litt over stilling "IIII". Ønsker du lavere temperatur, stiller du inn på et lavere tall. Da skal termostaten sørge for at du får jevn, ønsket temperatur i rommet.

Termostaten stenger varmen når temperaturen *ved rattet* er høyere enn ønsket, og åpner for varmen når temperaturen *ved rattet* er lavere enn ønsket. Rattet bør derfor ikke dekkes til, siden det da vil bli vanskelig å registrere riktig temperatur i rommet.

Det er også viktig å lufte radiatorene når fyringssesongen begynner for at de skal virke godt. Spesialnøkkel for radiatorer skal følge med nøkkelsettet til leiligheten.

Frostsikring: For å forhindre issprengning av radiatoren, er termostaten utstyrt med frostsikring. Mange åpner vinduet på soverommet om natten med rattet i stilling "blå" (de fleste tror det betyr "stengt"). Er det da vinterstid, vil termostaten åpne for full ventilgjennomgang for å hindre at vannet i radiatoren fryser. Det er derfor gunstigere å sette rattet i stilling I eller II.

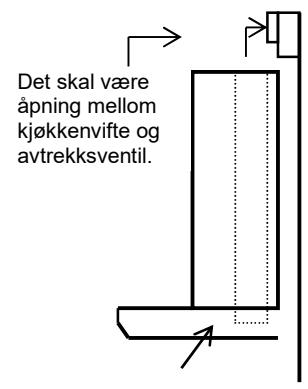
Ventilasjon

Ventilasjonssystemet fungerer ved at luft suges ut av leiligheten gjennom ventiler som drives av vifteanlegg på loftet.

OBS: Kjøkkenventilator med motordrevet vifte må ikke koples direkte til avtrekksventilen over komfyren. Det vil forstyrre hele ventilasjonssystemet.

Avtrekkørret skal da avsluttes før ventilen (se tegning).

En avtrekkshette uten motorisert vifte kan monteres direkte til avtrekket. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år. Beboerne må sørge for tilkomst til servicepersonell som rengjør rørene.



Rengjøring av ventilinntakene er beboers ansvar, og må gjøres jevnlig for at de ikke skal tettes til. Løsne ved å ta tak i ytterringen, og trekk ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.

KJØKKEN OG BAD

Oppvask- og vaskemaskin må alltid kobles til kaldtvann. Kraner må være myktstengende. På grunn av liten rørdimensjon på vannledningene kan montering av hurtigstengende kraner, oppvask- og vaskemaskiner forårsake trykkstøt og smell i vannrørene. Vær oppmerksom på dette ved skifte av blandebatterier og maskiner.

Fuktskader

Det kan oppstå fuktskader på badet, særlig ved ombygging. Noen leiligheter har dusj/badekar på vindusvegg, noe som har forårsaket råteproblemer. Dette er skader som ikke dekkes av borettslagets forsikring, og som den enkelte beboer må ta ansvaret for å forhindre.

En del av fuktskadene skyldes manglende vedlikehold av sluket. Med jevne mellomrom må slukristen demonteres, slukplugg skrues ut, sluket staves med stakefjær, slukplugg monteres, sluk gjøres rent innvendig og tømmes for grus, lo, hår o.a. Til sist monteres slukrist.

Ved oppussing er det særdeles viktig å være oppmerksom på at alle avløpsrør og trekkerør er innstøpt i bærende betongvegger og gulv. Veggene er i tillegg smalere enn normalt med liten overdekning ved rørføringene. Plassering for avløpsrør i vegg fremgår av staketilgang i kjeller og inspeksjonsluke på loft. Hovedprinsipp er føringsvei i midtsone av leilighetene. Det oppfordres derfor til stor forsiktighet, da utbedringer av skade på rør vil være komplisert og kostbart. Ta kontakt med borettslagets vaktmester eller rørlegger for mer informasjon ved behov.