

Lovisenberggata 4 f 0456 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1990

BRA: 40 m²

BRA-i: 38 m²

BRA-e: 2 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

7

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

6.4 Balkong, terrasse, platting

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkvetk til terreng på ca. 9.6 m

Rekkverkshøyde er målt til 0.91m.

Åpninger i rekkverket er målt til 18cm

Krav til rekkverk -balkong {8f87 / gjeldende i 1990):

Høydekrav:

Minst 1,0 meter høyde på balkongrekkverk.

Utforming

Rekkverk : skulle være barnesikkert, altså ikke ha åpninger større enn 0,10 meter {10 cm) i lav høyde. Horisontale spiler eller konstruksjoner som barn kan bruke til å klatre, skulle unngås i rekkverk med barnefare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

•Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall.

Dette er bygd etter gjeldene regler på bygge tidspunkt

Oppsummering av vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører

Balkongdør er i matt tre med utgang fra stue, med 2 lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i g lasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbeslag vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overlater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksmerker. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbord etc. er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og vinduer, døra fungerer fint i dag, men utskifting av vinduer, dører bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.08.2025

Rapportdato
11.09.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tore Haugstulen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gintaras.Zitlinskas

Telefon: 99868382

Firma: Bolig.taksering.AS

Epost: gziltinskas@gmail.com

Adresse: Gamleveien 69, 1470 lørenskog

Informasjon om boligen

Adresse: Lovisenberggata 4 f, 0456 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 220

Bruksnr: 63

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 15

Leilighetsnr:

Byggeår: 1990 - Kilde Norges

Boligtype: Eiendom Boligblokk

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1990.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Heis over alle plan

Utebod i kjeller. Østvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med elektrisitet og varmekabler på bad.

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket.

Bad: Møreke 20x20 fliser på gulv med varme, hvita 20xc40 fliser på vegger, Infelbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : IKEA kjøkkeninnredning med laminat benkeplate., stoppekran

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket., utgang til ca 2,5m2 østvendt balkong.

Omkledningsrom : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket.

Østvendt balkong.

1 Bod i kjeller på ca 2 m2.

Målt takhøyde i stue 2,4 m.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	38	38	2	0	3
Totalt m²	40	38	2	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	38	38	0	1 Soverom, Entre, Stue, Omklæringsrom, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	38	38	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting Det er målt høydeforskjell fra topp rekkvetk til terreng på ca. 9.6 m Rekkverkshøyde er målt til 0.91m. Åpninger i rekkverket er målt til '18cm Krav til rekkverk -balkong {8f87 / gjeldende i 1990): Høydekrav: Minst 1,0 meter høyde på balkongrekkverk. Utforming Rekkverk : skulle være barnesikkert, altså ikke ha åpninger større enn 0,10 meter {10 cm) i lav høyde. Horisontale spiler eller konstruksjoner som barn kan bruke til å klatre, skulle unngås i rekkverk med barnefare.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	TG-2
Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. •Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall. Dette er bygd etter gjeldene regler på bygge tidspunkt	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer Rørfordelerskap i vegg bak innredning med stoppekran (lett tilgjengelig).

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1990. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod 1990. Heltre hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører

Balkongdør er i matt tre med utgang fra stue, med 3 lags glass.
 Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i g lasset på døra.
 Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbeslag vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overlater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksmerker. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
 Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
 Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
 Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbord etc. er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet.
 Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og vinduer, døra fungerer fint i dag, men utskifting av vinduer, dører bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerer som tiltenkt. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken , ellers naturlig avtrekk.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	



Møreke 20x20 fliser på gulv med varme, hvita 20x40 fliser på vegger, infelbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nytt bad i april 2023 Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-0

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger, ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 60cm bredt servantskap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blande-batteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitært utstyr er nytt i 2025 og fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt badet er nytt i 2023 og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på alle arbeidene.

6.23 Overflater

Alle overflater

Nye 2025

Oppsummering av overflater

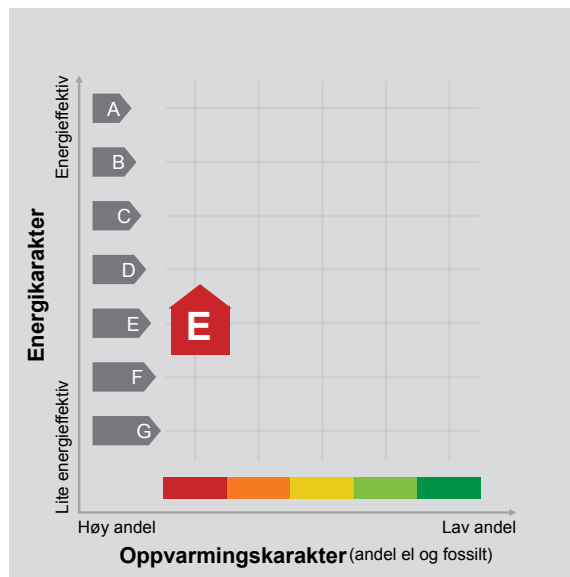
TG-0



ENERGIATTEST



Adresse	Lovisenberggata 4F
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107939
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-163322
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

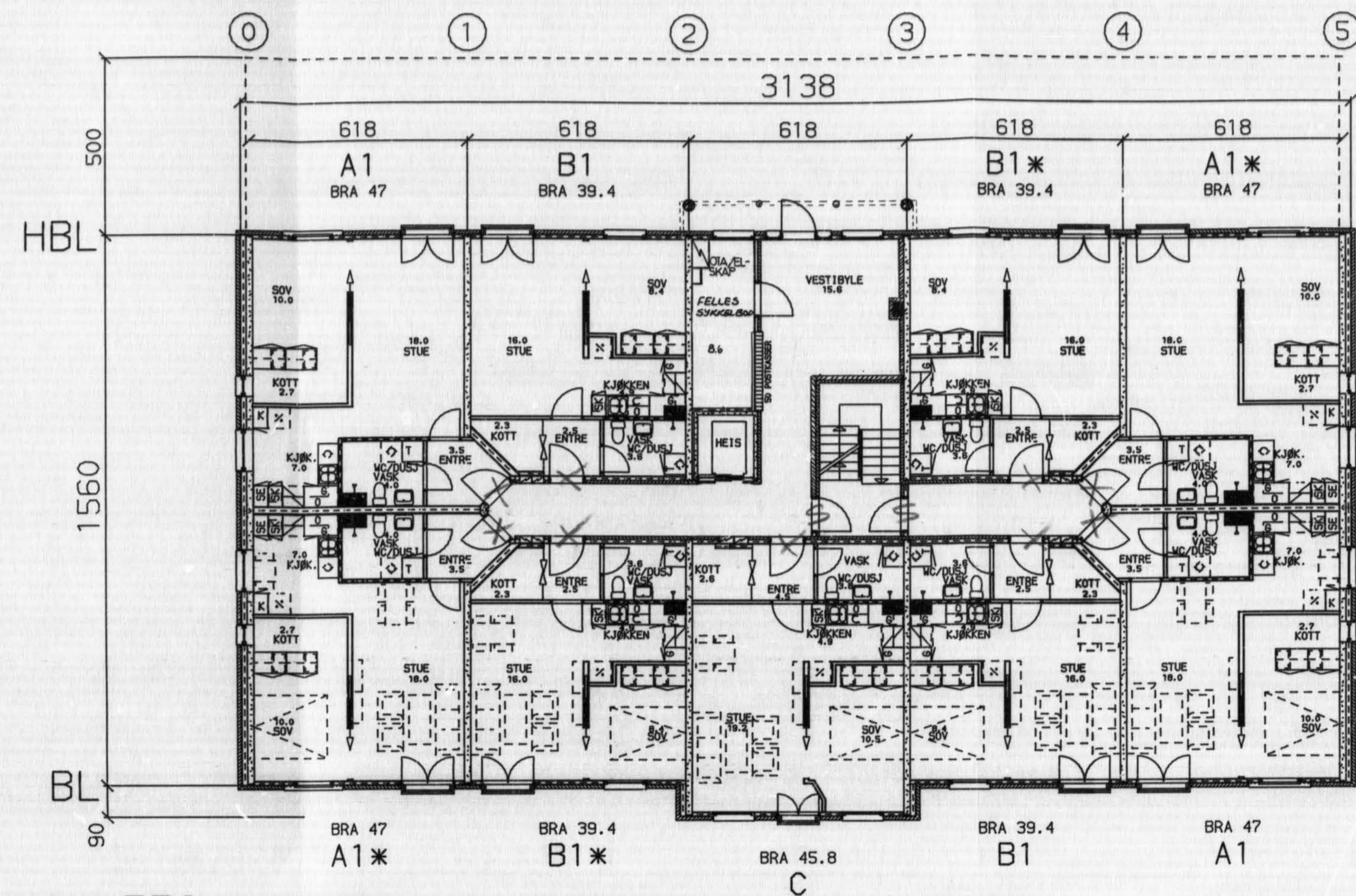
Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

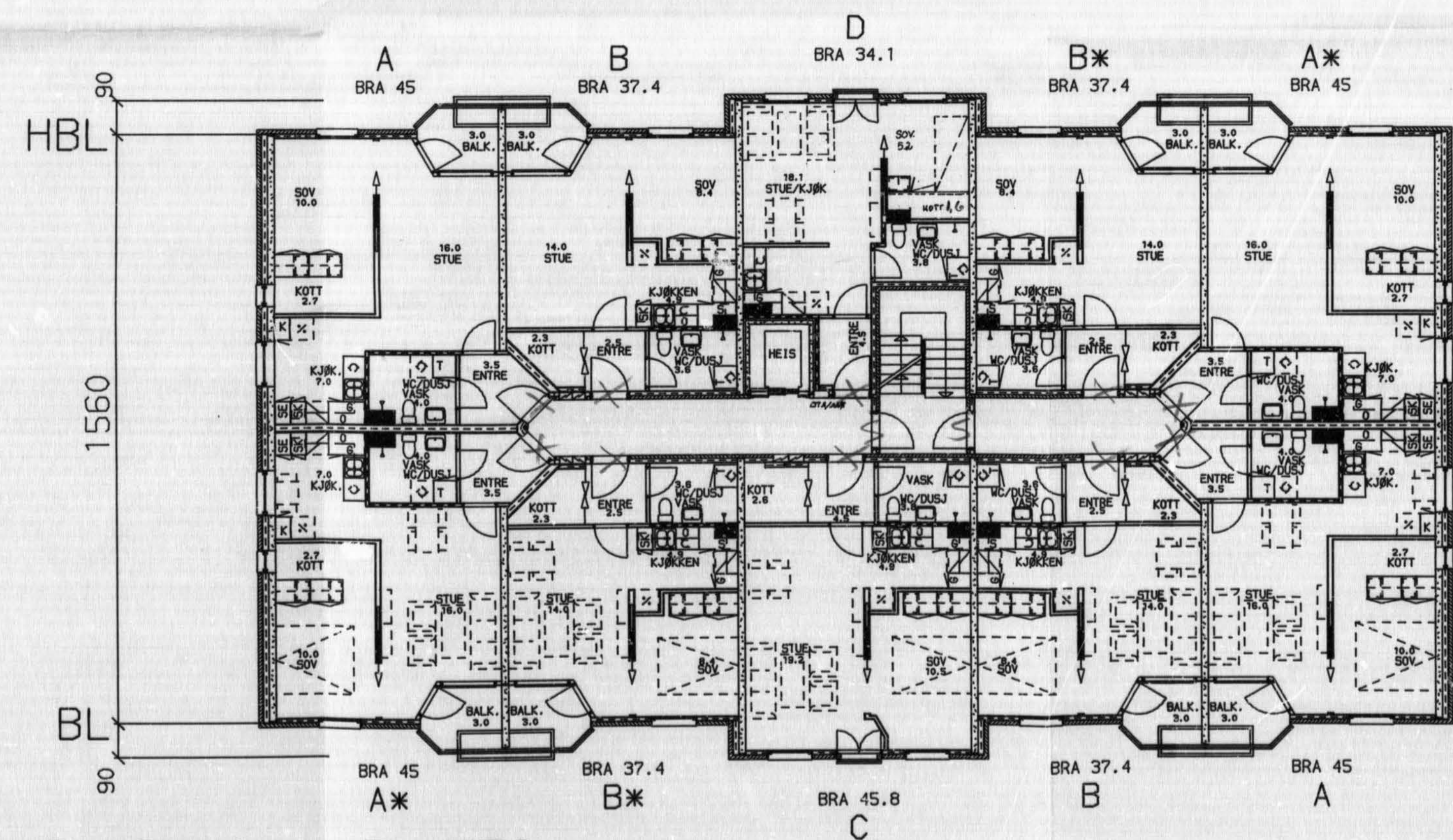
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



PLAN 1. ETG.



PLAN 2, 3, 4 og 5. ETG.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

OSLO EYENINGKONTROLL
MOTTATT
22.11.88

9

B	31.10.88	PROSJEKT / VESTIBYLE, BRU AV ILD OG STÅL I SVARE PÅ KRAVENE I VESTIBYLE	GR
A	06.09.88	KOTT I LEIL. A DIV I LEIL. B	ASK
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTROLL

Selvaagbygg			
PROSJEKT LOVISENBERGGT. 4B			
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	
TEGNING OMFATTER PLAN 1. ETG. PLAN 2, 3, 4 og 5. ETG.			
HUS	HUSTYPE		
MÅL 1:100	DATO 23.11.88	TEGNET AV ASK	KONTROLL P.
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.			
Tegn.nr: 1773 A 1 2 B			



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 18.7.90

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.220/bnr.63, Lovisenberggata 4 F

4B

Journalnr. 88/5594-M

Nybygg
Bygningens art

Avsluttende synsforretning

5.7.90

Boligblokk
Byggherre

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO 4

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Murm. Ivar Dahl, Peter Blegers vei 21, 1380 ASKER

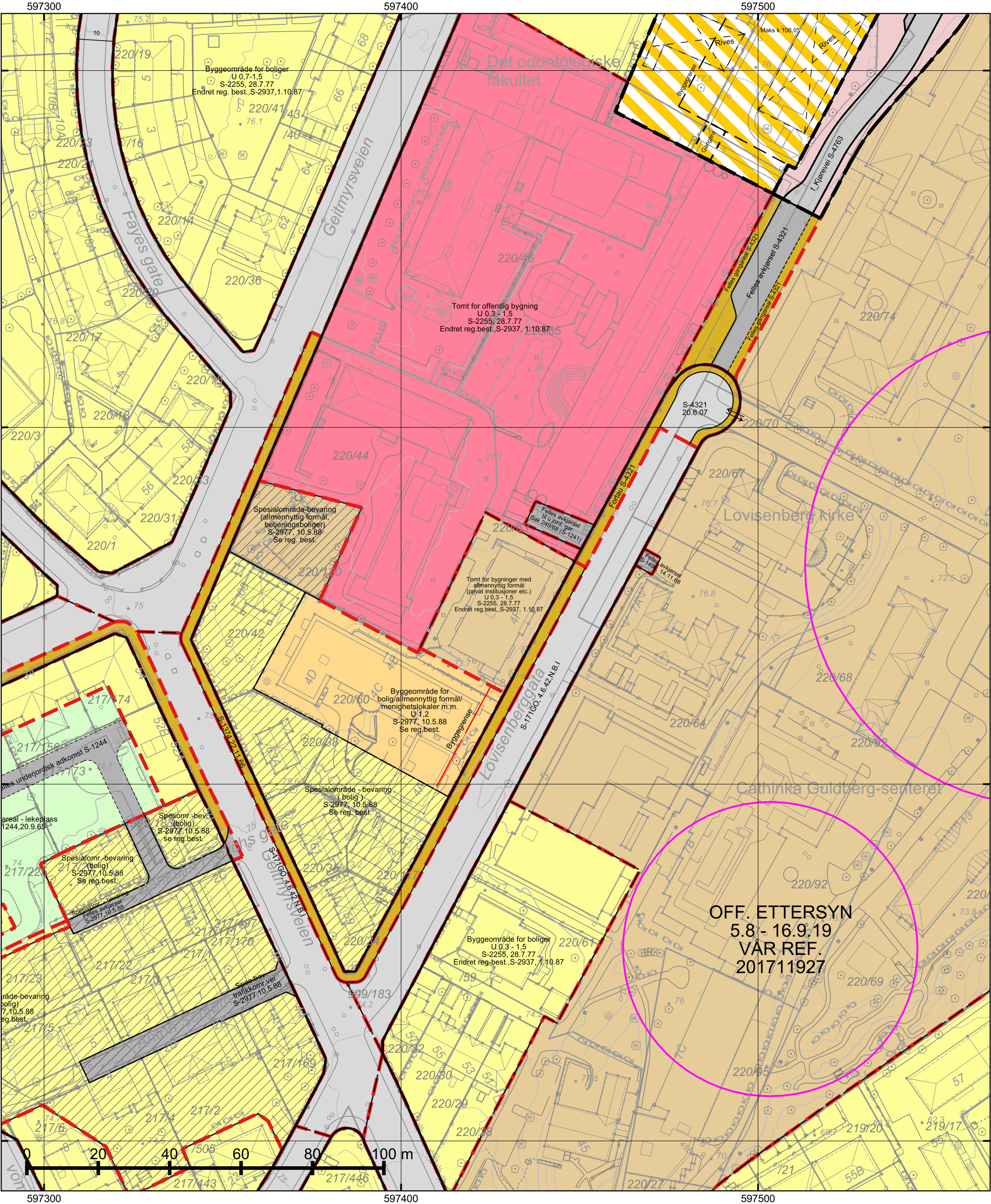
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 147078/ 86517867

Adresse: Lovisenberggata 4F

Gnr/Bnr: 220/63

Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

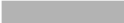
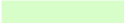
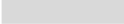
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

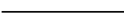
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

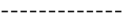
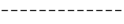
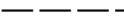
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2082 - Parkeringsplasser

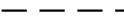
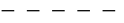
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

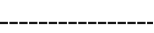
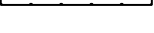
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

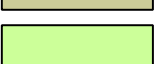
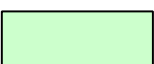
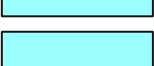
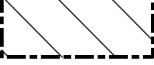
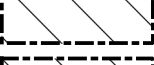
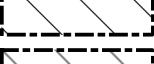
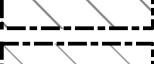
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

VEDTEKTER FOR LOVISENBERG BRL (Sist oppdatert 13.3.2025) Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er LOVISENBERG BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 49 andeler, pålydende kr 5000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie 1 andel. Fysiske personer og selskaper eller andre sammenslutninger kan være andelseiere. Dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven kap 4.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Andelshavere i Lovisenberg BRL har dog forkjøpsrett til aksjer i Lovisenberg Parkering AS. Se sistnevntes vedtekter for ytterligere informasjon rundt dette.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Styret skal ha en liberal praksis når det kommer til bruksoverlating, jf borettslagsloven kap 5 II.

Styret skal orienteres ved utleie. Det skal opplyses om kontaktdata på både utleier og leietager.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se ellers borettslagsloven § 5-22.

6.26.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven

§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til

sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år

- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre og maks 5 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

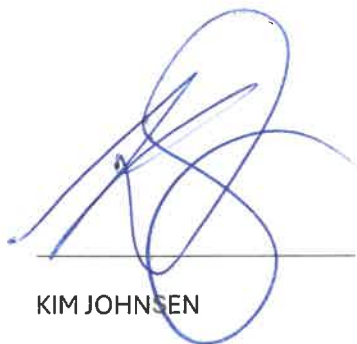
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, 13.3.2025

For BA5 INVEST AS



KIM JOHNSEN



OLE B. QVALE

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I LOVISENBERG BRL (933 964 337)

Den 13.3.2025 kl 12.00 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i LOVISENBERG BRL.

Alle andelshavere var til stede (BA5 INVEST AS: 960 610 202).

Kim Johnsen ble valgt til møteleder og Ole Qvale ble valgt til å medundertegne protokollen. Det kom ikke frem noen protester mot innkallelsen eller agenda.

1 Utvidelse av antall andeler

Det foreslås at man utvider LOVISENBERG BRL fra 4 til 49 andeler.

Det må da innbetales ytterligere andelskapital for 45 andeler à 5.000 NOK. Innbetaling av 225.000 NOK skjer ved at BA5 INVEST AS innbetaler 225.000 NOK til LOVISENBERG BRL.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

2 Endring av byggeplan

Byggeplanen endres ihht borettslagets utvidelse. Se vedlagte byggeplan med dato av i dag.

Vedtak: Den nye byggeplanen ble vedtatt

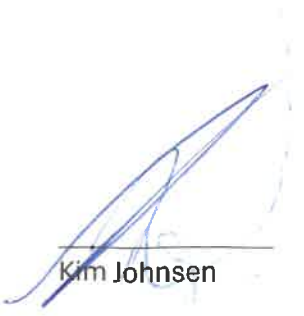
Panteblad som skal etableres hos Karverket i Kinsarvik blir å registreres i tråd med den nye byggeplanen vedtatt her. Byggeplanen skal ikke meldes til Foretaksregisteret da Foretaksregisteret ikke åpner for slike registreringer. Vedtektene oppdateres også pr dagens dato.

3 Endring av vedtekter

Det ble fremlagt oppdaterte vedtekter med noen mindre justeringer.

Vedtak: Vedtektene ble vedtatt

Oslo 13.3.2025



Kim Johnsen



Ole Qvale

Vedtekter for Lovisenberg Parkering AS Org. nr: 932 739 143

1 Selskapet

Selskapets navn er Lovisenberg Parkering AS.

2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

3 Selskapets formål

Selskapets formål er å tilby aksjeeiere leie av parkeringsplasser på eiendommen gnr. 220 bnr. 63 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med dette.

4 Kapital

Aksjekapitalen er kr 30.000 fordelt på 19 aksjer à 1.578,94.

5 Styre

Selskapet ledes av et styret som etter generalforsamlingens beslutning skal bestå av mellom 2 og 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.

6 Signatur

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.

7 Forretningsfører

Styret tilsetter forretningsfører og kan meddele prokura. Det skal tillegges forretningsfører å føre aksjeeierboken.

8 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling gjennomføres hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling og saksdokumenter skal sendes aksjonærer minst 8 dager før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal behandles:

1. Styrets årsregnskap
2. Valg av styre og revisor og fastsettelse av deres godtgjørelse
3. Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling gjennomføres når styret finner det nødvendig eller når aksje-eiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen forlanger det.

9 Overgang av aksjer

Overdragelse av aksjer skal godkjennes av styret. Aksjeeiere har ikke forkjøpsrett. Andelshavere i Lovisenberg BRL (933 964 337) skal ha forkjøpsrett. Forretningsfører håndterer det praktiske rundt dette. Aksjene er ellers fritt omsettelige. Både juridiske og personlige aksjonærer tillates. Det er ingen begrensning på hvor mange aksjer en aksjonær kan eie.

Oslo, 14.3.2025



Kim Johnsen



Ole Qvale

HUSORDENSREGLER FOR LOVISENBERG BRL

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 16-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhånds-godkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhånds-godkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader som gjelder bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv ta hånd om bort-kjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.



KIM JOHNSEN

Oslo, 13.3.2025

Informasjon til kjøpere av borettslagsandeler i Lovisenberg BRL.

1 Praktisk

Lovisenberg BRL er bestående av 49 andeler, hver pålydende NOK 5.000

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Lovisenberg BRL, Org nr. 933 964 337 (Nyeveien 3 BRL) er et nystiftet borettslag. Borettslaget vil i løpet av våren 2025 overta samtlige aksjer i Lovisenberggata 4 F AS (997 960 327). Sistnevnte selskap eier 49 boligseksjoner og en kjeller med parkering i Gnr. 220, bnr. 63 snr. 1-49 i Oslo Kommune. Sameiet består av totalt 49 seksjoner.

Det pågår nå rehabilitering av fellesareal og noen av leilighetene i borettslaget. Det er laget en leveransebeskrivelse på disse arbeidene. Det foreligger en forsikring på bygget pt. som ligger hos Gjensidige Forsikring. Denne er under reforhandling.

2 Fremdrift

Borettslaget vil gjennomføre en mor-datter-fusjon slik at Lovisenberggata 4 F AS blir slettet og alle boligseksjonene overføres til borettslaget. Prosessen ventes avsluttet i løpet av medio juni 2025.

Først når fusjonen er gjennomført og seksjonene blir overskjøtet til borettslaget, kan kjøpers bank få pant i borettslagsandelen og andelen registreres på kjøper. Kjøpesummen vil inntil dette stå bundet på meglers klientkonto. Overtagelse kan skje fra 1.juli 2025 etter kjøpers ønske.

Kjøper av borettslagsandel gir selgeren BA5 Ekstra 35 AS (fremtidig navn: Lovisenberg Holding AS) alle fullmakter til å gjennomføre de planlagte endringene. Herunder å avholde generalforsamlinger og andre nødvendige tiltak. Slike tiltak kan være endring og inngåelse av nye serviceavtaler. Kjøper godkjenner som bindende for seg borettslagets vedtekter og husordensregler.

Samtykke gjelder først og fremst gjennomføring av borettslagsfusjon og eventuelle endringer i finansieringsplanen. Som kjøper av leilighet / andel i Lovisenberg BRL i Oslo kommune

samtykker man også til de planlagte endringene som er beskrevet nedenfor i punktet om parkeringsselskap.

Borettslaget er under restrukturering. Det er selger selv som ivaretar forretningsførselen frem til Borettslaget er registrert og fusjonen er gjennomført. Deretter vil Agio Forvaltning overta forretningsførselen. Borettslaget er nystiftet og under etablering, der representanter fra selger utgjør styre inntil alle leiligheter er solgt, hvorefter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år, da borettslaget er nystiftet. Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

3 Estimert tidslinje

Estimert tidsplan på Lovisenberg BRL frem til ferdig omdanning med mulighet for overtakelse av forbrukerkjøperne.

1.04.25	Ba5 Invest AS overtar aksjene i Lovisenberggata 4 F AS
10.4.25	Kreditorvarsel fusjon
10.6.25	Ferdig med BRL-fusjon
15.6.25	Tinglysing av eiendom inn på BRL
15.6.25	Overtagelse og kjøpers bank kan ta pant i BRL-andelene

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

4 Sikringsfond og fellesgjeld

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning. Dette innebærer at manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andelseieres mislighold må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har et lån på 4.400.000 NOK. Lånet er fordelt med lik sum på hver andel. Pr 1.6.2025 vil hver andel ha 89.800 i fellesgjeld.

5 Forkjøpsrett i borettslaget

Borettslaget har IKKE vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Andelshavere i borettslaget har derimot forkjøpsrett til aksjer i Lovisenberg Parkering AS som disponerer de 19 parkeringsplassene i kjelleren.

6 Fellesutgifter

Fastsettelse av fellesutgifter skjer etter følgende prinsipper:

De utgifter som ikke er naturlig å pålegge andelshaverne med lik del på hver skal fordeles etter BRA-I. Oversikt datert 14.3.2025 gjelder.

7 Parkeringsplasser i kjeller

Borettslaget eier samtlige seksjoner i sameiet. De 19 parkeringsplassene i kjelleren har borettslaget leid ut til et eget parkeringsselskap. Dette er Lovisenberg Parkering AS (932 739 143).

Andelshavere i Lovisenberg BRL har **ikke** bruksrett til parkeringsplassene. Dersom man ønsker parkering i kjeller, må man kjøpe en aksje i Lovisenberg Parkering AS. De som kjøper en andel, har forkjøpsrett på disse aksjene. Dersom man ønsker å skrive seg på venteliste for kjøp av aksje i parkeringsselskapet, kan man sende en epost til mats@ba5.no.

Vedtektene for Lovisenberg Parkering AS er vedlagt. Merk at andelshavere i Lovisenberg BRL har forkjøpsrett på aksjer i Lovisenberg Parkering AS.

8 Rehabilitering

Det vil bli utført diverse arbeider på fellesområder og i de ulike leilighetene i perioden 1.4.2024 til 1.6.2024. Det vises til egen detaljerte leveransebeskrivelse datert 14.3.2025. Det kan bli endringer i kvaliteter og volum.

Det er viktig at alle som skal kjøpe andel i Lovisenberg BRL gjør seg kjent med vedtektene og da særlig punkt 4.4:

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Dette er viktig for å få koordinert og harmonisert samtlige tiltak i borettslaget.

Oslo, 17.3.2025

PVA LOVISENBERG BRL



Ole Qvale

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	220/63 Lovisenberggata 4 B	Journalnr. 88/5594
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 12.12.88
Byggherre	Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggt. 4 B, 0456 Oslo 4	
Anmelder	Selvaag-bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	

FM/RF

Oslo, den 6. juni 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-5-6-7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder nybygg på fem etasjer og kjeller i et område regulert til institusjon (sykehus). Den nye bygningen skal fungere som betjeningsbolig for Diakonsykehuset.

Det er søkt om dispensasjon for U-grad. Byplankontoret gir dispensasjon i ekspedisjon av 12.4.89.

I medhold av §7 i plan- og bygningsloven gir bygningskontrollen dispensasjon fra reg.plan slik at byggemeldingen kan godkjennes. Se vår påtegning av 31.5.89 på kartet.

Veivesenet ga 21.2.89 dispensasjon fra veglovens § 29 på visse betingelser. Kfr. vedlagte gjenpart.
Veivesenets krav må følges.

Vi har ingen bemerkninger til den innsendte utomhusplanen. Bygningskontrollen har likevel betenkeligheter ang. det arkitektoniske uttrykket av bygget og har derfor lagt prosjektet fram for Plan- og fasaderådet, som uttaler at fasadene bør bearbeides. Kfr. vedlagte møtereferat av 16.3.89. Fasadene må derfor bearbeides i henhold til rådets synspunkter og reviderte tegninger må sendes inn. Vi tar forbehold om videre godkjennelse av fasadene.

De branntekniske betingelser som er stillet av brannvesenet i eksp. av 19.5.89 må etterkommes. Kfr. vedlagte kopi.

Heisen (e) må meldes til heiskontrollen.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Rivemelding må sendes inn.

Hver leilighet skal ha boder etter følgende norm:

-----Fortsettes

- 5 m² sportsbod (kan halveres for 1-roms leilighet).
- Oppbevaringsbod for klær på 4 m² (2 m²) eller 2 m² bod pluss 1 lm skap pr. sengeplass.
- Matbod i nedkjølt fellesanlegg, eller ventilert matskap på kjøkken eller ekstra plass til kjøll-/svalskap.

Bygningen må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:7, 41:8 og 43:2.

Det er innkommet protester.

Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- A. ✓ Ansvarshavende være godkjent.
- E. ✓ Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- G. ✓ Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- H. ✓ Rivemelding være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt



Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref. Jnr.
SAS/BL. 88/5594-M

Saksbehandler
Sandberg

GNR: 220 BNR: 0063 LOVISENBERGGATA 4 B
NYBYGG - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: DIAKONISSEHUSET

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9 og 10, samt brev av 31.10.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1 og 5, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 7. november 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Boligblokk

Arbeidssted Lovisenberg gate 4 B	Matr.nr. Gnr.220, bnr.63	88/5594
Byggherre Diakonissehuset Lovisenberg Lovisenberg gate 4 B	Ansvarshavende Murm. Ivar Dahl Peter Blegers vei 21	
0456 OSLO 4	1370 ASKER	

AO/tfn
Date 27.april 1990
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Utomhusplanen må opparbeides i henhold approbert tegning.
2. En viser til byggeforskriftene av 1987, kap. 44:34 vedr. trapp.
3. Det må sikres mot innkjørsel til garasjen.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør

Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 1911 0660 OSLO 5 - 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 18.7.90

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.220/bnr.63, Lovisenberggata 4 F

Arbeidets art

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO 4

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende

Murm. Ivar Dahl, Peter Blegers vei 21, 1380 ASKER

Journalnr. 88/5594-M

Avsluttende synsforretning

5.7.90

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Opprinnende

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet oyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet oyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.