



# Årsmøte 2023

---

Casinetto Borettslag

1. juni 2023

# 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.

## Dato for årsmøtet:

1. juni 2023 kl. 18:00, Skøyen Kirke.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reviderte Husordensregler for Casinetto borettslag
8. Fasadeendring ved grøntanlegg i forbindelse med loftsutbygging PA 13, leilighet 3113, Henjum.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredric Arntzen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

### Vedlegg

1. 491 Casinetto borettslag årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000

---

Sak 7

## Reviderte Husordensregler for Casinetto borettslag

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene i Casinetto borettslag ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.11.1987 og sist endret 23.05.2012. Utviklingen av borettslaget og samfunnet for øvrig har vært betydelig siden 2012, og det er behov for å tilpasse reglene til dagens realiteter. Noen punkter er gått ut på dato, og det har meldt seg behov for nye punkter knyttet til bygge- og renoveringsaktivitet og vedlikehold i borettslaget.

Se forslag til nye husordensregler vedlagt årsinnkalling.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til revidering av husordensreglene vedtas.

### Vedlegg

2. Sak\_A\_Dagens\_Husordensregler\_\_Casinetto\_Borettslag.pdf
  3. Sak\_A\_Forslag\_til\_nye\_Husordensregler\_casinetto\_brl\_rev3.pdf
  4. Sak\_A\_Ordensregler\_Casinetto\_tabell\_nye\_og\_gamle\_regler\_ny.pdf
- 

Sak 8

## Fasadeendring ved grøntanlegg i forbindelse med loftsutbygging PA 13, leilighet 3113, Henjum.

### Forslag fremmet av:

Knut Arne og Berit Johanne Henjum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder fasadeendring på fasade øst i PA13 for rømning fra loft i 4.etasje direkte til terreng. Fasadeendringen består av rømningsdør med rekkverk og utfellbar rømningsstige. Eksisterende vindu i loftsetasjen byttes ut med dør. Terrenget langs fasaden planeres ut fra hushjørnet. I tillegg etableres en varig, frittstående forhøyning (H: 60 cm, B/L: 85 cm) under rømningsstigen.

Eldre tekniske skap ved gavlveggen vil bli fjernet i forbindelse med tiltaket. Vegetasjon bevares.

Rammetillatelse til loftutbygging ble gitt i 2017, loftet ble bygget ut i 2020. Etablering av rømning direkte fra loftsetasje til terreng er nødvendig for å få endelig godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Omprosjektert løsning er utarbeidet av Multiconsult for å tilfredsstille kravene i TEK17.

### **Forslag til vedtak**

Fasadeendring på østfasade i Prinsessealléen 13 godkjennes i tråd med saksfremstillingen. Tiltaket omfatter etablering av rømningsdør med rekkverk, utfellbar rømningsstige, justering av terreng og etablering av frittstående forhøyning (H: 60 cm, B/L 85 cm), som vist på illustrasjon 1.

### **Styrets innstilling**

Det foreslåtte tiltaket er en fasadeendring som også vil påvirke fellesareal. En liknende sak er godkjent på ekstraordinær generalforsamling i januar 2023. Styret støtter forslaget med følgende tillegg:

### **Styrets forslag til vedtak:**

- Døren utformes som enkeltdør med tredelt vindusfelt som er tilsvarende eksisterende type i borettslaget.
- Utfellbar rømningsstige lakkeres som fasadefarge.
- Frittstående forhøyning under rømningsstige utformes med trinn for å sikre passasje til grøntområde spesielt for barn og at høyde ikke utløser krav til rekkverk.
- Tiltaket skal ikke igangsettes før det foreligger godkjenning fra byantikvar og PBE.

### **Forslag til vedtak 1**

Vedtast i tråd med beskrivelsen av saken

### **Forslag til vedtak 2**

Vedtast som beskrevet, men med styrets forslag til tillegg.

### **Vedlegg**

5. Forslag\_B\_3113\_Loftsutbygging\_RevK.pdf

---

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret er blitt informert av valgkomiteen om at Kim Orderud har erklært seg inhabil i saken om innstilling av styreleder og ønsker derfor å informere generalforsamlingen om følgende vurdering fra advokatfullmektig Siri Enge, advokatene i Obos:

«Borettslagsloven oppstiller ingen egne habilitetsbestemmelser om valgkomiteens medlemmer, og det faller heller ikke naturlig å behandle valgkomiteen etter reglene om habilitet for styremedlemmer. Men om vi likevel tar utgangspunkt i borettslagslovens regel § 8-14 om inhabilitet for styremedlemmer, lyder den som følger:

#### *§ 8-14. Inhabilitet*

*Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.*

Dersom et styremedlem er inhabil, skal det avstå fra så vel den forutgående behandlingen av saken som avgjørelsen av saken.

Avgjørende for om et styremedlem er inhabil, er om styremedlemmet har en særinteresse i saken. Særinteressen må i tillegg være fremtredende. Ifølge lovkommentaren betyr dette at interessen må være av en slik art og styrke at det er en reell fare for at den kan påvirke styremedlemmets vurdering og behandling av saken. Særinteressen kan være av enten økonomisk eller personlig art. Bestemmelsen gjelder også der særinteressen er på styremedlemmets nærstående hånd. Begrepet «nærstående» skal oppfattes på samme måte som i dekningsloven § 1-5.

Etter dekningslovens § 1-5 anses nærstående som:

1. ektefeller, ugifte samboende, forlovede, slektninger i opp- og nedstigende linje, søsken, de nevnte personers ektefeller og andre som står hverandre personlig særlig nær (personlig nærstående),
2. en virksomhet og en person, dersom personen eller noen av vedkommendes personlig nærstående alene eller sammen med andre nærstående eier en vesentlig del av virksomheten eller oppbeholder en betydelig del av dens inntekter eller i kraft av sin stilling som leder har vesentlig innflytelse på den, og
3. to virksomheter, dersom den ene virksomhet alene eller sammen med andre nærstående eier en vesentlig del av den andre virksomheten eller oppbeholder

en betydelig del av dens inntekter eller i kraft av sin stilling som leder har vesentlig innflytelse på den, eller dersom begge er nærstående til samme person eller virksomhet

Det legges til grunn at Kim Orderud og hans kjæreste er samboende, og Erling Aarsæther er samboers far. Aarsæther rammes ikke av oppramsingen av nærstående etter dekningslovens bestemmelser. Hvorvidt Aarsæther og Orderud «står hverandre personlig særlig nær» er vanskelig for oss å vurdere og beror på en nærmere konkret vurdering av deres relasjon, men å være samboers far vil ikke nødvendigvis innebære at relasjonen tilsier at de står hverandre personlig særlig nær.

Når Kim Orderud ikke ville vært å anse som inhabil i dette spørsmålet som styremedlem, er det mindre grunn til å anse han som inhabil som medlem i valgkomiteen.

Valgkomiteen belyser likevel utfordringen i sin epost som tydeliggjør at spørsmålet har vært til drøftelse, hvorved Kim Orderud har erklært seg inhabil. Det fremkommer også at Kim Orderud ikke har deltatt i selve beslutningen og at beslutningen har vært tatt av valgkomiteens øvrige tre medlemmer.

Under enhver omstendighet, er det likevel slik at det er generalforsamlingen som foretar valg av ny styreleder. Det viktigste etter vårt syn er at alle kandidater til styreledervervet fremkommer i innkallingen, slik at generalforsamlingen gis mulighet til å stemme på alle aktuelle kandidater.»

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Aarsæther

### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Magnus Hostad
- Marianne Hauknes

### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Morger
- Jarle Tangen

### **Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Kim Orderud
- Marlene Tallberg Wiig
- Randi Nygård
- Thomas Høy

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf
  2. Redegjøring fra valgkomitee offentlig.pdf
  3. Rapport - Innstilling av kandidat til vervet som styreleder i Casinetto Borettslag.pdf
  4. Styreleder stillingsutlysning.pdf
  5. søknad styreleder Casinetto.docx (1).pdf
- 

Sak 10

## **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:

- Christian Magnus Hostad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronnie Modigh
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Gehe	Gustav Vigelands Vei 42
Nestleder	Christian Magnus Hostad	Gustav Vigelands Vei 46
Styremedlem	Wenche Kari Baun Engseth	Gustav Vigelands Vei 30
Styremedlem	Jon Torstein Hvamstad	Gustav Vigelands Vei 32
Styremedlem	Ronnie Slaatten Modigh	Gustav Vigelands Vei 28
Varamedlem	Andrew Kroglund	Gustav Vigelands Vei 28
Varamedlem	Jarle Tangen	Gustav Vigelands Vei 44

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Christian Magnus Hostad		Gustav Vigelands Vei 46
Varadelegert		
Andreas Gehe		Gustav Vigelands Vei 42

### Valgkomiteen

Pia Margrethe Bråthen	Gustav Vigelands Vei 30
Thomas Høy	Gustav Vigelands Vei 48
Kim Øian Orderud	Prinsessealléen 21
Morten Ulriksen	Gustav Vigelands Vei 32

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@casinetto.no](mailto:styret@casinetto.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Casinetto Borettslag

Borettslaget består av 298 andelsleiligheter.

Casinetto Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305720, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3      494      496

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Casinetto Borettslag har én ansatt i tillegg til daglig leder i barnehagen.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 23 053 159,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av husleie samt andre inntekter som primært knytter seg til Charge 365 (lading av el-biler).

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 23 254 947,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at brannsikringstiltaket er aktivert i balansen.

### **Resultat**

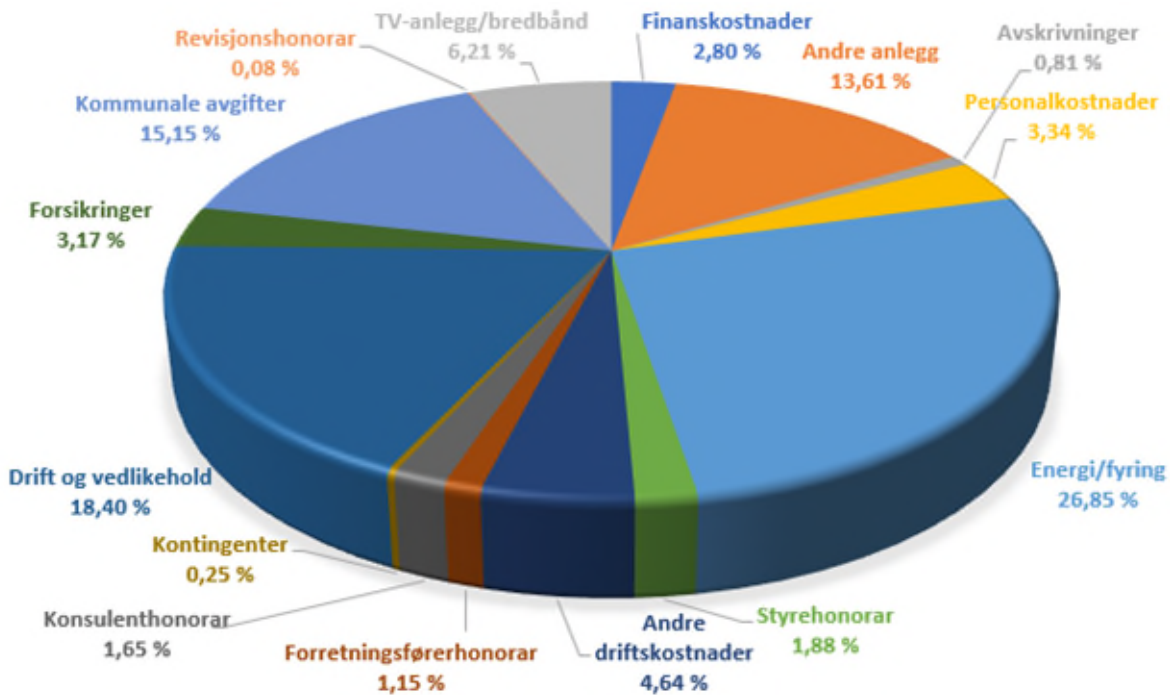
Årets driftsresultat fremkommer i resultatet som et underskudd på kr 201 788.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 831 805,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

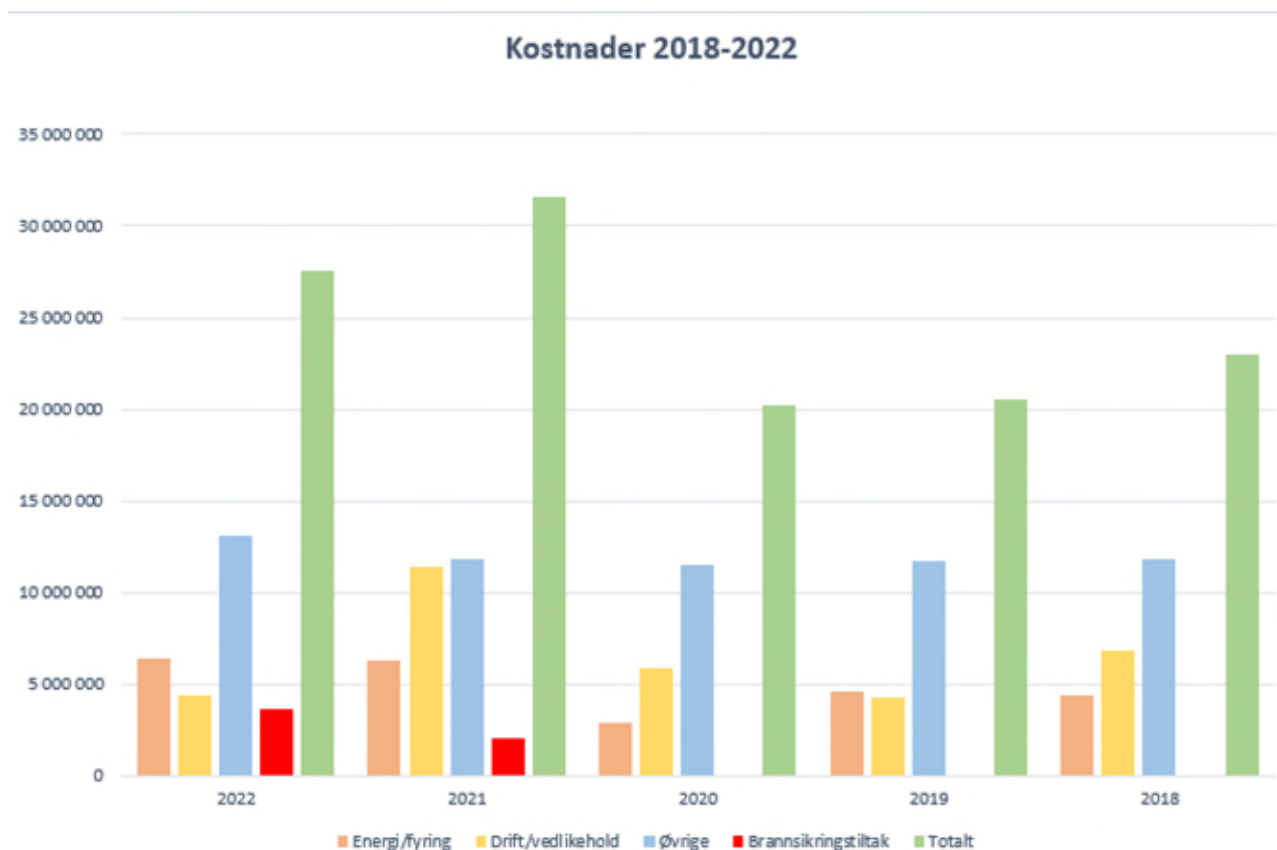
### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 2 783 063 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet under viser fordeling av regnskapsmessige kostnader for Casinetto borettslag i 2022.



Kolonnediagrammet under viser kostnadsforholdet mellom energi/fyring, drift og vedlikehold, brannsikringstiltak samt øvrige kostnader for Casinetto borettslag i årene 2018-2022.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Det er bregnet kr 2 800 000 til større vedlikehold som omfatter brannstiger. Tiltaket er forventet at skal aktiveres i balansen, og kostnaden er derfor plassert under «Disponible midler».

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Casinetto Borettslag. Basert på Casinetto Borettslag sin skadehistorikk er det derfor lagt til grunn en økning på kr 228 378,- i budsjettet for 2023.

### Lån

Casinetto Borettslag har ett lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,6 % økning av felleskostnadene fra 01.03.23. Styret har sett det hensiktsmessig å også øke innkreving for garasje- og parkeringsplasser samt oppvarming.

Med tanke på den økonomiske situasjonen generelt sett, har styret sett det hensiktsmessig å gjøre noen sammenligninger mellom Casinetto borettslag og tilsvarende, nærliggende borettslag. Det er viktig å hensynta at boligselskapene er forskjellige, og kostnadsøkningen i Casinetto kan komme av andre årsaker enn boligselskapene rundt.

Andelseiere i Casinetto borettslag har en forholdsvis lav gjeldsgrad, altså lite fellesgjeld på leiligheten. Med andre ord er det andre kostnader som har vært forklarende i den kontinuerlige økningen av husleien som mange har opplevd. Dette vises tydelig i diagrammene på foregående side. Det styret derimot kan vise til, er at den gjennomsnittlige husleien nå ligger på et nivå som gjenspeiler tilsvarende borettslag i nærheten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Casinetto Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Casinetto Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





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-ene, 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, 16. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

**CASINETTO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 720, KUNDENR. 491**  
**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-435 443</b>	<b>2 578 618</b>	<b>-435 443</b>	<b>2 783 062</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-831 805	-9 116 699	-6 640 100	2 132 970
Tilbakeføring av avskrivning	18	194 682	189 100	190 000	280 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	17	-3 629 884	-2 072 164	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-536 571	0	0	-2 800 000
Tillegg for nye langsiktige lån	20	28 224 000	19 215 214	28 224 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-20 198 236	-11 228 642	-20 198 236	-1 461 000
Red. annen langs. gjeld		0	-887 851	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 681	-870	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	887 851	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 218 505</b>	<b>-3 014 061</b>	<b>1 575 664</b>	<b>-1 848 030</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 783 063</b>	<b>-435 443</b>	<b>1 140 221</b>	<b>935 032</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 323 189	3 096 505		
Kortsiktig gjeld		-3 540 126	-3 531 948		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 783 063</b>	<b>-435 443</b>		

**CASINETTO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 720, KUNDENR. 491**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 023 123	16 854 586	18 229 000	22 113 000
Andre anlegg	10	3 622 005	3 500 886	3 415 000	3 910 000
Andre inntekter	3	408 030	23 640	0	312 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>23 053 159</b>	<b>20 379 112</b>	<b>21 644 000</b>	<b>26 335 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-799 319	-591 455	-645 500	-722 430
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
Avskrivninger	18	-194 682	-189 100	-190 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-20 125	-17 127	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-275 435	-268 715	-262 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-394 992	-138 583	-140 000	-235 000
Kontingenter		-59 400	-59 400	-59 600	-59 600
Drift og vedlikehold	8	-4 401 823	-11 350 450	-10 365 000	-4 199 000
Forsikringer		-758 622	-693 055	-760 000	-1 035 000
Kommunale avgifter	9	-3 623 759	-3 083 549	-2 515 000	-3 386 000
Andre anlegg	10	-3 261 587	-3 302 748	-3 202 000	-3 787 000
Energi/fyring	11	-6 423 702	-6 277 714	-6 300 000	-6 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 486 186	-1 477 639	-1 530 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	12	-1 105 316	-1 326 017	-1 411 000	-1 190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 254 947</b>	<b>-29 225 552</b>	<b>-27 843 100</b>	<b>-23 297 030</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-201 788</b>	<b>-8 846 440</b>	<b>-6 199 100</b>	<b>3 037 970</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	39 449	4 820	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-669 466	-275 079	-446 000	-910 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-630 017</b>	<b>-270 259</b>	<b>-441 000</b>	<b>-905 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-831 805</b>	<b>-9 116 699</b>	<b>-6 640 100</b>	<b>2 132 970</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-831 805	-9 116 699		

**CASINETTO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 720, KUNDENR. 491**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	150 538 000	150 538 000
Rehabilitering	17	0	2 072 164
Tomt		2 959 551	2 959 551
Andre varige driftsmidler	18	7 213 986	1 170 050
Øremerkede bankinnskudd	27	211 877	209 796
Miljøbankkonto, øremerket		321 081	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>161 244 496</b>	<b>156 949 561</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		470	0
Forskuddsbetalte kostnader		669 448	767 878
Andre kortsiktige fordringer	19	70 687	19 468
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	26	307 874	306 528
Driftskonto OBOS-banken		1 756 888	191 651
Driftskonto OBOS-banken II		30 159	772
Skattetrekkskonto OBOS-banken		117 341	95 841
Sparekonto OBOS-banken		2 277 513	630 632
Sparekonto OBOS-banken II		1 092 809	1 083 735
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 323 189</b>	<b>3 096 505</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>167 567 685</b>	<b>160 046 066</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 300 * 100		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		58 186 008	59 017 813
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>58 216 008</b>	<b>59 047 813</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 458 169	18 432 405
Borettsinnskudd	21	79 033 900	79 033 900
Avsetning bomiljøtiltak	16	319 481	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>105 811 550</b>	<b>97 466 305</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 207 240	2 371 899
Skyldige offentlige avgifter	22	140 465	122 821
Påløpte renter		84 418	29 592
Påløpte avdrag		118 112	95 377
Underregnskap 1	23	327 791	327 791
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	26	307 874	306 528
Annen kortsiktig gjeld	24	1 354 227	277 940
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 540 126</b>	<b>3 531 948</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 167 567 685 160 046 066**

Pantstillelse	25	108 123 900	108 123 900
Garantiansvar	26	307 874	306 528

Oslo, 09.05.2023

Styret i Casinetto Borettslag

Andreas Gehe /s/

Wenche Kari Baun Engseth /s/ Jon Torstein Hvamstad /s/

Ronnie Slaatten Modigh /s/

Christian Magnus Hostad /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 881 945
Oppvarming	4 478 492
Eiendomsskatt	802 108
Get Kabel-TV	763 680
Garasje	351 036
Bredbånd	286 528
Leietillegg påbygg	282 684
Parkering	114 900
Strøm elbil	84 000
Avregning	-21 000

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 024 373</b>
--------------------------------------	-------------------

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 250
-----------	--------

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 023 123</b>
--------------------------------------	-------------------

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger-Parsellhagen	17 600
Portåpner	15 700
Rettshjelpsdekning	49 876
Kontantoppgjør-forsikring	48 668
Charge 365	276 186
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>408 030</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 736 771
Påløpte feriepenger	-325 579
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-466 165
Pensjonskostnader innskudd	-278 992
AFP-pensjon	-29 885
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 204
Yrkesskadeforsikring	-593
Refusjon sykepenges	507 613

Personalkostnader overført til underregnskap Barnehagen:

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 210 262
Påløpte feriepenger	-253 565
Arbeidsgiveravgift	-284 567
Pensjonskostnader	-291 476
Refusjon sykepenges	507 613
<b>Sum personalkostnader overført til barnehagen</b>	<b>-2 532 257</b>

Personalkostnader borettslaget, uten barnehagen

Ordinær lønn, fast ansatte	-526 510
Påløpte feriepenger	-72 014
Arbeidsgiveravgift	-181 598
Pensjonskostnader innskudd	-18 605
Yrkesskadeforsikring	-593

**SUM PERSONALKOSTNADER BORETTSLAG UTEN BARNEHAGE -799 319**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,8 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 837, jf. noten om andre driftskostnader.

Styret, ansatte i borettslaget og samarbeidspartner har mottatt gaver jf noten om andre driftskostnader

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-252 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 664
Sivilarkitekt W.Engseth-Rammesøknad brannteknisk rapport	-29 753
Oslo kommune- grunngebyr søknad	-37 700
BK Takst og eiendoms service as	-5 125
Egil Berge-Brannteknisk rådgivning	-29 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-394 992</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse-WSP Norge	-66 284
Bygg og våtromsgruppen AS	-87 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 784</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 280 752
Drift/vedlikehold VVS	-189 144
Drift/vedlikehold elektro	-139 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 115 393
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 314
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 604
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 713
Egenandel forsikring	-122 000
Kostnader dugnader	-2 878
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 401 823</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-802 447
Vann- og avløpsavgift	-1 897 105
Renovasjonsavgift	-924 207
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 623 759</b>



**NOTE: 10****BARNEHAGEN****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Barnehageavgift	614 329
Tomme leieforhold, barnehageavgift	-66 165
Tilskudd lokal kompetanseutvikling	5 000
Uavklarte tilskudd	136 053
Statstilskudd	2 932 788

---

<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>3 622 005</b>
------------------------------------	------------------

---

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Drift/vedl.hold	-8 408
Lønninger	-2 210 262
Konsulentonorar	-27 456
Påløpne feriepenger	-253 565
Arbeidsgiveravgift	-284 567
Pensjonskostnader ytelse	-291 476
Ref. sykepenger	507 613
Personalopplæring, kurs	-44 395
Arbeidsklær	-1 759
Leker/materiell	-2 233
Diverse utstyr	-24 332
Husholdning - mat	-157 579
Husholdning - øvrig	-12 685
Turer/aktiviteter	-21 697
Revisjon	-15 000
Renhold v/firmaer	-140 582
Andre kontorkostnader	-7 369
Telefon/bredbånd innber.plikt	-13 646
Telefon, annet	-1 040
Renter leverandørgjeld	-13
Forsikring	-22 115
Porto	-15
Velferd ansatte	-22 309
Vikarbyrå	-206 697

---

<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-3 261 587</b>
-----------------------------------	-------------------

---

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>360 418</b>
-------------------------	----------------

---

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 132 781
Fjernvarme	-5 290 921

---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-6 423 702</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-305 756
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 905
Diverse leiekostnader/leasing	-16 547
Driftsmateriell	-5 491
Vaktmestertjenester	-472 110
Snørydding	-110 823
Andre fremmede tjenester	-80 379
Kontor- og datarekvisita	-29 968
Trykksaker	-10 455
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 837
Andre kontorkostnader	-400
Telefon, annet	-9 961
Porto	-14 500
Forsikringer/avgifter biler	-15 830
Reisekostnader	-7 404
Kontingenter	-400
Gaver	-7 864
Bank- og kortgebyr	-3 196
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 105 316</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 327
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 108
Andre renteinntekter	14
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 449</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 823
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-666 490
Renter på leverandørgjeld	-153
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-669 466</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	150 538 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>150 538 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.3/bnr.494 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS		-319 481
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-319 481</b>

**NOTE: 17****REHABILITERING**

Gowens AS 2021		2 072 164
Gowens AS 2022		3 629 884
Ovf varige driftsmidler		-5 702 048
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>0</b>

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat			
Tilgang 2003	160 292		
Avskrevet tidligere	-160 291		
			1
Strøttårn			
Tilgang 2022	56 063		
			56 063
Lekestativ			
Tilgang 2006	26 673		
Avskrevet tidligere	-26 672		
			1
Kjøkken, barnehagen			
Kostpris	87 085		
Avskrevet tidligere	-82 007		
Avskrevet i år	-5 077		
			1
Ombygging barnehagen			
Kostpris	216 726		
Avskrevet tidligere	-204 085		
Avskrevet i år	-12 640		
			1
Gjerde, barnehagen			
Kostpris	58 790		
Avskrevet tidligere	-56 830		
Avskrevet i år	-1 959		
			1
Piratbåt, barnehagen			
Tilgang 2015	122 835		
Avskrevet tidligere	-57 323		
Avskrevet i år	-13 102		
			52 410
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	1 446 473		
Avskrevet tidligere	-361 617		
Avskrevet i år	-144 648		

		940 208
Brannstiger		
Tilgang 2022	68 700	
Avskrevet i år	-6 298	
		62 402
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2021	2 072 164	
Tilgang 2022	3 629 884	
		5 702 048
Sykkelramper		
Tilgang 2022	139 543	
Tilskudd OBOS	-60 000	
Avskrevet i år	-2 651	
		76 892
Fallsikringssutstyr		
Tilgang 2022	332 265	
Avskrevet i år	-8 307	
		323 958
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>7 213 986</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-194 682</b>

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		23 529
Charge 365 Des 22		47 157
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>70 687</b>

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-19 190 000	
Nedbetalt tidligere	757 595	
Nedbetalt i år	18 432 405	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-28 224 000	
Nedbetalt i år	1 765 831	
		-26 458 169
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-26 458 169</b>

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-79 033 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-79 033 900</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-99 341
Påleggstrekk	-1 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-122 934
Skyldig mva.	82 810
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-140 465</b>

**NOTE: 23****UNDERREGNSKAP 1**

Saldo	-327 791
<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>	<b>-327 791</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-325 579
For mye utbetalt forsikringsoppgjør-Protector as	-9 375
Påløpte kostnader	-1 019 273
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 354 227</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 033 900
Pantelån	26 458 169
Påløpte avdrag	118 112
<b>TOTALT</b>	<b>105 610 181</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	150 538 000
Tomt	2 959 551
<b>TOTALT</b>	<b>153 497 551</b>

**NOTE: 26****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SVS og utgjør kr 307 874,-

Selskapets andel i SVS vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Casinetto Borettslag er fritatt for sin andel av driftskostnadene i SVS, og har innfridd sin andel av

sin andel av fellesgjeld.

**NOTE: 27****ØREMERKEDE BANKINNSKudd**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## Annen informasjon om borettslaget

### Boligsalgsoversikt for Casinetto borettslag 2022

Oversikten under viser antall solgte boliger basert på antall rom. Prisene under er oppgitt med og uten fellesgjeld, og er basert på et gjennomsnitt.

Antall solgte	Antall rom	Pris u/gjeld	Pris m/gjeld
0	1	kr -	kr -
2	2	kr 4 367 500,00	kr 4 431 500,00
1	3	kr 9 850 000,00	kr 9 933 000,00
6	4	kr 9 775 000,00	kr 9 855 000,00
0	5	kr -	kr -

### Møter

I løpet av 2022 er det avholdt 11 styremøter hvor 27 saker er behandlet. I tillegg er det gjennomført regnskapsmøte og konstituerende styremøte. Ordinær generalforsamling ble avholdt den 30.05.2021.

### Informasjon

Det er sendt ut 17 rundskriv og informert på både nettside og Vibbo. Borettslagets nye hjemmeside ble publisert våren 2022, ettersom Obos ikke ville videreføre sin opprinnelige løsning for nettsider.

### Barnehagen

Casinetto borettslags barnehage har vært drevet i borettslagets regi siden 1986, og har tilbud til barn fra 1 til 6 år. For tiden har vi en barnehagegruppe på 18 barn, som tas godt vare på av 4 dyktige medarbeidere. Styrer i barnehagen er Hilde Arnesen.

Barnehagen er foreldredrevet. Dette ivaretas av et samarbeidsutvalg bestående av foreldre, to ansatte samt en representant fra styret i borettslaget.

Fra 01.01.14 ble barnehagen organisasjonsmessig en integrert del av borettslaget, mens den tidligere var organisert som en underenhet. Denne endringen er gjort som en tilpasning til nye rutiner for fakturabehandling i OBOS, og påvirker ikke driften i nevneverdig grad.

Det er kommet opp spørsmål om barnehagen må skilles ut som eget retts-subjekt i forbindelse med ny barnehagelov (Endringer i barnehageloven (udir.no)). Det er ikke behov for å skille ut barnehagen iht. vurdering fra advokat i PBL og Obos.

Barnehagen skal ifølge vedtektene budsjetteres med et lite årlig overskudd. Dagens underregnskap inkluderer ikke husleie og felleskostnader. Regnskapet bør gjenspeile de totale kostnadene.

I regnskapet innføres det derfor en post for felleskostnader. Beløpet tar utgangspunkt i Kapitaltilskudd fra Udir som skal dekke driftskostnader på bygg.

## Husleie

I desember 2021 ble det varslet økning av felleskostnader på 15% (tilsvarende i snitt 9,46% økning i husleien), for å hovedsakelig å dekke økte energikostnader og lånekostnader. Økningen var gjeldende fra februar 2022. Styret hadde ikke mulighet til å forutse at energikostnadene skulle fortsette å stige og bli vedvarende høye.

F.o.m. 01.11.22 ble husleien økt med 19%, grunnet vedvarende økte kostnader til strøm og oppvarming. Økning fordelt seg på følgende; felleskostnader økte 3,15%, oppvarming økte 63,83%, TV/Internett økte kr 52. De nye beløpene tilsvarende nå de faktiske utgiftene borettslaget har.

Det er spesielt energikostnadene som har vært utfordrende, da de har økt betydelig. Det er innført strømstøtte, men som regnestykket nedenfor viser, utgjør den kun 30% av totalutgiftene. Når prisen er 400 øre/Kwh, betaler borettslaget 302,5 øre/Kwh når vi inkluderer energiledd, forbruksavgift og fastledd.

### Eksempel på strømstøtte

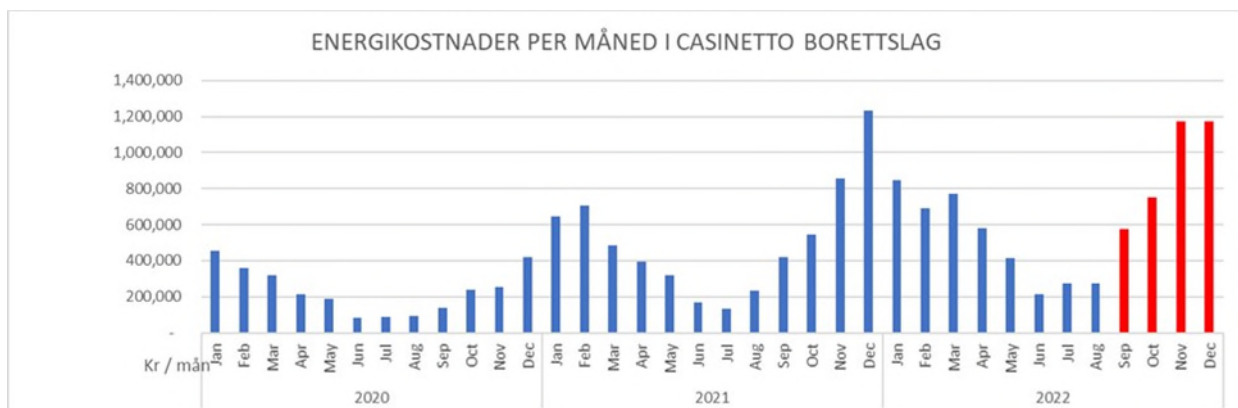
Forbruk en måned 10,000 kWh  
Gjennomsnittspris og antatt basis for strømstøtteordning 400 øre per kWh

#### Faktura i kroner:

Bruttokost strømforbruk	40,000	
Energiledd, forbruksavgift og fastledd (tidligere kalt nett)	10,600	Basert på gjennomsnitt
<b>Total bruttokost</b>	<b>50,600</b>	
- Strømstøtte	-26,400	80% fradrag over 70 øre
<b>Totalkost før MVA</b>	<b>24,200</b>	
MVA på brutto strømforbruk	10,000	
MVA på strømstøtte	-6,600	
MVA på Energiledd, forbruksavgift og fastledd	2,650	
<b>Total MVA</b>	<b>6,050</b>	
<b>Totalkost incl MVA</b>	<b>30,250</b>	

Pris pr kWh 3.03

Nedenfor er en graf som viser faktiske varme- og strømkostnader for borettslaget etter strømstøtte og inntekter fra elbillading. Gjennomsnittskostnaden per måned for januar til august i 2022 er 71% høyere enn tilsvarende periode i 2021, og 126% høyere enn i 2020





## Dugnader/Tenning av juletre

Høst- vår og kjellerdugnad, samt tenning av juletre ble avviklet som planlagt.

## El-bil / lading

Styret fikk i 2016 utarbeidet en mulighetsstudie fra Obos prosjekt for å få oversikt over strømkapasitet og mulige løsninger. I samråd med prosjektleder Ragnar Englund jobbet styret videre mot en løsning der borettslaget bekoster infrastruktur, og at den enkelte selv bekoster ladestasjon.

I ekstraordinær generalforsamling 27.11.17 fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere ladesystem for elbiler som gir samtlige garasjeplasser mulighet til lading innenfor en kostnadsramme på kr. 1.035.000, - (delt kapasitet). Kostnader ved tilknytning til anlegget/etablering av ladestasjoner dekkes av den enkelte andelseier. Styret beslutter hvilken leverandør som skal benyttes ved tilknytning til anlegget.

Vedtaket var basert på et konkret tilbud fra Elektro-Sivert AS for en Zaptec-løsning, men man måtte avvente kontraktsinngåelse inntil søknader om tilskudd var behandlet.

Styret fikk positivt svar på søknadene om tilskudd og fikk innvilget tilskudd på kr. 190.000, - fra Obos og kr. 233.700, - fra Oslo kommune. Tilskuddet fra Obos ble innvilget i siste liten, og Obos gir fra og med 2018 ikke lenger tilskudd til denne type tiltak. Samlet tilskudd for tiltaket blir altså kr. 423.700, -.

Det ble deretter inngått kontrakt med Elektro-Sivert den 16.01.18, og installasjonen ble slutført i løpet av 2018.

Grunnet høye strømpriser er det blitt arbeidet intensivt med å må å få på plass en ordning med differensiert pris knyttet til reelt forbruk. Den nye ordningen gjennom charge 365 ble satt i drift 1. april 2022.

Hver bruker registrerer nå en profil og et betalingskort hos Charge365. Styret med bistand fra Zaptec fastsetter pris pr. kWh for påfølgende måned der påslag for årskontroll, vedlikehold av anlegget og fakturering er inkludert. Brukeren blir påfølgende måned belastet for sitt strømforbruk i perioden til den prisen styret har fastsatt. Charge365 beholder 15 % av hva brukeren er blitt belastet, og sender 85% til borettslaget. Styret følger jevnlig med på om inndekningen dekker strømkostnaden og justere prisen pr. kWh for å sørge for at ordningen er i balanse.

## Avtale om TV-Bredbånd med Telia

Styret arbeidet i 2021 med å undersøke flere typer abonnement og løsninger som sikrer raskere bredbånd i basispakken, da dette er blitt et økende behov under pandemien.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og inngikk ny avtale med Telia med virkning fra 24.06.22 med 5 års bindingstid. Den nye avtalen inneholder dobbelt så raskt bredbånd til en lavere pris enn tidligere;

Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100/100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet. Les mer om produktet her: [Flex Premium 100 | Telia](#)

## **HMS**

Borettslaget har kjøpt inn et web-basert HMS-system fra Boligbyggelaget Usbl, som ble tatt i bruk i 2017.

I 2019 utførte Mitco AS en risikovurdering av felles varmtvannsanlegg iht. krav satt i borettslagets HMS system. Rapporten følges årlig opp med tiltak for å sikre høy nok temperatur på varmtvannsanlegget og et rundskriv om rengjøring av dusjhoder og slanger hos den enkelte beboer.

Det utføres årlige kontroller og nødvendige utbedringer fortløpende iht. HMS systemet. Det er innkjøpt fullverdig sikringsutstyr til alle tak.

## **Bilfrie tun / pullerter**

Generalforsamlingsvedtaket fra 2015, der beboerne ga styret i oppgave å etablere ny og forbedret bomløsning som ivaretar alle beboeres behov ved innkjøringen til nedre, midtre og øvre tun, ble fulgt opp i 2016. Det ble etablert 3 nye pullerter. Den første ble etablert ved innkjøringen til nedre tun i juni, den andre ble etablert ved innkjøringen til øvre tun i oktober og den tredje ble etablert ved innkjøringen til midtre tun i november. Pullertene er plassert slik at det er fremkommelighet for nødutrykning. Pullert på øvre tun har krevd omfattende reparasjoner i perioden 2019 til 2021 grunnet påkjørsler og var derfor ute av drift i kortere perioder. Det er fortsatt utfordringer mht. drift og vedlikehold av pullertene i 2022. Hittil er de største kostnadene dekket av forsikringen.

## **Ventilasjonsanlegget**

Det er firmaet Ventilasjon og Kulde som utfører service på ventilasjonsanlegget vårt. Hele anlegget blir kontrollert 2 ganger i året.

## **Heisen i G.V. 54**

Heisen i GV54 gjennomgikk en stor oppgradering i desember 2016. Arbeidet ble gjort av firmaet GM Heis AS, og det ble inngått ny vedlikeholdskontrakt med GM Heis AS. Dersom det oppstår teknisk svikt ring 95 46 80 00. Det er oppslag på dette nummer i heisen.

GM heis er lagt ned og avtale er nå inngått med Motum heis..

## **Vedlikehold: Langsiktig vedlikeholdsplan**

Forrige styret inngikk kontrakt med USBL om utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen våren 2019. Dette arbeidet kom i gang vinteren 2020. Vedlikeholdsplanen vil inneholde en komplett oversikt over forventet fremtidig vedlikehold for alle bygningsdeler.

Alle beboere oppfordres i tillegg til å melde inn vedlikeholdsbehov, slik at følgeskader unngås i størst mulig grad. Alle henvendelser registreres og settes på prioriteringslisten for løpende vedlikehold.

### **Fasadevask**

Det er blitt registrert en del skjemmende mosevekst på deler av fasadene i borettslaget. Hoveddelen av fasadene som vender mot parkområdene er derfor blitt rengjort i 2020. Arbeidet viste seg å bli mer utfordrende enn planlagt, ettersom fasadene ikke er rengjort siden borettslaget var nytt. Den bestilte og anbefalte metoden med lanseskjæring fjernet det meste av smusset. Imidlertid er det noen deler som krever rengjøring med polering og kjemi, grunnet mangelen på vedlikehold over lang tid.

### **Bytte av skjermvegg**

Skjermvegg langs nedre biloppstillingsplass har vært i dårlig tilstand i lengre tid og meget skjemmende for våre naboer. Alt treverk ble derfor revet og erstattet nytt trykkimpregnet virke med robuste detaljer, slik som galvaniserte innstøpte stålvinkler mot bakken og aluminiumsbeslag for beskyttelse av trestolpene. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

### **Løpende vedlikehold; karnapp, balkongfronter, dører og vinduer**

En rekke karnapp er utbedret med mer vedlikeholdsfrie materialer for vindu og platekledning. Flere balkongfronter, dører og vinduer er byttet ut. Det arbeides med å finne et egnet vedlikeholdsfritt materiale for balkongfrontene.

### **Sykkelramper**

Søknad om støtte (60 000,-) fra Obos til sykkelramper ble innvilget i 2021 og installert ned til kjelleren i alle trappeoppganger i 2022.

### **Energikartleggingsrapport**

Det er innhentet tilbud fra tre tilbydere for energikartlegging, samt sendt inn søknad om støtte fra Enova (75 000,-). Rapporten er planlagt ferdigstilt våren 2023.

### **Rehabilitering terrasser GV50-52**

Forrige styre startet arbeidet med å planlegge rehabilitering av terrassene i 2018 i samarbeid med WSP. Det ble igangsatt prosjektering og utredning av ulike alternativer for blomsterkassene som nåværende styre fulgte opp i 2019. Etter dialog med byantikvaren ble det klart at de eksisterende blomsterkassene måtte bevares med mindre tilpasninger. Dette har vært førende for det videre arbeidet. I 2020 oppstod det lekkasje i nærheten av en av terrassene på GV50-52. Detaljprosjektering og anbudsprosess ble derfor fremskyndet så mye det lot seg gjøre. Rehabiliteringen ble tildelt BOVG i konkurranse med 3 andre tilbydere. Arbeidet startet i mai 2021 og har vært relativt omfattende med store løft av de lange blomsterkassene og reetablering av skillevegger i leca og ny plateløsning istedenfor den opprinnelige oppspente duken. Alle beboerne er blitt involvert i prosessen med valg av løsninger. De 8 private terrassene kunne tas i bruk før nyttår, mens fellesterrassen ble ferdigstilt i 2022.

### **Borettslagets grøntanlegg**

Firmaet Boligassist AS har stått for det løpende vedlikeholdet av vårt grøntanlegg i 2019. Skjøtselen av ytre områder skjer i samråd med Oslo kommune Bymiljøetaten. Styret, vaktmester, representert ved Boligassist AS, har hatt befaringer med BYM i både 2018 og 2019.

I 2021 ble det inngått avtale med gartner Lundberg om forbedringer i de mest slitte delene av grøntanlegget, samt anlagt et nytt grøntanlegg i forbindelse med det nye avfallsanlegget på øvre tun. Det ble også startet utarbeidelse av en vedlikeholdsplan som veiledning til det løpende arbeidet. Det arbeides med å innhente tilbud basert på den nye vedlikeholdsplanen.

### **Casinetto Hagelag / parselhager**

Parselhagen har vært i full drift siden 2018 og har blitt en sosial møteplass i borettslaget. Hagelaget har etablert en bærvoll med både rips, solbær, stikkelsbær og blåbær som er tilgjengelig for alle beboere. Stedet har fire benkebord som brukes flittig til arrangementer som barnebursdager og treff med venner og familie utendørs. Videre har hagelaget etablert et stort bed med integrert benk, til felles bruk og glede. Her finnes det mange ulike urter, samt bievennlige og fargerike stauder, som vil komme igjen år etter år. Parselhagen fikk i 2020 Oslo kommunes hagepris for beste borettslagshage.

I 2022 har hagelaget hatt tre dugnader, i april, september og november. Det lukes, plantes og ryddes og noen ganger serveres det kaffe og kake. I september ble det høstet to store bøtter med poteter til glede for store og små.

Av totalt 45 parsellhavere var det i løpet av 2022 fire beboere som sa opp sin parsell og fire beboere som tok over. Casinetto Borettslagsbarnehage disponerer én parsell.

Hagelaget kan kontaktes ved å sende mail til [hagelag@casinetto.no](mailto:hagelag@casinetto.no)

### **Casinetto sykehjem/omsorgsboliger**

Tidligere arealer for administrasjon og felles funksjoner i 1. etasje i Casinetto sykehjem er i bruk som dagsenter for 10 personer med funksjonsnedsettelse, og diagnosen psykisk utviklingshemmet. Omsorgsbygg Oslo KF har i 2018 gjort en ombygging av 2. etg. fra sykehjem til 10 stk. nye fullverdige leiligheter/omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer, tilrettelagt for fysisk funksjonshemmede. Det ble utført innvendig riving/stripping, inklusive etasjens infrastruktur, ventilasjon, rør og elektro. Det ble etablert vanntåkeanlegg i 1. og 2. etg, helt nytt ventilasjonsanlegg, ny heis, utskifting av alle vinduer i 2. etg., samt enkelte vinduer i 1. etg. Brannslukning og brannalarmsystemer er koblet direkte til Brann og Redning 110 sentralen.

Det har vært svært utfordrende for entreprenør å utføre en totalrehabilitering når øvrige deler av bygget er i full drift, og også er bebodd i samme periode. Slikt krever smidighet, tålmodighet, velvilje og løsningsorientert positiv innstilling fra alle parter. Det er ikke tvil om at beboere i Gustav Vigelands vei 50-52 3. etg. er de som har måttet tåle mest, og har hatt den største støybelastningen under gjennomføringen.

I april 2019 ble lekkasje i karnapp mot syd utbedret av Boligassist og Protan AS.

### **Avfallshåndtering – ny renovasjonsløsning**

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 er siden ikke gjennomført, og alternativ søppelhåndtering har vært overflatecontainere uten tilleggskostnader for borettslaget til dags dato.

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 kommer i konflikt med prinsippet om bilfrie tun. Uttreden fra SVS kan kun gjennomføres dersom alle øvrige sameiere er enige. Enighet med øvrige sameiere ble ikke oppnådd i 2014, 2015, 2016 eller 2017. Etablering av ny avfallsløsning har forutsatt endelig enighet med øvrige sameiere og uttreden fra sameiet for at ny investering skal kunne forsvares.

I 2017, etter juridisk bistand ble avtalen med sameiet hevet, og uttreden fra sameiet ble i 2018 meldt til Brønnøysundregisteret. Parallelt med dette er det i 2017 gjort forhåndsavklaringer, samt laget et tilbudsunderlag, på hvilket det er innhentet 4 tilbud på ny nedgravd avfallsløsning – i tråd med vedtak i generalforsamling i 2017. Dette vedtaket satte noen rammer for tilbudet, bl.a. kontraktssum.

Etter lang prosess med tilbydere, befaringer, kontakter med renovasjonsetaten, samt firmaer som driver vedlikehold av slike anlegg – ble det i april 2018 forhandlet og signert en avtale om nedgravde løsninger i tråd med generalforsamlingsvedtaket fra 2017. Valgt leverandør er Enviropac.

Det ble gitt igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten den 19.03.19, og Enviropac har varslet oppstart i uke 18.

Avfallsanlegget på nedre tun ble tatt i bruk høsten 2019. Det har vært noen utfordringer knyttet til oppstarten, men dette skal nå være løst. Grunnet ønske om å redusere kostnader, ble to av de fire containerne for restavfall lukket fra og med desember. Dette har fungert fint, med unntak av noen misforståelser knyttet til tømning ved årsskiftet.

Det er samtidig arbeidet med en alternativ utforming av anlegget på øvre tun. Etter møte med renovasjonsetaten og nye beregninger ble anlegget planlagt til å omfatte 4 containere for restavfall, 3 for papir og 1 for glass.

Anleggsarbeidene ble igangsatt sent i 2020 med omlegging av strøminntaket til GV54 i samarbeid med Elektro-Sivert og Elvia, da det viste seg å være en gammel feil med elanlegget fra 80 tallet. Tverrsnittet på kabelen som kommer fra trafo mellom GV48 og 50 var mindre enn hovedsikringen krever. Dette er nå utbedret ved å føre en ny inntakskabel fra trafoen som står ved det nye avfallsanlegget og inn til GV54. Elsikkerheten er etter denne forsterkningen av eksisterende elektriske installasjon iht. dagens regler og forskrifter.

Våren 2021 ble anlegget med 8 nedgravde containere installert, og oppstillingsplass for avfallsbil, samt nytt grøntanlegg tilpasset det nedgravde garasjeanlegget, kummer og stedlig vegetasjon etablert. Flere beboere var meget positive og hjelpsomme i den kritiske oppstarten av grøntanlegget med behov for mye vanning. Takk for innsatsen.

Avfallsanlegget og tilhørende grøntanlegg ble slutført og satt i drift høsten 2021 og har fungert godt etter en innkjøringsperiode med noe ujevn tømmefrekvens.

### **Utbygging av Gustav Vigelands vei 24**

Det har vært en del arbeid for styret med å følge opp avtale om felles pullert med GV24, som ble inngått av forrige styre i Casinetto og Linstow eiendom i forbindelse med utbygging av GV24. Det er blitt avholdt en rekke møter, da avtalen ikke omfattet kostnadsfordeling for serviceavtale og at beboerne i GV24 ikke var godt nok informert om den forpliktende avtalen. Pullert ble igangsatt rett over nyttår 2021.

Det er også startet dialog med styret i GV24, for å se om vi kan få til en avtale om tilknytning til vår renovasjonsløsning

### **Brannsikkerhet – brannkonsept/ branntiltak for borettslaget**

#### «Brannsikkerhet – brannkonsept/ branntiltak for borettslaget

Borettslaget har iht. HMS-ansvaret plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern:

#### *§ 8. Oppgradering av byggverk*

*«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»*

#### Vurdering av brannsikkerhet til nye loftsutbygginger 2015

Det ble i 2015 nedsatt en egen arbeidsgruppe (branngruppen) bestående av Tarjei Torgersen, Øystein Ulvestad og Hans-Christian Åsheim som hadde følgende mandat: "Gruppen skal vurdere brannsikkerhet til nye loftsutbygginger og komme med forslag til tiltak. En rapport fremlegges for styret med anbefalinger vedrørende følgende:

- Nye generelle regler i loftsveileder for loftsutbygging i borettslaget.
- Vurdere brannrapportenes foreslåtte sikkerhetstiltak på loft.
- Vurdere fasadeendringer ved sikkerhetstiltak
- Vurdering av kostnader for den enkelte utbygger i forhold til tiltak, og eventuelle kostnader for den enkelte utbygger til borettslaget."

Bakgrunnsmateriale for branngruppens vurderinger var:

- Brannsikkerhetsrapport fra Brannstrategi 2015
- Byantikvarens vurdering
- Loftsveileder
- Rapport fra Olav Mittet, Fokus rådgivning
- Befaring av loft (oppsummering etter gruppens vurdering)

Det ble foreslått en rekke alternativ for tiltak som kunne sikre fremtidige loftsutbygginger.

### Ekstraordinær generalforsamling 2017

Styret fremmet deretter forslag til ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017:

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar brannteknisk utbedring av loftsleiligheter og fellesareal på loft innenfor en kostnadsramme på kr. 6.700.000,-. Kostnadene i prosjektet skal fordeles på de leiligheter som har bygd ut loftet i tråd med borettslagets retningslinjer for utbygging og nytteprinsippet i brl. §5-19. Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 6.700.000,- med pant foran borettsinnskuddene innenfor.

Under selve generalforsamlingen ble det stilt spørsmål om ikke øvrig bygningsmasse (som da ikke har bygd ut loftene) hadde samme problemstillinger ift.

rømningsveier/brannsikkerhet, og Fokus redegjorde da for at det kunne være tilfelle, men dette var ikke utredet da man utelukkende hadde sett på problematikken knyttet til loftsleilighetene. Styret så seg da nødt til å ta en pause under generalforsamlingen, ettersom dette var helt nye opplysninger, dvs at også resten av bygningsmassen burde vurderes opp mot forebyggende-forskriften. Styret valgte deretter å trekke forslaget av følgende grunner:

- Styret så behov for å vurdere hele bygningsmassen samlet opp mot forebyggendeforskriften, da det ved eventuelle behov for sprinkling/ andre tiltak også for andre leiligheter bør gjøres i et felles prosjekt.

- Forutsetningen for fordeling av kostnader ville trolig være gal. Nytteløshetsprinsippet vil fortsatt være avgjørende, men forutsetningen fra Fokus om at samtlige tiltak var en direkte følge av loftsutbyggingene ville kunne være feil – da tiltakene også kunne være en følge av forebyggende-forskriften og borettslagets generelle HMS-ansvar og ikke nødvendigvis som en direkte følge av loftsutbyggingene.

- Utredning av branntekniske oppgraderinger for videre utbygging av loft.

Styret tok deretter kontakt med flere leverandører, og inngikk en avtale med Rambøll for videre bistand med følgende fremdrift/oppdragsbeskrivelse:

- Vurdering av løsning og kostnadsoverslag for hele bygningsmassen (hvor også utbedring av rømningsveier skal vurderes konkret opp mot andre alternativer). Det skal tas hensyn til at inngrepene i boenhetene og i fellesareal reduseres så mye som mulig. Det skal vurderes om hvilke deler av anbefalte tiltak som er en direkte følge av borettslagets generelle HMS-ansvar etter forebyggende-forskriften, eller om enkelte av tiltakene/omfanget følger av tidligere loftsutbygginger:

- Prosjektering, evaluering og innstilling.

- Beboermøte/ generalforsamlingsbehandling. Det skal redegjøres for hvordan evt. tiltak i boenhetene vil påvirke disse (eksempelvis med illustrasjoner av evt. sprinkling hvis det er aktuelt). Videre bør man redegjøre for vedlikehold / HMS-oppfølging av det/de brannkonsept som velges.

- Kontrahering i etterkant av generalforsamlingens vedtak. Det avholdes oppklarende møter med entreprenører etter behov og man innstiller tilbyder for styret.

Kontraktforhandlinger med entreprenør utføres i samarbeid med styret, herunder valg av entrepriseform og kontraktsinngåelse.

- Prosjektledelse i utførelsesperioden.
- Revisjon av borettslagets loftsveileder.

Rambøl foretok vinteren 2019 en brannteknisk kartlegging av bygningsmassen og gjennomgikk eksisterende brannokumentasjon tilhørende Casinetto borettslag. Styret har i det forberedende arbeidet bestilt tegninger av borettslagets bygningsmasse som både kan brukes i arbeidet med nytt brannkonsept/prosjektering og også i andre sammenhenger. Videre er det sammen med brannrådgiver avholdt befaring og møte med Oslo brann- og redningsetat. Sistnevnte har også gitt en skriftlig tilbakemelding i forhold til redningsforhold mv. Man har så langt kartlagt forutsetninger for eksisterende situasjon. Det er identifisert ulike løsninger som kan legges til grunn for en robust og god brannteknisk totalløsning. Felles for løsningene er at de vil kreve utførelse av tiltak som også påvirker andelseiere, og i ulik grad.

I beboermøtet 13. mai 2019, kom det frem at mange beboere hadde tydelige innvendinger mot de foreslåtte løsningsforslagene, som omfattet sprinkling av borettslaget. Det var uklarheter knyttet til kostnader og tiltaket vil være meget inngripende i hver enkelt leilighet.

I forkant av generalforsamlingen i 2019, ble det avholdt møte med byantikvaren, samt forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten for å drøfte problemstillinger knyttet til forbedring av brannsikringen i borettslaget, samt mulighetene for å bygge ut nye loft. Byantikvaren stilte seg positiv til etablering av nye rømningsveier, så lenge de er utformet diskret og tilpasset utførelsen til fasadene. I referat fra forhåndskonferansen fremkommer det at PBE normalt ikke innvilger dispensasjon eller fravik fra krav som angår sikkerhet og rømning i nye prosjekter; «Unntak fra TEK17 kan ikke påregnes godkjent i tilknytning til søknad om bruksendring som medfører utvidelser av leiligheter på loft eller ved opprettelse av nye boenheter.». De presiserer også at rømningssituasjon for eks. bygningsmasse er godkjent slik den er og akseptert av brannvesenet tidligere.

### Generalforsamling 2019

På generalforsamlingen i 2019 ble mange av de samme innvendingene fra beboermøtet gjentatt. Styret ville ikke formidle kostnader knyttet til tiltakene, da de mente dette ikke var forenlig med tilbudsprosessen. Det var også stor bekymring fra andelseierne knyttet til det inngripende tiltaket med sprinkling. Det fremstod også som uklart om det vil være mulig med fremtidige loftsutbygginger etter gjennomføring av tiltakene, da styret ikke kunne redegjøre for tilbakemeldingene fra plan og bygningsetaten.

Styrets forslag til løsninger ble nedstemt og et nytt mandat til oppfølging av brannsikring i borettslaget ble vedtatt: *Styret arbeider videre med å utrede alternative løsninger (Protokoll fra generalforsamlingen 2019).*

### Ekstraordinær Generalforsamling 2020 - Oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern.

Nåværende styre har fulgt opp mandatet gjennom en egen møteserie med brannrådgiver fra Rambøll med fokus på å få inngående kjennskap til det omfattende materialet som ble utarbeidet.



I den videre prosessen med å utrede alternative løsninger, har styret inngått et samarbeid med Egil Berge AS, da vedkommende har omfattende erfaring fra både brannprosjektering og brann- og redningsetaten i Oslo kommune, samt flere tidligere loftutbygginger på Casinetto.

For å vurdere tilstanden og egnede tiltak, er det foretatt befaringer i bygningsmassen og granskning av eksisterende dokumenter og tegninger med kommentarer fra Oslo brannvesen fra byggetillatelsen gitt 1979.

Arbeidet er oppsummert i en rapport som beskriver kravene til brannsikkerhet for Casinetto borettslag og tiltak som sørger for at sikkerhetsnivået tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. nov. 1984 nr. 1892. slik at styrets plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern kan oppfylles.»

#### Oppsummering:

Styret har arbeidet målrettet i samarbeid med brannrådgiver over lengre tid for å sikre et robust brannkonsept som oppfyller forskriftskravene med minst mulig inngripende tiltak og til lavest mulig kostnader.

Med løsninger som ikke omfatter sprinkling og en reduksjon av kostnadene fra forrige brannkonsept på ca 70%, ber vi generalforsamlingen gi sin tilslutning til styrets forslag til vedtak.

Styret vil publisere materiell på hjemmesidene for supplering av saksfremstillingen i forkant av generalforsamlingen. Brannrådgiver Egil Berge og representanter fra Gowens AS, vil stille opp og besvare spørsmål på den ekstraordinære generalforsamlingen.

#### Forslag vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2021:

Styret får mandat til å iverksette anbefalte tiltak fra brannrådgiver Egil Berge, for å sikre tilfredsstillende rømningssikkerhet og oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå i henhold til byggeforskrift 1985:

#### *«Brannteknisk vurdering*

*For å sikre tilfredsstillende rømningssikkerhet og oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift 1985, må det gjennomføres tiltak for å øke brannsikkerheten i borettslaget. Det er vurdert en rekke ulike tiltak, slik som etablering av nye rømningsveier fra øverste plan i leilighetene og boligsprinkling i leilighetene. Ut fra en helhetlig vurdering foreslås følgende tiltak for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme:*

- *Det monteres felles brannalarmanlegg, i samsvar med NS 3960, med detektorer i hvert plan i alle leiligheter i alle bygningene i borettslaget. I leiligheter i plan 4, med flere plan, monteres det fulldekkende brannalarmanlegg med detektorer i alle rom i alle plan. Leiligheter med 3 plan og rømningsvei via loft, skal ha en detector per etasje. Det anbefales å velge brannalarmanlegg med avanserte detektorer som reduserer faren for unødvendige alarmer samtidig som de gir hurtigere alarm ved et reelt branntilløp..*
- *Det monteres rømningsstiger med ryggbøyle i hver ende av alle svalganger i borettslaget. Der hvor det er praktisk gjennomførbart vil det bli montert utfellbar type.*

- *Eksisterende rømningsveier på loft sikres med tilstrekkelig antall nødlys og markeringslys, slik at det er enkelt å finne frem til utgangene. Gangbanene må utbedres noen steder slik at de er trygge å gå på uten snublekanter.»*
- Tiltakene utføres med en ramme på ca. 9.6 millioner.

#### Status for utførelse av tiltak for brannsikring i borettslaget 2022

- Montering av felles brannalarmanlegg er slutført og igangsatt.
- Eksisterende rømningsveier på loft er sikret med tilstrekkelig antall nødlys og markeringslys.
- Det er montert to ulike prøver på utfellbare rømningsstiger i ende av svalgang i PA 17 i 2022. Det ble i løpet av høsten gitt tillatelse til tiltaket av PBE. Arbeidet med å montere stigene er planlagt startet våren 2023.
- Egil Berge har utarbeidet et notat som omhandler kontroll av passiv brannsikring på loft. Arbeidet vil starte opp i 2023.

#### Fretidig utbygging av loft.

Brannrådgiver vil komme tilbake med et notat som beskriver muligheten for fremtidig utbygging av loft, basert på de vedtatte tiltakene for brannsikring. Styret vil også ta initiativ til møte med byantikvaren og PBE om mulighetene for fremtidig utbygging av loft.

#### **Vedtekter**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06. Endret på ordinær generalforsamling 06.05.13. og 06.05.14 (Vedtekter for Casinetto Borettslags barnehage er lagt inn etter borettslagets vedtekter) samt 26.05.15. Vedtektene ligger lett tilgjengelig på Vibbo.

#### **Husordensregler**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.11.87, sist endret 23.05.12. Styret har arbeidet med å modernisere husordensreglene for vedtak på årets generalforsamling. Husordensreglene ligger lett tilgjengelig på Vibbo.

#### **Verdt å vite**

Inneholder praktisk informasjon om borettslaget og ble utgitt 2020.

Den gir en kort innføring i følgende tema:

- Historien
- Nærmiljø
- Hvem bestemmer
- Plikter og rettigheter
- Hvem holder orden
- Felles goder
- God skikk
- Nøkkelinformasjon
- Fasader
- Fyring
- Ventilasjon
- Kjøkken og bad

- Liv og eiendom
- Her bor vi

«Verdt å vite» ligger lett tilgjengelig på Vibbo.

### **Kontaktinformasjon**

Saker som har med den daglige driften og vedlikehold av borettslaget å gjøre, må meldes direkte til vaktmester eller styret. Har du noe du vil ta opp med styret, kan du også legge et brev i postkassen i Gustav Vigelands vei 38.

Vaktmester Eivind Sandvik:

Mobil: 480 88 634, e-post: [post@boligassist.no](mailto:post@boligassist.no)

Styret:

Mobil: 920 98 034, e-post: [styret@casinetto.no](mailto:styret@casinetto.no)

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Borettslagets hjemmeside:

Adressen til borettslagets hjemmeside er; [www.casinettoforettslag.no](http://www.casinettoforettslag.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1304768. 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 Factoring AS 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](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

# Praktisk informasjon om borettslagets drift

## 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.

## 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.

## 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](mailto: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 har lansert en ny hjemmeside for Casinetto: [www.casinettoforening.no](http://www.casinettoforening.no).

## 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.

Vedtekter og Husordensregler for Casinetto borettslag, samt publikasjonen «Verdt å vite» finnes på Vibbo og [www.casinettoforening.no](http://www.casinettoforening.no).

## ADKOMST OG KOMMUNIKASJONER

Fra Prinsessealléen og Gustav Vigelands 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

### **Casinetto Hagelag (parselhage)**

Parselhagen har vært i full drift siden 2018 og har blitt en sosial møteplass i borettslaget. Hagelaget har etablert en bærvoll med både rips, solbær, stikkelsbær og blåbær som er tilgjengelig for alle beboere. Stedet har fire benkebord som brukes flittig til arrangementer som barnebursdager og treff med venner og familie utendørs. Videre har hagelaget etablert et stort bed med integrert benk, til felles bruk og glede. Her finnes det mange ulike urter, samt bievennlige og fargerike stauder, som vil komme igjen år etter år. Parselhagen fikk i 2020 Oslo kommunes hagepris for beste borettslagshage.

Høsten 2020 ble det satt 200 tulipanløk som ble et flott skue på vårparten 2021. Siste helgen i mai samme år ble det arrangert et plantebyttemarked i samarbeid med Nabolagsfabrikken og ByKuben (Oslos senter for Byøkologi). Det ble også arrangert flere fellesdugnader og en høsttakkefest.

### **Casinetto borettslags barnehage**

Casinetto borettslags barnehage har vært drevet i borettslagets regi siden 1986, og har tilbud til barn fra 1 til 6 år. For tiden har vi en barnehagegruppe på 18 barn, som tas godt vare på av 4 dyktige medarbeidere. Styret i barnehagen er Hilde Arnesen.

Barnehagen er foreldredrevet. Dette ivaretas av et samarbeidsutvalg bestående av foreldre, to ansatte samt en representant fra styret i borettslaget. 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.

### **Andre barnehager**

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.

### **Skoler**

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.

### **Casinetto sykehjem/omsorgsboliger**

Tidligere arealer for administrasjon og felles funksjoner i 1. etasje i Casinetto sykehjem er i bruk som dagsenter for 10 personer med funksjonsnedsettelse, og diagnosen psykisk utviklingshemmet. Omsorgsbygg Oslo KF gjorde i 2018 en ombygging av 2. et. fra sykehjem til 10 stk. nye fullverdige leiligheter/omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer, tilrettelagt for fysisk funksjonshemmede.

### **Butikker og postkontor**

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

## **FELLESANLEGG**

### **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.

## 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).

## 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.

## 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.

## 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.

## FELLES PLIKTER

Det er utarbeidet husordensregler for Casinetto borettslag. Hftet kan fås ved henvendelse til styret, men finnes også digitalt på Vibbo (Om borettslaget/Regler og vedtekter) og på Casinetto's hjemmeside [www.casinettoforettslag.no](http://www.casinettoforettslag.no).

### **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. Ved større oppussings- og byggeprosjekter som vil strekke seg over tid, bør naboer (i blokken) varsles skriftlig i god tid.

### **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.

## 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](mailto:post@boligassist.no)) som står for den daglige driften. Trenger man hjelp av vaktmester til private tjenester, må pris avtales med Boligassist AS.

## NØKLER

- Nøkkelsettet som følger med leiligheten, skal inneholde:
- Nøkkel til ytterdør
- Kjellernøkkel
- Postkassenøkkel
- Garasjenøkkel til leiligheter som har garasje
- Radiatornøkkel
- Nøkkel til vaskeri

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](mailto: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. Kjør aldri inn etter en annen bil som har åpnet pullerten.

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. Borettslaget har kjøpt inn et web-basert HMS-system fra Boligbyggelaget USBL som ble tatt i bruk i 2017

### **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 på [www.obos.no](http://www.obos.no) (Forkjøpsrett). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **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. [Unntaket er korttidsutleie \(opptil 30 døgn i løpet av året\) eller dersom andelseier bor i boligen selv.](#) Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## 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](http://www.lady.no)). Opplysninger om priser m.m. kan også fås på telefon 63 89 32 89, eller e-post [info@lady.no](mailto: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 termostatinstillinger:

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.

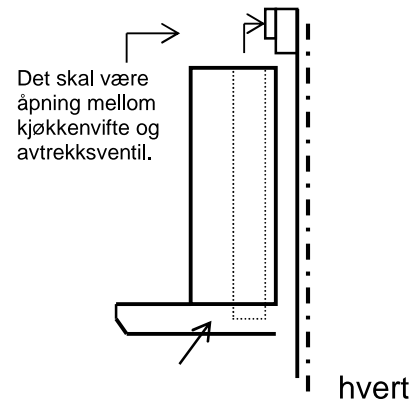
**Frostsikring:** For å forhindre issprengning av radiatoren, er termostaten utstyrt med frostsikring. Mange åpner vinduet på soverommet om natten med rattet i stilling "blå" (de fleste tror det betyr "stengt"). Er det da vinterstid, vil termostaten åpne for full ventilgjennomgang for å hindre at vannet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

Avtrekksrøret skal da avsluttes før ventilen (se tegning). En avtrekkslette uten motorisert vifte kan monteres direkte til avtrekket. Rørene til avtrekksviftene rengjøres 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 skrus 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nytt brannvarslingssystem i leiligheter slutført og igangsatt.</li> <li>• Utbedret ytterdører 13 stk.</li> <li>• Utbedret verandadører 2 stk.</li> <li>• Utbedret karnapper 6 stk. Inklusive nye fasadeplater og beslag</li> <li>• Nye skillevegger mellom naboer bakkeplan GV 40 og GV 38</li> <li>• Innkjøpt og montert fallsikring alle tak i borettslaget</li> <li>• Utbedret vannskade på varmtvannsintak GV 40</li> <li>• Asfaltert hull på midtre og nede</li> <li>• Koblet om utelys til ledd</li> <li>• Satt plater mot saltutslag nedre garasje</li> <li>• Vedlikehold og utbedringer av feil pullerter</li> <li>• Innkjøp og utplassering av strøtårn</li> <li>• Produsert og utbedret HMS-kritiske balkongplater</li> <li>• Ferdigstilling av gjerde nedre parkering</li> <li>• Oppdatering av software på wifianlegget</li> <li>• Montert sykkelgangbane til kjellere</li> <li>• Jobbet videre med vedlikeholdsplan, pågående</li> <li>• Utarbeidet ny/utvidet skjøtselsplan for grøntanlegget</li> <li>• Utført skjøtsel av grøntanlegg, pågående</li> <li>• Diverse vedlikehold av varmeanlegg og stoppekraner i fellesrom</li> <li>• Byttet stengeventiler i 10 leiligheter</li> </ul>
2021	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nytt brannvarslingssystem i leiligheter, pågående</li> <li>• Markering og Nødlis installert i fellesareal på alle loft</li> <li>• Oppgradering av terrasser i GV 50/52</li> <li>• Nytt søppelanlegg øvre tun</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny pullert ved GV 54</li> <li>• Byttet gjerde nedre garasjeanlegg Innkjøp av fullverdig sikringsutstyr til alle tak</li> <li>• Ny alarmsentral for sprinkleranlegg Oppgradert grøntanlegg</li> <li>• Utbedret ytterdører 11 stk.</li> <li>• Utbedret verandadører 4 stk.</li> <li>• Utbedret karnapper 4 stk.</li> <li>• Utbedret lekkasje tak Sykehjemmet</li> <li>• Byttet stoppekraner for deler av GV 36. Varm og kaldtvann pluss varmesystem</li> <li>• Diverse vedlikehold av varmeanlegg og stoppekraner.</li> <li>• Ny utekran ved søppelanlegg øvre</li> <li>• Lekkasje teknisk rom midtre tun utbedret.</li> <li>• Kjørt bort farlig avfall</li> <li>• Renset trappehustak for løv og mose</li> <li>• Justert gamle dører, tette vinduer som lekker</li> <li>• Skiftet dørpumper</li> <li>• Utbedret bodvegger</li> <li>• Utført skjøtsel av grøntanlegg, pågående</li> <li>• Beplantet nytt felt ved nytt søppelanlegg øvre tun</li> <li>• Jobbet videre med vedlikeholdsplan, pågående</li> <li>• Plater i garasjetak nedre garasje, gjennomgang av tilstanden av garasjetak</li> <li>• Montert prøve sykkelgangbane</li> <li>• Vannskade yttervegg/vindu leilighet PA 13, funnet årsak, utbedret</li> </ul>
2020	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nytt søppelanlegg nedre tun</li> <li>• Påbegynt nytt avfallsanlegg øvre</li> <li>• Fasadevask alle tun</li> <li>• Byttet 4 karnappvinduer plus 2 stk fastkarmvinduer</li> <li>• Byttet 6 stk ytterdører</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byttet 4 stk balkongdører</li> <li>• Byttet fasadeplater til Steni-plater ifb med utskift av vinduer og karnappvegger</li> <li>• Justert «gamle» dører</li> <li>• Nytt aggregat sprinkleranlegg øvre garasje</li> <li>• Nytt varslersystem for brannanlegg sprinklersystem</li> <li>• Utbedret bodvegger</li> <li>• Malt dører fellesrom</li> <li>• Malt håndløpere nedre parkering</li> <li>• Utbedret vannskade i omsorgsboligene, dagligstue</li> <li>• Utbedret karnappvegg</li> <li>• Utbedret spekker forblendingsmur</li> <li>• Byttet nedløp</li> <li>• Innkjøp av sikringsystem på tak (pågående)</li> <li>• Fjernet det meste av farlig avfall i ventilrommene</li> <li>• Plantet nye hekker, rensket villniss og oppskudd større områder</li> <li>• Rensket alle trappehustak for løv og mose</li> <li>• Montert plater tak i garasje, mot saltutslag</li> <li>• Rengjort garasje øvre og nedre</li> <li>• Jobbet videre med vedlikeholdsplanen</li> <li>• Ny pullert PA 26</li> <li>• Lagt betongheller parselhagen</li> <li>• Markering av parkeringplasser uteparkering</li> <li>• Reparert og laget nye levegger bak GV 38</li> <li>• Ny ventilasjonsvifte tak GV54</li> </ul>
2019	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparert vannskader takutstikk pluss tak nødutgang GV 52 2 stk.</li> <li>• Skiftet 3 karnappvindu: 1 PA 13 og 2 i barnehagen</li> <li>• Skiftet 1 vindu leilighet(svalgang) GV 52</li> <li>• Skiftet 16 ytterdører/verandadører</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utbedret sprekker i forblendingsmur</li> <li>• Skiftet defekte nedløp på alle tun</li> <li>• Markert parkeringsplasser nedre uteparkering</li> <li>• Byttet 2 stk stål/branddører nedre tun</li> <li>• Slipt og malt baldakiner midtre tun, byttet sprukne glass</li> <li>• Utbedret bodvegger</li> <li>• Kjørt betydelige mengder farlig avfall og søppel til deponi</li> <li>• Pusset opp utebord og benker</li> <li>• Støpt igjen sjakter i gulv på 3 ventilrom, fjernet søppelsugmekanismen.</li> <li>• Skrudd takplater i garasje nedre tun pga. saltutslag i takdekket</li> <li>• Pusset opp 2 rom i barnehagen</li> <li>• Lagt ny tilførsel strøm til lys nedre uteparkering</li> <li>• Diverse reparasjon av ute og innelys</li> <li>• Utbedret lekkasje på vanninntak GV 28</li> <li>• Utbedret tett kloakk. Reparert ødelagt inspeksjonsluke på bunnledning øvre tun GV 46</li> <li>• Utført skjøtsel grøntanlegg.</li> <li>• Laget utkast til plan/standard for videre arbeid med grøntanlegget.</li> </ul>
2018 - 2018	Diverse vedlikehold	<p>Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører.</p> <p>Det er etablert 16 amp stikk i alle trappehus.</p> <p>Etablert ny infrastruktur av elanlegg i garasjene (som grunnlag for elbilladeplasser). Det er byttet diverse avtrekksvifter.</p> <p>Tretrappene på indre tun er oppgradert.</p> <p>Alle bord og benker ute er skrappt og beiset.</p>
2017 - 2017	Diverse vedlikehold	<p>Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører.</p> <p>Trappehuset i GV54 er pusset opp innvendig.</p> <p>Rens av ventilasjonsanlegg v/Jenssen System AS.</p>



		<p>Byttet til LED-lys med sensor i fellesrom, der gamle lamper ikke er i forskriftsmessig stand. Arbeidet fortsetter i 2018.</p> <p>Utbedret fem trappehustak på midtre og øvre tun.</p>
2016 - 2016	Diverse vedlikehold	<p>Oppgradering av seks trappehus, PA13, PA15, PA17, PA19, PA21 og PA23, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler.</p> <p>Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører.</p> <p>Det er oppført tre nye pullerter; én på nedre tun mellom PA13 og PA15, én på midtre tun ved GV26 og én på øvre tun mellom GV42 og GV50.</p> <p>Ny takpapp, isolasjon, nye sluk og nye beslag på fem trappehus, GV30, GV34, GV36, GV44 og GV46.</p> <p>Nytt kaldtvannsinntak til GV 42,44 og 46.</p>
2015 - 2015	Diverse vedlikehold	<p>Ferdigstillelse av arbeidet med drenering og legging av ny membran på garasjeanlegg på øvre tun.</p> <p>Oppgradering av fire trappehus, GV34, GV36, GV38 og GV40, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler.</p> <p>Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører.</p> <p>Montert stoppekraner på radiatornett.</p>
2014 - 2014	Diverse vedlikehold	<p>Oppgradering av fire trappehus, GV 26, GV 28, GV 30 og GV 32, samt nye postkasseanlegg i disse, og nye oppslagstavler.</p> <p>Utskifting av bom ved GV54/Jonsrudveien.</p> <p>Det er skiftet/justert et betydelig antall ytterdører/verandadører.</p> <p>Start på rehabilitering av grøntanlegget, fortsettes i 2015.</p> <p>Nye infoskilt.</p> <p>Forberedende arbeid med drenering av garasjeanlegget øvre tun.</p>
2013 - 2013	Diverse vedlikehold	<p>Oppgradering av åpne-/lukkebeslag og nye hengelåser på de gule containerne.</p> <p>Det er skiftet/justert en betydelig del ytterdører/verandadører.</p> <p>Fortsettelse på utredning av lekkasje i garasjetak øvre tun og nedre tun.</p> <p>Utskifting av bom ved GV 54.</p>

		<p>Hele ventilasjonsanlegget i borettslaget ble rensset.</p> <p>Grønske ble fjernet på fasadeplater der dette var nødvendig.</p> <p>Nedre tun - innkjøring nedre garasjeanlegg, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer.</p> <p>Midtre tun - Støttemur utenfor barnehagen i GV 36, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer.</p> <p>Midtre tun - Støttemur foran GV 36, kjemikaliebehandlet, vasket og spylt, samt påført betongsealer.</p> <p>Maling av vinduer ut mot tunene.</p> <p>Byttet takplater på karnapptak i 1. etg.</p> <p>Store deler av varmesentralen på nedre tun ble bygget om.</p> <p>Oppgradering av trappene ned til garasjene på øvre tun og nedre tun med varmekabler, og montert lys i disse.</p> <p>Ferdigstillelse av pågått oppgradering av utelamper på nedre biloppstillingsplass.</p> <p>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.</p>
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	<p>Utbedring av en del motorvarmere og lysarmatur i nedre garasjeanlegg, samt oppgradering av utelamper på nedre biloppstillingsplass.</p> <p>Utskrifning av bom ved barnehagen og ny lysmast på festplassen.</p> <p>Skiftet et betydelig antall ytterdører og verandadører.</p> <p>Nye postkasser i GV 38.</p> <p>Montert tilbakeslagsventiler på øvre tun.</p> <p>Utredning og reparasjon av lekkasje i garasjetak øvre tun.</p> <p>Påbegynt større vedlikehold av grøntområdene. En del av vegetasjon og trær er fjernet i skogen nedenfor barnehagen og bak PA 17/19.</p>
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	<p>Total oppgradering av trappehus i GV 46-48-50 og 52 med nye postkasser.</p> <p>Nye postkasser i GV 38.</p> <p>Tre utstikk og veranda på sykehjemmet er oppgradert.</p>

		<p>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.</p>
2010 - 2010	Diverse vedlikehold	<p>Total oppgradering av trappehus i GV 42 og GV 44 med nye postkasser.</p> <p>Byttet overbelastningsvern fra alle hovedtavler i alle leiligheter.</p> <p>Installert hovedjording i hele borettslaget.</p> <p>Oppgradert alle lamper i trappehus, inkl. sensorer som tenner lampene i samsvar med det naturlige lyset.</p> <p>Det er skiftet / justert en betydelig del ytterdører / verandadører.</p> <p>Det er skiftet 2 stk. avtrekksvifter i garasjeanlegget på øvre tun, samt 1 stk. avtrekksvifte i GV 46.</p> <p>Flyttet vaktmesterkontor fra PA 23 til GV 36.</p> <p>Oppgradert areal i PA 23 (tidligere vaktmesterkontor) til leilighet som deretter ble solgt for 2,2 mill.</p>
2009 - 2009	Diverse vedlikehold	<p>Maling av karnapp, verandaplater, vindu og karnapp/verandadører og takutstikk på nedre tun.</p> <p>Det er skiftet/justert en del ytterdører/verandadører.</p> <p>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.</p> <p>Større elektriske arbeider:</p>

		<p>Montering av utelamper på trappehus. Utskifting av kurssikringer i hovedtavler til jordfeilautomater. Skifte/innkjøp av sirkulasjonspumper i varmesentraler.</p> <p>Opparbeidelse av luftespalter på loft i GV 40, da dette ikke var utført i henhold til de opprinnelige tegningene da borettslaget ble oppført.</p>
2008 - 2008	Diverse vedlikehold	<p>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 sprengte ut gulv og var til fare for bygningen for øvrig, pga at dreneringsrør var tette og måtte skiftes. Et relativt dyrt arbeid pga 2 meters takhøyde inne i garasjen, som forårsaket at alt maskineri som ble brukt var av "mini" størrelse.</p> <p>Malerarbeid karnappsiden på hele midtre tun ble malt.</p> <p>Vaktmesterleiligheten ble oppgradert i sin helhet. Det ble utarbeidet en ny biloppstillingsplass og 2 MC plasser i garasjen på øvre tun.</p> <p>2 stk utluftningsvifter/brannvifter skiftet ut i Øvre garasjeanlegg pga slitasje.</p> <p>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.</p> <p>Borettslaget har byttet strømløseleverandør fra Istad Kraft til LOS, det er HjemKraft som fakturerer slik som før.</p> <p>Ballbane opprettet på Nordjordet.</p> <p>Den Engelske park har oppgradert gangveier m.m.</p> <p>Vaktmestersøknad. Styret har lagt ned betydelig arbeid i forbindelse med ansettelse av ny vaktmester. Etter de</p>

		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/sykke plass	Ny takpapp og takrenner på alle blokker på midtre tun. Det er også skiftet 12 stk. ytter-verandadører i borettslaget i år 2005. Det er montert en del himlingsplater i garasjene pga. fuktighet/salter. Kildesorteringsplass på øvre tun er ferdig opparbeidet og i tillegg til de andre containerne er det satt opp container for glass og metallemballasje. Alle opprinnelige sykkelstativ er erstattet med nye av typen Sinus samt at det er satt opp atskillig flere stativ enn tidligere.
2004 - 2004	Takpapp/ytterdører	Skiftet takpapp på tak og trappehus på nedre tun. Innkjøp av inngangsdører samt skifte av 8 stk. inngangs-/veranda-/garasje- dører. Skiftet 3 felles el-skap på grunn av rust.
2003 - 2003	Garasjeanlegg/varmesentral/trappehus	Montert himlingsplater i garasjeanlegg, garasjearbeider i forbindelse med vanninnsig ved anlegg, diverse arbeider i varmesentralen, samt oppussing av trappehus i G.V. 54.
2002 - 2002	Galvanisk korrosjonsbeskyttelse	Installert galvanisk korrosjonsbeskyttelse i nedre garasjeanlegg. Omfattende arbeid med varmevekslere m.m. i sentralvarmeanlegg. Vesentlig opprustning av grøntanlegg.

2001 - 2001	Rep. kjellerbod/ utbedring garasje	Reparasjon av kjellerboder på grunn av heving av gulv, startet utbedringsarbeidet i garasjeanlegg og foretatt vesentlig opprusting av grøntanlegg.
2000 - 2000	Fullføring av balkonger og karnapper	Fullføring av balkonger og karnapper, trappehus malt innvendig, maling av inngangs- og balkongdører på dugnad.
1999 - 1999	Oppstart oppussing av balkonger	Oppstart av oppussing av balkonger og karnapper. Arbeidet er ikke avsluttet.
1998 - 1998	Maling av trappeganger	Maling av trappeganger, fellesvaskeri, utstikk på sykehjem og reparasjon lekkasje av garasjeanlegg.
1997 - 1997	Opprusting grøntanlegg	Opprusting av grøntanlegget, utskifting av lekeapparater, ny asfalt og justering av kummer.
1996 - 1996	Fotballbane/Lekeapparat/Søppelskur	Fotballbanen ved sykehjemmet er planert og tilsådd. Utskifting av lekeapparater og utbedring av trappene. Bygget levegg til søppelskur ved sykehjemmet. Det er foretatt nyplanting. Videre er hovedvannrør ved G.V. 54 og G.V. 40 skiftet ut.
1995 - 1995	Ballplass/rep garasjetak/serv. vent.anl.	Ballplassen på Nordjordet ble planert med nytt grusdekke. Det ble montert nye basketballmål og benker. Det ble utført reparasjon av garasjetak på øvre tun p.g.a. innsig av vann. Det ble utført service på ventilasjonsanlegget vårt ved at vifter på loft og avtrekksventiler i leilighetene ble rengjort. Det ble montert nye sykkelstativ av merket Sinus.
1994 - 1994	Skøyen Vest Søppelsug ble dannet	Skøyen Vest Søppelsug ble dannet. Det ble overtatt fra Oslo Kommune og eies nå av Casinetto Brl, Øvre Silkestrå Brl, Nedre Silkestrå Brl , Hoffsgrenda Brl og Skøyen Terrasse Boligsameie.
1993 - 1993	Maling vinduer	Alle borettslagets vinduer ble malt. I tillegg ble alle trappehus malt utvendig.
1992 - 1992	Maling dører	Maling av inngangs - og balkongdører på dugnad

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**CASINETTO  
BORETTSLAG**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.11.87, sist endret 23.05.12.

## INNLEDNING

### Formålet med og virkningen av husordensreglene

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. Du synes kanskje at mange av reglene er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige. 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 at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også 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 trekke inn styret før dette er nødvendig. Å "forhåndsvarse" naboer når du skal ha "selskap" bør være godt naboskap. 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. I tillegg kommer at vi har selv betalt det, og betaler selv vedlikeholdet. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

### Innledning

1. Tekniske instruksjoner
  - A) Avfall
  - B) Bruk av sanitæranleggene
  - C) Ventilasjon
  - D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskin
  - E) Fellesantenneanlegget
  - F) Fellesvaskeriet
2. Ro i leiligheten
3. Trappehus - renhold/orden ute inne
4. Tørking og lufting av tøy
5. Bruk av fellesområdene
6. Kjeller og fellesrom
7. Motorkjøretøy
8. Parkering/garasjeanlegg
9. Grilling
10. Fasadeendringer
11. Dyrehold
12. Framleie
13. Henvendelse til styret
14. Opprykksregler
15. Felleslokalene
16. Endring av husordensreglene
17. Pålegg/rundskriv fra styret



## 1. Tekniske instruksjoner

### A) Søppel og søppelsuganlegget

Anlegget er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Fuktig avfall skal pakkes inn. Pappesker o.l. må rives opp. Plankebiter o.l. må ikke være lengre enn 25 cm. Det er forbudt å kaste plantevernmiddel, kvikksølvtermometer, flytende, etsende, brannfarlige eller eksplosjonsfarlig avfall i sjakten. Søppelposer skal ikke etterlates i trappehus eller i annet fellesareal.

### B) Bruk av sanitæranleggene

Bleier o.l. skal ikke kastes i klosettet. Det må ikke tømmes ildsfarlige kjemikalier i klosettet. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg (kan påvises av vaktmester).

### C) Ventilasjon

Ventilasjonsviften skal alltid være åpen og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggetekniske årsaker. Komfyrventilator med egen motor kan ikke monteres til kjøkkenavtrekk.

### D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoplek kaldtvann.

### E) Fellesantenneanlegget

For å unngå mottakerforstyrrelser i fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare brukes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget.

### F) Fellesvaskeri

Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Bestillingslåsene fjernes etter bruk. Vaskeriet etterlates renvasket og ryddig.

## 2. A Ro i leiligheten

Spesielt gjelder følgende:

Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 hverdager og til kl. 08.00 lørdager og til kl. 09.00 søn- og helligdager. Spesielt støyende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme før kl. 08.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdager, og ikke etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager. Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene. Dersom man planlegger virksomhet (f.eks. snekring/drilling/fest) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

### **B Bruk av containere på øvre tun**

Av hensyn til naboers rett til ro er det er forbudt å benytte containere på kildesorteringsplassen i tiden kl. 22.00- 07.00 på hverdager og i tiden kl. 20.30 – 09.00 på lørdag/søndag samt helligdager.

## 3. Trappehus - renhold/orden

Gulvet i adkomstgalleri samt trappen ned til neste etasje skal rengjøres, minst en gang hver fjortende dag eller når snøfall gjør det nødvendig.

Alle beboere rengjør tilhørende fellesrom etter avtalt turnusordning.

Tak og vegger i fellesrom vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akebrett kan plasseres i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.) Adkomstgallerier skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker og papir eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod.

Bruk av trappehus, adkomstgalleri og fellesrom må skje under hensyn til de andre beboere.

#### **4. Tøking/lufting av tøy**

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

#### **5. A. Bruk av felles uteområder**

Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle.

Det må tas tilbørlig hensyn til naboer og medbeboere.

Det er ikke tillatt å sett opp gjerder.

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 plattning eller lignende, må det innhentes tillatelse fra styret.

Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet, skal ikke legge beslag på dette på noen måte.

Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes uten etter tillatelse fra styret.

Sykling er forbudt på gressplenene. Ballspill og annen støyende lek skal ikke foregå på gressplenene etter kl. 20.00.

Utenfor leiligheter der det på dette vedtaks tidspunkt allerede er oppført gjerder, eller plattinger som er større enn reglene tilsier, får reglene tilbakevirkende kraft ved et eventuelt eierskifte.

#### **B. Beskjæring av vegetasjon**

Generalforsamlingen gir styret og gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under metallplatene og er til skade for bygningsmassen.

#### **6. Kjeller og fellesrom**

Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for hagemøbler, sykler, leker, kjelker o.l. 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 dette for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dette innen 14 dager etter skriftlig varsel.

#### **7. Motorkjøretøy**

Ferdsl med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt. Unntatt er kjøring for nødvendig transport.

Bevegelsehemmede, med synlig dispensasjon, har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

Motorsykler/mopeder skal trilles. Bommer lukkes etter inn- og utkjøring.

Stans på gangveier er tillatt bare i kortest mulig tid for av- og pålessing.

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

## 8. Parkering/garasjeanlegget

Beboere med anvist parkeringsplass har ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester i borettslaget.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene, se pkt. 7) kan medføre borttauing. Der er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover 4 bildekk, takgrind 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.

## 9. Grilling i friluft

Grilling med kull på veranda er forbudt. Utegrilling må i minst mulig grad sjenerer naboene. Det må tas hensyn til brannfaren.

## 10. Fasadeendring

Fasadeendring er ikke tillatt uten styrets samtykke.

## 11. Parabolantenner

Parabolantenner skal ikke være synlige på blokkens fasade. For leiligheter med balkong skal derfor parabolantenne plasseres slik at den ikke synes utenfra. For leiligheter på bakkeplan på parabolantennen plasseres slik at den er skjult for omgivelsene av utvendig skillevegg eller vegetasjon. Leiligheter over bakkeplan uten balkong kan ikke montere parabolantenne.

## 11. 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 de regler borettslaget vedtar for husdyrhold.

Disse er en del av husordensreglene.

- A. Alle hunder og katter må registreres i eget register i borettslaget, med eier navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.
- B. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Evt. skade dyrene måtte påføre borettslagets eiendom dekkes helt av eieren (andelseieren).
- C. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.
- D. Hankatt skal være kastret og hunnkatt sterilisert før den kommer til borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel. Katter som bor på Casinetto på vedtakstidspunktet, skal hhv. kastreres/steriliseres.
- E. 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 lufte/eier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkkasse i leiligheten.
- F. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i lukket trappehus. Dyrene må ikke ferdes ute om natta uten tilsyn.
- G. Borettslagets medlemmer, som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.

H. Av hensyn til barna som oppholder seg i barnehagen er hundelufting på borettslagsbarnehagens uteområde ikke tillatt verken i barnehagens åpningstid eller til andre tider.

## **12. Framleie av leiligheten**

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre eller den det bemyndiger, og ingen framleietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. OBOS' skjema for søknad om framleie må brukes. Tid for framleie er vanligvis ett år av gangen, inntil to år. Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten også ved framleie.

## **13. Henvendelser til styret i borettslaget**

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

## **14. Opprykksregler for ledigmeldte leiligheter**

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet. Ved lik intern ansiennitet blant søkere til ledigmeldt leilighet vil OBOS ansiennitet avgjøre opprykk.

## **15. Felleslokalene**

Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie felles- og parktante lokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styrets kontaktperson. Vanlige husordensregler gjelder. Leietaker må kvittere for nøkkel og står ansvarlig for at lokalene forlates i den stand de ble funnet. Ved eventuelle skader på lokaler/inventar, står leietaker økonomisk og praktisk ansvarlig for at skaden blir utbedret. Lokalene (inkl. toalettene) må vaskes og luftes etter bruk. Ved utleie til personer under 18 år, må det alltid være minst én voksen beboer tilstede. Vedkommende kvitterer for nøkkelen.

## **16. Endring av husordensreglene**

Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

## **17. Pålegg/rundskriv fra styret**

Rundskriv/oppslag/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene eller andre vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

## Innhold

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

a) Generelt.....	7
b) Privatisering.....	7
c) Areal ved adkomstsider/inngangsdører.....	7
d) Areal på bakside.....	7
e) Tilbakeføring.....	8
f) Aktsomhet.....	8
g) Vegetasjon.....	8
9. Fasadeendring og tekniske installasjoner.....	8
10. Kjøretøy.....	8
11. Parkerings- og garasjeanlegget.....	8
12. Endring av husordensreglene.....	9

## Innledning

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

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

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

### 1. Formål

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

### 2. Henvendelser til styret

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

### 3. Etterlevelse av ordensreglene

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

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

### 4. Ro i leiligheten

#### a) Tidspunkter

Generelt gjelder følgende:

Natt til hverdager skal det være ro fra kl. 23.00 til 07.00.

Natt til lørdager skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Natt til søndager og helligdager skal det være ro fra 23.00 til kl. 09.00.

#### b) Spesielt støyende virksomhet

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

Hverdager: mellom kl. 08.00 og 19.00

Lørdager: mellom kl. 09.00 og 17.00.

Søndager og helligdager: Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme.

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

#### c) Sang- og musikkøving

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

#### d) Fest eller lignende

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

### 5. Bruk av leiligheten

#### a) Sanitæranlegg, avløp og vannstoppekran

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

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

## **b) Ventilasjon**

- i. Tallerkenventiler for av sug skal alltid være åpne, og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggetekniske årsaker.
- ii. Det er forbudt å koble motordrevet avtrekksvifte direkte på avtrekksventil over komfyr på kjøkken eller på avtrekk på bad og toalett, fordi det vil forstyrre hele ventilasjonssystemet. På kjøkken er det tillatt å montere ventilatorhette med kullfilter e.l. som ikke er direkte koblet til avtrekket.
- iii. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse løsnes ved å ta tak i ytterringen og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stålfjærene og smett ventilen på plass igjen.
- iv. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.
- v. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år i regi av borettslaget. Beboerne må sørge for tilkomst for servicepersonell som rengjør rørene.

## **c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner**

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.

## **d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu**

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

## **e) Grilling**

Grilling på terrasser eller balkonger kan kun skje med gassgrill eller elektrisk grill, og da slik at det ikke er til sjenanse for naboene.. Det må utvises forsiktighet ved bruk av grill 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.
- iv. Hannkatt skal være kastret og hunnkatt sterilisert før den kommer til borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.



- v. 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 lufte/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkkasse i leiligheten.
- vi. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.
- vii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.
- viii. Hundelufting på borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

### **g) Framleie (overlating av bruk)**

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

## **6. Oppussing**

### **a) Meldeplikt til styret og vaktmester**

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

Meldingen skal minst inneholde:

- Beskrivelse av arbeidene som skal utføres. Det skal informeres eksplisitt om arbeid som påvirker fellesanlegg slik som avløp, rør og ventilasjon.
- Hvem som skal utføre arbeidet.
- Fremdriftsplan for arbeidet.

### **b) Informasjon til naboer**

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

Oppslaget skal inneholde opplysninger om:

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

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

### **c) Støyende arbeider**

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

### **d) Entreprenører**

Andelseier skal orientere utførende entreprenører om husordensreglene, og det er andelseiers ansvar å sørge for at reglementet etterleves. Dette gjelder særlig reglene om

støyende arbeider, nabovarsling, kjøring på gangveiene og parkering på tunene. Entreprenører skal plassere avfallsekker 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**

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

## **7. Bruk av fellesarealene**

### **a) Bruk av søppelcontainere**

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

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

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

### **b) Trappehus – renhold og orden**

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

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

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

### **c) Kjeller og fellesrom**

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

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

### **d) Fellesvaskeri**

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

### **e) Leie av felleslokaler i barnehagen**

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

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

## **8. Bruk av uteområder og grøntanlegg**

### **a) Generelt**

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

### **b) Privatisering**

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

### **c) Areal ved 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 plattning eller lignende innenfor skilleveggene, må det innhentes tillatelse fra styret. Det tillates ikke at skilleveggenes og/eller plattningenes 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. Bevegelsehemmede 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 garasjelegget, likeledes andre effekter utover fire bildekk, takgrind, takboks og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjelegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

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

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

## **12. Endring av husordensreglene**

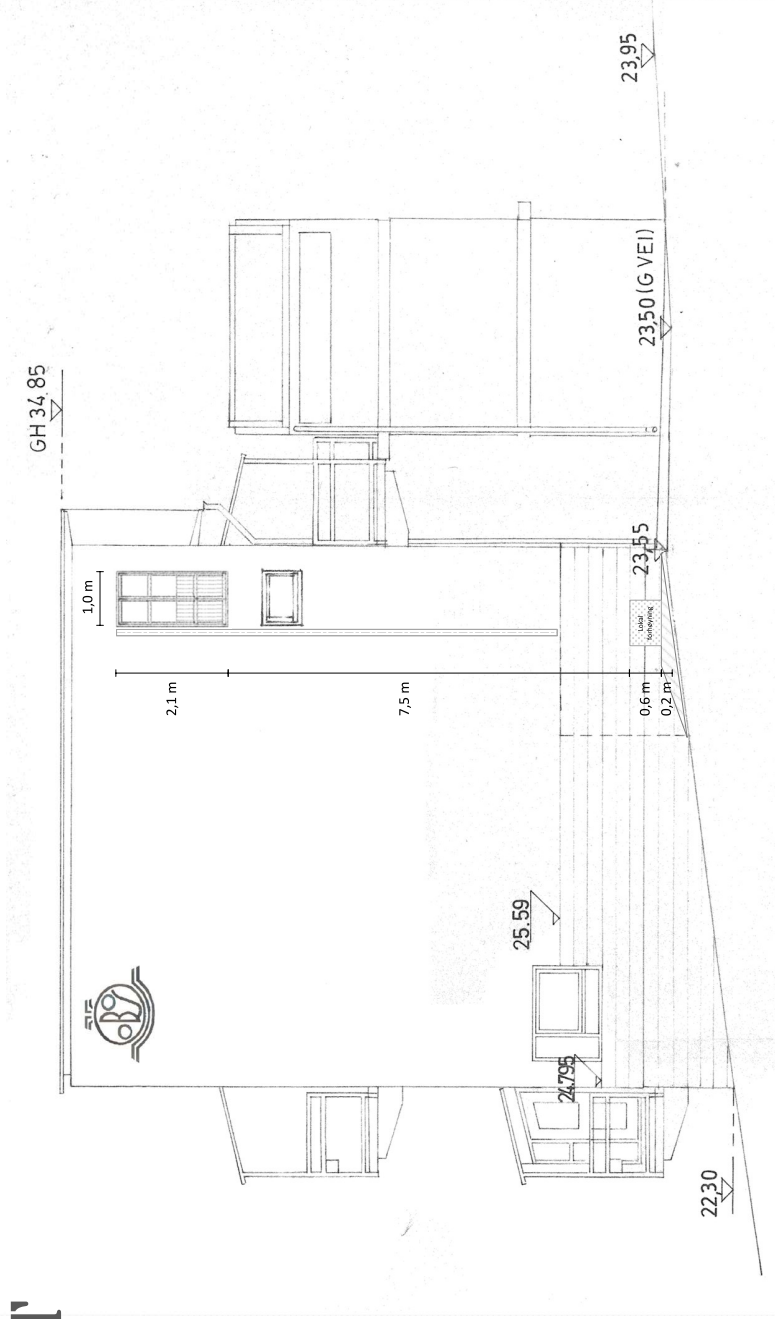
Forslag om endring av eller tilføyelser til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre og behandles på neste ordinære generalforsamling. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Regel nr.	Styrets forslag til nye husordensregler	Regel nr.	Gjeldende ordensregler
	<p><b>LESERVEILEDNING:</b> Oransje kolonner til venstre inneholder styrets forslag til reviderte husordensregler. Forslag til endringer i reglens innhold, sammenlignet med dagens regler, er markert i rødt.</p> <p>Kolonnene i blått på høyre side inneholder gjeldende husordensregler.</p>		
Innledning	<p>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 Casinnetto Borettslag.</p> <p>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 tale 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.</p> <p>Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. Vedlikehold av grønntanlegg er dessuten kostbart, og tar vi godtt vare på fellesområdene våre, er det penger å spare.</p>	Innledning, 1.-3. avsnitt	<p><b>INNELEDNING</b> Formålet med og virkningen av husordensreglene</p> <p>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. Du synes kanskje at mange av reglene er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige. Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Casinnetto Borettslag.</p> <p>Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også at vi må tale 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 trekke inn styret før dette er nødvendig. Å "forhåndsvarsle" naboer når du skal ha "selskap" bør være godt naboskap.</p> <p>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. I tillegg kommer at vi har selv betalt det, og betaler selv vedlikeholdet.</p> <p>Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.</p>
1	<p><b>1. Formål</b> Casinnetto borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Formålet med ordensreglene er å forhindre skader på eiendommen og sikre beboernes ro, orden, hygiene, samt et godt naboskap.</p>		
2	<p><b>2. Henvendelser til styret</b> Saker og henvendelser som ønskes styrebehandlet, må meldes skriftlig til styret eller via e-post til styret@casinnetto.no. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.</p>		<p><b>13. Henvendelser til styret i borettslaget</b> Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.</p>
3	<p><b>3. Etterlevelse av ordensreglene</b> 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.</p> <p>Rundskriv, oppslag eller pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som disse ordensreglene eller andre vedtak fattet på borettslagets generalforsamlinger.</p>	Innledning, 4. avsnitt og punkt 17	<p>Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.</p> <p><b>17. Pålegg/rundskriv fra styret</b> Rundskriv/oppslag/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene eller andre vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.</p>
4	<p><b>Ro i leiligheten</b></p>		
4a	<p><b>a) Tidspunkter</b> 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.</p>	2a	<p><b>2. A Ro i leiligheten</b> Spesielt gjelder følgende: Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 hverdager og til kl. 08.00 lørdager og til kl. 09.00 søn- og helligdager.</p>
4b	<p><b>b) Spesielt støvende virksomhet</b> Spesielt støvende 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 støvende virksomhet skal ikke forekomme.</p> <p>Spesielt støvende 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.</p>	2a	<p>Spesielt støvende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme før kl. 08.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdager, og ikke etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.</p>
4c	<p><b>c) Sang- og musikkøving</b> Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene.</p>	2a	<p>Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene.</p>
4d	<p><b>d) Fest eller lignende</b> Ved fest e.l. skal man henge opp skriftlig nabovarsel i trapperom i god tid i forkant.</p>	2a	<p>Dersom man planlegger virksomhet (f.eks. snekring/drilling/fest) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.</p>
5	<p><b>Bruk av leiligheten</b></p>		
5a	<p><b>a) Sanitæranlegg, avløp og vannstøppekran</b> Bleier, våtservietter, bind, tamponger og liknende skal ikke kastes i toalettet. Det må ikke tømme ildsfarlige kjemikalier i toalettet. <b>Matfett skal ikke helles ut i kjøkkenvask.</b></p> <p>Alle må vite hvor vannstøppekranen for leiligheten befinner seg. Denne kan påvises av vaktmester.</p>	1b	<p><b>B) Bruk av sanitæranleggene</b> Bleier o.l. skal ikke kastes i klosettet. Det må ikke tømme ildsfarlige kjemikalier i klosettet. Alle må vite hvor vannstøppekranen for leiligheten befinner seg (kan påvises av vaktmester).</p>
5b	<p><b>b) Ventilasjon</b> i. Tallekenventiler for avslag skal alltid være åpne, og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggetekniske årsaker.</p> <p>ii. Det er forbudt å koble motordrevet avtrekksvifte direkte på avtrekksventil over komfyrt på kjøkken eller på avtrekk på bad og toalett, fordi det vil forstyrre hele ventilasjonssystemet. På kjøkken er det tillatt å montere ventilatorhette med kullfilter e.l. som ikke er direkte koblet til avtrekket.</p> <p>iii. Beboer skal jevnlig rengjøre ventilinntakene for at de ikke skal tettes til. Disse løses ved å ta tak i ytterringer og trekke ut. Vask med varmt såpevann og skyll. Brett ut stål fjærene og smett ventilen på plass igjen.</p> <p>iv. Beboer skal jevnlig rengjøre luftspaltene over vinduene.</p> <p>v. Rørene til avtrekksviftene rengjøres hvert femte år i regi av borettslaget. Beboerne må sørge for tilkomst for servicepersonell som rengjør rørene.</p>	1c	<p><b>C) Ventilasjon</b> Ventilasjonsviften skal alltid være åpen og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggetekniske årsaker. Komferventilator med egen motor kan ikke monteres til kjøkkenavtrekk.</p>
5c	<p><b>c) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner</b> Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann.</p>	1d	<p><b>D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner</b> Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvann</p>
5d	<p><b>d) Lufting av tøy og tepper fra balkong eller vindu</b> Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu over nabo.</p>	4	<p><b>4. Tøring/lufting av tøy</b> Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu.</p>
5e	<p><b>e) Grill</b> Grilling på terrasser eller balkonger kan kun skje med gassgrill eller elektrisk grill, og da slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Det må utvises forsiktighet ved bruk av grill pga. brannfare.</p>	9	<p><b>9. Grill</b> Grilling med kull på veranda er forbudt. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Det må tas hensyn til brannfare.</p>
5f	<p><b>f) Dyrehold</b> Det er tillatt for husstandene i Casinnetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge de regler borettslaget vedtar for husdyrhold:</p> <p>i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.</p> <p>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).</p> <p>iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.</p> <p>iv. Hannkatt skal være kastrert og hunnkatt sterilisert før den kommer til borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.</p> <p>v. Hundefiere 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. Katteiere plikter å ha egen stråkkasse i leiligheten.</p> <p>vi. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.</p> <p>vii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeiere.</p> <p>viii. Hundelufting på borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.</p>	11	<p><b>11. Dyrehold</b> Det er tillatt for husstandene i Casinnetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge de regler borettslaget vedtar for husdyrhold.</p> <p>Disse er en del av husordensreglene.</p> <p>A. Alle hunder og katter må registreres i eget register i borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.</p> <p>B. 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 helt av eieren (andelseieren).</p> <p>C. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.</p> <p>D. Hannkatt skal være kastrert og hunnkatt sterilisert før den kommer til borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel. Katter som bor på Casinnetto på vedtaksstidspunktet, skal hhv. kastreres/steriliseres.</p> <p>E. Hundefiere 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. Katteiere plikter å ha egen stråkkasse i leiligheten.</p> <p>F. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i lukket trappehus. Dyrene må ikke ferdes ute om natta uten tilsyn.</p> <p>G. Borettslagets medlemmer, som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeiere.</p> <p>H. Av hensyn til barna som oppholder seg i barnehagen, er hundelufting på borettslagsbarnehagens uteområde ikke tillatt verken i barnehagens åpningstid eller til andre tider.</p>
5g	<p><b>g) Framleie (overlating av bruk)</b> Ved framleie av leilighet over 30 døgn per år, se vedtekter punkt 4-2.</p>	12	<p><b>12. Framleie av leiligheten</b> Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre eller den det bemyndiger, og ingen framleietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. OBOS' skjema for søknad om framleie må brukes. Tid for framleie er vanligvis ett år ad gangen, inntil to år. Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten også ved framleie.</p>
6	<p><b>Oppussing</b></p>		

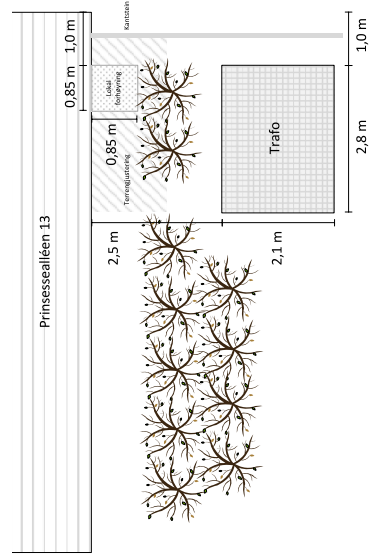
6a	<p>Meldeplikt til styret og vaktmester</p> <p>Ombygging og oppussing av leiligheten skal meldes til styret og vaktmester før arbeidet begynner, og senest én uke før slik at vaktmester som har ansvar for felles anlegg er informert.</p> <p>Meldingen skal minst inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beskrivelse av arbeidene som skal utføres. Det skal informeres eksplisitt om arbeid som påvirker fellesanlegg slik som avløp, rør og ventilasjon.</li> <li>• Hvem som skal utføre arbeidet.</li> <li>• Fremdriftsplan for arbeidet.</li> </ul>		
6b	<p>b) Informasjon til naboer</p> <p>Andelseieren skal holde naboer informert om ombygnings- og oppussingsarbeid ved oppslag på informasjonstavlen i trappehuset. Oppslaget skal henges opp tidligst mulig, og senest én uke før arbeidet starter opp.</p> <p>Oppslaget skal inneholde opplysninger om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hva arbeidene går ut på (spesielt støvende virksomhet skal alltid nevnes).</li> <li>• Hvem som utfører arbeidene.</li> <li>• Sluttdato for arbeidene.</li> <li>• Kontaktinformasjon.</li> </ul> <p>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.</p>		
6c	<p>c) Støvende arbeider</p> <p>Reglene om spesielt støvende virksomhet i punkt 4b) gjelder ved oppussingsarbeid.</p>		
6d	<p>d) Entreprenører</p> <p>Andelseier skal orientere utførende entreprenører om husordensreglene, og det er andelseiers ansvar å sørge for at reglementet etterleves. Dette gjelder særlig reglene om støvende 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.</p>		
6e	<p>e) Koordinering med vaktmester</p> <p>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.</p>		
6f	<p>f) Opprydning</p> <p>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. Skader etter arbeidene skal utbedres/repareres uten utgifter for borettslaget innen én (1) måned etter ferdigstilling.</p>		
7	<p>Bruk av fellesarealene</p>		
7a	<p>a) Generelt</p> <p>Beboerne har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.</p>		
7b	<p>b) Bruk av søppelcontainere</p> <p>Alle plikter å sette seg inn i og følge bruksreglene for de nedgravede avfallsbeholderne og de frittstående containerne. Avfall skal ikke etterlates utenfor noen av containerne eller avfallsanleggene.</p> <p>Dersom de nedgravede avfallsbeholderne for kildesortering og restavfall er fulle, kan papir, plast-, glass- og metallavfall kastes i de store containerne. Matavfall skal ikke kastes i de frittstående containerne.</p> <p>Av hensyn til nabors 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.</p>	1a og 2b	<p>1. Tekniske instruksjoner</p> <p>A) Søppel og søppelsuganlegget</p> <p>Anlegget er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Fuktig avfall skal pakkes inn. Pappesker o.l. må rives opp. Plankebiter o.l. må ikke være lengre enn 25 cm. Det er forbudt å kaste plantevernmidler, kvikksalttermometer, flytende, etsende, brannfarlige eller eksplosjonsfarlige</p> <p>B) Bruk av containere på øvre tun</p> <p>Av hensyn til nabors rett til ro er det er forbudt å benytte containere på kildesorteringsplassen i tiden kl. 22.00-07.00 på hverdager og i tiden kl. 20.30 - 09.00 på lørdag/søndag samt helligdager.</p>
7c	<p>c) Trappehus – renhold og orden</p> <p>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 turnsordning.</p> <p>Tak og vegger i fellesarealer vaskes ved felles innsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akkebrett kan plasseres på avsatt plass i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.)</p> <p>Trapper og svalganger skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker, papir, eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod.</p>	3	<p>3. Trappehus - renhold/orden</p> <p>Gulvet i adkomstgalleri samt trappen ned til neste etasje skal rengjøres, minst én gang hver fjortende dag eller når snøfall gjør det nødvendig. Alle beboere rengjør tilhørende fellesrom etter avtalt turnsordning.</p> <p>Tak og vegger i fellesrom vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akkebrett kan plasseres i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.)</p> <p>Adkomstgallerier skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker og papir eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod. Bruk av trappehus, adkomstgalleri og fellesrom må skje under hensyn til de andre beboere.</p>
7d	<p>d) Kjeller og fellesrom</p> <p>Fellessrom i kjelleren skal fortrinnsvis være oppbevaringsplass for utemøbler, sykler, kjeller o.l., og ikke brukes som privat lagerplass utover dette. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato.</p> <p>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.</p>	6	<p>6. Kjeller og fellesrom</p> <p>Fellessrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for hagemøbler, sykler, leker, kjeller o.l. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato.</p> <p>Ikke merkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dette innen 14 dager etter skriftlig varsel.</p>
7e	<p>e) Fellesvaskeri</p> <p>Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Vaskeriet etterlates rent og ryddig.</p>	1f	<p>f) Fellesvaskeri</p> <p>Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Bestillingslåsene fjernes etter bruk. Vaskeriet etterlates renvasket og ryddig.</p>
7f	<p>f) Leie av felleslokaler i barnehagen</p> <p>Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie barnehagelokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styret. Vanlige husordensregler gjelder.</p> <p>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.</p>	15	<p>15. Felleslokale</p> <p>Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie felles- og parkantelokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styrets kontaktperson. Vanlige husordensregler gjelder. Leietaker må kvittere for nøkkel og står ansvarlig for at lokalene forlates i den stand de ble funnet.</p> <p>Ved eventuelle skader på lokaler/inventar, står leietaker økonomisk og praktisk ansvarlig for at skaden blir utbedret.</p> <p>Lokalene (inkl. toalettene) må vaskes og luftes etter bruk.</p> <p>Ved utleie til personer under 18 år, må det alltid være minst én voksen beboer til stede. Vedkommende kvitterer for nøkkelen.</p>
8	<p>Bruk av uteområder og grøntanlegg</p>	5a	<p>Bruk av felles uteområder</p>
8a	<p>a) Generelt</p> <p>Borettslagets uteområder og grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilberlig hensyn til naboer.</p>	5a, 1. avsnitt	<p>Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilberlig hensyn til naboer og medbeboere.</p>
8b	<p>b) Privatisering</p> <p>Privatisering av uteområder er forbudt. Det er ikke tillatt å sette opp faste installasjoner som f.eks. plattinger, leegger, pergola, heller, gjerdet eller lignende på fellesområder.</p>	5a, 1. avsnitt	<p>Det er ikke tillatt å sett opp gjerdet.</p>
8c	<p>c) Areal ved adkomstside/ingangsdører</p> <p>Ved inngangsdører på adkomstsidene 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.</p>		
8d	<p>d) Areal på bakside</p> <p>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 skilleveggen, må det innhentes tillatelse fra styret. Skilleveggenes og/eller plattingenes dybde skal maksimalt være 3,30 meter.</p> <p>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.</p>	5a, 3. avsnitt	<p>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, må det innhentes tillatelse fra styret.</p> <p>Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet, skal ikke legge beslag på dette på noen måte.</p>
8e	<p>e) Tilbakeføring</p> <p>Styret kan i tråd med ordensreglene punkt 3 gi pålegg om fjerning av gjenstander eller innretninger (f.eks. beplantning, gjerdet, 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.</p>	5a, 2. avsnitt	<p>Utenfor leiligheter der det på dette vedtaks tidspunkt allerede er oppført gjerdet, eller plattinger som er større enn reglene tilsier, får reglene tilbakevirkende kraft ved et eventuelt eierskifte.</p>
8f	<p>f) Aktsomhet</p> <p>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 gressplene. Ballspill og annen støvende lek skal ikke foregå på gressplene etter kl. 20.00.</p>	5a, 5. og 6. avsnitt	<p>Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes uten etter tillatelse fra styret.</p> <p>Sykling er forbudt på gressplene. Ballspill og annen støvende lek skal ikke foregå på gressplene etter kl. 20.00.</p>
8g	<p>g) Vegetasjon</p> <p>Styret kan gi vaktmester eller gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under fasadeplatene og er til skade for bygningsmassen.</p>	5b	<p>B. Beskjæring av vegetasjon</p> <p>Generalforsamlingen gir styret og gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under metallplatene og er til skade for bygningsmassen.</p>

9	<p>9.Fasadeendring og tekniske installasjoner Fasadeendringer og <b>montering av utvendige tekniske installasjoner</b> er ikke tillatt uten styrets samtykke.</p>	10 og 11	<p>10. Fasadeendring Fasadeendring er ikke tillatt uten styrets samtykke.</p> <p>11. Parabolantenner Parabolantenner skal ikke være synlige på blokkens fasade. For leiligheter med balkong skal derfor parabolantenne plasseres slik at den ikke synes utenfra. For leiligheter på bakkeplan må parabolantennen plasseres slik at den er skjult for omgivelsene av utvendig skillevegg eller vegetasjon. Leiligheter over bakkeplan uten balkong kan ikke montere parabolantenne.</p>
10	<p>10. Kjøretøy Tunene og gangveiene er bilfrie, og ferdsel med motorkjøretøy (bil, motorsykel og moped) er i utgangspunktet forbudt. Det er likevel tillatt med nødvendig kjøring og kortvarig stans på gangveier eller tun for av- og pålesing. Bevegelsehemmede med synlig dispensasjon har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. All kjøring på området skal foregå i gangfart.</p> <p><b>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 fellesarealer. For øvrig skal parkering av sykler og el-sparkesykler gjøres på anviste plasser eller slik at de ikke hindrer fremkommelighet.</b></p> <p>Når det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret eller den styret bemyndiger dispensere fra ovennevnte bestemmelser.</p>	7	<p>7. Motorkjøretøy Ferdsl med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt. Unntatt er kjøring for nødvendig transport.</p> <p>Bevegelsehemmede, med synlig dispensasjon, har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.</p> <p>Motorsykler/mopeder skal trilles. Bommer lukkes etter inn- og utkjøring. Stans på gangveier er tillatt bare i kortest mulig tid for av- og pålesing. Når det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret eller den styret bemyndiger dispensere fra de ovennevnte bestemmelser.</p>
11	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Utleie av innendørs parkeringsplass eller bod er kun tillatt internt i borettslaget.</b></p>	8	<p>8. Parkering/garasjeanlegget Beboere med anvist parkeringsplass har ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester i borettslaget.</p> <p>Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene, se pkt. 7) kan medføre borttauing. Der er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover 4 bildekk, takgrind og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass. Garasjeanleggene skal holdes avlåst.</p> <p>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.</p>
12	<p>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.</p>	16	<p>16. Endring av husordensreglene Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.</p>





# PLAN



Prinsessealleen 13, 0276 Oslo

Målestokk	1:100 (A3)
Tegningsnummer	PA13-002
Revisjonsnummer	K
Dato	08.05.2023
Revidert av	Knut Arne Henjum



# Redegjørelse for valgkomiteens arbeid i Casinetto borettslag ved valg av ny styreleder

Valgkomiteen i Casinetto borettslag har arbeidet grundig og seriøst med oppgaven om å finne en ny styreleder. Vi ønsker å redegjøre for prosessen i denne rapporten samt å demonstrere at arbeidet har vært transparent, rettferdig og objektivt.

Valgkomiteen har hatt jevnlige møter og kommunikasjon via epost og telefon gjennom prosessen.

## 1: Bakgrunn for valgkomiteens arbeid

I februar 2022 ga den sittende styreleder, Andreas Gehe, beskjed om at han ønsket å ta gjenvalg for ett år til, og deretter tre av. I en telefonsamtale med daværende nestleder, Wenche Engseth, fikk valgkomiteen bekreftet at hun var motivert for å ta gjenvalg på to nye år. Dette for å bistå overgangen til ny styreleder og sikre kontinuitet og kunnskapsoverføring i styret.

## 2: Arbeidets oppstart og kriterier

Etter generalforsamlingen i mai 2022, der valgkomiteens medlemmer ble valgt, startet arbeidet med å finne en ny styreleder i august 2022. Valgkomiteen utarbeidet en kriterieliste som inneholdt følgende punkter for den ideelle kandidaten:

- a. Gode lederegenskaper, med evne til å delegere oppgaver og ta ansvar
- b. Erfaring fra små byggeprosjekter, herunder prosjektering, planlegging, innhenting av anbud, oppfølging og gjennomføringsevne
- c. Erfaring knyttet til vedlikehold og evne til å se langsiktige behov
- d. God evne til klar og tydelig kommunikasjon, både skriftlig og muntlig
- e. Konflikthåndtering og mekling
- f. Objektivitet og evne til å ta beslutninger basert på faktagrunnlag
- g. Tidligere erfaring som styreleder i liknende borettslag eller sameier
- h. Økonomisk forståelse, inkludert evne til å tolke budsjetter og regnskap
- i. Evne til å ta vanskelige avgjørelser

Listen med egenskaper til ny styreleder ble laget på bakgrunn av samtaler med eksisterende styremedlemmer, barnehageansatte, andre fast ansatte og beboere samt at vi brukte veiledere for styreleder arbeid og styrelederverv. I tillegg nøt vi godt av at 2 av valgkomiteens medlemmer har lang erfaring fra styrelederverv fra næringslivet.

### 3 Søkeprosess og identifisering av kandidater

For å finne riktig kandidat benyttet valgkomiteen ulike metoder og kanaler, blant annet:

- a. Personlige nettverk av valgkomiteens medlemmer
- b. Dialog med tidligere ekstern styreleder i Casinetto borettslag
- c. Dialog med nåværende styreleder
- d. Dialog med forretningsfører hos OBOS
- e. Informasjonslapper i borettslaget
- f. Melding på intern Facebook-gruppe
- g. Melding på VIBBO for borettslagets beboere
- h. Søk på søkemotorer etter selskaper og aktører som tilbyr styrelede tjenester

Gjennom denne prosessen identifiserte valgkomiteen totalt åtte potensielle kandidater til styreledervervet. Demografien blant de åtte kandidatene var som følger:

- Fire interne beboere fra Casinetto borettslag og fire eksterne kandidater
- Syv menn og en kvinne

### 4 Endring i nåværende styreleders beslutning og valgkomiteens respons

Som en formalitet ble nåværende styreleder, Andreas Gehe, bedt om å bekrefte sin beslutning om å trekke seg. På dette tidspunktet hadde han ombestemt seg og ønsket å fortsette. Valgkomiteen hadde allerede lagt ned betydelig arbeid i prosessen og ønsket å fullføre arbeidet med å innstille en ny styreleder, for å sikre kontinuitet og overføring av kunnskap mellom Wenche Engseth og den nye styrelederen. Ingen har krav på å beholde sitt verv, og valgkomiteen vurderte det som hensiktsmessig med en utskifting i dette tilfellet. Styreleder ble derfor informert den 11. desember om at valgkomiteen fortsatte sitt arbeide med å finne en ny kandidat som styreleder.

I januar/februar inviterte vi Styreleder til å møte oss for å få innblikk i eksisterende prosjekter og styreleders motivasjon til å fortsette. Wenc Engseth dltok også i møtet. I løpet av møtet ble vi trygge på at Wenche har den nødvendige kompetanse og kunnskap om de eksisterende prosjekter slik at hun, sammen med ny styreleder, skal kunne gjennomføre disse uten problemer.

### 5 Vurdering og intervju av kandidater

Valgkomiteen diskuterte de åtte kandidatene og valgte å kontakte fire av dem for å sjekke deres interesse og sende dem en stillingsutlysning (se vedlagt). De resterende fire kandidatene ble ikke kontaktet av ulike grunner, som mangel på kandidatens kapasitet, nødvendig kompetanse eller interesse for vervet.

Av de fire som ble kontaktet for styreledervervet, svarte én at han ikke var riktig kandidat for dette borettslagets kriterier, én ønsket ikke å søke av uviss årsak, én oppdaget vi i ettertid var grensenabo til borettslaget (og ble ekskludert grunnet fare for å havne i en situasjon der styreleder kunne være inhabil).

Valgkomiteen har, med bakgrunn i dette, valgt å innstille Erling Aarsæther som ny styreleder for Casinetto Borettslag.

Erling er faren til Kims samboer. Valgkomite-medlem, Kim Orderud, har derfor i denne prosessen erklært seg inhabil da dette er i samsvar med prinsippene for habilitet og inhabilitet i forvaltningsloven § 6.

Beslutningen ble derfor tatt av de gjenværende medlemmene i valgkomiteen, for å sikre en rettferdig og transparent prosess.

## 6 Innstilling av ny styreleder

Valget av den nye styrelederen ble gjort uten det inhabile valgkomitemedlemmet. De tre gjenværende medlemmene, Morten Ulriksen, Thomas Høy og Pia Bråthen, var enstemmige i sin beslutning om å innstille Erling Aarsæther som ny styreleder for generalforsamlingen 2023.

Valgkomiteen har fulgt prinsippene for habilitet og inhabilitet, og arbeidet har vært preget av rettferdighet og transparens. Vi er overbevist om at vår innstilling av Erling Aarsæther som ny styreleder vil bidra til kontinuitet og videre utvikling av Casinetto borettslag.

# Rapport - Innstilling av kandidat til vervet som styreleder i Casinetto Borettslag

Dato: 16. april 2023

Til: Styret i Casinetto Borettslag

Fra: Valgkomiteen i Casinetto Borettslag

## Innledning:

I henhold til vedtektene i Casinetto Borettslag har valgkomiteen ansvar for å innstille kandidater til styreverv. Styreledervervet er av stor betydning for borettslaget, da styrelederen er ansvarlig for å lede styrearbeidet og sikre effektiv drift og økonomisk stabilitet. Denne rapporten presenterer valgkomiteens innstilling av Erling Aarsæther som styreleder i Casinetto Borettslag, basert på de kriteriene som er fastsatt for denne posisjonen.

## Ønskede egenskaper for styreledervervet:

1. Gode lederegenskaper
2. Erfaring fra små byggeprosjekter
3. Vedlikehold og langsiktige behov
4. Kommunikasjon
5. Konflikthåndtering og mekling
6. Objektivitet og beslutningstaking
7. Tidligere erfaring som styreleder
8. Økonomisk forståelse
9. Evne til å ta vanskelige avgjørelser

## Bakgrunn og erfaringer for Erling Aarsæther:

Erling Aarsæther har en lang og variert bakgrunn fra både militær og sivil sektor, med 40 års tjeneste i Forsvaret og en rekke lederstillinger og stabsstillinger på ulike nivå. Kandidaten har erfaring fra strategisk planlegging, ledelse og krisehåndtering, samt erfaring fra forskriftsarbeid og forhandlinger.

I tillegg til sin bakgrunn fra det offentlige, har Erling Aarsæther relevant erfaring som/fra:

- Tangerudgrenda borettslag (OBOS) - Beboerrepresentant i byggestyret, deretter styreleder før han trappet ned som styremedlem.
- Kolåsbyggene hyttegrend – Tiltakshaver for reguleringsplan
- Kolåsbyggene Vann og Avløpslag SA – Styreleder deretter trappet ned til styremedlem\*
- Kolåsbyggene Veilag SA – Styreleder
- Byggeleder for utbygging av vei, vann og avløp, lokalt sprednett for strøm, samt pumpehus i Kolåsbyggene hyttegrend
- Styremedlem og deretter Styreleder\* i Sameiet Sandakerveien 20
- Forsvarets seniorforbund avdeling Oslo – Vararevisor\*  
(\*fortsatt aktive verv)

### Begrunnelse for innstilling:

Valgkomiteen har vurdert Erling Aarsæther som en meget godt kvalifisert kandidat til vervet som styreleder i Casinetto Borettslag, basert på følgende begrunnelser:

1. Gode lederegenskaper: Kandidatens langvarige erfaring fra strategisk planlegging, ledelse og krisehåndtering, samt tidligere verv som styreleder i ulike organisasjoner, viser kandidatens evne til å delegere oppgaver, ta ansvar og sørge for god organisasjonsstruktur.
2. Erfaring fra små byggeprosjekter: Kandidaten har erfaring som byggeleder for utbygging av vei, vann og avløp, samt pumpehus i Kolåsbyggene hyttegrend. Dette viser at kandidaten har erfaring med prosjektering, planlegging, innhenting av anbud, oppfølging og gjennomføringsevne.
3. Vedlikehold og langsiktige behov: Kandidaten har vært involvert i vedlikeholdsarbeid og snuoperasjoner i Sameiet Sandakerveien 20, som viser hans evne til å se langsiktige behov og håndtere vedlikeholdsutfordringer.
4. Kommunikasjon: Søknaden og søkeprosessen viser kandidatens evne til klar og tydelig kommunikasjon, både skriftlig og muntlig.
5. Konflikthåndtering og mekling: Kandidatens erfaring fra militær og sivil sektor, samt tidligere verv, tyder på at han har erfaring med konflikthåndtering og mekling.
6. Objektivitet og beslutningstaking: Kandidaten har erfaring fra forskriftsarbeid og forhandlinger, og beskriver seg selv som analytisk anlagt. Dette tyder på at kandidaten kan ta beslutninger basert på faktagrunnlag.
7. Tidligere erfaring som styreleder: Kandidaten har tidligere erfaring som styreleder i liknende borettslag og sameier, som nevnt tidligere.
8. Økonomisk forståelse: Kandidaten har jobbet med å snu den økonomiske situasjonen i Sameiet Sandakerveien 20, og viser dermed økonomisk forståelse og evne til å tolke budsjetter og regnskap.

9. Evne til å ta vanskelige avgjørelser: Kandidatens bakgrunn og erfaring tyder på at han har evnen til å ta vanskelige avgjørelser og håndtere krevende situasjoner.

## Konklusjon:

Gitt kandidatens erfaring og kvalifikasjoner i henhold til kriteriene satt for styrelederen, mener valgkomiteen at kandidaten er godt kvalifisert for vervet som styreleder i Casinetto Borettslag. Kandidatens tidligere erfaringer viser at han har de nødvendige ferdighetene og kvalifikasjonene for å lede styret og sikre en effektiv og stabil drift av borettslaget. Valgkomiteen anbefaler derfor styret i Casinetto Borettslag å innstille Erling Aarsæther som styreleder.

Dersom det er spørsmål knyttet til innstillingen, vennligst ta kontakt med valgkomiteen, og vi vil gjøre vårt beste for å svare på eventuelle henvendelser og avklare eventuelle misforståelser.

Vi ser frem til det kommende årsmøtet og håper at vår innstilling vil bli godt mottatt av Casinetto Borettslags beboere.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen i Casinetto Borettslag  
Thomas Høy, medlem  
Pia Bråthen, medlem  
Morten Ulriksen, medlem



Hei,

Vi i valgkomiteen søker etter ny styreleder til Casinetto Borettslag (OBOS) med oppstart juni 2023.

Casinetto borettslag ble ferdigstilt i 1983, og det består av 13 bygninger plassert rundt tre tun. Her er det 298 leiligheter av ulik størrelse og utforming. Borettslaget står oppført på Byantikvarens gule liste for bevaring. På grunn av den spesielle arkitekturen har Casinetto ved flere anledninger blitt nevnt i media, feks denne saken i Dagens Næringsliv <https://www.dn.no/staticprojects/special/d2/herborarkitektene/casinetto/>

Borettslaget har også egen barnehage (Casinetto borettslagsbarnehage) som er et tilbud til 18 barn i Casinetto (1–6 år).

Bygningsmassen i borettslaget bærer preg av tidens tann og det er behov for mye vedlikehold fremover. Borettslagets økonomi er svært presset og det er dermed behov for en snuoperasjon for å sikre sunn drift fremover.

#### **Sentrale oppgaver for styret:**

- Holde oversikt over boligselskapets økonomi og likviditetsmessige situasjon.
- Fastsette nivå på felleskostnader.
- Planlegge og gjennomføre nødvendig vedlikehold.
- Gjennomføre HMS-kontroller og iverksette nødvendige tiltak.
- Håndheve boligselskapets regler, herunder vedtekter og husordensregler.
- Avholde styremøter og føre protokoll fra møtene.

#### **Arbeidsoppgaver /ansvarsområder**

- Styrelederens fremste oppgave er å sikre at styret fungerer godt og oppfyller sine forpliktelser.
- Styreleder har et overordnet ansvar for styrets arbeid og at borettslaget blir forvaltet til fellesskapets beste. Hun/han leder styret, styremøter og årsmøter.
- Styret ved styreleder er ansvarlig for at eiendommen er trygg og sikker, og at byggene er sikret mot brann.
- Styreleder har overordnet ansvar for økonomistyring av borettslagets økonomi.
- Styreleder er ansvarlig for å følge opp vedtak fattet i styremøter, på årsmøtet eller i generalforsamlingen.
- Håndterer konflikter mellom eiere, beboere eller eiere av naboeiendommer.

#### **Ønskede kvalifikasjoner**

- Tidligere erfaring som styreleder i borettslag/sameier ol
- Ledererfaring. Må kunne delegerer oppgaver, ta ansvar og sørge for at prosjekter blir gjennomført
- Erfaring fra "mindre" bygge/vedlikeholdsprosjekter, herunder prosjektering, planlegging, innhenting av anbud, oppfølging og gjennomføringsevne. "Mindre" defineres som f.eks. brannprosjekt, søppelanlegg, garasjeoppgradering, osv. og ikke bygging av store bygg. Formell kompetanse ikke nødvendig.

- God juridisk forståelse og erfaring med å ha lest og skrevet juridiske dokumenter. Formell juridisk kompetanse er ønsket men ikke nødvendig.
- Erfaring knyttet til vedlikehold og evne til å se langsiktige behov for vedlikehold som vil dukke opp.
- God økonomiforståelse
- Gjerne erfaring fra snuoperasjoner fra andre organisasjoner.

#### **Ønskede personlige egenskaper**

- God evne til klar og tydelig kommunikasjon, både skriftlig og muntlig.
- Konflikthåndtering - det vil være flere uenigheter og konflikter i borettslaget der god dialog og mekling kan være viktig for å løse problemene.
- Evne til å skape tillit
- Kunne ta vanskelige avgjørelser.
- Objektivitet - god evne til å ta beslutninger basert på faktagrunnlag uten å la følelser ta overhånd.
- Kapasitet til å følge opp nødvendig styrearbeid
- Samarbeidsvillig
- Strukturert
- God helhetsoversikt

Har du tid og kapasitet til denne krevende og spennende jobben ønsker vi at du sender oss en søknad med en beskrivelse av hvorfor du mener du er rett person for denne jobben og relevant erfaring du har. Vi ønsker svar innen 4 virkedager.

Jeg er en rolig og balansert person/leder med lang erfaring fra strategisk planlegging, ledelse og krisehåndtering, innenfor militær og sivil sektor. Jeg er analytisk anlagt og har gjennomført flere tunge utredningsoppdrag, i tillegg til å være involvert i tre forsvarsstudier (Fagmilitær utredning som danner grunnlag for Forsvarssjefens fagmilitære råd til Regjeringen om fremtidig innretting og organisering av Forsvaret) .

Jeg har 40 års tjeneste fra Forsvaret, med lederstillinger og stabsstillinger på ulike nivå. Jeg har blant annet tjenestegjort i Forsvarsdepartementet, Utenriksdepartementet (Sikkerhetspolitisk avdeling og senere som Forsvarets forbindelsesoffiser ved en ambassade) og Justisdepartementet (2 år i Krisestøtteenheten/sekretariatet for Regjeringens Kriseråd), og har til sammen seks års utenlandstjeneste (Tyskland/Afghanistan/Tyrkia og Midtøsten).

I tillegg min bakgrunn fra det offentlige har jeg relevant erfaring som/fra:

- Tangerudgrenda borettslag (OBOS) – Beboerrepresentant i byggestyret, deretter styreleder før jeg trappet ned som styremedlem.
- Kolåsbyggkane hyttegrend – Tiltakshaver for reguleringsplan
- Kolåsbyggkane Vann og Avløpslag SA – Styreleder deretter trappet ned til styremedlem\*
- Kolåsbyggkane Veilag SA – Styreleder
- Byggeleder for utbygging av vei, vann og avløp, lokalt sprednett for strøm, samt pumpehus i Kolåsbyggkane hyttegrend, i tillegg til praktisk arbeid ifm legging/kobling av rørene i ca 1000 meter grøft samt bygging av pumpehusene.
- Styremedlem og deretter Styreleder\* i Sameiet Sandakerveien 20
- Forsvarets seniorforbund avdeling Oslo – Vararevisor\*

Vervene merket \* er fortsatt aktive.

Selv om jeg ikke har formell juridisk kompetanse har jeg i løpet av min tjeneste vært involvert i forskriftsarbeid, utarbeidelse av en bilateral avtale i samråd med UD's rettsavdeling (folkerettslig bindende statusavtale for norske polititjenestemenn under tjeneste i Afghanistan), samt flernasjonale forhandlinger i forbindelse med utarbeidelse av bilaterale avtaler på vegne av Forsvaret (Memorandum of understanding (MOU) og Technical arrangements (TA) ifm den Nordisk-Polske brigaden i Bosnia samt utarbeide TA for en MOU med et land i Midtøsten).

Jeg har hovedansvaret for en pågående reseksjonering i sameiet Sandakerveien 20, og implementering av internkontrollforskriften. Jeg har også utarbeidet vedtekter for Kolåsbyggkane Veilag og VA-lag, samt de gjeldende vedtektene/ordensreglene for Sameiet Sandakerveien 20. Samtidig er jeg også meddommer i Oslo Tingrett. Jeg er vant til å orientere meg i lovverket og mener at jeg har en rimelig god lovforståelse som legmann.

Sameiet Sandakerveien 20, hvor jeg er styreleder, har gjennomført en større snuoperasjon. Sameiet som ble bygget om til boligformål i 2012 var i en situasjon hvor utbygger og de aller fleste underentreprenører var gått konkurs eller meldt opphør, samtidig som det var en del håndverksmessige feil og dårlige løsninger. Dette har medført både et stort behov for utbedringer og et akselererende vedlikeholdsbehov.

Jeg overtok som styreleder like etter at sameiet sluttførte et større prosjekt for å utbedre bygningenes klimaskall. Sameiet hadde da svært begrenset likviditet og økonomien var sårbar.

Samtidig var det et betydelig vedlikeholdsetterslep / behov for utbedringer. Det har vært viktig å tenke helhetlig under vedlikehold, for å holde totalkostnadene nede. Det har også vært nødvendig med hard prioritering, fleksibel tilnærming og tett oppfølging av tiltakene.

Ved en kombinasjon av justerte felleskostnader og kapitalinnkrevinger for å dekke det akutte vedlikeholdsbehovet har vi i løpet av de siste årene klart å snu situasjonen fra sårbar til sunn økonomi, slik at det ikke lenger er behov for en kontinuerlig oppfølging med utarbeidelse og hyppig revisjon av et likviditetsbudsjett.

Samtidig er Sameiet nå i ferd med å ta steget over til planlagt forebyggende vedlikehold, selv om det fortsatt er ting som må utbedres, og vi ser ut til å ha lagt de største utfordringene bak oss.

På grunn av den økonomiske og vedlikeholdsmessige utfordringene i sameiet har det vært behov for en meget proaktiv informasjonsvirksomhet overfor beboerne fra styret.

Erfaringsmessig krever en slik snuoperasjon tett oppfølging og mye arbeidsinnsats. Jeg er vant til å jobbe selvstendig med komplekse problemstillinger, men også i team. Dersom jeg skulle komme i betraktning lurer jeg på om det ved behov / i perioder er mulig å disponere kontorplass i borettslaget slik at det er lettere å innhente den nødvendige detaljkunnskapen og samhandle med ulike aktører i laget.

Da hører jeg fra dere dersom dere vurderer meg som en aktuell kandidat til vervet som styreleder i Casinetto Borettslag.

Med vennlig hilsen

Erling Aarsæther

993 05 610

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

**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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.