ECKERSBERGS GATE 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Info fra forretningsfører
Tegninger og attester
Arealkart og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

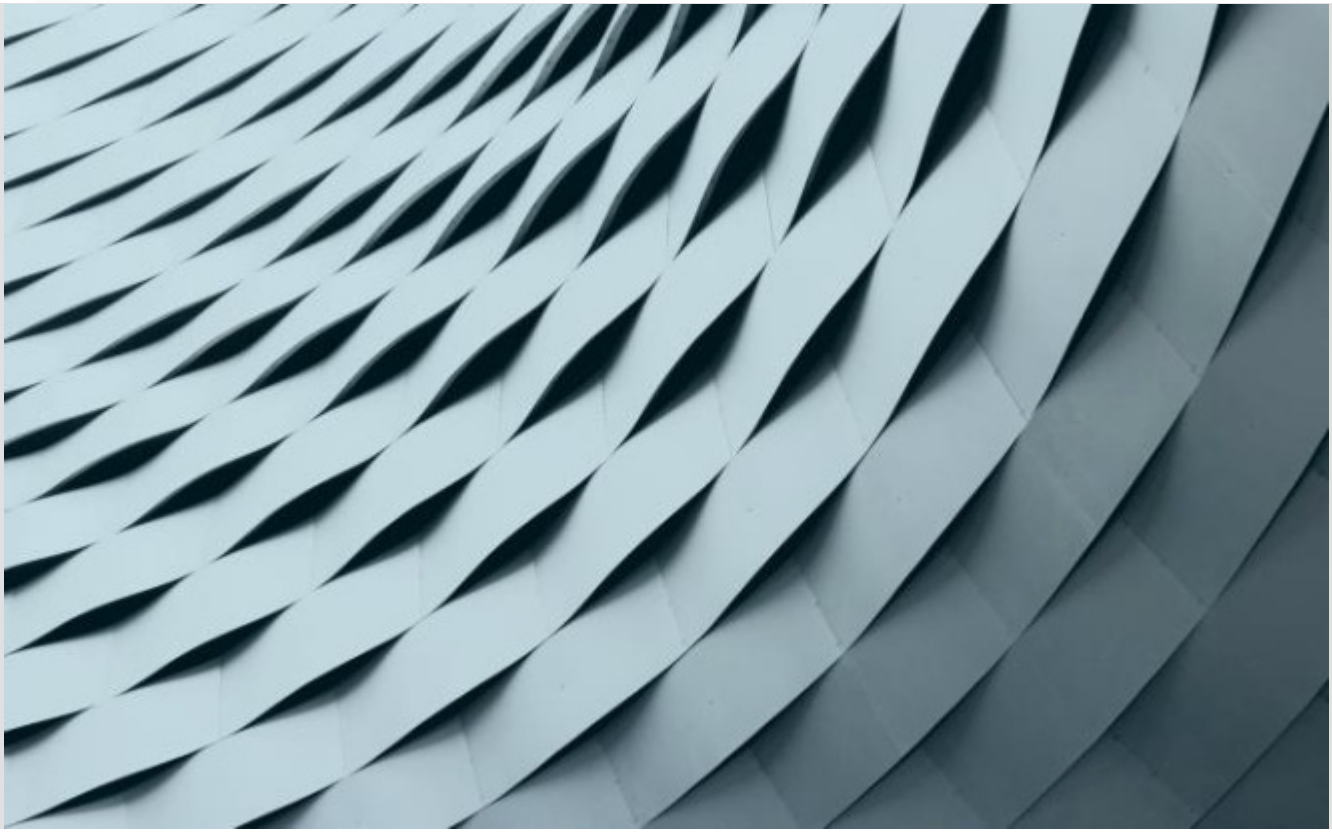
Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 224

Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1403 **Referansenummer:** DG5564

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

BYGGEMÅTE:
Bygård med saltak takkonstruksjon. Yttervegger i teglstein utvendig pusset og malt og med spekket teglstein. Bærende og skillende vegger i teglstein.
Etasjeskille i tre. Fundamentert med naturstein til antatt flåtekonstruksjon til antatt faste masser.

OPPVARMING:
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler entré, bad, kjøkken.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,87m
Kjøkken: 2,72m
Bad: 2,38m
Soverom: 2,85m

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i trappeoppgang, målt til ca 1 kvm., samt to kjellerboder, med gulvareal på 7,4kvm og 4kvm. Kjellerbodene har ikke målbart areal pga lav himlingshøyde (under 190cm).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Ukjent, men åpenbart eldre.

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er fra ca. 2008. Balkongdøren er produsert i 2008.

Utgang fra soverom til balkong på 3kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:
- Gulv: Flis entré, kjøkken. Tregulv øvrig.
- Vegger: Slette overflater.
- Himling: Slette overflater.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2002, overflateoppusset i 2017 med nye fliser og innredning.
Vegger: Fliser, malte plater og glassflater.
Himling: Sparklet og malte plater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin bak skap.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning medprofilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016/2017.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 106 liter.
Produksjonsdato: 2017.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

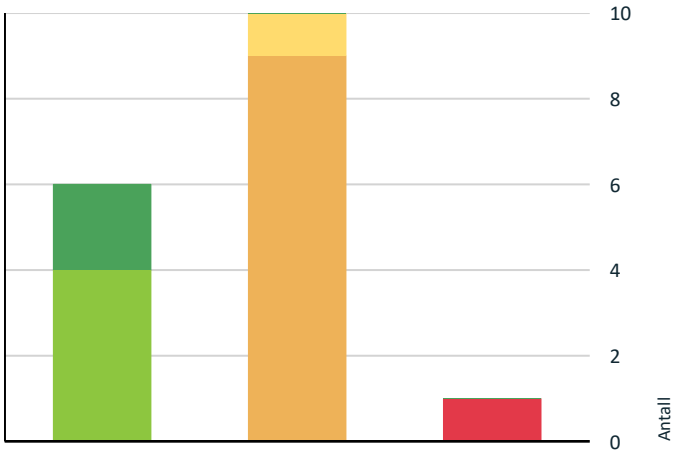
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

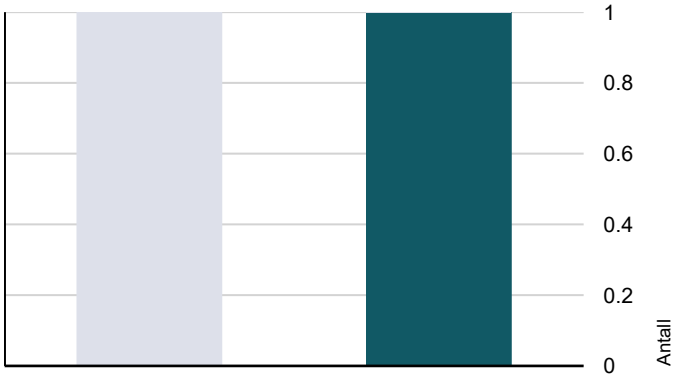
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Punkt 1: Membranen har passert sin forventede levetid på 20år.

Punkt 2: Det mangler membran bak innebygd sisterne. Dette er grunnlaget for TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduene har passert sin forventede levetid på 40år.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder for kobberrørene. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1: Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til ca. 6mm.

Punkt 2: Det registreres bom under enkelte fliser i dusjsonen.

Punkt 3: Fall måles stedvis flatt, både i dusjsonen og utenfor dusjsonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Ukjent, men åpenbart eldre.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduene har passert sin forventede levetid på 40år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 1 Dører

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er fra ca. 2008. Balkongdøren er produsert i 2008.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 3kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101cm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2002, overflateoppusset i 2017 med nye fliser og innredning.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser, malte plater og glassflater.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet og malte plater. Downlights i himling.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1: Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til ca. 6mm.

Punkt 2: Det registreres bom under enkelte fliser i dusjsonen.

Punkt 3: Fall måles stedvis flatt, både i dusjsonen og utenfor dusjsonen.

Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.

Begrenset fall kan føre til vannansamlinger, begrenset drenering av vann og økt fuktpåkjenning i rommet.

Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge eier fra 2002.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Punkt 1: Membranen har passert sin forventede levetid på 20år.

Punkt 2: Det mangler membran bak innebygd sisterne. Dette er grunnlaget for TG3.

Konsekvens/tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

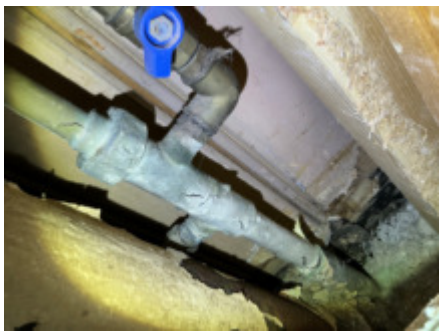
Innebygde sisterner må etter gjeldende teknisk forskrift ha vanntette overflater på både gulv og vegger. I dette tilfellet mangler membran. Konsekvensen er at om det skulle oppstått en lekkasje fra sisternen i veggen, kan bakenforliggende konstruksjoner bli skadet.

Konstruksjonen har nådd en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales. Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må på sikt påregnes, men det er vanskelig å angi nøyaktig når dette blir nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tydelig at det ikke er membran bak sisterne

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin bak skap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Manglende lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning medprofilerte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016/2017.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra fordelerskapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder for kobberrørene. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Tilluft til leiligheten kun via åpningsbare vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 106 liter.
Produksjonsdato: 2017.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Waterguard.
Plassering: Kjøkkenskap over kjøl/frys.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. for å tilfredsstille dagens krav og redusere brannfaren ved bruk av stikkontakt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   - Belysning og stikkontakter til kjøkkenet. Belysning i bad.

   Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler.

   Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

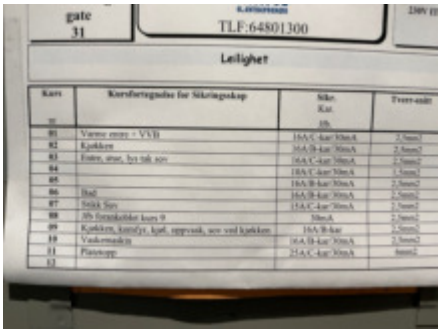
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

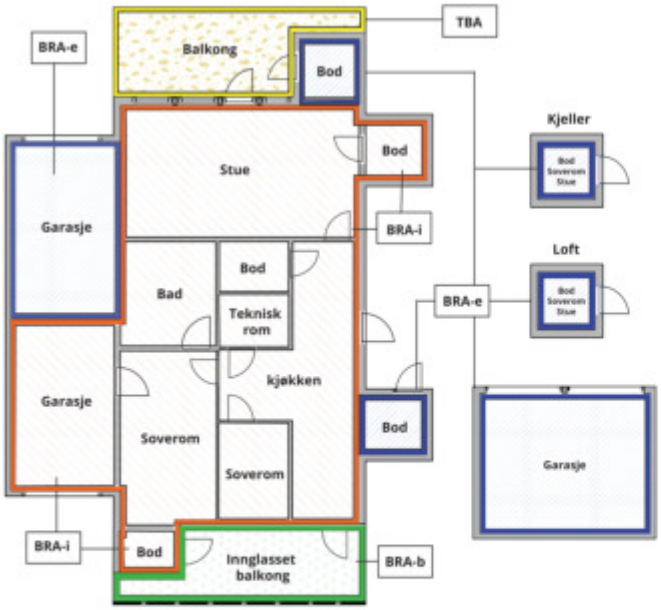
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57	1		58	3
SUM	**57**	**1**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod i trappeoppgang	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Rikke Charlotte Skjørshammer Klafstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	224		0	556.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eckersbergs gate 31

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ECKERSBERGSG 31 BORETTSLAGET	957303579			Klafstad Rikke Charlotte Skjørshammer, Klafstad Sondre Røstgård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
221

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller

Forutsetninger

skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250279

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rikke C S Klafstad	Sondre Røstgård Klafstad

Gateadresse
Eckersbergs gate 31

Poststed	Postnr
Oslo	0266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250279

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i sameiets felles råkjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alminnelig skjevhet i gulv utifra bygårdens alder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målt strømuttak på 30 volt på takpunkt i stuen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250279

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært avdekket muggsopp i en bod i kjelleren, dette er ikke en av bodene som benyttes av andelen som selges.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250279

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250279

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

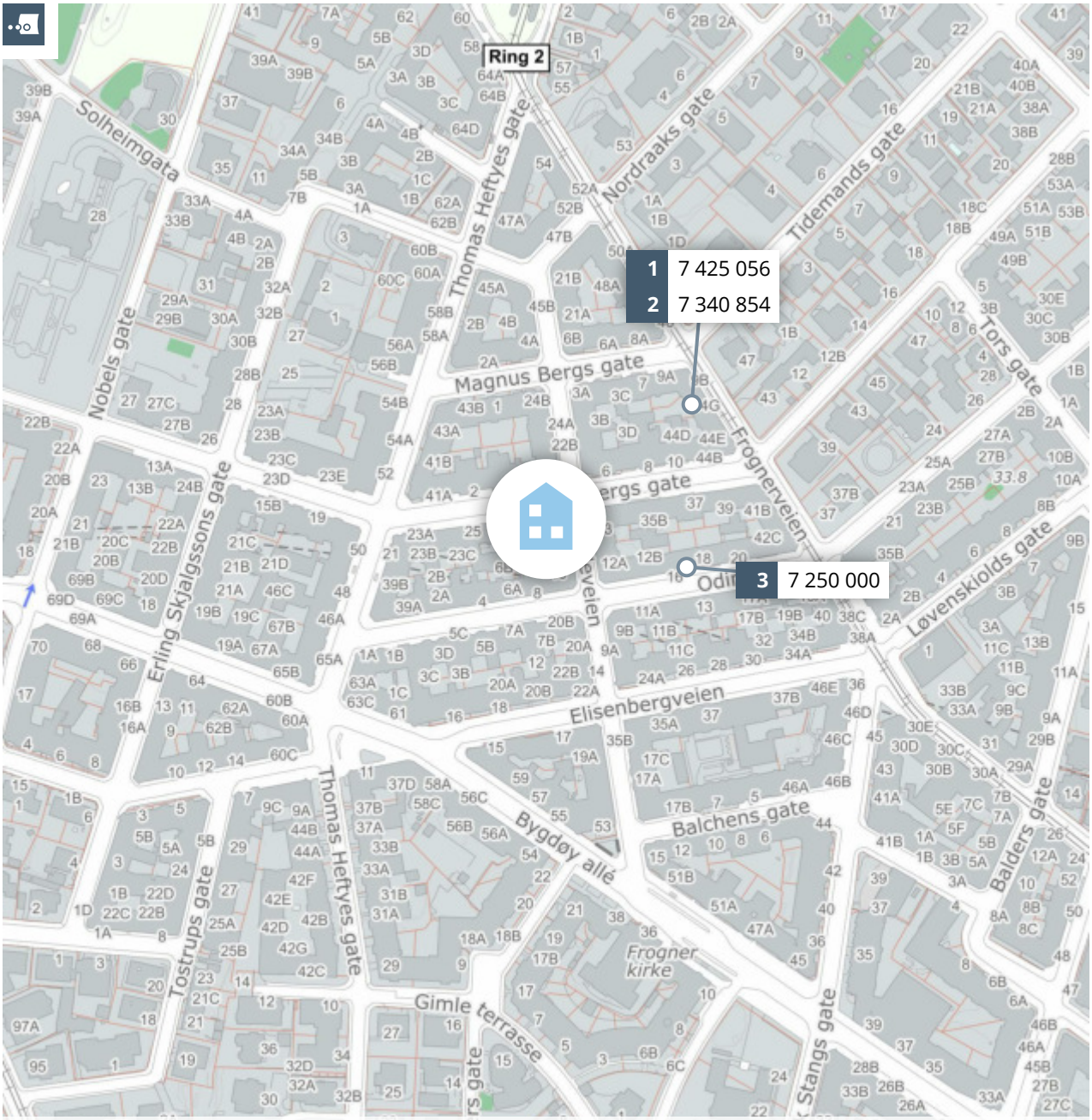
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Klafstad	3dc47a31dfc1aa96ce57b2 8e9e3909bfc075c70f	28.07.2025 12:35:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Røstgård Klafstad	c1f364b2099f62d0b565d 1f6d029859b6b5d5f3d	28.07.2025 12:39:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250279

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ECKERSBERGS GATE 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 28.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1899

GNR 212 BNR 224 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

7 390 000

101 623	7 491 623	131 491
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	1 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	4 610
Formue	30 936
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frognerveien 44 G 60 m² 1898 2. etg 2 sov	26.03.2025	7 490 000	**7 250 000**	175 056	7 425 056	**123 751**
2 Frognerveien 44 G 55 m² 1898 5. etg 2 sov	21.01.2025	6 800 000	**7 200 000**	140 854	7 340 854	**133 470**
3 Odins gate 16 63 m² 1897 4. etg 2 sov	03.04.2025	6 290 000	**7 100 000**	150 000	7 250 000	**115 079**

Herlig andelsleilighet i en klassisk bygård på Frogner. Boligen byr på vakre, klassiske detaljer som rosetter & stukkatur, god himlingshøyde opp mot 2.87m samt godt med lysinnslipp gjennom flere, store vindusflater. Her kan du flytte rett inn, uten å løfte en finger!

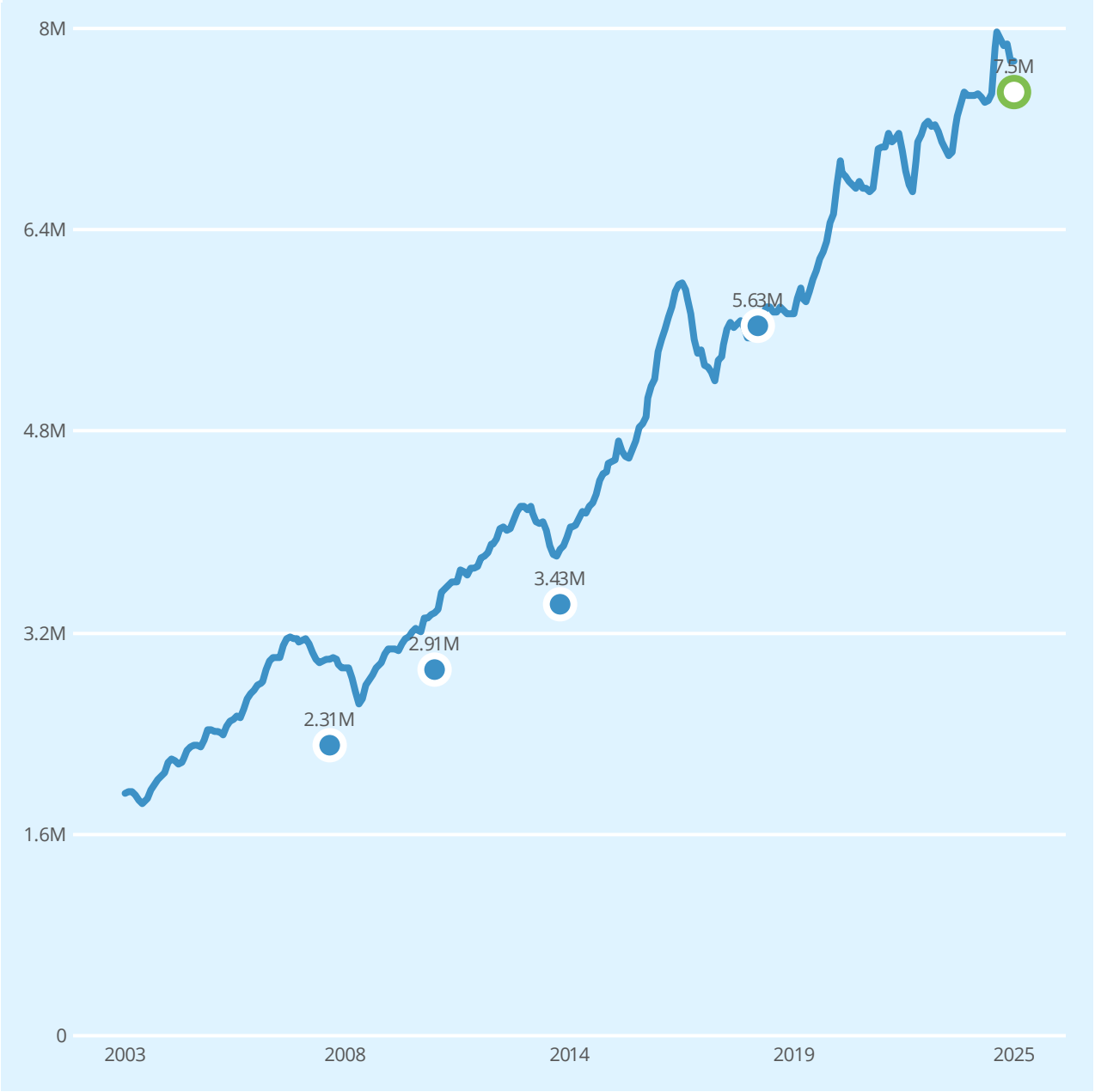
Boligen har en gjennomgående & særs god planløsning som består av entré med integrert skap, romslig stue med flere gode innredningsmuligheter & vedkamin, doble fløydører til romslig hovedsov med rikelig med lagring i skaprekke, sep. kjøkken, soverom to med utgang til balkong & lekkert baderom.
•Nyere kjøkken & modernisert bad i 2017 m/ny baderomsinnredning & nye fliser
•Balkong på 3m² m/ettermiddagssol, vendt mot frodig bakgård
•Leiligheten disponerer tre boder m/totalt gulvareal på ca.12m²
•Hyggelig felles bakhage
•Ingen dok.avg/forkjøp

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.01.2019	24.01.2019	14.02.2019	5 300 000	5 550 000	82 296	5 632 296
06.01.2014	16.01.2014	18.02.2014	3 290 000	3 330 000	102 343	3 432 343
03.11.2010	09.11.2010	13.12.2010	2 750 000	2 800 000	109 000	2 909 000
01.03.2008	01.03.2008	07.03.2008	-	2 175 000	136 146	2 311 146

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9 555 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

9.9M
9 621 000 Prisantydning i snitt
9 511 000 Salgspris i snitt
9.3M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

131 491 Eckersbergs gate 31
Totalpris 7 495 000

125 386 FROGNER RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
124 238 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Eckersbergs gate 31		**Vår ref.:**	818/221	**Fødselsdato eier:**	26.06.1992
Eckersbergs gate 31		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.10.1992
0266 OSLO		**Eiere:**	Sondre Røstgård Klafstad, Rikke Skjørshammer Klafstad		
Organisasjonsnr:	957 303 579	**Andelsnr:**	221		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 610**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag NB! særfordelt brøk	871
	Renter og avdrag	379
	Felleskostnader	3 010
	Flex brebånd/kabel-tv brøkfordelt	350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	101 623	Gjeld siste årsoppg.:	106 264
Klient ajourf. lån:	1 890 062,18	Klient gj. s. årsoppg.:	1 976 379

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364792356, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 21.07.2025: 928 036
Andel av saldo: 49 898
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2031)

Lånenummer: 16369044293, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 21.07.2025: 962 026
Andel av saldo: 51 725
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sondre Røstgård Klafstad
Adresse:	Eckersbergs gate 31
Postnr/-sted:	0266 OSLO
E-post:	eckersberg31@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	106 264	Andre inntekter:	578
Annen formue:	30 936	Utgifter:	4 608		

7: Pålydende

Pålydende:	600	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	221	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/224

Boligopplysninger:

Borettslaget Eckersbergs gate 31	**Vår ref.:**	818/221	**Fødselsdato eier:**	26.06.1992
Eckersbergs gate 31	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.10.1992
0266 OSLO	**Eiere:**	Sondre Røstgård Klafstad, Rikke Skjørshammer Klafstad		

Organisasjonsnr: 957 303 579

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	556.4

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret via Sameiet Eckersbergsgate 31 i Gjensidige ASA med polisenummer 90228664. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne
innboforsikring.

KABELTV/BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia.
Den kollektive avtalen gir mulighet for å velge mellom enten bredbånd eller kabel-TV, eller begge deler med redusert hastighet/utvalg. Andelseiere må selv ta kontakt med Telia for å koble seg på avtalen, og velge ønsket fordeling av tjenester. Ved ønske om ytterligere tjenester kan dette bestilles av Telia direkte.

RENHOLD/VAKTMESTER:
Boretslaget har avtale om trappevask.
Borettslaget har ikke avtale om vaktmestertjenester. Andelseierne selv må løpende ivareta oppgaver knyttet til kosting, snømåking, rydding og annet forefallende arbeid i fellesarealene. Det arrangeres dugand to ganger hvert år.

EIERSKIFTER
Styret skal godkjenne ny andelseier ifm. eierskifter.
Ny andelseier må bekrefte å ha lest borettslagets vedtekter og husordensregler, samt bekrefte at de selv skal bo i leiligheten før styret behandler forespørsel om godkjenning. Dersom andelen skal leies ut må søknad om dette fremgå av søknad om godkjenning av ny andelseier. For øvrig vises til punktet om bruksoverlating.

BORETTSLAGET
Borettslaget har 17 andeler. Borettslaget er eier av en seksjon i Sameiet Eckersbergsgate 31, de øvrige tre seksjonene er næringsseksjoner.
Sameiet Eckersbergsgate 31 er overordnet ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningen.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til port, inngangsdører, kjeller og postkasse kan kopieres opp på Jernia Skillebekk eller annen tilbyder av nøkkelfiling. Det skal kun benyttes kvalitetsnøkler beregnet på ytterdører.
Skilt til ringetablå og postkasse bestilles av styret.

BRANNSIKKERHET
Den enkelte andelsier plikter å påse at leiligheten er tilstrekkelig utstyrt med røykvarslere og håndslukkere.

LÅN
Borettslaget har et særfordelt lån uten innbetalingsordning.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Styret godkjenner ikke utleie utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4 til §5-6. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Kortidsutleie på over 30 dager samlet per år er ikke tillattt jfr. brl. § 5-4

Boligopplysninger:

Borettslaget Eckersbergs gate 31	**Vår ref.:**	818/221	**Fødselsdato eier:**	26.06.1992
Eckersbergs gate 31	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	09.10.1992
0266 OSLO	**Eiere:**	Sondre Røstgård Klafstad, Rikke Skjørshammer Klafstad		

Organisasjonsnr: 957 303 579

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 935,-

Annen informasjon:

Borettslaget Eckersbergs gate 31

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 16.06.2025, kl 18:00

Sted: Bakgården

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

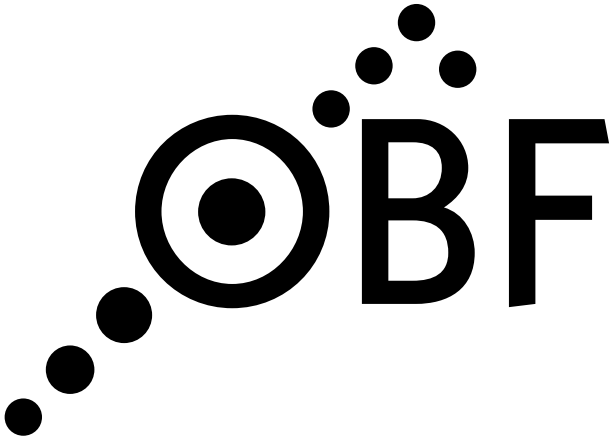
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31 mandag 16.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Mandag 16.06.2025, kl 18:00
Bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styremedlemmene honoreres med samlet kr 10 000,-.

I tillegg foreslås det å honorere styreleder med kr 20 000,-.
Styreleders honorar dekkes av Sameiet Eckersbergsgate 31.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

4.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 10.06.2025

Styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Eckersbergs gate 31

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede årsmeldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sondre Røstgård Klafstad
Styremedlem, Ola Jorde
Styremedlem, Martine Kverne
Varamedlem, Ida-Sofie Snortheim
Varamedlem, Mats Langbråten Næss

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eckersberg31@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Eckersbergs gate 31

Borettslaget Eckersbergs gate 31 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 957303579. Borettslaget har 17 andeler.

Borettslaget er eier av en seksjon i Sameiet Eckersbergsgate 31, de øvrige tre seksjonene er næringsseksjoner.

Sameiet Eckersbergsgate 31 er overordnet ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningen.

Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune med Gnr. 212 Bnr. 224

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Eckersbergsgate 31 har avtale med Fortrinn Drift AS for levering av renholdstjenester og enkle rutinemessige vaktmesteroppgaver. Det blir utført trappevask ukentlig i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret. Vaktmester har månedlig kontrollrunde for å sikre at alt er i orden med eiendommen.

Andelseierne selv må ivareta oppgaver knyttet til kosting, snømåking, rydding og annet forefallende arbeid i fellesarealene. Dette må gjøres både på de faste dugnadene, men også løpende gjennom året. Dersom andelseierne ikke bidrar til dugnadsbasert arbeid må vi leie inn vaktmesteren på timesbasis. Kostnadene til dette blir reflektert i felleskostnadene.

Avfall som ikke skal i søppeldunkene skal ikke hensette i fellesarealene. Dette kan leveres på Vestkanttorvet mobile minigjenbruksstasjon torsdager kl. 16.00 - 19-30, eller på Smestad Gjenbruksstasjon innenfor deres åpningstider.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Eckersbergs gate 31 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Fellesavtalen gir mulighet for å velge mellom bredbånd, kabel-TV eller begge deler med redusert hastighet/utvalg.

Andelseiere må selv ta kontakt med Telia for å koble seg på avtalen, og velge ønsket fordeling av tjenester. Ved ønske om ytterligere tjenester kan dette bestilles av Telia direkte.

Nøkler, skilt

Nøkkelen til porten og oppgangene er systemnøkkel levert av Lås og Nøkkel i Neuberggaten. Hver leilighet har fått utdelt 3 nøkler. Nye nøkler bestilles via styret.

Nøkler til egen inngangsdør, kjeller og postkasse kan kopieres opp på Lås og Nøkkel, Jernia Skillebekk eller annen tilbyder av nøkkelfiling. Det skal kun benyttes kvalitetsnøkler beregnet på ytterdører.

Skilt til ringetablå og postkasse bestilles av styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen er forsikret av Sameiet Eckersbergsgate 31 i Gjensidige Forsikring ASA.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Ingen større vedlikeholdsarbeider

2023: Utbedring av takterrasse ifm. vannskade

2022: Ingen større vedlikeholdsarbeider

2021: Fasaderehabilitering

2020: Oppussing av oppgangene

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 5 styresaker.

I perioden har styret jobbet med å sluttføre forsikringssaken etter vannskadene fra takterrassen i 2023 og 2024. Etter mye dialog med forsikringsselskapet og deres underleverandører er forsikringsoppgjøret endelig utbetalt våren 2025 og saken er avsluttet.

Styret har gjennomført befaringer og innhenter to tilbud på de pålagte brannsikringsarbeidende. arbeidende ble påbegynt våren 2025 og er i skrivende stund neste ferdigstilt. Det gjenstår noe arbeid i et par boder.

Styret har også jobbet med oppussing av trappene. Dette arbeidet blir påbegynt rett over sommeren.

Som tidligere år bruker styret også mye tid på forefallende arbeid i gården generelt og spesielt i bakgården. Det er generelt få som bidrar utover dugnad og det meste faller derfor på styret. Det er også mange tilfeller av avfall som hensettes rund om på eiendommen og det er stadig en utfordrende situasjon med søppelhåndteringen.

Det ble arrangert 2 dugnader.

10.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	855 114	690 395	747 144	1 011 688
Sum		855 114	690 395	747 144	1 011 688
Sum		855 114	690 395	747 144	1 011 688
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	55 226	60 810	46 000	40 500
Lŋnn og honorar	3	11 410	11 410	11 410	17 150
Vedlikehold	4	102 402	21 390	0	0
Eksterne tjenester	5	558 754	601 499	554 636	594 222
Kabel-tv og bredb³ nd		76 178	55 163	76 178	78 159
Forsikring		11 406	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	21 240	25 934	25 000	20 000
Sum		836 617	776 206	713 224	750 031
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		18 497	-85 811	33 920	261 657
Driftsresultat etter individuell innbetaling		18 497	-85 811	33 920	261 657
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 761	8 768	0	0
Rentekostnad	8	85 548	58 525	57 474	109 510
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-74 787	-49 757	-57 474	-109 510
¡ rsresultat	9	-56 290	-135 567	-23 554	152 147
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-129 387	-113 415	-117 795	-152 147
Opptak l³ n		1 000 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-497 672	143 591	0	0
Endring i disponible midler	9	316 651	-105 391	-141 349	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	828 217	828 217
Bygninger	14, 15	2 471 783	2 471 783
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie	10	401 157	0
Sum anleggsmidler		3 701 157	3 300 000
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		68 984	83 445
Til gode av forretningsfŋrer		400	1 200
Forskuddsbetalte kostnader	11	19 540	19 044
Andre fordringer		21	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		510 385	231 646
Sum omlŋpsmidler		599 329	335 336
SUM EIENDELER		4 300 486	3 635 336

¡ rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 200	10 200
Annen egenkapital 1.1		1 249 016	1 384 583
¡ rets resultat	9	-56 290	-135 567
Sum egenkapital		1 202 926	1 259 216
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	12	1 976 379	1 105 766
Annen langsiktig gjeld	10, 12	0	96 515
Borettsinnskudd	13	1 096 600	1 096 600
Sum langsiktig gjeld		3 072 979	2 298 881
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 875	49 056
Gjeld til forvaltningsklient		0	1 100
Leverandŋrgjeld		6 077	7 676
P³ lŋpne renter		621	500
Annen kortsiktig gjeld		8 008	18 907
Sum kortsiktig gjeld		24 581	77 239
Sum gjeld		3 097 560	2 376 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 300 486	3 635 336

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Sted:_____, dato:_____

Sondre Rŋstg³ rd Klafstad	Martine Kverne	Ola Jorde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3220 Eierskiftegebyr brl/as	0	3 000	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	603 666	395 384	431 346	671 874
3607 Renter og avdrag	175 284	225 148	245 616	261 655
3612 Inntekt kabel-tv	76 164	64 328	0	78 159
3625 Inntekt bredb³ nd	0	0	70 182	0
3690 Andre inntekter	0	2 535	0	0
Sum	855 114	690 395	747 144	1 011 688

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 053	19 574	11 000	5 000
Forretningsfŋrerhonorar	34 260	39 886	35 000	35 500
Annen regnskapsfŋrsel	15 913	1 350	0	0
Sum	55 226	60 810	46 000	40 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410	2 150
Sum	11 410	11 410	11 410	17 150

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 000	0	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 317	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	6 402	11 074	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	102 402	21 390	0	0

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	558 038	575 549	554 636	594 222
6360 Renhold	0	11 500	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	716	0	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	14 450	0	0
Sum	558 754	601 499	554 636	594 222

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bnker, scanning	0	720	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	26	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 573	3 084	0	0
7772 Andre gebyrer	500	227	0	0
7781 Kostnader for bomiljntiltak	2 892	4 778	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 145	15 109	25 000	20 000
Sum	21 240	25 934	25 000	20 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	10 761	8 768	0	0
Sum	10 761	8 768	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L³ nenr 1636.47.92356	61 172	58 525	57 474	53 506
8144 L³ nenr 1636.90.44293	24 376	0	0	56 004
Sum	85 548	58 525	57 474	109 510

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	258 097	363 488
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-56 290	-135 567
Opptak av langsiktig l³ n	1 000 000	0
Avdrag langsiktig l³ n	-129 387	-113 415
Annen langsiktig gjeld	-96 515	96 515
Endring av aksjer/andeler	401 157	0
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	0	47 077
B. ¡ rets endring i disponible midler	316 651	-105 391
C. Disponible midler 31.12	574 748	258 097

Note 10 - Andel i sameie

Borettslaget eier 86,39 % av Sameiet Eckersbergsgate 31. Verdsettelsen av denne eierandelen fŋlger egenkapitalmetoden. Siden egenkapitalen i sameiet er positiv per 31.12.2024 (kr 464 356) er andelen av denne egenkapitalen frŋrt under posten andel i sameie og utgjŋr kr 401 157. Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Sameiet har en samlet gjeld p³ kr 6 215. Borettslagets sin andel av gjelden utgjŋr s³ ledes per 31.12.2024 kr 5 369. Borettslagets sin andel av driftskostnader i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten Andel felleskostnader - konto 6300. Justeringen av verdien p³ denne eierandelen skjer over konto 6300.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 540	19 044
Sum	19 540	19 044

Note 12 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Vedlikehold og rehabilitering	Vedlikehold og rehabilitering
L³ nenummer:	16369044293	16364792356
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2024	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.09.2031
Opprinnelig l³ nebelŋp:	1 000 000	1 356 571
L³ nesaldo 01.01:	0	1 105 766
Avdrag i perioden:	12 658	116 729
Opptak i perioden:	1 000 000	0
L³ nesaldo 31.12:	987 342	989 037
Saldo 5 ³ r frem i tid:	822 958	293 995

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16364792356	3	82 303	246 909
	1	77 318	77 318
	2	60 612	121 224
	1	58 076	58 076
	1	53 528	53 528
	3	53 178	159 534
	2	52 566	105 132
	1	46 706	46 706
	1	43 557	43 557
	1	41 108	41 108
	1	35 948	35 948
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16369044293	3	82 162	246 486
	1	77 185	77 185
	2	60 508	121 016
	1	57 976	57 976
	1	53 436	53 436
	3	53 087	159 261
	2	52 475	104 950
	1	46 625	46 625
	1	43 482	43 482
	1	41 037	41 037
	1	35 886	35 886

Note 13 - Borettsinnskudd

Kr 935 700 av borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ kr 3 300 000. Sameiet Eckersbergsgate 31 har pant i eiendommen med kr 40 000.

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 300 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	3 300 000

Antatt levetid i ³ r :

Note 15 - Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfrt.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Eckersbergs gate 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Eckersbergs gate 31

Styreleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	10.06.2025
Styremedlem	Martine Kverne (sign.)	10.06.2025
Styremedlem	Ola Jorde (sign.)	10.06.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Eckersbergs gate 31** som viser et **underskudd på NOK 56 290.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 10.juni 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

2025-06-10 16:13:40 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 6dd5c83b-bc82-4186-b47f-bd221a60902f

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Eckersbergs gate 31 mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 4 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håkon Gjertsen Norbye valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styremedlemmene i Borettslaget honoreres med samlet kr 10 000,-. I tillegg honoreres styreleder med kr 20 000,-. Styreleders honorar dekkes av Sameiet Eckersbergsgate 31.

Vedtak:
Styremedlemmene i Borettslaget honoreres med kr 10 000,-, og styreleder i Sameiet med 20 000,-,

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

4.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ola Jorde og Martine Kverne ble gjenvalgt for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ida-Sofie Snortheim og Mats Langbråten Næss ble gjenvalgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder, Sondre Røstgård Klafstad
Styremedlem, Ola Jorde
Styremedlem, Martine Kverne
Varamedlem, Ida-Sofie Snortheim
Varamedlem, Mats Langbråten Næss

Protokoll for Borettslaget Eckersbergs gate 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Håkon Gjertsen Norbye (sign.)	23.06.2025

HUSORDENSREGLER FOR

BRL ECKERGSBERGS GATE 31

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6.12.89. Endret ved ekstraordinær generalforsamling 1.12.2016.

1. FORMÅL.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel, og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. GENERELT.

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Ut over det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. ALMINNELIGE REGLER.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy og lignende, må ikke stilles opp i felles trapperom eller ganger. Disse effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i de enkelte leiligheter.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l. må forhåndsgodkjennes av styret.

Ytterporten bør holdes låst hele døgnet, og skal være låst mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Dører til loft, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Skjerping av disse tider kan bli kunngjort ved oppslag.

4. RO OG ORDEN.

Det skal være ro (d.v.s. fritt forboring, saging og banking) i leilighetene mellom kl. 22.00 og 07.00.

Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og heller ikke på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd, og dette må være i forståelse med naboene.

5. SØPPEL.

Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som skal legges i søppelcontainerne. Pappkartonger, emballasjer av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler o.l. må enhver beboer selv besørge bortkjørsel av.

6. RENHOLD.

Beboerne plikter å holde fellesrom, vinduer i fellesrom, trapper, ganger og vinduer i inngangsdørene rene. Vasking skal skje etter oppsatt vaskeliste. Endringer og presiseringer kan bli foretatt når vaktmester er engasjert. Ellers bes beboerne om å ta med seg reklame, o.l. som kommer i postkassestativene.

7. DYREHOLD.

All anskaffelse av større dyr (d.v.s. hunder og katter etc.) må forhåndsgodkjennes av styret.

8. FRIAREALET.

Fellesarealet er til fri avbenyttelse, dog må større fester o.l. meldes til styret. Beboerne bes sørge for at leker og andre gjenstander ikke ligger igjen etter bruk.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealet.

Det må tas hensyn til at lyder bærer godt mellom leilighetene (skrik og skrål).

9. ANNET.

Andelseierne plikter å holde alle rom i leiligheten tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannet ikke fryser.

10. FLYTTEGEBYR

Det skal betales et flyttegebyr på kroner 3000,- ved innflytting i andelsleilighetene.

Flyttegebyret betales når man flytter inn, men ikke når man flytter ut. Forretningsfører fakturerer dette gebyret i tillegg til andre gebyrer/honorarer ved salg. Andelseiere som bor i egen leilighet kan ta opp andre personer i husstanden, dvs kjæreste, familie eller leieboer uten å betale nytt flyttegebyr, forutsatt at leiligheten er egnet for dette og har tilstrekkelig kapasitet.

For leiligheter som leies ut betales nytt flyttegebyr hver gang det inngås en ny leiekontrakt og hver gang det er forandringer i husstanden (at nye enkeltmennesker flytter inn), selv om ikke kontrakten er sagt opp/endret. Andelseier er ansvarlig for å betale flyttegebyret.

Andelseier må i søknadsprosessen om å få godkjent overlating av bruk bli enig med styret om hvordan det sikres at flyttegebyret blir betalt. Andelseier betaler ikke flyttegebyr for å flytte tilbake til sin egen leilighet etter en utleieperiode forutsatt at vedkommende tidligere har bodd i leiligheten.

11. HUSLEIEKONTRAKT.

Det vises forøvrig til husleiekontrakten alle andelseierne har inngått. Spesielt vises det til bestemmelsene om vedlikeholdsplikt, bruk av leiligheten, framleie og husleieinnbetaling.

Vedtekter
for
Borettslaget Eckersbergsgate 31 Org. nr. 957303579

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 01.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Eckersbergsgate 31 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 600,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2.1 disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers misligholdt til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Misligholdt, salgspålegg og fravikelse

7-1 Misligholdt

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

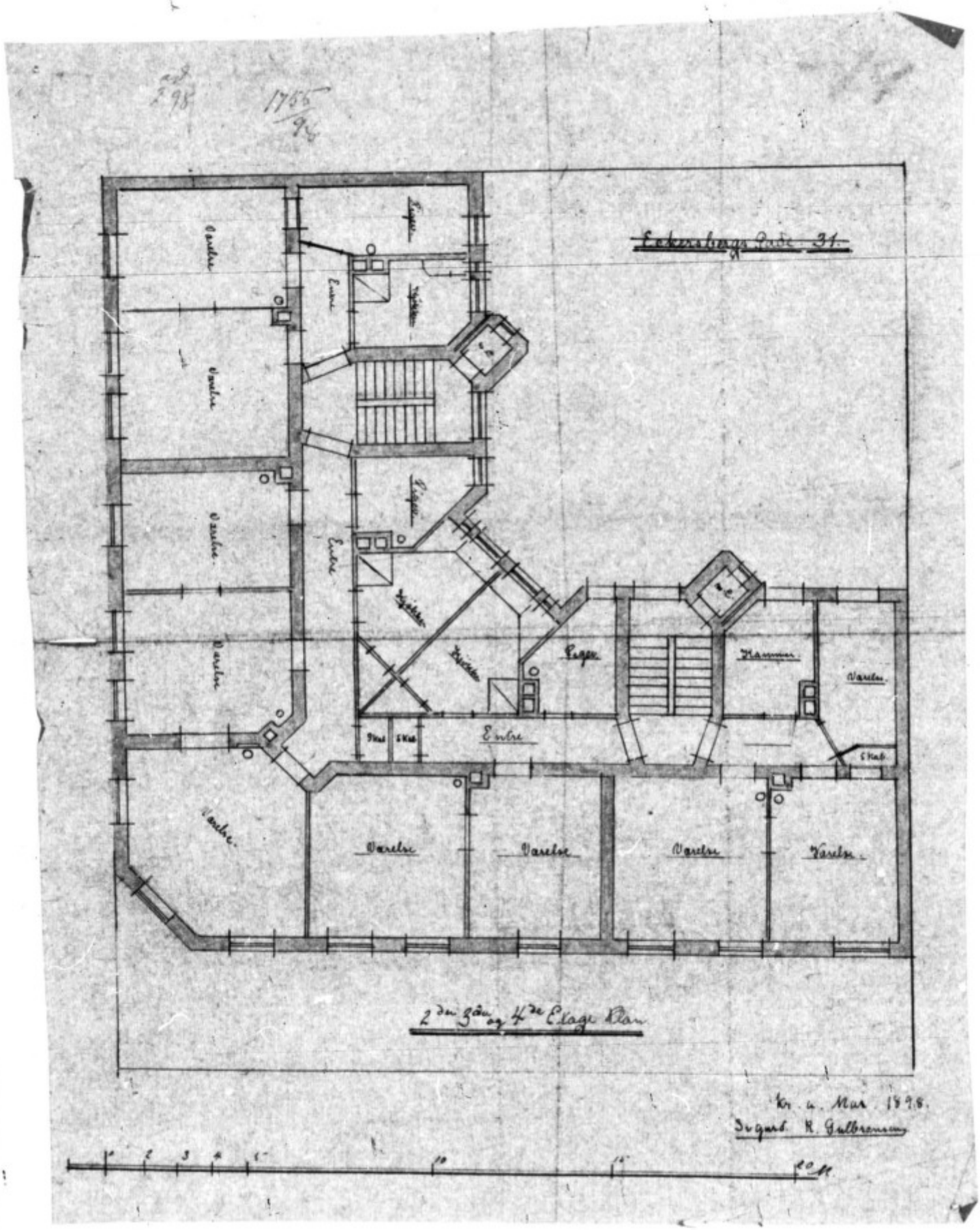
11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

TEGNINGER OG ATTESTER


Eckersbergs Gade 31.
Entre
Varelse
Trappe
Kammer
Skab
2den gård og 4de Etage Plan
Kr. a. Mar 1898.
Ingvard H. Gulbransen

V. D. J.-No. 298
9 Bilag

1 Opmaaling
1 Beregning
1 Erklæring
6 Tegninger.
9/3 99. 3 Tegninger
Ankelobere

1

157/98 = 256/98 - 496/98 - 1755/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 31 Eckersbergs Gade

Indleveret 4 Januar 98 Attesteret 13 Mai 99.

95/98

Overendes D'Hrr Reguleringsvedtegn og Opmaalingsvedtegn med Anmodning om at ophjæ vor, herved tilbagesendt med Begyn til Eiendom Matr.-No. Tandsen og Vedtegnet; Reguleringsvedtegnet er paa tilende Devolutes a. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 5. Januar 98

Chr. Linstow

6/98

Den angivne Byggelinje langs Eckersbergs Gade er approberet. Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis.

11/98 Opmaalingsvæsenet Christiania

Intet at bemærke.
Kra. 11/1-98.
Hansen Esq.

Undertegnede dem anede Eiendomsbesiddelse.

Kristiania 13 Januar 98

Chr. Linstow

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III / 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Eckersbergs gate 31.		65/324

Byggherre
Eckersbergs gate 31 A/S
v/Ødemark
Rosenborggaten 4

Ansvarshavende
Byggmester O.Wilhelmsen
Sofiesgate 1

Oslo 1.

KR/BS

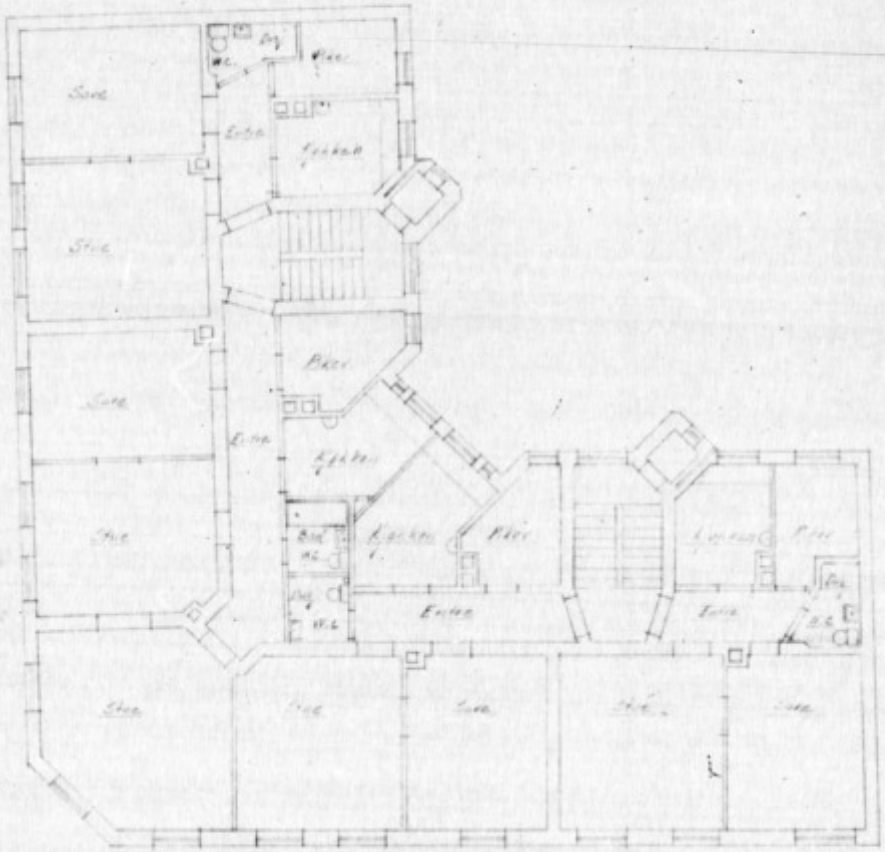
Dato
25.mars 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

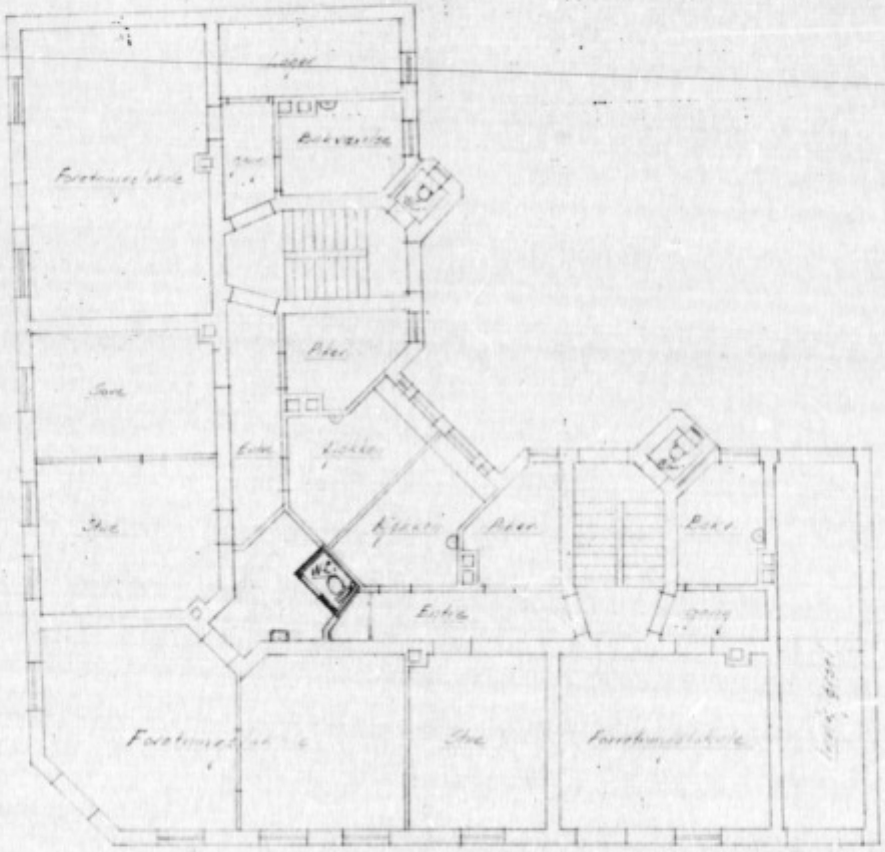
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

-19



Plan av 2. Etg. etasje



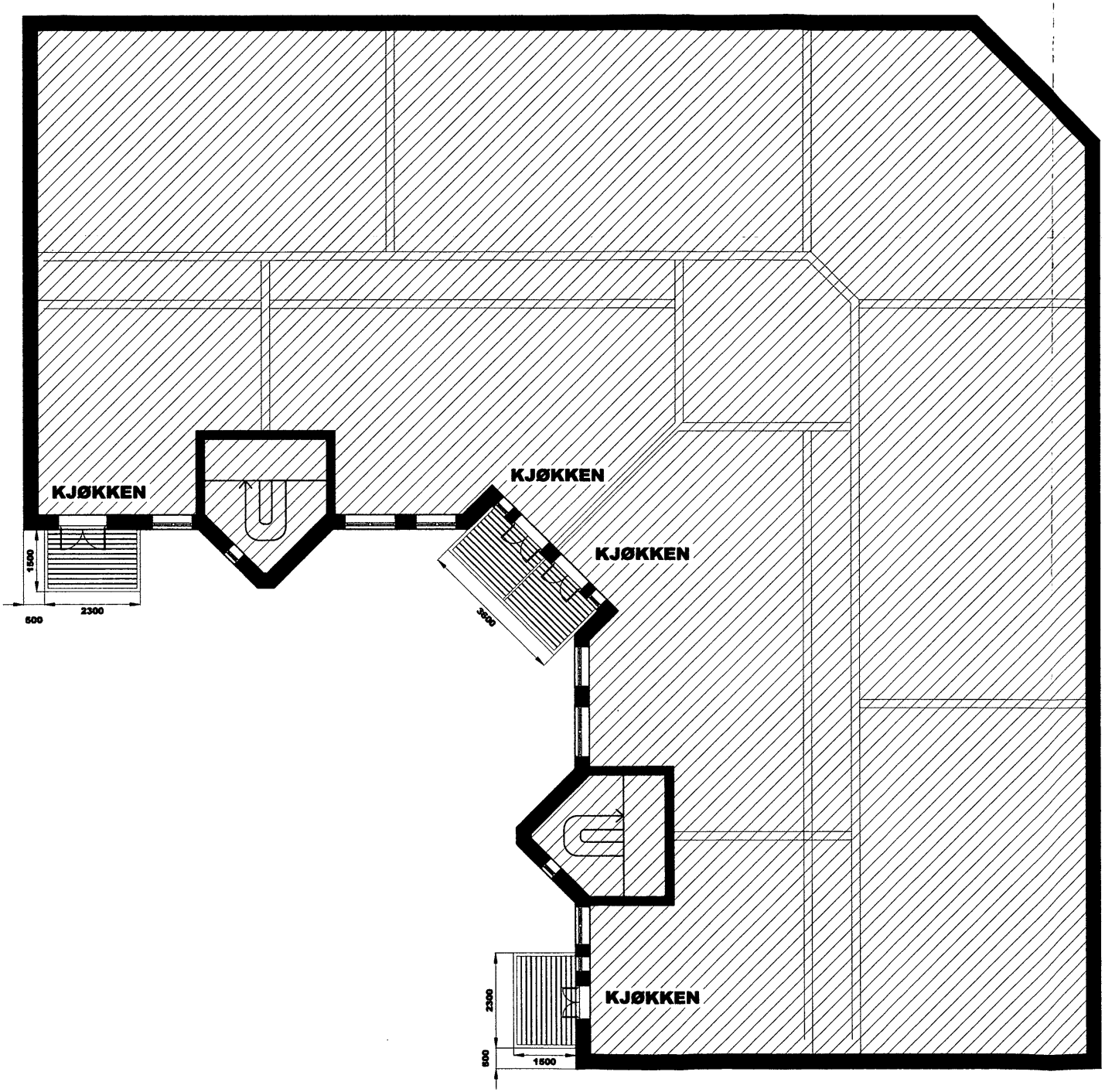
Plan av 1. etasje

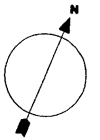
2

BYGGE- OG KONTROLL
4 SEP 1965

Eckersbergsvei 31
Forslag til innredning av bad og W.C.
Mål 1:100
Oslo 20/8 1965.
G. WILHELMSEN OG SØNN

E-2





Revisjon	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	ECKEBERGSGATE 31		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG		
Orginaldato: 09.05.2007	Tegnet av: RRI - KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B705-01			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		

Bolteregisteret as
Tvetabakkeveien 42b
0663 Oslo
post@boltereg.com
+47 22 23 13 75
+47 22 23 13 74
MO 979649483 MVA
Bankgiro 60060575000
www.boltereg.com
Regn Produkt Gruppe

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.09.2024
	200706763 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Elverud Skålnes	

Adresse:	ECKERSBERGS GATE 31	Eiendom:	212/224/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ECKERSBERGSGATE 31	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Eckersbergs gate 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 26.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200706763

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-2	10.05.2007	2/7
Plan	E-2	09.05.2007	2/9
Fasade a	E-3	09.05.2007	2/10
Fasade b	E-4	09.05.2007	2/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
SAMEIET ECKERSBERGSGATE 31, v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
ECKERSBERGS GATE 31

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515743
8648843

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 224

Vi viser til bestilling av 20250718 for ECKERSBERGS GATE 31.

GNR. 212 BNR. 224

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1897.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

558 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

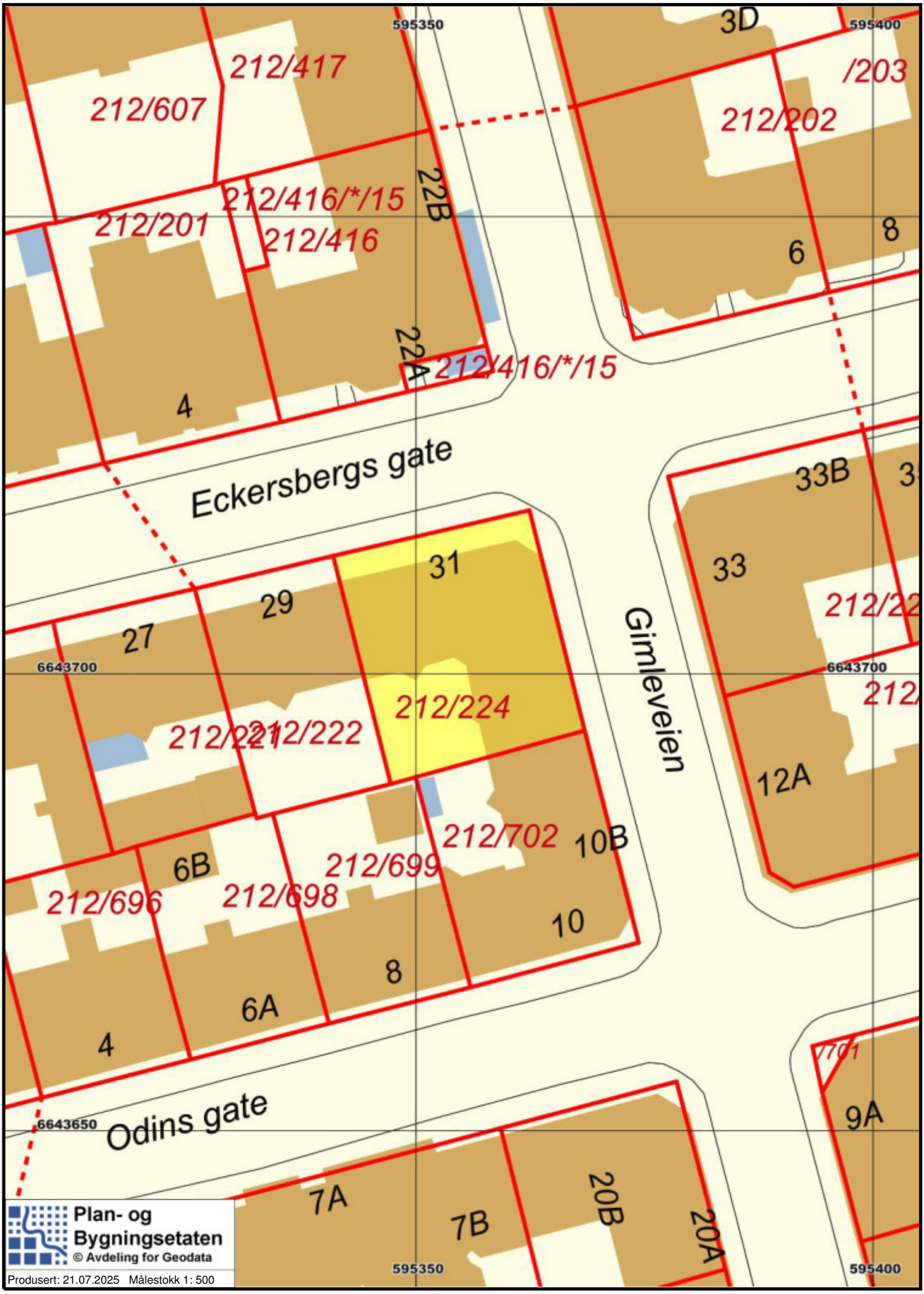
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

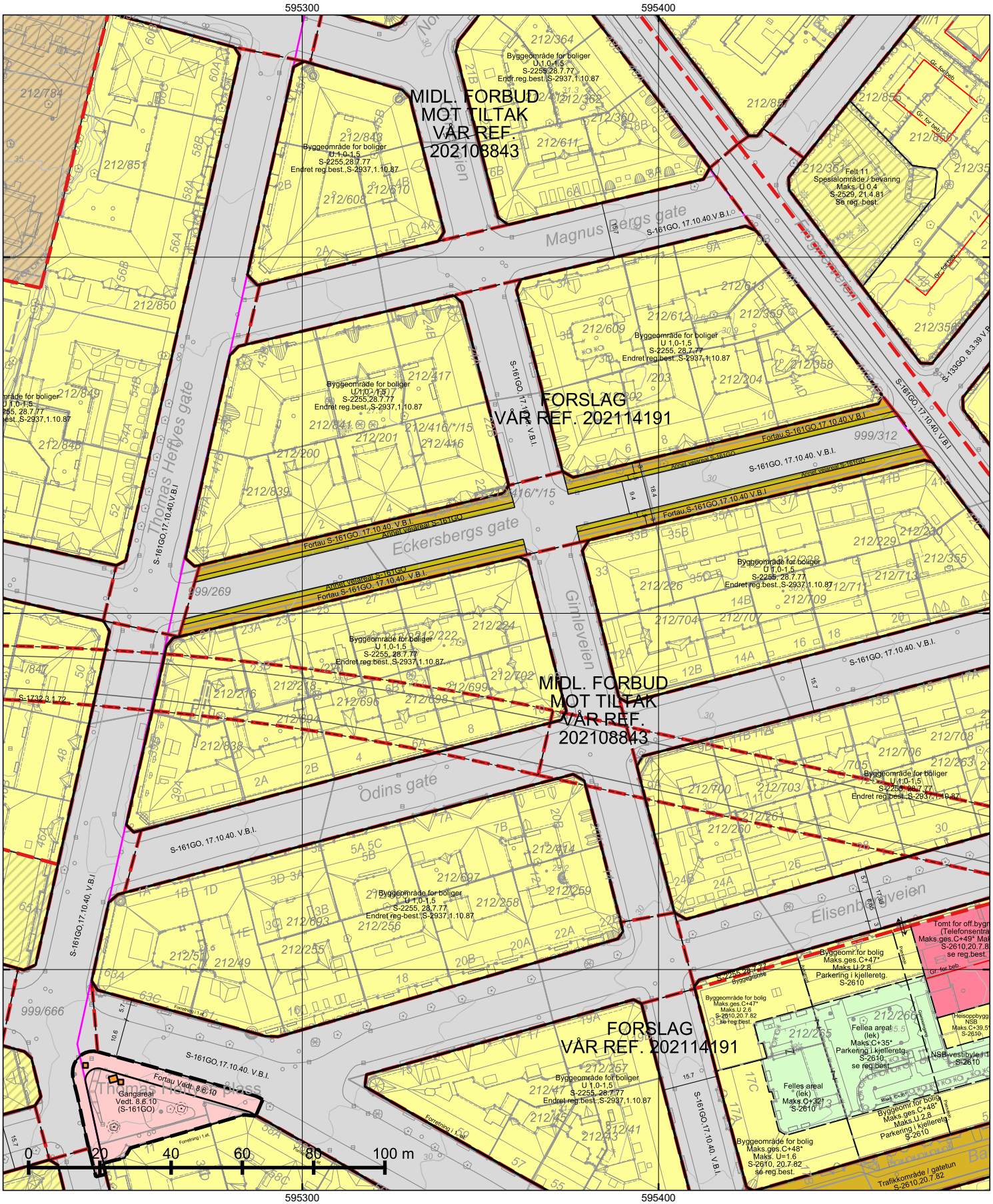
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595350
595400
212/417
212/607
212/201
212/416/*/15
212/416
22B
22A
212/416/*/15
4
3D
/203
212/202
6
8
Eckersbergs gate
33B
33
31
29
27
6643700
6643700
212/224
212/222
212/221
Gimleveien
12A
212/702
10B
212/699
212/696
212/698
6B
10
8
6A
4
Odins gate
6643650
9A
7A
7B
20B
20A
595350
595400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.07.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

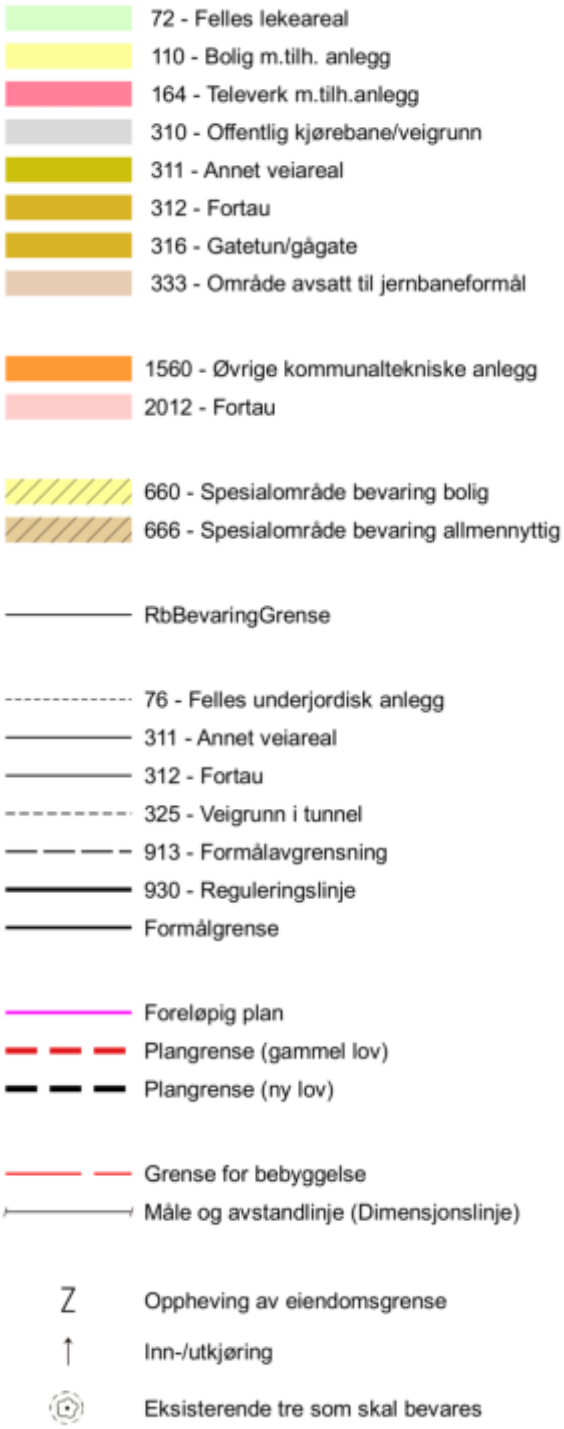
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145811/ 86515743
Adresse: ECKERSBERGS GATE 31
Gnr/Bnr: 212/224
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

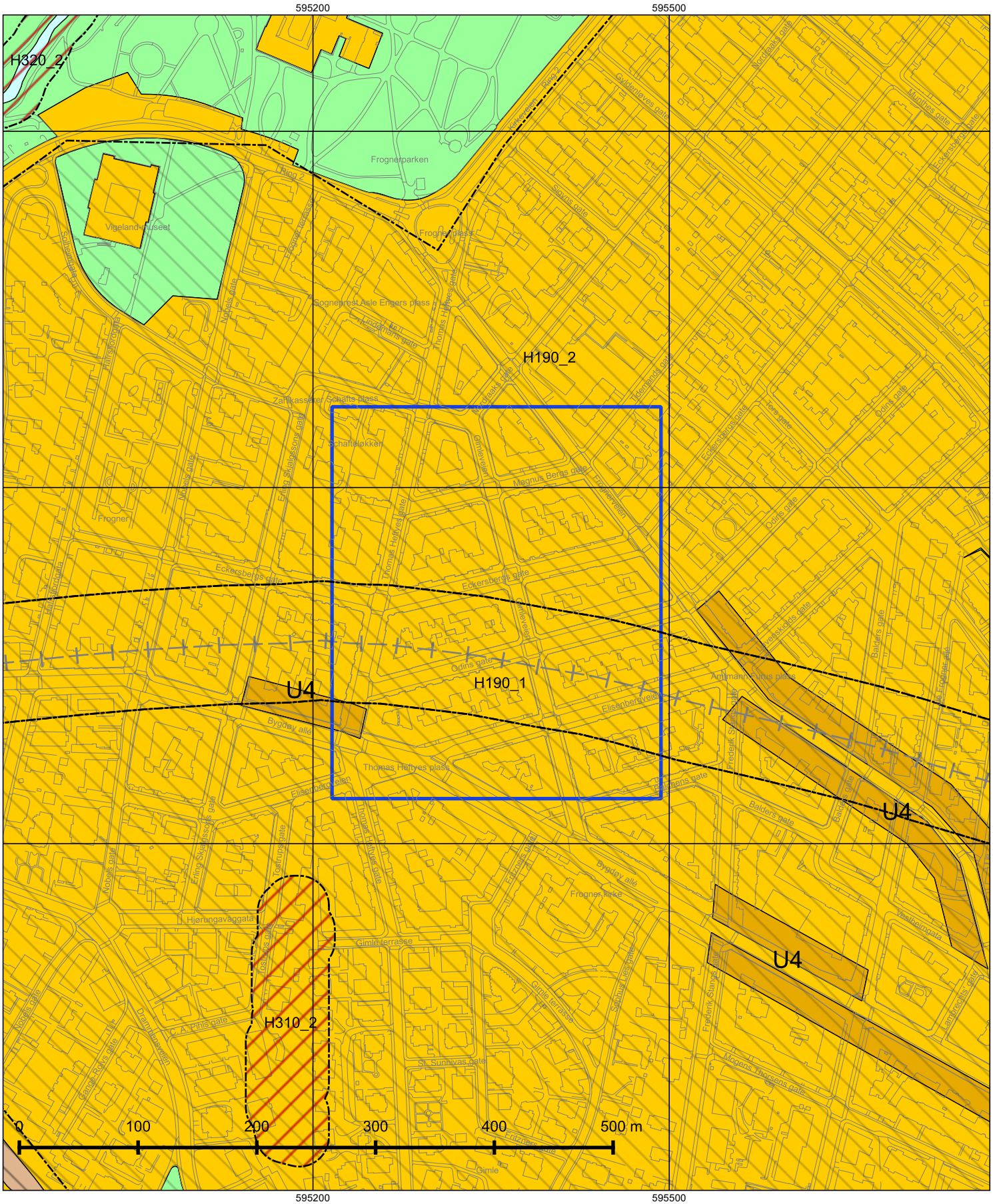
Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145811/ 86515743
Adresse: ECKERSBERGS GATE 31
Gnr/Bnr: 212/224
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145811/86515743
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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-2037,1.10.87 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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, 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 begrensningslinjen 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 bygningsrådets 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.

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Elisenbergløkken – Gimlekvartalene
Planforslag til politisk behandling – detaljregulering

Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.



Bydel: Frogner
Gnr./bnr.: 212/30 mfl.
Dato: 07.02.2025

Saksnummer: 202114191
Dokumentnummer: 81

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

Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget 3
1.1 Sammendrag 3
1.2 Eksisterende situasjon 4
1.3 Framtidig situasjon....4

2 Premisser....6
2.1 Bakgrunn for forslaget....6
2.2 Konkrete føringer fra overordnede planer 6
2.3 Temaer som er undersøkt som del av detaljreguleringen....15

3 Beskrivelse av planforslaget 17
3.1 Forslagets nøkkelopplysninger 17
3.2 Eiendomsopplysninger....18
3.3 Beskrivelse av hva planforslaget sikrer....18
3.4 Andre temaer som har vært drøftet i planprosessen 29
3.5 Konsekvenser av planforslaget 31
3.6 Faglig begrunnelse for bevaringsregulering....36

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser 56
4.1 Offentlig ettersyn 56
4.2 Sammendrag av bemerkninger med kommentarer 57
4.3 Hovedtemaer fra bemerkningene....67

5 Plan- og bygningsetatens oppsummering 70

6 Kart og bestemmelser....71
6.1 Nedskalert plankart....71
6.2 Reguleringsbestemmelser....72

7 Forslag til vedtak....77

Saksgang 78

Vedlegg 78

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med planforslaget
Området er utpekt som et kulturmiljø med nasjonale kulturminneinteresser, både i gjeldende kommuneplan og i forslag til ny kommuneplan. Formålet med detaljreguleringen er å sikre bevaring av området gjennom omregulering med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Planforslaget sikrer eksisterende bebyggelse og gatemiljø formelt vern etter plan- og bygningsloven. Det legges til rette for at mangfoldig byliv med strøkstjenlige virksomheter opprettholdes og får utvikle seg videre på gateplan.

Plan- og bygningsetaten vedtok midlertidig forbud mot tiltak 09.08.2021. Foreliggende forslag er svar på dette vedtaket.

Planforslaget
Hele planområdet er omfattet av hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssonen og er markert med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på reguleringskartet, tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering og utforming, eller føres tilbake til en dokumentert utførelse. Eksisterende bygninger som ikke er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares kan endres eller erstattes av nybygg, forutsatt samme volum og plassering, med en utforming tilpasset kulturmiljøet.

Bebyggelsen er i det alt vesentlige i bruk som bolig. De historiske butikklokalene i 1. etasje er foreslått sikret slik at godkjent virksomhet, forretning offentlig/privat tjenesteyting og kontor, videreføres. Der tidligere butikklokale er tatt i bruk til bolig åpnes det for bruksendring tilbake til forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. For eksisterende forretningslokaler o.l. på gateplan tillates ikke bruksendring til bolig.

Forslaget åpner for at privateide arealer mellom bebyggelse og fortau kan opparbeides som forhager der de ikke er det i dag. For Eckersbergs gate innebærer det at arealer som har vært regulert til fortau omreguleres til bolig eller kombinert formål.

Gater og fortauer reguleres offentlig, og omfattes av hensynssone, men det gis ikke bestemmelser knyttet til eventuelle framtidige endringsbehov utover at kulturminneinteressene skal ivaretas og at tradisjonell utforming av fortauskant videreføres.

Konsekvenser
Planforslaget sikrer bevaring av Elisenbergløkken og Gimlekvartalene som kulturmiljø. Dagens høyder og utnyttelse fastholdes som maksimalt tillatt utnyttelse. Det er ikke noe utbyggingspotensial i planområdet utover et mindre antall eiendommer hvor eksisterende loft ikke er tatt i bruk til bolig.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn
- Torg er tilføyd under samferdselsformål (3.2 og 5.1.2) for å sikre eksisterende plassarealer for fotgjengerbruk. Dette gjelder Thomas Heftyes plass og plassen foran Bygdøy allé 53.

- I Balchens gate og en del av Frederik Stangs gate er eksisterende kjørevei og fortau regulert offentlig (o_veg), mens opparbeidet forhage og forplass inngår i tilstøtende eiendoms reguleringsformål.
- For Elisenbergveien 37 B er det tilføyd en bestemmelse (i 5.1.1) om at det ved bruksendring til bolig tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon.
- For gater og fortau er bestemmelsen om gatenes lineære utforming (5.1.2) omformulert slik at de ikke er til hinder for mindre endringer som trafikksikkerhetstiltak. Likeledes er formuleringen justert slik at brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant skal bevares og videreføres så langt det er mulig.
- Bestemmelsen med krav til treslag er endret slik at artsnavn strykes til fordel for en mindre absolutt bestemmelse om tilsvarende treslag.
- Formålet endret for Bygdøy allé 56 slik at hele eiendommen vises med kombinasjon bolig, forretning, annen privat og offentlig tjenesteyting.
- Leddet *etter kulturminnefaglig anbefaling fra Byantikvaren* er tatt ut av reguleringsbestemmelsene fordi det er en prosessbestemmelse. Hensynssone bevaring innebærer at kulturmiljøverdiene skal være ivaretatt for alle tiltak, og leddet er derfor overflødig.
- Ny setning i bestemmelsene (5.1.3.) om at mindre tiltak for å bedre oppholdskvaliteter i gårdsrommene tillates. Det gir rom for beboernes påvirkning og forbedring av eget nabolag.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon
Planforslaget er i samsvar med føringer i overordnede planer, og planforslaget gir et robust planredskap for å ta vare på kulturmiljøet. Plan- og bygningsetaten står sammen med Byantikvaren i vurderingene i planforslaget.

1.2 Eksisterende situasjon

Området består i hovedsak av boligbebyggelse oppført mellom 1891 og 1930. På gateplan finnes et rikt tilbud forretninger og tjenesteyting som er viktig for bylivet i strøket. Frogner kirke ligger på toppen av Bygdøy allé. I Elisenbergveien ligger en telefonsentral som ikke lenger er i bruk for det opprinnelige formålet.

Området er omgitt av byvillaområder nord for Frognerveien og sør for Gimle terrasse. Det er sammenhengende kvartalsbebyggelse mot Thomas Heftyes gate og Frederik Stangs gate og langs Bygdøy allé, markert i skråfoto på neste side.

1.3 Framtidig situasjon

Bebyggelsen blir bevart, og bymiljø og byliv på gateplan sikres ved å fastholde gjeldende arealbruk. Gaterommene er en viktig del av dette helhetlige kulturmiljøet, med grøntinnslag som forhager i mange gater og gatetrær i noen av dem.

Det legges vekt på å bevare gatenes utforming, blant annet med bruk av brostein og tradisjonell fortauskantløsning. Det åpnes for at forhager opparbeides i gater som har arealer avsatt for det. Det kan bidra til å styrke det grønne innslaget i kvartaler som i dag har lite grønt, Odins gate, Eckersbergs gate og Magnus Bergs gate, og Elisenbergveien og Balchens gate.

Elisenbergveien 37 B vil kunne utvikles med nye boliger ved at eiendommen omreguleres fra telefonsentral til bolig og kontor.



Bygdøy allé-konteksten fra Solli plass til Nobels gate med den sammenhengende kvartalsbebyggelsen som utenfor planområdet er vist med grå stipling. Nord mot venstre.

2 Premisser

2.1 Bakgrunn for forslaget

Området mellom Frogner plass og Gimlehøyden har lenge vært vurdert som et strøk med høye kulturhistoriske verdier, men kulturminneinteressene har ikke vært ivaretatt gjennom regulering etter plan- og bygningsloven. I Oslo kommunes utkast til Kommunedelplan for byutvikling og bevaring, som var på offentlig ettersyn i 2006, var dette et av de 4 høyest prioriterte verneområdene, og det var der båndlagt til bevaring. Riksantikvaren har tilkjent området nasjonale kulturminneinteresser, noe som reflekteres i gjeldende kommuneplan fra 2015.

Utløsende byggesak

Den umiddelbare foranledning for planarbeidet er en byggesak (202105347) i Frognerveien 50 A. Søknaden innebar blant annet riving av bygningens indre hovedstruktur. Etter henstilling fra Byantikvaren vedtok Plan- og bygningsetaten 09.08.2021 midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1.

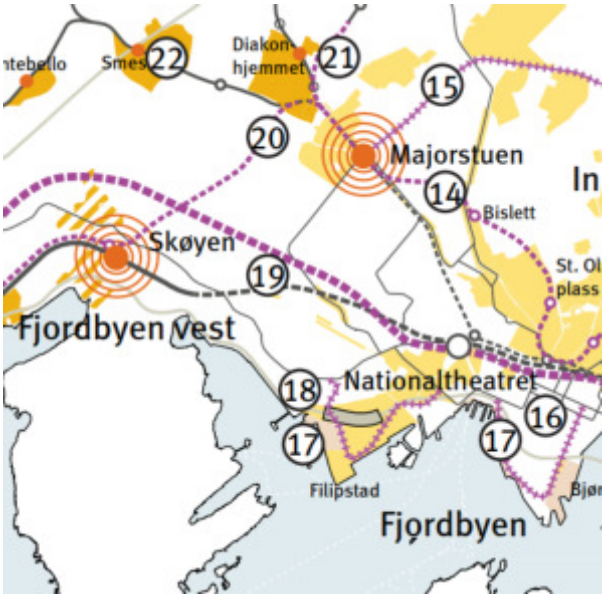
Vedtaket ble påklaget 22.04.2022, etter klagefristens utløp. Plan- og bygningsetaten avviste klagen, også dette vedtaket ble påklaget. Klagene førte ikke frem. Statsforvalteren opprettholdt 08.12.2022 kommunens vedtak.

Planforslaget er en oppfølging av vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak.

2.2 Konkrete føringer fra overordnede planer

2.2.1 Kommuneplan 2018, samfunnsdelen

Kommuneplanens samfunnsdel 2018, *Visjon, mål og strategier* har i kapittel 3.1 mål om at Oslo skal være Europas ledende miljøby og ta vare på naturmangfoldet, kulturminnene og byens særpreg (s.17). Byens kvaliteter, særpreg og historie skal bevares, tross utbygging og vekst.



I arealstrategikartet for byutviklingen fram mot 2030 ligger planområdet mellom kollektivknutepunktene Skøyen, Nationaltheatret og Majorstua. Jernbanetunnel fra Oslo S til Lysaker (19 på kartet) er forutsatt lagt i tunnel, og det er foreløpig avsatt en bred sone der ny tunnel vurderes etablert. Denne sonen omfatter blant annet hele området under Elisenbergløkken og Gimlekvartalene.

2.2.2 Kommuneplan 2015, arealdelen

Plankart 1-2 Arealbruk

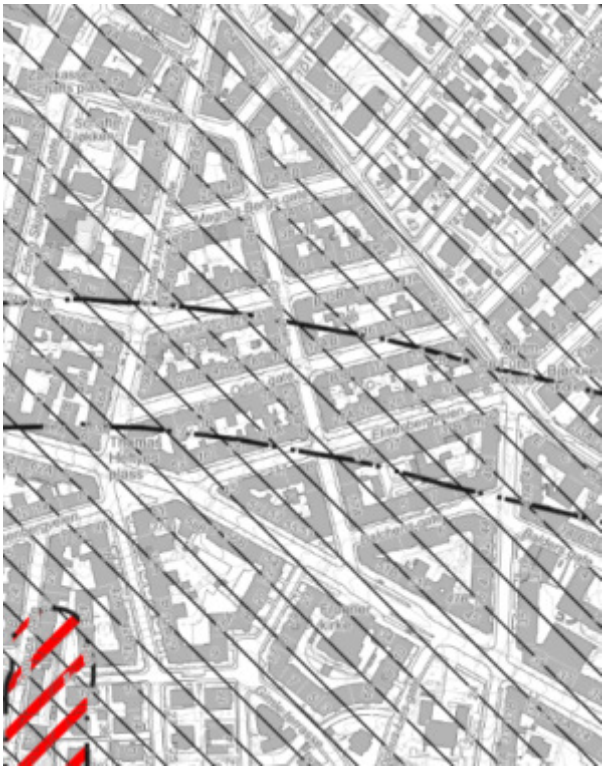


Planområdet er avsatt til *bebyggelse og anlegg – nåværende*.

I punkt 12.2 vektlegges det at byens historiske trekk skal sikres, kulturminner og kulturlandskap skal forvaltes bærekraftig med hensyn til fremtidig befolkning, og at kommuneplanens arealforvaltning skal ivareta og videreutvikle byens historiske kvaliteter som forskjellig bystruktur, arkitektoniske- og kulturhistoriske kvaliteter. Planens bestemmelser §§ 2.1, 3.2, 7.3 og 8 m.fl. bygger opp om dette.

Deler av Bygdøy allé utenfor planområdet er vist som utviklingsområde strøksgate, U4.

Plankart 2-2 Hensynssoner



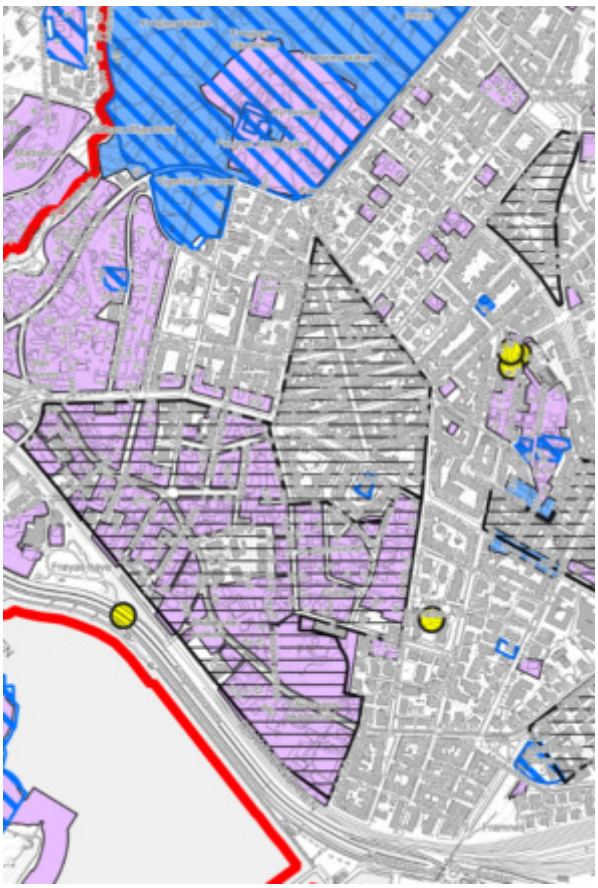
Hele planområdet ligger innenfor hensynssone H190_2 (framtidig trasé for t-bane/jernbane) og den eksisterende jernbanetunnelen som går i fjell mer enn 30 meter under overflaten er markert med H190_1.

Temakart T5 – Kulturminnevern

Planområdet er vist som område med nasjonale kulturminneinteresser i kommuneplanens temakart (vannrett skravur) som del av et større område der de øvrige delene er sikret gjennom bevaringsregulering.

Frogner kirke er vist som *avklarte nasjonale kulturminner*.

Eksisterende bevaringsregulerte områder, kalt *Områder med verneverdi i indre by, kategori 1* er vist med lys blå farge.



Temakart 4 – Naturmiljø

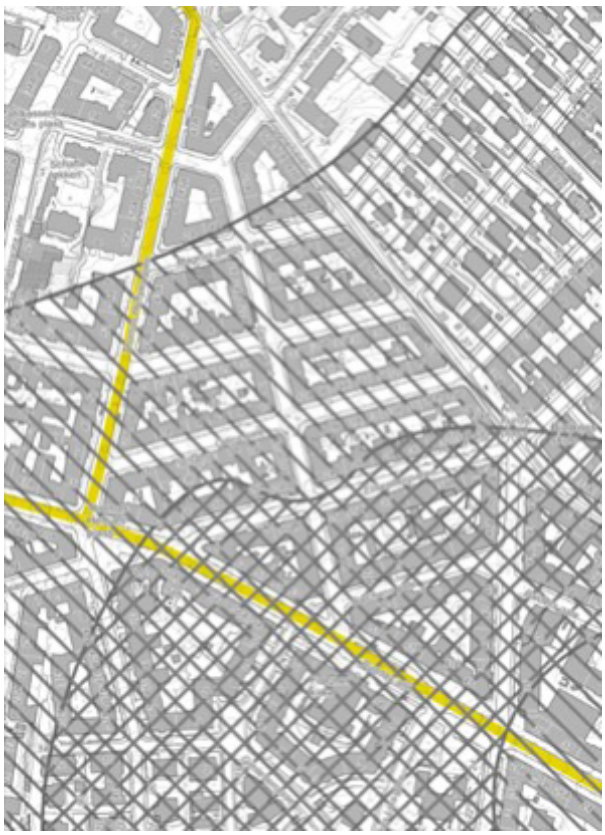
Gategrunnen i Balchens gate – Gimleveien er registrert som naturtype C (lokalt viktig). Det tilhørende faktaarket i Miljødirektoratets naturbase: Urbant miljø, hvor den uvanlige planten gatemelde er funnet. Status for forekomsten er usikker. Ifølge Artsdatabanken er gatemelde (Chenopodiastrum murale) en fremmed art som er observert og etablert i Norge. Kommuneplanens bestemmelser fastsetter at tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor C-områder skal søkes unngått.

Det ellers ikke registrert naturtyper innenfor planområdet.



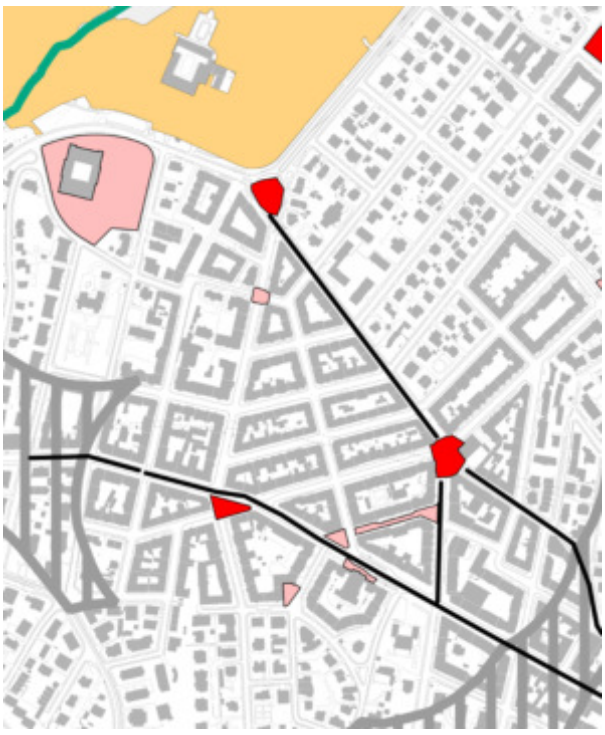
Temakart T7 – Blågrønn struktur

Store deler av reguleringsområdet er i temakartet vist som område med behov for park ved ny byutvikling.



2.2.3 Kommunedelplan Torg og møteplasser (KDP 17)

Planen viser flere torg og møteplasser i planområdet. KDP fastsetter at reguleringsplan for disse skal opprettholdes.



Overordnede torg og møteplasser:

- Frogner plass
- Thomas Heftyes plass
- Amtmann Furus plass

Lokale torg og møteplasser:

- Plass foran Frogner kirke
- Balchens gate – plass foran Bygdøy allé 53
- Plass foran Fritzners gate 18
- Krysset Thomas Heftyes gate – Solheimgata

Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møteplass:

- Bygdøy allé
- Frognerveien

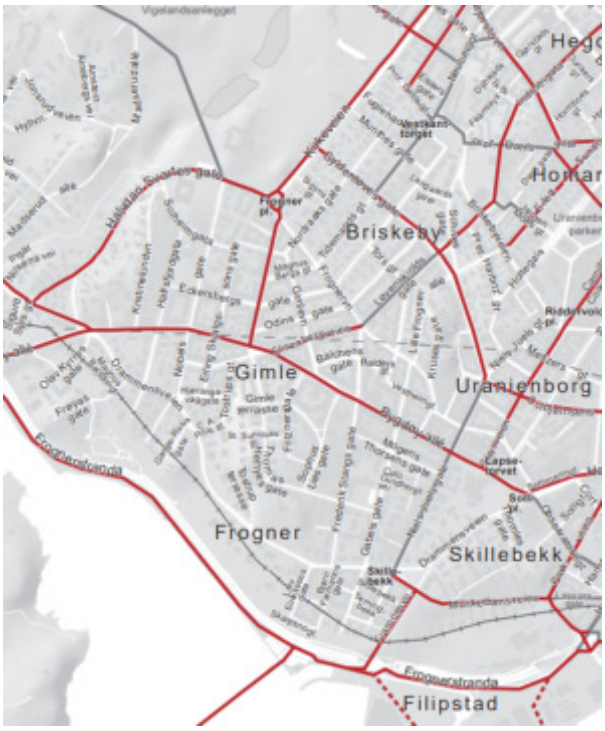
2.2.4 Plan for sykkelveinettet

Planen ble vedtatt av bystyret 23.05.2018. Den forutsetter eget sykkelanlegg i Bygdøy allé, Thomas Heftyes gate og i Elisenbergveien.

Eget sykkelanlegg

Tilrettelegging i blandet trafikk

Eget sykkelanlegg (trase uavklart)



2.2.5 Gjeldende regulering

Det aller meste av bebyggelsen var regulert til bolig. Unntak var to eiendommer regulert til offentlig bygning:

- Frogner kirke, regulert til kirke med tilhørende anlegg,
- Elisenbergveien 37 B er regulert til telefonsentral.

S-2255 (soneplanen) vedtatt 28.07.1977.

Gult: Bolig med tilhørende anlegg
Blått: Forretning i 1. et.
Rødt: Offentlig bygning (kirken)

Soneplanen ble delvis opphevet ved vedtak av gjeldende kommuneplan i 2015, og området forvaltes nå etter kommuneplanens bestemmelser. Offentlig bygning var unntatt fra opphevelsen og gjelder derfor fortsatt.

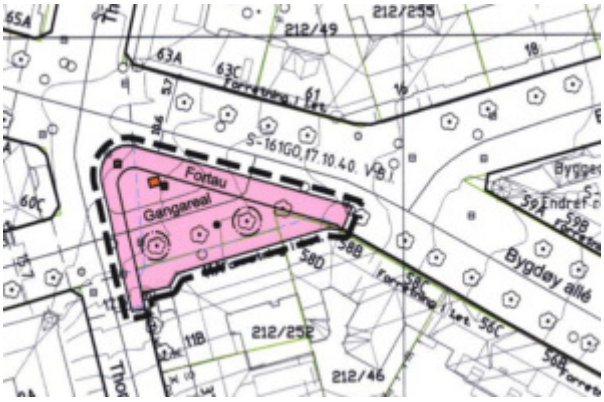


S-161GO, stadfestet 17.10.1940.
Gategrunn er regulert etter en stor plan kalt Vestre bydel I, utarbeidet og vedtatt på 1930-tallet, da Harald Hals var reguleringssjef. Bebyggelsen langs Gimleveien var her regulert i én etasje. De privatrettslig fastsatte forhagene er regulert inn, med unntak av Eckersbergs gate, der det er regulert *gateplen* på utsiden av fortau og forhage.

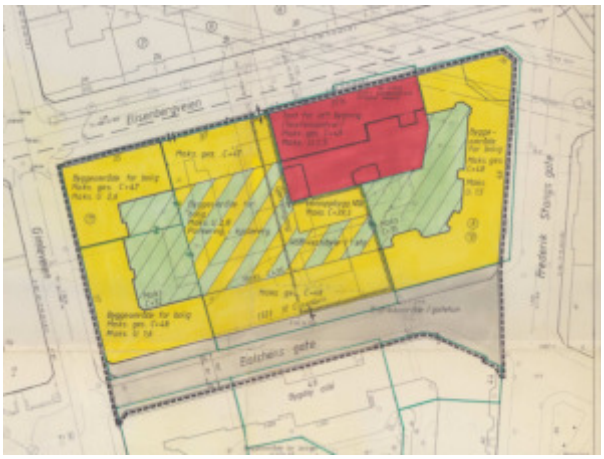


S-835, vedtatt 03.06.1960
Planen gjelder regulering av bussholdeplasser ved Frogner kirke.

V080610 – endring av S-161GO, vedtatt 08.06.2010 (saksnr 200713920)
Reguleringsendring Thomas Heftyes plass: Utførelse og oppbygging av plassen er som vist i vedlegg 2, merket Grindaker, datert 26.05.2010 og 22.12.2010,



S-2610, stadfestet 20.07.1982
Planen gjelder kvartalet mellom Elisenbergveien og Balchens gate samt Balchens gate. Den ble delvis opphevet med kommuneplanen 2015. Offentlig bygning var unntatt fra opphevelsen og gjelder derfor fortsatt.



Elisenbergveien 37 B er regulert til offentlig bygning, telefonsentral og det indre av kvartalet var regulert til NSB-vestibyle i 1. etasje, for den planlagte Elisenberg stasjon. Balchens gate er regulert til gatetun, også dette er fremdeles gjeldende.

2.2.6 Statlige føringer

Riksantikvarens faglige råd for forvaltning av NB!-registerets kulturmiljøer i Oslo:
Området har ligget inne i Riksantikvarens database over nasjonale kulturmiljøinteresser i by (NB!-registeret) siden denne ble etablert ca. 2009. Kulturmiljøet Elisenberg er her vurdert til nasjonal interesse på grunn av dets arkitekturhistoriske rolle i norsk byutvikling. I Riksantikvarens høringsforslag i 2023 til revisjon av NB!-registerets kulturmiljøer har Riksantikvaren også søkt å innpasse faglige råd for forvaltning av de ulike kulturmiljøene i databasen. Rådene skal bidra til å ivareta kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i forvaltningen av kulturmiljøet. Verneverdiene forutsettes ivaretatt av kommunen i deres plan- og byggesaksbehandling. Dette gjelder både hensyn til viktige enkeltbygg, kulturminner, grøntområder og kulturlag innenfor kulturmiljøet, samt landskapsrelaterte og strukturelle sammenhenger. For området Elisenberg er forvaltningsrådene formulert slik:

Landskapsnivå

- Det regulerte gatenettet bør ikke endres eller bygges igjen.
- Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Landemerker via siktlinjer som er karakteriserende, som for eksempel Frogner kirke, bør ivaretas.
- Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til tiltakets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kulturmiljønivå

- Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjoner på dokumentert grunnlag.
- I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldige tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- I kulturmiljøet bør historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.
- Eksisterende bebyggelsesmønster bør opprettholdes.
- Eiendoms- og tomtestruktur bør gi føringer for den prinsipielle bebyggelses-strukturen. Der den historiske tomtestrukturen slås sammen er det viktig at den uttrykker seg i fasadenes inndeling og rytme.
- Gater bør ikke bygges igjen da dette vil forringe kulturmiljøets historiske karakter og lesbarhet.

Objektnivå

- Ved brann eller annen uopprettelig skade bør bebyggelsen gjenoppbygges som rekonstruksjon på dokumentert grunnlag.
- Ved vedlikehold og utbedring bør kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler bør bevares, dersom disse er tapt bør de rekonstrueres etter historiske forbilder.

- Riving av kulturhistorisk bebyggelse bør unngås.
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Ved eventuell oppføring av tilbygg bør de tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.
- Den historiske fargepaletten bør videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.
- Fortetting/nybygg innenfor kulturmiljøet frarådes.

Elementnivå

- Eksisterende elementer gatemøblering, benker, belysningsarmatur, installasjoner, fontener og andre konstruksjoner som er karakteristiske for kulturmiljøet bør bevares eller tilbakeføres. Utbedring bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Eksisterende gatebelegg, gatemøblering og elementer som er karakteristiske for kulturmiljøet bør bevares eller tilbakeføres. Utbedring bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Nye elementer i gatemøblering, benker, belysningsarmatur, installasjoner, fontener og andre konstruksjoner bør utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med kulturmiljøets stedegne karakter.
- Nytt gatebelegg, gatemøblering og elementer som innføres i kulturmiljøet bør utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med kulturmiljøets stedegne karakter.
- Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, bør gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med kulturmiljøets karakter.
- Eksisterende logoer og skilt av kulturhistorisk betydning bør sikres. Nye skilt bør utformes med utgangspunkt i kulturmiljøets historie.
- Eksisterende gatebelegg, trapper, forstøtningsmurer, utomhus- / hageanlegg / gangveier / terrasseringer / trapper / murer osv. og andre konstruksjoner som er karakteristiske for kulturmiljøet bør bevares eller tilbakeføres. Utbedring bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Grønt- og hageareal samt verdifulle trær bør bevares.
- Alléen langs Bygdøy allé bør bevares.

2.2.7 Øvrige kommunale føringer

Byantikvarens gule liste

Store deler av planområdet omfattes av denne kommunale listeføringen som prioriterte kulturminneinteresser.

(For bebyggelse fra 1920-tallet og framover er det litt tilfeldig om bebyggelsen er vurdert for oppføring på gul liste, og manglende oppføring avspeiler ikke manglende kulturminneinteresser.)





Kulturmiljøstrategi 2023–2034

Strategien har fem overordnede mål:

1. Vern av kulturmiljøverdier skal sikre Oslos egenart og videreføre attraktive bymiljøer med særpreg.
2. Kulturmiljøer og kulturminner skal gjennom vern og utvikling bidra til at byen når klima- og bærekraftsmål.
3. Kulturmiljøer og kulturminner skal tas vare på og utvikles gjennom en kunnskapsrik og målrettet forvaltning.
4. Kulturmiljøverdier skal synliggjøres og formidles som ressurser i byutviklingen.
5. Gjennom medvirkning og samarbeid skal kulturmiljø synliggjøres og sikres.



2.3 Temaer som er undersøkt som del av detaljreguleringen.

Tema	Kort utkvittering eller henvisning til hvor temaet omtales
Blågrønn struktur	Hele planområdet er bebygd, og eksisterende grønnstruktur består av forhager, alleer, torg og møteplasser samt gårdsrom. Deler av planområdet har svært lite trekronedekke. Det er ingen blå struktur (vann eller vassdrag) i planområdet. Det er registrert behov for nye parker ved byutvikling. Bebyggelse og gater/byrom skal bevares, og det er ikke mulig å etablere nye parker eller annen arealkrevende blågrønn struktur i området. Planen sikrer ivaretakelse og supplering av trerekker, trær og vegetasjon, og tilrettelegger for etablering av nye forhager der det mangler. I gårdsrom tillater ikke planen ny bebyggelse utover mindre skur, men den åpner for nye tiltak for å bedre oppholdskvalitet. Nærområdene (villaområdene i nordøst og i sør, samt Frognerparken) kompenserer med mye grønt.
Energiløsninger	Det er registrert tre eiendommer med energibrønner i planområdet, planarbeidet utløser ingen krav om tilknytning til nye energi-løsninger. Hensynssone for jernbanetunnel begrenser utbygging av jordvarme.
Flom	Deler av området ligger innenfor aktsomhetssone for flom. Se pkt. 3.5.8
Overvann	Thomas Heftyes gate og Eckersbergs gate er vist med dreneringslinjer som i stor grad følger to eldre bekkeløp, og kan representere en risiko ved ekstrem nedbør. Terningbekken nordfra i to løp ble lagt i rør før området ble utbygd på 1890-tallet, og dagens avløp følger samme trasé. Se pkt. 3.5.8.
Geotekniske forhold	Planområdet ligger under marin grense. Det er synlige setnings-skader på deler av bebyggelsen. Noen steder, som i Odins gate 7 ser sprekkdannelsene ut til å ha oppstått nylig. Planforslaget åpner ikke for tiltak som påvirker grunnvannstanden. Se pkt. 3.5.7. Etter at NVE varslet innsigelse ved offentlig ettersyn ble det gjort en utredning for områdestabilitet som konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred, og NVE trakk innsigelsen.
Kulturminner	Det er ikke stilt krav om arkeologisk registrering. Planforslaget har hensikt å sikre kulturminneverdiene i bebyggelsen, og kulturminner omtales derfor i mange kapitler i planbeskrivelsen.
Gjenbruk	Det meste av eksisterende bebyggelse er sikret bevaring, og gjenbruk av bebyggelse er derfor ikke relevant her. For de få bygningene som ikke er regulert til bevaring er riving og gjenoppbygging mulig, men sannsynligheten for dette vurderes som lav. Planen har derfor ingen føringer for gjenbruk.

Miljøforhold	Planområdet ligger tett opp til trafikkerte gater og ligger i rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. Planforslaget åpner for etablering av nye boliger for en bygning (Elisenbergveien 37 B), og støybestemmelsene forutsettes lagt til grunn ved byggesaksbehandling av mulig bruksendring. Det åpnes ikke for tiltak som berører grunnen vesentlig.
Naturmangfold	Det er registrert ett område med naturtype med lokal verdi (C-område) i planområdet. Planen fastholder dagens situasjon og innebærer ikke tiltak som kan forringe naturtypen, eller medføre at forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5 fravikes.
Teknisk infrastruktur	Oslotunnelen – jernbanetunnelen mellom Skøyen og Nationaltheatret krysser under planområdet i en dybde av rundt 30 meter under overflaten. Den blir ikke påvirket av planforslaget.
Barn og unges interesser	Bevaring av kulturhistorie er positivt, også for barn og unges interesser, men planen legger ikke opp til særskilte tiltak.
Eldres interesser	Bevaring av kulturmiljø vurderes som positivt, også for eldres interesser. Planen legger ikke opp til særskilte tiltak rettet mot eldre. Møteplasser opprettholdes, eventuelle tiltak knyttet til universell utforming forutsettes løst i byggesak innenfor de rammene reguleringsplanen gir. Det kan tilrettelegges for livsløpstilpassede nye boliger.
Virksomhetsfare	Ingen registrerte forhold.
Vurdering av egnethet for bolig	Planområdet er i bruk for bolig i dag og er godt egnet for boliger.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage.	Det finnes trolig ikke egnede arealer for barnehage innenfor planområdet.
Fjernvarme	Det stilles ikke krav om tilknytning til fjernvarme og det legges ikke til rette for ny bebyggelse.
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg	Det finnes ikke egnede arealer for idrettsformål innenfor planområdet.

3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

3.1.1 Arealformål og hensynssoner

Boligbebyggelse	55 119,8 m²
Forsamlingslokale for religionsutfoldelse	2 156,8 m²
Bolig / forretning / tjenesteyting	20 462,5 m²
Bolig / forretning / tjenesteyting / hotell	699,9 m²
Bolig / kontor	1238,8 m²
Veg	35 889,1 m²
Torg	816,9 m²
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	116383,8 m²
Sikringssone, restriksjoner for anlegg i grunnen	5271,1 m²

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse:	Areal eksisterende bebyggelse opprettholdes:	Utnyttelse m.m.:	Uteareal:
116383,8 m²	ikke beregnet	Ikke beregnet	Små endringer
Eksisterende bebyggelse utgjør maks. tillatt utnyttelse med tillegg av tiltak som følger av plan-bestemmelsenes pkt. 1.1.			
Avkjørsel: Eksisterende avkjørsler opprettholdes.			

3.1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Saken faller ikke inn under forskriftens kapittel 2, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3.1.4 Vurdering av behov for ROS-analyse

Plan- og bygningsloven § 4-3 fastsetter at det for alle planer for utbygging skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Hensikten med reguleringsplanen for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene er å bevare eksisterende bebyggelse, og planforslaget åpner i svært liten grad for nye byggetiltak.

Det vil være mulig å bruksendre loft til boligformål, og det kan være mulig å rive og gjen-oppbygge noen få bygninger innenfor strenge rammer. Vi betrakter ikke dette som utbygging som kan få konsekvenser for samfunnssikkerhet. Planen inneholder derfor ikke egen ROS-analyse, men vi viser til egne vurderinger av geotekniske forhold og flom/overvann.

3.2 Eiendomsopplysninger

Planområdet har 115 eiendommer fordelt på 14 kvartaler, i hovedsak privateid. Gategrunnen er eid av Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer og adresser fremgår av plankartet og refereres ikke her.

3.3 Beskrivelse av hva planforslaget sikrer

Formålet med planen er å sikre bevaring av eksisterende bebyggelse med tilhørende gårdsrom og gatemiljø gjennom regulering med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø med reguleringsbestemmelser.

Alle eksisterende bygninger som omfattes av hensynssonen og er avmerket med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet eller til- eller påbygget. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur, inkludert portrom og trapperom, skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Planforslaget viderefører eksisterende boligformål. Strøkstjenlig virksomhet på gateplan reguleres med kombinert formål som sikrer fortsatt drift som legger til rette for mangfoldig byliv. Det tillates ikke bruksendring til bolig av disse arealene.

Eksisterende forhager og verdifull vegetasjon sikres. Bakgårdenes hovedkarakter skal opprettholdes, men her åpnes i større grad for tilpasninger. Forslaget åpner for oppføring av skur for sykkelparkering og avfallshåndtering i eksisterende gårdsrom og for opparbeidelse av forhager der disse ikke finnes i dag.

Det foreslås at telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B omreguleres fra offentlig bygning til bolig og kontor.

Planforslaget er ikke til hinder for tiltak som har som formål å utnytte eksisterende loft til boligformål. Oslo kommunes veiledere vil ligge til grunn for tiltak som loftsutbygging, balkonger osv. For noen få spesielle takflater settes det strengere rammer enn det loftsveilederen angir.

3.3.1 Utnyttelse og høyder, arealformål

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyde. I tillegg tillates tiltak i gårdsrommene for oppføring av sykkelskur og skur for avfallshåndtering og resirkulering. Utnyttelse av eksisterende loft til boligformål vil ikke være i strid med planen.

Gjennomgangen under har overskrifter som er de samme som de ulike arealformålene på plankartet. I parentes er det, for lesbarhetens skyld, angitt hvilken eiendom det gjelder.

Boligbebyggelse

Omtrent halvparten av eiendommene innenfor planområdet har i dag bolig som eneste formål. Eiendommene skal fortsatt benyttes til boligformål.

Bolig / forretning / offentlig eller privat tjenesteyting / kontor – B/F/T/K

Planområdet har en sammensatt arealbruk på gateplan. Et 50-talls eiendommer ble oppført med butikklokaler som i dag utgjør et bredt tilbud innen forretning og tjenesteyting og noe

kontor. Planforslaget sikrer at virksomheter i 1. etasje kan fortsette og at disse lokalene skal brukes til andre formål enn bolig.

Planforslaget sikrer den historiske strukturen ved å angi på plankartet de lokalene som ble oppført som butikk og som i dag huser et mangfold av virksomheter som gir viktige bidrag til bylivet i området.

Som del av planarbeidet er byggesakene gjennomgått sammen med alle saker knyttet til bruksendring og seksjonering for de 115 eiendommene. Oversikten følger som vedlegg til planbeskrivelsen. I tillegg er det gjort en registrering av hvilke typer strøkstjenlige virksomheter som holder til på gateplan i området i dag. Den godkjente bruken av de opprinnelige butikk- og næringslokalene på gateplan ligger innenfor kategoriene:

- forretning (apotek, blomster, byggevarer, dagligvare, delikatesse/catering, gullsmed, klesforretning, kjøkken/interiør, leketøy, mynthandel, vinmonopol, vintagevesker)
- offentlig og privat tjenesteyting og kontor (advokat, bygningsvern, eiendoms- og utleiemegler, frisør, forlag, hundefrisør, kiropraktorklinikk, kunstgalleri, murmester, postkontor, renseri/vaskeri/skomaker, systue, skjønnhet/helse, trafikkskole
- offentlig og privat tjenesteyting omfatter også bevertning (gatekjøkken, isbar, kafé, restaurant, vinbar) og forsamlingslokale for religionsutøvelse (kirke, kirkestue)

Etasjene over gateplan er i bruk som bolig, og bolig inngår derfor i formålskombinasjonen.

Et titalls opprinnelige butikklokaler (hovedsakelig i Eckersbergs gate og Odins gate) har blitt bruksendret til bolig. Lokalene som er lovlig bruksendret til boliger, vil fremdeles være godkjente boliger. Planforslaget åpner for at disse boligene kan bruksendres tilbake til strøkstjenlig virksomhet – forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor. Mange av lokalene er lesbare som butikklokaler med klar og entydig gatehenvendelse, separat inngang, ofte med trapp, fra forhage, forplass eller fortau. Virksomhet på gateplan er viktig for byliv, og reguleringsbestemmelsene tillater ikke bruksendring av eksisterende strøkstjenlig virksomhet til boliger.

De originale butikklokalene på gateplan er markert med et eget formål i plankartet. I noen få tilfeller omfatter gateplan mer enn én etasje, som i Bygdøy allé 58 der det er en mesanin-etasje. Noen få eiendommer var byggemeldt med butikk, uten at fasaden ble utformet for formålet. Der slik virksomhet heller ikke kan dokumenteres historisk, opprettholdes eksisterende boligformål.

Boligbebyggelse / kontor –gnr./bnr. 212/276 – Elisenbergveien 37 B

Automatsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Vi er kjent med at utvikling av boliger her har pågått siden 2020 og at Byantikvaren har uttalt seg til et prosjekt hvor eksisterende bebyggelse ombygges og påbygges. Etter at planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn mottok etaten søknad om rammetillatelse den 20.12.2024.
Vi legger til grunn at prosjektet utvikles innenfor de samme rammene som foreslås for resten av planområdet. Maks. utnyttelse er som hovedregel gitt av eksisterende volumer og bygge-høyder, og påbygg begrenses til tiltak som arker og takopplett for å nyttiggjøre loft til bolig, etter gjeldende veileder og innenfor planbestemmelsen om mindre endringer. Balkonger kan også vurderes etter egen veileder, men for dette anlegget, som har en teknisk-institusjonell arkitektur som i uttrykket skiller seg fra omkringliggende boligbebyggelse, nettopp ved at gatefasadene ikke har balkonger, vil det neppe kunne anbefales. Bebyggelsen har ikke like

åpenbare arkitektoniske kvaliteter mot gårdsrommet, der eksisterende fasader i større grad er endret og kan tilpasses ny bruk. Anlegget skiller seg fra planområdets øvrige bebyggelse som er bolig. Hovedstrukturen har kun søyler mellom bærende yttervegger. Konvertering til ny bruk vil innebære en hovedombygging som utløser andre og strengere krav enn det planforslaget åpner for som mindre endringer. Vi ser at eksisterende vertikalkommunikasjon vil gjøre det vanskelig å etablere en rasjonell leilighetsstruktur og foreslår en tilføyelse i planbestemmelsene som åpner for å etablere ny vertikalkommunikasjon, trappeløp og heis.

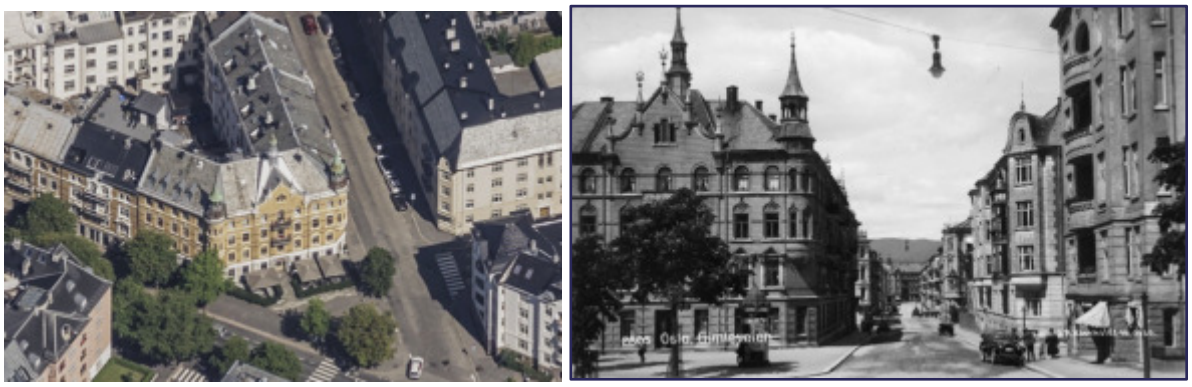
Etablering av underjordisk parkering med bilheis under gårdsrommet innebærer at gårdsrommets vegetasjon går tapt, men også at utnyttelsen øker, og det kan ikke realiseres uten at det åpnes for det i regulering. Vi finner det vanskelig å avvike fra reguleringsplanen for å tilrettelegge for parkering for denne ene eiendommen, innenfor et område som har svært god kollektiv-betjening, og der gateparkering nesten er enerådende. Vi kan heller ikke se bort fra at dette vil motivere andre til å anlegge parkering innenfor kvartaler som er store nok til å muliggjøre slike anlegg. Tiltak som innebærer økt utnyttelse og økte byggehøyder vil ikke kunne innarbeides i planforslaget uten ny høring.



De to bygningene Elisenbergveien 37 B sett fra nord og sør, bygd henholdsvis 1914 og 1941.

Bolig / forretning / offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting / bevertning – Bygdøy alle 53

For Bygdøy allé 53 (gnr./bnr. 212/41), foreslås kombinert reguleringsformål som i tillegg til dagens bruk åpner for bolig og strøkstjenlig virksomhet, inkludert forretning på gateplan. Byantikvaren har ikke motsatt seg bruksendring til forretning, en vurdering Plan- og bygningsetaten deler. Bygdøy allé er strøksgate der forretning på gateplan er en vanlig og akseptabel arealbruk. Det privateide arealet foran inngangen foreslås regulert som offentlig torg, som utvidelse av eksisterende fortau, jf. kommunedelplan for torg og møteplasser.



Bygdøy allé 53 på hjørnet av Gimleveien har en solrik plass mot Bygdøy allé

3.3.2 Bygningenes fasader og hovedstruktur skal bevares

Bygningenes hovedstruktur består av

- takkonstruksjon med bærende og avstivende deler
- yttervegger, indre bærende vegger, søyler, dragere, indre avstivende vegger, stag
- etasjeskiller
- kjellermurer og fundamenter
- vertikalkommunikasjon: trapperom med trapper og repos, inklusive overflater, gulvfliser og elementer som rekkverk og håndløper, entredører
- piper og murte luftelyrer
- portrom med omliggende konstruksjoner, overflater og gateporter

Planforslaget gir hjemmel for å avslå søknader om fjerning av gårdenes hovedstruktur, og sikrer bevaring av opprinnelige og eksisterende bygningsdeler. Hovedstrukturen i bygningene representerer i seg selv en historisk kildeverdi. Bygningene kan svekkes både rent fysisk og som kulturminne av inngrep som gir endringer i belastning og vektfordeling på bærende konstruksjoner. Murverk med kalkmørtel er et elastisk materiale, noe som illustreres best der det har oppstått setninger som avleses som skjevheter i fasaden. Også i et ressurs-perspektiv ses det som viktig å begrense endringspresset på bygningene. Planforslaget innebærer imidlertid ikke krav om bevaring av interiører i leiligheter.

Overfor ufravikelige krav som følger av brannsikring er det viktig å finne løsninger som også tilgodeser de kulturhistoriske verdiene. Dette er særlig knyttet til trapperom og portrom, vinduer og dører. Planen vil ikke være til hinder for nødvendig oppgradering.

Plan- og bygningsetaten har ikke besiktiget hver enkelt eiendom, men vi kan fastslå at det er knyttet kulturhistoriske verdier til gårdsrom, portrom, trapperom, trappekonstruksjoner, materialer og overflater på gulv, vegger og tak, som derfor er omfattet av bevaringsbestemmelsene. Det får først og fremst betydning for tiltak som går ut over rent vedlikehold. Bitrappene/baktrappene er også viktige ledd i vertikalkommunikasjon og rømning, men er enklere utformet og var normalt i tre. Her legger ikke planen opp til samme krav om å opprettholde dører og interiøruttrykk.

Byantikvarens rolle som kommunal rådgivende kulturmiljøetat

Byantikvaren bør kontaktes for vurdering av tiltak som vil medføre endringer i hovedstruktur, fasader, eller utskifting av eldre elementer som vinduer, dører, porter o.l. For uteområdene er det krav om vurdering ved tiltak som endrer fellesarealenes preg. All innvendig oppussing, inkludert flytting av ikke-bærende vegger kan gjøres uten involvering av Byantikvaren.

Murbyen Oslo som rådgivende bygningsvernsenter

Murbyen Oslo er et bygningsvernsenter med spesielt søkelys på Oslos historiske murgårder, den karakteristiske bebyggelsen i pusset tegl fra byveksten i siste halvdel av 1800-tallet og frem til rundt 1930, nettopp den perioden bebyggelsen i planområdet vokste fram. Murbyen Oslo skal bevisstgjøre, motivere og øke kompetansen hos eiere av eldre murgårder. De spiller en viktig rolle som rådgiver og tilbyr kostnadsfri befaring. De har også utarbeidet en håndbok med gode råd om temaer som går igjen på befaringer og rådgivning, som fasade, kjellere, vinduer, brannsikring og energiøkonomisering.



Gårdene i planområdet inneholder mange bygningsdeler som har opptil 135 års historie som sikres fortsatt bruk: portrom med brystning, oppganger med trappeløp i jern og tre, murte gulv med sementfliser, originale vinduer – her i trapperom med farget og mønstret glass.

3.3.3 En smidig bevaringsbestemmelse åpner for visse tiltak

Erfaring fra kulturminneforvaltningen har vist at det på den ene siden er nødvendig med klare, restriktive bevaringsbestemmelser som gir kommunen hjemmel til avslag der tiltak er i konflikt med bevaringsverdiene. Dette gjelder også tiltak som i seg selv er ganske små, som

utskifting av originale materialer. På den andre siden er det hensiktsmessig å gi reguleringsbestemmelsene en viss smidighet overfor endringsbehov som ellers ville kreve dispensasjon, selv om de skulle være kurante. Ofte har reguleringsplaner primært et relativt kortsiktig perspektiv for å tilrettelegge for utbygging, som når en privat forslagsstiller fremmer en detaljregulering for et byggeprosjekt. Da kan utbyggingen delprosjekteres og konsekvenser utredes, og både konkrete løsninger og vilkår kan legges inn i reguleringsbestemmelsene. En bevaringsregulering har et helt annet og langsiktig perspektiv, og både endringsbehov og lovkrav endrer seg kontinuerlig. Det gjør også tilgjengelig teknologi og varespekter.

I bevaringsreguleringer er det derfor behov for en generell bestemmelse som sikrer prosess og hvilke verdier som skal ivaretas i kommende byggesaker. I tillegg til hovedregelen om at bebyggelsen skal bevares slik den står eller føres tilbake til dokumentert eldre utførelse, foreslås en bestemmelse om at mindre tiltak kan aksepteres etter søknad dersom de ikke går på bekostning av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier. Det er viktig at bevaringsreguleringer er håndterlige og har en ens policy som både saksbehandlerne i kommunen kjenner og er trygge på, og som er kjent og forstått blant tiltakshavere og konsulenter. Oslo kommune benytter denne bestemmelsen i de aller fleste bevaringsreguleringer:

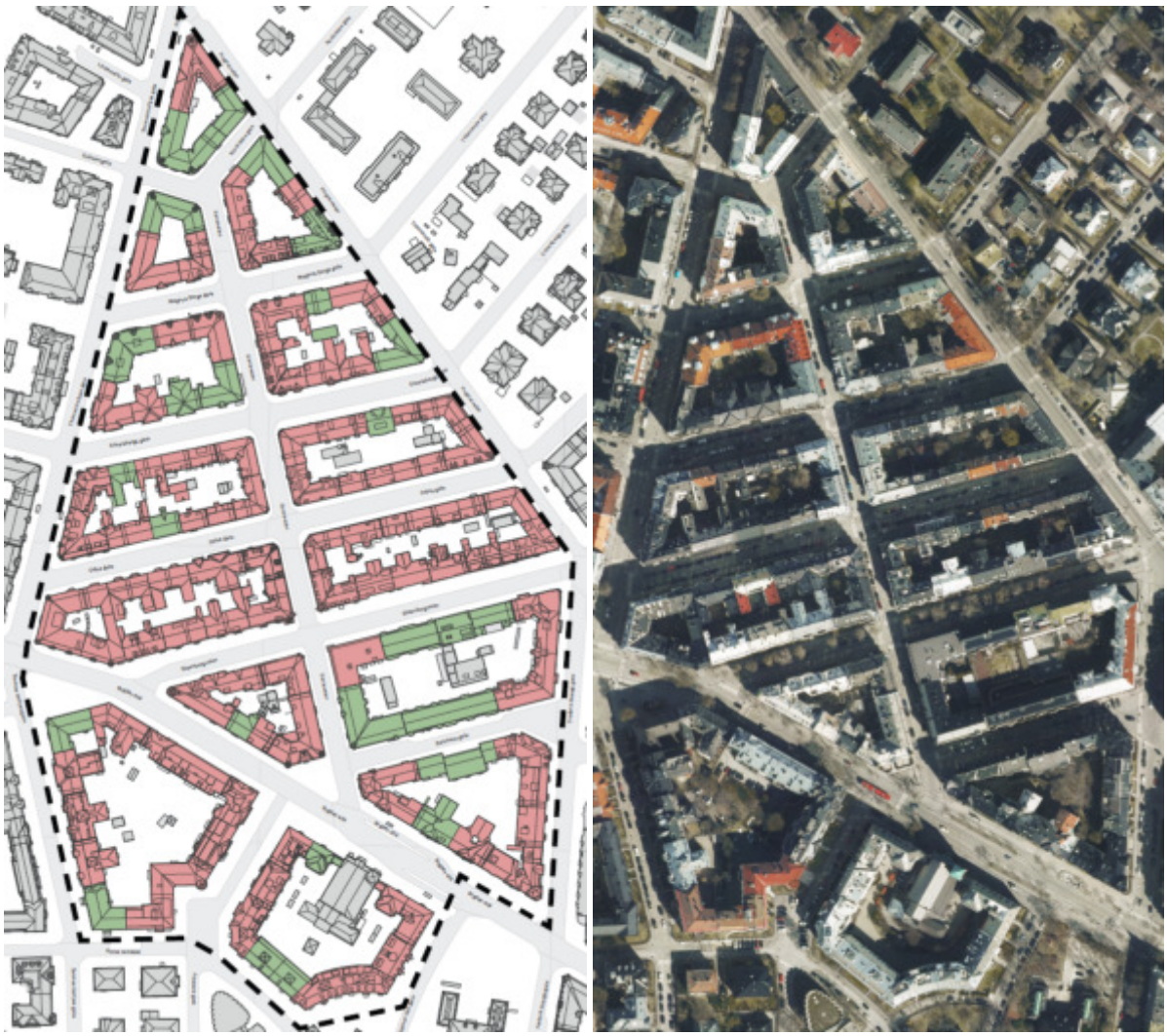
> *Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier*.

Dette åpner for tiltak som ellers ville kreve dispensasjon fra detaljreguleringen, samtidig som Byantikvarens faglige vurdering legges til grunn ved behandling av byggesaker. Slike mindre endringer vil for eksempel kunne være balkonger mot bakgård, loftsutbygging, etablering av varmepumper, enkle ENØK-tiltak, løsninger for universell utforming, overvannstiltak mv.

Loftsutbygging, takterrasser og balkonger

De fleste eiendommene innenfor planområdet har gjennomgått utbygging som har nyttiggjort tidligere (kalde) loft til boligformål. De første prosjektene ble gjennomført på 1970-tallet, og i de påfølgende tiårene viser byggesaksarkivet ca. 85 byggesaker for loftsutbygging. For de fleste eiendommenes vedkommende innebar det innsetting av vinduer i takflaten. Mange eiendommer har også fått arker eller takopplett og noen har også fått takterrasser. Noen ganske få eiendommer hadde beboelsesrom på loftet fra gårdene ble oppført. Et visst uutnyttet boligpotensial gjenstår fortsatt. 11 hjørnegårder utgjør det største volumet.

Mange av takene er eksponert mot byrom og naboer, og tiltak for å nyttiggjøre loftsarealene til bolig stiller høye krav til utførelsen. Planforslaget følger opp gjeldende praksis. Gjeldende loftsveileder er under revisjon og knyttes ikke juridisk til reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsen om at påbygg ikke tillates modifiseres ved at det kan tillates tiltak som arker og opplett der det ikke svekker verdiene i kulturmiljøet. Taket er å betrakte som en fasade og skal bevares med sitt arkitektoniske uttrykk, materialer og utførelse. Byggesakene, særlig på 1890-tallet, gir ikke alltid entydig opplysning om hva som faktisk ble brukt som taktekking. Relativt få bygninger i området har bevart den opprinnelige tekkingen, og spørsmål om rehabilitering må vurderes fra sak til sak i samråd med Byantikvaren.



De fleste eiendommene innenfor planområdet har loft som er bygd ut til boligformål. For eiendommer som er markert med grønt er det ikke gjennomført loftsutbygging.

Noen få gårder har tak som bør holdes helt fri for arker og oppløft på gatesiden, og bestemmelsene fastsetter at slike tiltak ikke er tillatt for disse gårdene. Forbudet omfatter ikke takvinduer i takflaten. Det vil gjelde følgende hjørnegårder som har karakteristiske hjørnemotiver samt gårder som har høye og synlige tak med egne kvaliteter:

212/359 Frognerveien 44G, smijern på gesims



212/413 Gimleveien 17 A-C, hjørneark og skifertak



212/843 Thomas Heftyes gate 45 A-B, to nybarokke hjørnetårn
212/845 Thomas Heftyes gate 47 A-B, to nybarokke hjørnetårn





Av takmaterialer hadde mange av gårdene med eksponerte takflater opprinnelig skifer og kobber som tekkemateriale, og på de barokke tårnene i Thomas Heftyes gate 45 og 47 er skiferen bevart, i nr. 45 også den originale kobbertekkingen av tårnet. De vanligste tekkematerialene var ellers sementskifer og vanlig rød tegl.

Siden 1980-tallet er det gitt tillatelse for oppføring av balkonger på ca. 55 eiendommer, i hovedsak på fasader mot gårdsrom. Muligheten opprettholdes med basis i gjeldende veileder.

3.3.4 Gater og fortau

Gater og fortau reguleres som offentlig vei, der hensynssone sikrer at kulturmiljøverdiene ivaretas med Byantikvarens medvirkning. Bymiljøetaten har bedt om fleksibel veiregulering, med samme arealformål på kjørearealer og fortau. Det betyr at mindre endringer og trafikksikkerhetstiltak kan gjennomføres innenfor gjeldende plan. Det muliggjør kostnadseffektiv og rask respons. Eksempelvis går sykkeltiltak ofte som strakstiltak, i dialog med nabolag og interessenter. Byantikvaren involveres uavhengig av om tiltaket krever søknad om byggetillatelse eller dispensasjon.

Gammel brolegning er bevart i Gimleveien, Magnus Bergs gate, Nordraaks gate og Solheimgata, samt Thomas Heftyes gate sør for Bygdøy allé. I Bygdøy allé og i Frederik Stangs gate, som dels ligger utenfor planområdet, ligger det brostein under asfalten. Med unntak av de to siste, er dette gater med lite trafikk og lav hastighet. Eksisterende gatebrolegning i Gimleveien, Magnus Bergs gate, Solheimgata og Nordraaks gate sikres bevaring. Bygdøy allé har imidlertid hatt asfalt så lenge at det ikke vil stilles krav om tilbakeføring til tidligere utførelse.

Fortau- og rennesteinløsningen som er gjennomgående i planområdet, med bred kantstein (bordurstein) og rennestein med tre rader stor gatestein satt i sement, skal videreføres i framtidige løsninger så langt det er praktisk gjennomførbart. Det er ikke hensiktsmessig å låse eksisterende løsninger når det gjelder fortauskanter og trafikkregulerende elementer i kjørebanen. Det ville gitt begrensninger overfor fremtidige tilpasningsbehov som kunne medføre krav om omregulering. Både gater og fortauer reguleres som vegareal, slik at for eksempel fortauskant kan flyttes. Alle trafikkområder, gater og fortauer blir omfattet av hensynssone som sikrer at Byantikvarens kulturminnefaglige vurderinger legges til grunn i vurderingene før vedtak i byggesak.



Utformingen av rennestein og fortauskant ble introdusert rundt 1880, da de fleste gater var makadamisert. Fredrik Stangs gate (bildet) og Gimleveien fikk gatestein først rundt 1930, og i begge gatene er dekket i dårlig forfatning og delvis dekket av asfalt.

Generelt våtere klima som gir kraftige regnskyll vil kunne utfordre dagens løsninger med hensyn til overvann, behov for fordrøyning og dreneringslinjer som krysser planområdet. I dag føres alt overflatevann inn på avløpsnettet, og dette innebærer en risiko for overløp og forurensning til fjorden og til kjellere. Dette gir også grunnlag for å holde mulighetene åpne for tiltak vi ennå ikke ser nødvendigheten av. Fremfor å fastholde dagens situasjon tar planforslaget sikte på at det er hovedkarakteren som skal sikres og at kulturminnehensynet i de detaljerte løsningene ivaretas gjennom Byantikvarens medvirkning før vedtak i fremtidige tiltak.

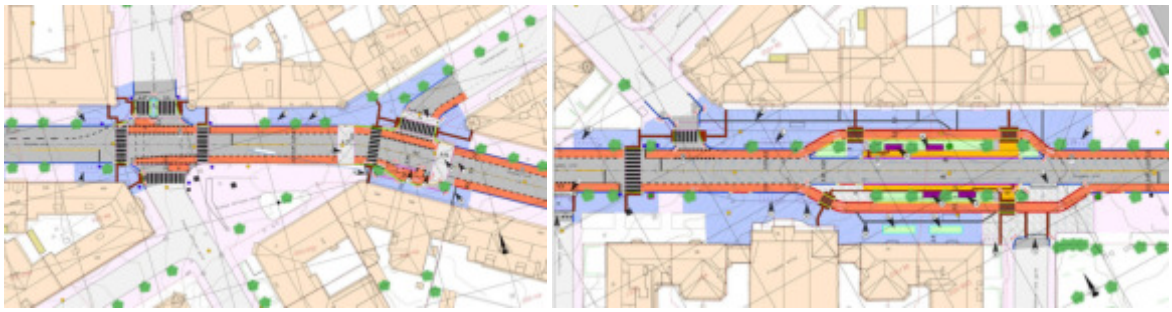
3.3.5 Plasser – torg

Thomas Heftyes plass

Arealet mellom Bygdøy allé og Thomas Heftyes gate i Elisenbergveien ble opparbeidet som plass etter reguleringsendring vedtatt i 2010, fra 2017 kalt Thomas Heftyes plass. Arealet reguleres som offentlig torg der hensynssone ivaretar ønsket om å fastholde dagens utforming.

Arealet foran Bygdøy allé 53

Arealet på innsiden av fortau langs Bygdøy allé og Gimleveien består dels av kommunal grunn, dels av grunn tilhørende gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53, hver del på ca 120 m². I tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser foreslås arealet omregulert til offentlig torg for å sikre plassen som byrom for gående.



Bymiljøetaten gjennomførte 2023-24 gateoppgradering med fremkommelighetstiltak for kollektivtrafikken og trafikksikkerhetstiltak for gående og syklende. Ved Frogner kirke har holdeplassene fått ny utforming der bussene stopper i gata.

Balchens gate

Balchens gate har et smalere gatesnitt enn de andre gatene i området, knapt 15 meter mot normalt 15,7 pluss forhager. Gaten ble i sin tid regulert som gatetun i tilknytning til en påtenkt Elisenberg stasjon. Arealer som er opparbeidet som kjørevei og fortau omreguleres til samlebetegnelsen offentlig vei, mens opparbeidet forplass og forhage tillegges bebyggelsens regulering. En eventuell oppstramming av krysset mot Frederik Stangs gate gir mulighet for at større del av arealet tilrettelegges for fotgjengere, opphold og byliv innenfor rammene av foreslått regulering.

3.3.6 Gatetrær

Planforslaget sikrer at eksisterende grønnstruktur skal bevares i sin hovedkarakter. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre med samme egenskaper. Tradisjonell skjøtsel er tillatt.

Gatetrær er markert på plankartet med symbol som viser at de skal bevares. For å komplettere trerekkene er manglende trær markert med symbol for *regulert nytt tre* på plankartet. Bestemmelsene gir mulighet for justering av plasseringen.

Elisenbergveien

Elisenbergveien har bjørketrær på nordsiden av gata. Dersom det er ønskelig å styrke grønnstrukturen her, åpner planforslaget for å gjenskape bjørkealléen fra 1891 som ble redusert til en trerekke på 1930-tallet. Enkelte trær er svekket av alder og miljøbelastning. Trolig er mange av dem modne for fornyelse, men slike vurderinger ligger utenfor rammen av reguleringssaken. Noen av trærne er fornyet med ornäsbjørk (betula pendula ‘Dalecarlica’) som er pollenfri og derfor ikke allergifremkallende.

Bygdøy allé

Mange av hestekastanjetrærne langs Bygdøy allé er preget av dårlige vekstbetingelser. Over toppen av Bygdøy allé ble trærne sannsynligvis plantet i utsprengte groper i fjellgrunnen. Veisalt vinterstid gir misvekst, og sviskader, tørke- og saltskader blir tydelig alt i juni. Enkelte

eldre trær er i relativt god forfatning, trolig fordi de har utviklet et stort rotsystem som skåner dem mot saltholdig overvann, mens mange som er relativt nyplantet lider.

Nylig gjennomført omlegging av kjøremønster vil kanskje skape noe bedre vekstbetingelser. Reguleringsbestemmelsene sikrer at manglende trær og trær som dør skal erstattes.

3.3.7 Gårdsrom

Hovedregelen er at vegetasjon og trær skal bevares som del av kulturmiljøet. Det finnes store trær i de fleste gårdsrommene i planområdet. Lønn, alm, bjørk, ask og hestekastanje er vanlig forekommende treslag som finner vekstvilkår her. Området nord for Elisenbergveien er blant områdene i byen med aller lavest trekronedekke. Det tilsier at hvert eneste tre i disse bakgårdene er viktig – trærne viser årstiders gang og huser et fugleliv som er et viktig innslag i bomiljøet. Selv om det finnes trær og busker som er plantet, antas det at mange trær er selvfrødd. Særlig gjelder det trær som står på grensen mellom eiendommer, noe som gir uklare ansvarsforhold med tanke på vern og fornyelse. Konkrete planbestemmelser om gjenplanting er lite hensiktsmessig, og ansvaret må bæres av de aktuelle eiendommene i fellesskap, uten at kommunen inntar en styrende rolle. Tradisjonell skjøtsel er tillatt, for eksempel kolling eller oppstamming av erstatningstrær etter hvert som de vokser til.

Det er knyttet kulturhistoriske verdier også til gårdsrommene, og bestemmelsene fastsetter at de skal opprettholde sin hovedkarakter, samt grønt markdekke og eldre hageelementer. Etaten ser positivt på at beboere innenfor denne rammen skal kunne ivareta og forbedre sitt nære bomiljø, gjennom tiltak som bidrar til hyggeligere omgivelser i gårdsrommene. Planforslaget skal ikke være til hinder for slike tiltak, og bestemmelsene åpner derfor for mindre tiltak for å forbedre oppholdskvalitetene i gårdsrommene. Det kan gjelde belegning, vegetasjon, vannhåndtering, møblering mv.

3.3.8 Forhager

Planforslaget åpner for at privateide arealer mellom gategrunn og bygningens gatefasade opparbeides med forhage der det i dag ligger som en asfaltert utvidelse av fortauet. I tråd med opprinnelig praksis kan forhagen gjerdes inn, med maks. høyde 125 cm.

De fleste gatene i planområdet fikk forhager i forskjellig dybde. Unntakene er Bygdøy allé, Frognerveien, Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata. I Odins gate var det privateide arealet definert som *forplass*, ikke hage. Etter de tinglyste servituttene for Elisenbergløkken fra 1890-tallet var det frivillig om arealet skulle opparbeides med forhage «i velpyntet stand» med gjerde, eller holdes åpen som forplass, noe som forklarer dagens situasjon i Eckersbergs gate og Magnus Bergs gate. Sør for Bygdøy allé er det opparbeidet forhager i alle gater, dypere enn i gatene på Elisenbergløkken.

Forhagene omfattes av hensynssonen og skal bevares. Også store trær, trær som kolles, og større busker omfattes av bevaringsbestemmelsen, slik som syriner, som er karakteristiske for utbyggingsperioden.

Erfaringer har vist at gategrunnen kan spille en rolle for fordrøyning av overflatevann. Nye forhagearealer på Elisenbergløkken kan få betydning for overvannshåndteringen dersom de etableres med integrert fuktsperre og drenering, slik at overflatevann ikke skaper problemer med fuktinntrenging i eldre kjellerkonstruksjoner uten fungerende fuktsperre.

3.3.9 Avkjørsler

De aller fleste leiegårdene ble bygd med egen port til gårdsrommet, men etter 1900 ble ikke dette fulgt konsekvent. Avkjørsler opprettholdes og vises med pil på plankartet. Noen steder vil det være problematisk å reetablere avkjørsel, for eksempel mot Frognerveien der trikketraséen ligger inntil fortauet. Det er ikke funnet dokumentasjon på at avkjørselen er fjernet, og opprinnelige portrom markeres derfor med pil for avkjørsel på plankartet for å vise lovlig atkomst til tomta, stedvis atkomst til garasje i sokkel (Balchens gate).

3.4 Andre temaer som har vært drøftet i planprosessen

Her omtales temaer som har vært vurdert i planprosessen uten at de er nedfelt i form av reguleringsbestemmelser.

3.4.1 Foliering av vinduer – skilt- og reklameinnretninger

I forbindelse med søknad om bruksendring til forretning i Bygdøy allé 53 har Byantikvaren og mange beboere i området uttrykt en viss skepsis til følgene en slik endring kan medføre. Bygdøy allé har karakter av strøksgate, noe som lenge har ligget til grunn for kommuneplan og regulering.

Problemstillingen med foliering er den samme flere andre steder i planområdet der det er detaljhandel. Dette er ivaretatt i kommunens forskrift for skilt og reklame, der hovedregelen er at foliering på vindusflater på gitte vilkår kan tillates. Forskriften ble vedtatt av Oslo bystyre 17.06.2009, revidert 20.11.2013, og inngår som juridisk bindende i både gjeldende og foreslått ny kommuneplan. Skilt- og reklameinnretninger på fasaden skal også vurderes av Byantikvaren for å ivareta kulturmiljøinteressene.

Forskriften har konkrete føringer for utformingen, inkludert bestemmelsen om at foliering på vindusflater skal dekke maks. 1/3 av vindusflaten. Den har også generelle regler om at skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, byrommets dimensjoner og bygningens egenart og arkitektoniske utforming. Det betyr at Plan- og bygningsetaten, i samråd med Byantikvaren, vurderer foreslåtte skilt- og reklametiltak ut fra den konkrete bygningen og byrommet det skal stå i. Plan- og bygningsetaten slutter seg til høringsuttalelsene som peker på den særlige verdien byrommet foran Frogner kirke har. Dette vil tillegges vesentlig vekt i saksbehandlingen, i samsvar med forskriftens krav om tilpasning til bygning og omgivelser. Vi vurderer at forskriften, sammen med hensynssonen for bevaring av kulturmiljøet, sikrer at skilt og reklame tilknyttet eventuell forretning i Bygdøy alle 53 utformes på en god måte, og foreslår derfor ikke egne planbestemmelser for dette temaet.



I skilt- og reklameforskriften (2013) er både Frognerveien og Bygdøy allé definert som «strøksgate» under kategorien næringsdominerte områder, reklameområde L (rødt) mens Thomas Heftyes

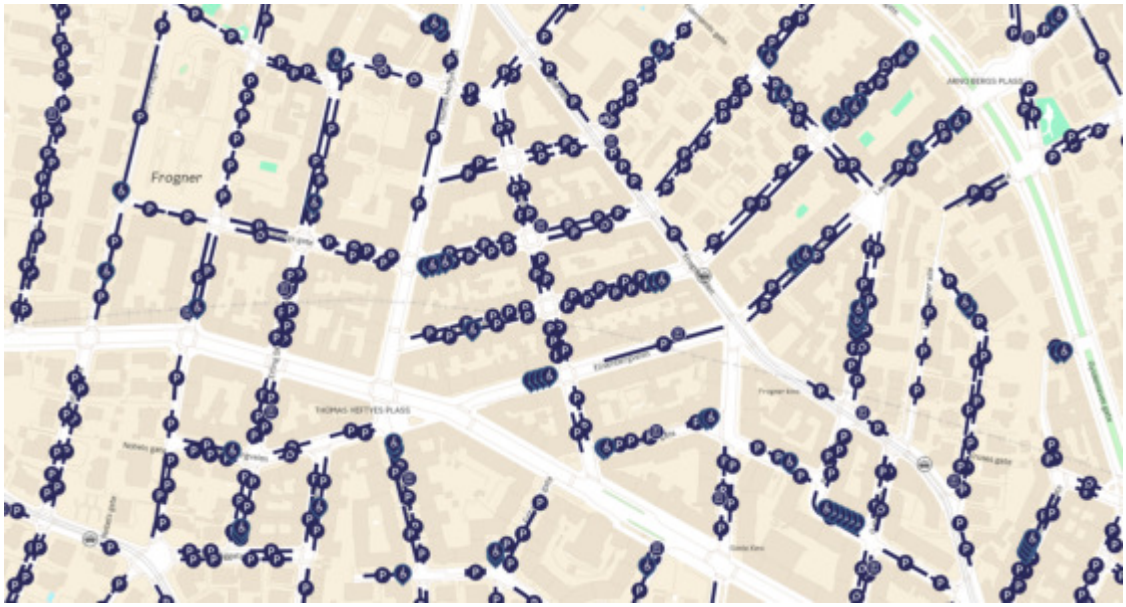
gate er «næringsdominerte områder langs hovedveier» reklameområde M (oransje) mens området ellers er «boligdominerte områder» reklameområde S.

3.4.2 Farger

Fasaders farge har fått større oppmerksomhet de senere år, og Plan- og bygningsetaten utarbeidet en fargeveileder som har registrert dagens fargebruk på Frogner. Med en historisk og kulturminnefaglig tilnærming er den opprinnelige fargebruken interessant, og fargebruk kan ikke skilles fra materialene og teknikkene som var i bruk. Det har ligget utenfor rammene av reguleringsarbeidet å undersøke dette. Eldre fotografier sier lite om farger, men de viser at de pussede overflatene ikke så ut som dagens jevne pastellfarger. Kalkpuss ga overflater som sett med dagens øyne virker skjoldete. Røyk fra utallige ildsteder hvor det ble fyrt med kull, koks og ved skapte et miljø som satte spor på utsatte bygningsdeler. Byantikvaren utarbeidet en informasjonsark i 2010 om Fargesetting av 1800-talls murgårder som gir gode råd om tidsriktig fargebruk som også kan gjelde tidlig 1900-tall. Bygningsvernsenteret Murbyen Oslo gir råd om fargebruk. Det foreslås ikke bestemmelser som regulerer fargebruken. § 29-2 i plan- og bygningsloven stiller krav om at tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, og fargevalg på bygninger må vurderes i kontekst av omgivelsene.

3.4.3 Parkering

Planforslaget legger ikke til rette for utbygging som gir flere parkeringsplasser i området, og innebærer heller ikke endringer for eksisterende parkeringsarealer eller gateparkering. I kommunens klima- og energistrategi er målet å redusere bilbruk til fordel for å gå, sykle og reise kollektivt. Samtidig skal det legges til rette for en enkel hverdag for mennesker med særlige utfordringer, ivaretatt med eksisterende parkeringsordninger og spesialtransport.



Det er anslagsvis 350 parkeringsplasser fordelt på gatene innenfor planområdet med unntak av Bygdøy allé. Når Frogner er bydelen med flest kommunale parkeringsplasser i Oslo, skyldes det at den er tettbebygd og at mange eldre bygårder er uten parkeringsmulighet på eget areal.

3.5 Konsekvenser av planforslaget

3.5.1 Utnyttelse

Den viktigste konsekvensen av planforslaget er at dagens bruk videreføres og at kulturminneinteressene ivaretas. Dagens høyder og utnyttelse er den maksimalt tillatte utnyttelsen. All bebyggelse omfattes av bevaringsbestemmelser, med unntak av enkelte små, nyere bakgårdsbygg og eiendommen gnr./bnr. 212/266 (Elisenbergveien 37 B, Balchens gate 5-7) som er fra 1980-tallet. Disse kan bygges om eller erstattes, men av hensyn til miljøet de inngår i fastsetter planen at dagens bygg gir maks høyder og utnyttelse for eventuelle nye eller endrede bygg.

Utover dette åpner ikke planbestemmelsene for ny bebyggelse, tilbygg eller påbygg med unntak av skur for sykkelparkering og avfallshåndtering. Planen er ikke til hinder for tiltak for å utnytte eksisterende loft til bolig.

3.5.2 Forholdet til overordnede planer og føringer

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer, og en oppfølging av kommuneplanens arealplankart T5, kulturminnevern – nasjonale kulturminneinteresser, jfr. kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser. Planforslaget sikrer:

- Hensynssone H570 med tilhørende reguleringsbestemmelser sikrer kulturmiljøet.
- Kombinerte formål sikrer eksisterende forretning og tjenesteyting i strøket.
- Bevaring av eksisterende gårdsrom med vegetasjon og materialbruk.
- Bevaring av eksisterende gatemiljø med forhager, vegetasjon og materialbruk.

3.5.3 Barn og unge

Planforslaget bidrar til å sikre at barn og unge får vokse opp i omgivelser med historiske kvaliteter, og at kultur- og lokalhistoriske elementer vil være en del av deres omgivelser og oppvekst. Forslaget vil på denne måten bidra til forankring, nysgjerrighet, kunnskap og forståelse for byens og lokalmiljøets historiske utvikling blant barn og unge.

3.5.4 Universell utforming

Planforslaget innebærer ingen endringer i forhold knyttet til universell utforming. Ved konkrete behov vil ikke planforslaget være til hinder for tilretteleggingstiltak som kan tilpasses det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

3.5.5 Klimagassutslipp og klimatilpasning

Planforslaget vil ikke være i motstrid med enkle energieffektiviseringstiltak så lenge tiltakene er i henhold til reguleringsbestemmelsene for *hensynssone – bevaring kulturmiljø*.

3.5.6 Naturmangfold og grønnstruktur

Planforslaget ivaretar grønnstruktur som finnes i dag og åpner for opparbeidelse av forhager. Mulighetsrommet for en styrking av grønnstrukturen er ellers lite innenfor planområdet. Det er registrert en naturtype av lokal verdi i Balchens gate, men planen medfører ikke endringer for den.



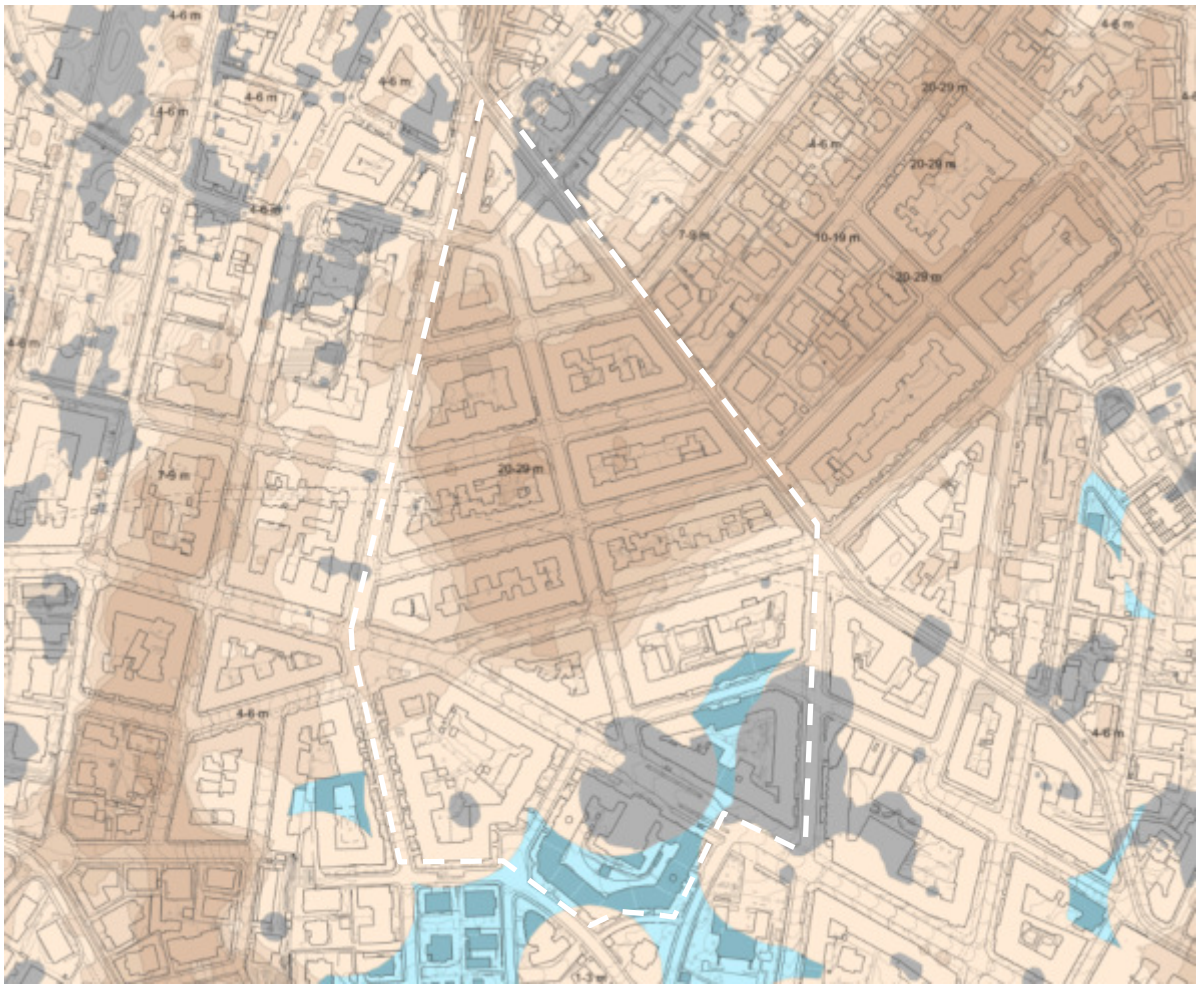
Oslos trær. Kartet viser trekronedekke per grunnkrets og vegetasjon over 5 meter i 2021. Deler av planområdet er blant de områdene i indre by som har lavest dekningsgrad av vegetasjon.

3.5.7 Geotekniske forhold

Planområdet ligger under marin grense i Oslo. Det er ikke påvist kvikkleire i området. I deler av området ligger bygningene på fjell. Opprinnelig var det fjell i dagen på begge sider av Bygdøy allé og i nord mot Nordraaks gate. Størst mektighet har leiravsetningene midt i planområdet der de går ned til mer enn 20 meter.

På 1890-tallet gjorde utbyggerne grunnboringer som er bevart i en rekke byggesaker. *Grunnens beskaffenhet* ble i de fleste saker beskrevet som *hård lere*.

Planforslaget fastsetter at eksisterende bebyggelse, gårdsrom og gater skal bevares, og at kun mindre tiltak kan tillates. Planen åpner derfor ikke for nye byggetiltak som påvirker grunnforholdene eller grunnvannstanden. Unntak fra dette gjelder for én eiendom mellom Elisenbergveien og Balchens gate, og for gjenoppbygging dersom bygninger blir uopprettelig skadet ved brann.



Grunnforholdene innenfor planområdet skifter mellom fjell i dagen i nord og i sør og med marine avsetninger, leire i dybder på over 20 meter under overflaten i Eckersbergs gate.

Det er setningsskader på enkelte bygninger i området. Bebyggelsen i området er etablert mellom 1890 og 1930, og med fundamentering basert på datidens tekniske løsninger må noe setninger påregnes. Planforslaget medfører ikke endringer som vil påvirke denne situasjonen. Bestemmelsene åpner for at det kan etableres tiltak for overvannshåndtering og flomsikring i gater og byrom, og konsekvenser for nærliggende bebyggelse må vurderes i prosjektering av slike tiltak.

Etter at NVE varslet innsigelse ved offentlig ettersyn, ble det gjennomført en utredning av områdestabilitet, oversendt NVE og Statsforvalter 07.01.2025. Utredningen viser at det ikke er fare for skred i området, jf. vedlegg 4, og NVE trakk innsigelsen i brev 10.01.2025.

3.5.8 Flom og overvann

Deler av området omfattes av en aktsomhetssone for elveflom. Overvannskartet viser fare for mye overvann i noen gater i området. Både flomfaren og overvannsutfordringene følger i stor grad Terningbekken som ble lagt i rør før utbygging av byen på 1890-tallet.

Hele planområdet er bebygd eller i bruk til gater og byrom, og planen legger ikke til rette for nye tiltak som vil endre flom- og overvannssituasjonen vesentlig. Det er tvilsomt om det i området kan påregnes effekt for fordrøyning utover det eksisterende gårdsrom og forhager bidrar med. Lokal infiltrering av store vannmengder kan representere en fare for vanninntrenging i kjellere. Grunnen i planområdet er lite mottakelig for vann, den består enten av leire eller fjell som danner tette sjikt uten større magasineringsevne.

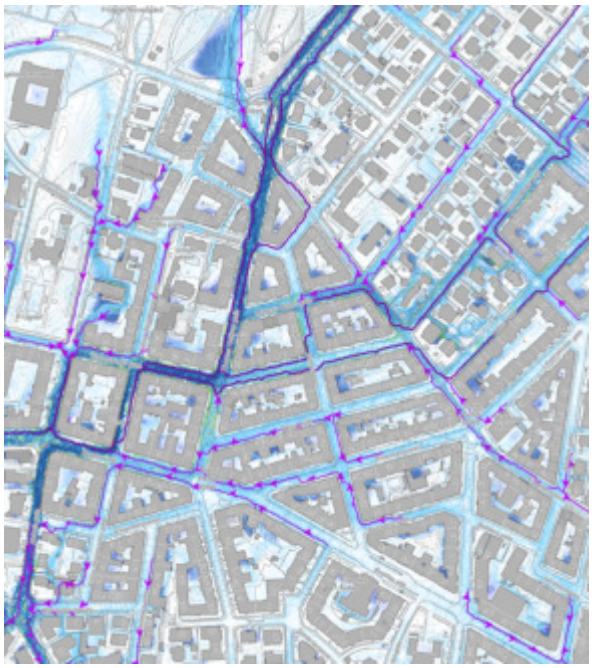
Planbestemmelsene har generelle krav til nye tiltak når det gjelder overvann og flom, blant annet med henvisning til 3-trinnsstrategien. Eiendommen Elisenbergveien 37 B er en tidligere automatsentral (for telefon) hvor det tillates ombygging til boliger, og eiendommen 212/266 mellom Elisenbergveien og Balchens gate kan riving og gjenoppbygging tillates. For eventuelle tiltak på disse eiendommene skal håndtering av overvann og flomfare i samsvar med bestemmelsene inngå i søknad om rammetillatelse.

Planforslaget åpner for at det kan etableres overvannstiltak i gater og byrom, og tillater også opparbeidelse av nye forhager, med eventuelle overvannstiltak, på private eiendommer der det mangler i dag. Fuktigere klima vil kunne innebære behov for nye løsninger, og det vil kunne etableres innen rammen av bevaringshensynet.

Oppsummert vurderes konsekvensene av planforslaget for flom og overvann som små, siden planen i hovedsak gjelder bevaring av eksisterende situasjon. Planen ivaretar krav til nye tiltak, og åpner for gjennomføring av tiltak som kan forenes med bevaring av kulturmiljøet.



Aktsomhetssone for elveflom



Avrenningsmønster og dreneringslinjer

3.5.9 Lokalt næringsliv og mangfoldig byliv

Planforslaget legger til rette for å bevare mangfoldet av både handel og strøkstjenlige virksomheter i strøket, og dette sikres ved at det ikke åpnes for å konvertere lokaler med slik bruk til bolig.

3.5.10 Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er i hovedsak bebygd og preget av moderne aktivitet, og det antas at terrengets opprinnelige overflate er fjernet eller omrotet som følge av dette. Kartundersøkelser viser at terrengnivået er endret i deler av området, og marklaget ble sannsynligvis fjernet før utbyggingen satte inn, Elisenbergløkken Aktieselskab averterte matjord til salgs i 1891.

Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, men minner om kulturminnelovens aktsomhetsparagraf, § 8 annet ledd, som gjelder generelt. Dersom det blir gjort mulige funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse straks stanses og Byantikvaren kontaktes.



Frogner hovedgård med Schafteløkken til venstre, malt Ferdinand Gjøs, rundt 50 år før byen vokste utover jordene her. I forgrunnen ses Elisenbergveien, og rett bak anes Terningbekken som hadde sitt utspring ved Sorgenfri ved Bogstadveien og rant ut i fjorden ved Skarpsno. Oslo Museum.

3.6 Faglig begrunnelse for bevaringsregulering

Den faglige begrunnelsen for planforslaget setter området inn i en historisk ramme som går utover hva reguleringsforslag vanligvis innebærer. Vi mener det er viktig å belyse hvilke historiske sammenhenger planområdet står i, og hvilke verdier det representerer. De deler av framstillingen som er av orienterende karakter er satt i ramme.

3.6.1 Nasjonal kulturminneinteresse

Kulturmiljøet på Elisenbergløkken og Gimlehøyden inngår i et større område, Elisenberg – Skarpsno som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse av Riksantikvaren. I kommuneplanen er kulturmiljøet ett av 21 områder, hovedsakelig i indre by, avsatt som områder med nasjonale kulturminneinteresser. De øvrige delene av området er omfattet av eldre bevaringsreguleringer. Riksantikvaren skriver i sin beskrivelse av området i høring til revisjon av NB!-registerets kulturmiljøer i Oslo:

> *Kulturmiljøet Elisenberg er av nasjonal interesse på grunn av kulturmiljøets arkitektur-historiske rolle i norsk byutvikling. Bebyggelsen på Frogner er preget av fornemme bygårder fra 1800-tallet, og murleiegårdene på Elisenberg er en sentral del av Norges hovedstads identitet som «Murbyen Oslo». Kulturmiljøet har arkitektur- og sosial-historisk kunnskapsverdi gjennom å vise byutviklingens kontraster i oppføringstiden. Elisenberg har byplanmessige grep som akser, kvartalsstruktur og bebyggelses-mønster i kvartalsform (...)*

Planområdet består av 14 kvartaler. Ti kvartaler ble kalt Elisenbergløkken da de ble bygd ut etter en felles plan fra 1890-tallet. Fire kvartaler ble bygd ut da løkkeeiendommene Bråten, Jørgenslyst og Erindringen ble utparsellert for leiegårdsbebyggelse på 1910- og 20-tallet.

I 1992 fastslo en kongelig resolusjon til kommuneplan for Oslo at *den gamle murgårds-bebyggelsen har bevaringsverdi på nasjonalt nivå*. Riksantikvaren har opprettet NB!-registeret som omfatter kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder. Planområdets avgrensning følger NB-registeret og går tilbake til et planarbeid på begynnelsen av 2000-tallet om byutvikling og bevaring.

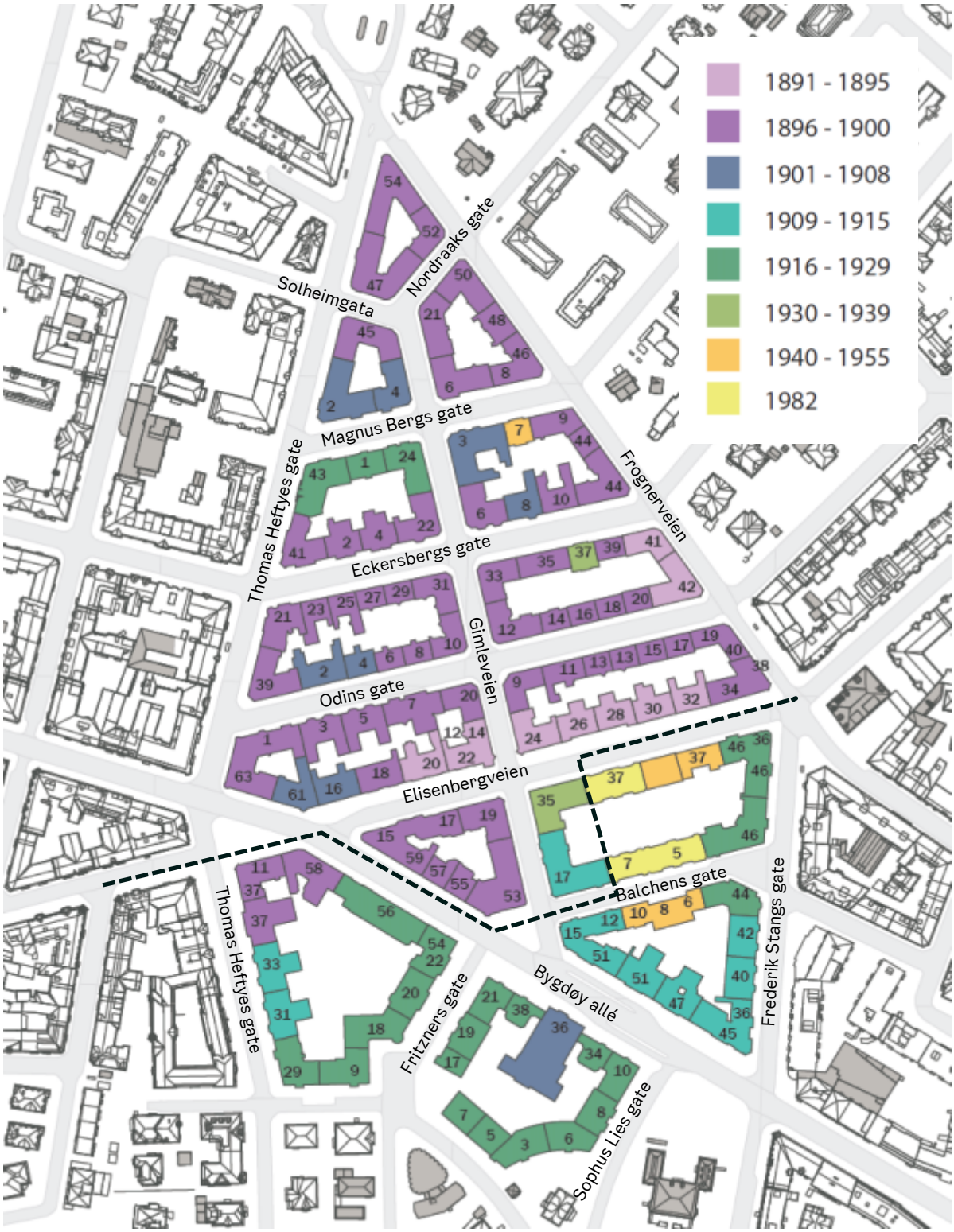
3.6.2 Byvekst vestover fra 1890-tallet

De nasjonale interessene er knyttet til områdets betydning i norsk arkitekturhistorie. Plan- og bygningsetaten har gjennomgått litteratur, kartmateriale, saker fra reguleringskommisjonen og samtlige byggesaker for å kartlegge kreftene bak utviklingen fra 1890-tallet til rundt 1930, da mesteparten av planområdet var utbygd.

Etter at Frogner ble innlemmet i Kristiania ved byutvidelse i 1878 lå området åpent for at byen skulle vokse utover. For den kommende bymessige bebyggelsen innebar det at den måtte bygges i mur, ikke tre. Den sterke veksten midt på 1870-tallet hadde flatet ut. 1880-tallet markerte seg med enestående fasjonable leiegårdskomplekser som Victoria terrasse og Det engelske kvarter (revet 1965). På Ruseløkka ble det også bygd arbeiderboliger.

Den første leiegården bygd på Frogners grunn er Vestheimgata 2 fra 1887, men lenger vest var det jordbruksland avbrutt av løkker og små skogspartier. Løkkene ble brukt som sommerhus av velstående borgere som bodde inne i byen, i økende grad som fast bolig på 1800-tallet.

Framveksten av murbyen etter 1860 var basert på en entreprenørstyrt markedsøkonomi. Kommunens reguleringsplaner begrenset seg til å bestemme gaters plassering og bredde. Bygningsloven for Kristiania fra 1875 åpnet for å bygge hva som helst, hvor som helst, og kvaliteten i bebyggelse og byrom ble sikret privatrettslig, gjennom tinglyste servitutter.



Bebyggelsen i planområdet etter byggemeldingsår. Avgrensning mellom Elisenbergløkken i nord og Gimlekvartalene i sør markert med stiplet linje.

Bruken av heftelser sprang ut av en gammel skikk knyttet til festekontrakter på jordeiendom, ikke samtidas liberaliserte markedsøkonomi. Servituttene ga vestkanten et særegent preg, og forhagene kan ses som en utvidelse av bebyggelsens representative fasader mot offentligheten, den pyntede ramme om borgerlig liv.

Byveksten på 1890-tallet virket selvforsterkende, det stadig voksende antall bygnings-arbeidere utgjorde i seg selv en faktor, og innflyttingen til Kristiania var skyhøy med 43 000 nye innbyggere på fire år fra 1894. Samtidig var det sterk vekst i industri og finans, penge-mengden økte og det ble lettere å skaffe lån. Håndverkslaugene var avskaffet, og med litt erfaring som murer kunne nærmest hvem som helst sette opp en *spekulasjonsgård*.



Utbyggingen på Elisenbergløkken begynte med Elisenbergveien, og bjørkealléen som ble plantet i 1891. Her sett fra vest med Gimleveien.

Det ennå ubebygde kvartalet som skimtes bak på sørsiden av Elisenbergveien var det siste som ble bebygd med boliger, og først fullført på 1980-tallet.



Bygdøy allés østre del 1892, anlagt på en fylling. Ettertida har ment at Bygdøy allé har forbilder i Paris, men reguleringskommisjonen så til Stockholms gater. Tidas arkitektur viser også franske trekk, men var filtrert gjennom Tyskland, og arkitekter utdannet i Hannover og Berlin.

Den nye Drammensveien – Bygdøy allé

Alle byens gamle hovedveier ble lagt om på 1800-tallet. Anleggelsen av Bygdøy allé kom til å stå i en særstilling som et prosjekt der det var et mål å vise seg på høyde med byer i utlandet, en bred aveny med allé og ridebane. Drammensveien og Frognerveien ble utvidet i bredden samtidig som planene for en *ny Drammensvei* ble lansert, fra 1891 kalt *Bygdø Allé*. Den nye veien åpnet muligheten for bymessig utvikling med kvartaler og nye bystrøk. Vestkanten

hadde alt fått preg av villabebyggelse i byløkkenes landskap bak Slottet, mens områdene som ble berørt av det nye veianlegget fikk så store byggehøyder og tomteutnyttelse som bygningsloven for Kristiania tillot, men med grep som skilte områdene fra østkanten

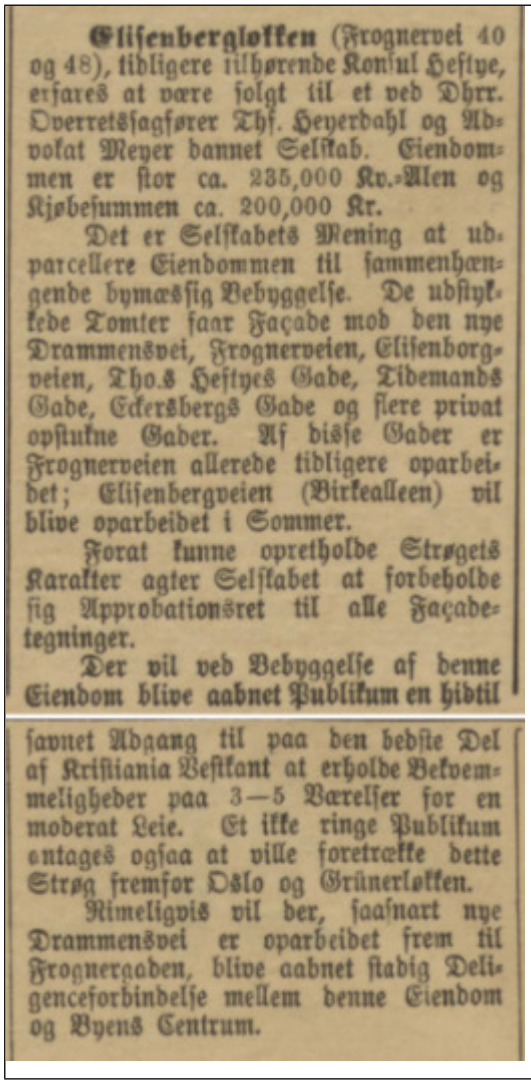
Siden selve utbyggingen var avhengig av at private investorer kjøpte opp og utparsellerte tomter på kommersielle vilkår, ble mange løkker og villaer stående uberørt og fikk først tyngre utnyttelse på 1900-tallet. Utenfor planområdet er flere løkker bevart, som Schafteløkken, Gimle og Thomas Heftyes Frognæs, nå Storbritannias ambassade.



Bygdøy allé mangler et målpunkt på høyden, men den østre delen viser flere fellestrekk med Karl Johans gate som ble anlagt fem tiår før.



Utsnitt av reguleringsplan for ytre bydeler fra 1889 bestemte gatenes plassering og bredde, de fleste 25 alen brede, 15,7 meter. Den nye Drammensveien, fra 1891 kalt Bygdø Allé fikk derimot en bredde på 22 meter etter at reguleringskommisjonen utvidet bredden to ganger.



Elisenbergløkken (Frognervei 40 og 48), tidligere tilhørende Konsul Heftye, erfares at være solgt til et ved Dhrr. Overretssagfører Thf. Heyerdahl og Advokat Meyer dannet Selskab. Eiendommen er stor ca. 235,000 Kv.-Alen og Kjøbesummen ca. 200,000 Kr.

Det er Selskabets Mening at udparcellere Eiendommen til sammenhængende bymæssig Bebyggelse. De udstykkede Tomter faar Façade mod den nye Drammensvei, Frognerveien, Elisenborgveien, Tho.s Heftyes Gade, Tidemands Gade, Eckersbergs Gade og flere privat opstukne Gader. Af disse Gader er Frognerveien allerede tidligere oparbeidet; Elisenbergveien (Birkealleen) vil blive oparbeidet i Sommer.

Forat kunne opretholde Strøgets Karakter agter Selskabet at forbeholde sig Approbationsret til alle Façadetegninger.

Der vil ved Bebyggelse af denne Eiendom blive aabnet Publikum en hidtil savnet Adgang til paa den bedste Del af Kristiania Vestkant at erholde Bekvemmeligheder paa 3—5 Værelser for en moderat Leie. Et ikke ringe Publikum antages ogsaa at ville foretrække dette Strøg fremfor Oslo og Grünerløkken.

Rimeligvis vil der, saasnart nye Drammensvei er oparbeidet frem til Frognergaden, blive aabnet stadig Deligenceforbindelse mellem denne Eiendom og Byens Centrum.

Kristianiapostens notis fra 16. juli 1891 kaster interessant lys over byutviklingen:
Elisenbergløkken (...) tidligere tilhørende Konsul Heftye, erfares at være solgt til det ved Dhrr. Overretssagfører Ths. Heyerdal og Advokat Meyer dannet Selskab. Eiendommen er ca 235 000 Kv.-Alen og Kjøbesummen ca 200 000 Kr. Det er Selskabets Mening at udparcellere Eiendommen til sammenhængende bymæssig Bebyggelse. De udstykkede Tomter faar Facade mod den nye Drammensvei [Bygdøy allé], Frognerveien, (...) Af disse Gader er Frognerveien allerede tidligere oparbeidet; Elisenbergveien (Birkealleen) vil blive oparbeidet i Sommer. Forat kunne opretholde Strøgets Karakter agter Selskabet at forbeholde sig Approbationsret til alle Facadetegninger. Der vil ved Bebyggelse af denne Eiendom blive aabnet Publikum en hidtil savnet Adgang til paa den bedste Del af Kristiania Vestkant at erholde Bekvemmeligheder paa 3-5 Værelser for en moderat Leie. Et ikke ringe Publikum antages ogsaa at ville foretrække dette Strøg fremfor Oslo [Gamlebyen] og Grünerløkken. Rimeligvis vil der, saasnart nye Drammensvei [Bygdøy allé] er oparbeidet frem til Frognergaden [Nobels gate], blive aabnet stadig Deligenceforbindelse [hest og vogn] mellem denne Eiendom og Byens Centrum.

3.6.3 Elisenbergløkken

Elisenbergløkken sto i en særstilling blant eiendommene som ble berørt av anleggelsen av Bygdøy allé. Det var en stor ubebygd eiendom på nær 100 mål, avgrenset av Frognerveien og Terningbekken. Arealet hadde opprinnelig tilhørt Frogner hovedgård, men ble fradelt ved arvefesteskjøter rundt 1800. Zahlkasserer Schaft bygde Schafteløkken og Elisenberg fikk navn etter hans datter. Thomas Heftye samlet eiendommene igjen på 1850-tallet, og hans enke Marie solgte Elisenbergløkken i 1891 til et konsortium, Elisenbergløkkens Aktieselskab, ledet av advokaten Ludvig Meyer. Han var da i gang i den østre delen av Bygdøy allé, med eksklusive leiegårder på arealer som hadde tilhørt Mogens Thorsens løkke Bellevue.

Selskapets ønsket en sammenhengende bymessig bebyggelse. Tilrettelegging for leiligheter på 3-5 værelser viser at selskapet siktet mot et høyere sosialt sjikt.

Utparselleringsplan og tinglyste servitutter
Utparselleringsplanen fra 1893 la opp til rundt 100 tomter i det som ble det første leiegårdsområdet på Frogner. Planen sikret gjennomgående gater på tvers av Frognerveien og Thomas Heftyes gate. Den ønskede byform kommer til uttrykk i servituttene som styrte utviklingen, pålagt ved eiendomsoverdragelsen. Bygningsloven for Kristiania fra 1875 ga ingen hjemmel for å styre bygningstype eller plassering av bebyggelse, og kommunens reguleringsplan bestemte i prinsippet bare gatenes plassering og bredde.



Utparselleringsplanen ble utarbeidet i 1893. Elisenbergløkken omfattet også arealer vest for Thomas Heftyes gate. Ingeniøren Ernst Vaumund ved Norges geografiske oppmåling var ansvarlig for planen og ledet arbeidet med å opparbeide gatene. Ludvig Meyer fremmet endringsforslag til gatereguleringen som ble akseptert av kommunen: Gimleveien delte kvartalene i en hensiktsmessig størrelse og ga atkomst fra Bygdøy allé. Han søkte om å legge inn en smalere gate mellom Elisenbergveien og Eckersbergs gate, men reguleringskommisjonen vedtok normal bredde 15,7 meter, og følgelig ble forhagene bare halvparten så dype som i de andre gatene. Forhager ble det også mot Thomas Heftyes gate, men ikke mot Frognerveien eller i Gimleveien som dermed fikk en egen karakter, med kvartaler bestående av hjørnegårder, flere med tårn. Både i Odins gate og på sørsida av Eckersbergs gate fikk tomtene relativt liten dybde. Det la grunnlag for en typologisk variasjonen med en viss sosial lagdeling innenfor området. Kvartalene i sør og vest ble først klart for utbygging da Bygdøy allé og Thomas Heftyes gate var opparbeidet, og her kom de mest eksklusive leiegårdene på Elisenbergløkken.

Servituttene sikret kontroll med leilighetsstørrelser og byggelinje. Det kunne ikke oppføres arbeiderboliger, og med arbeiderbolig forsto man to rom og kjøkken, selv om ett rom og kjøkken var standard på østkanten. Selskapet forbeholdt seg rett til å godkjenne *bygningers ydre facademessige udstyr*. Bygningen skulle trekkes 5 alen (3,15 m) tilbake fra gatelinjen: *enten som aaben Plads, eller som et med lavt stakit ikke over 2 alen høit forsynet havestykke*. Det kunne bygges *karnapper, altaner og fremspring* 1,5 meter utover byggelinjen på inntil det halve av fasadelengden.

Utbyggingen av Elisenbergløkken

De første leiegårdene ble reist i Elisenbergveien og gir uttrykk for selskapets ambisjonsnivå. Ludvig Meyer sto selv bak oppføring av tre av dem. Gårdene fikk hovedtrapp mot fasaden og fløy mot bakgården leiligheter med tre eller fire rom i hver etasje med kjøkken, pikeværelse og baktrapp med privet (do) på reposet. I hjørnegården mot Gimleveien kom det også bad. Neste fase innledes med endringer i utparselleringsplanen som avspeiler interessante trekk. I Odins gate og Eckersbergs gate ble tomtene gjort smalere enn i planen for å tilpasse seg bygningstypen som utbyggerne foretrakk. Det resulterte i gårder med mindre leiligheter og oppgang fra bakgården, uten bad og pikeværelse. De lignet Grünerløkka-typen, men fikk ikke do i bakgården, selv om det ikke var noen servitutt som hindret det.

Fra 1896 var det en enorm byggeaktivitet i Odins gate og Eckersbergs gate, og med høyere standard mot Thomas Heftyes gate. Hjørnegårdene i Frognerveien fikk enkle leiligheter, men med rikere utstyrte fasader, Frognerveien 52 fikk forblending av hvit Fauske-marmor, trolig som den eneste leiegården i byen. Etter hvert ble tomtene større enn det utparsellerings-planen la opp til, som i trekanten mot Bygdøy allé og hjørnegårdene mot Thomas Heftyes der det ble bygd større leiligheter. Gateopparbeidelsen har spilt inn på utbyggingstakt og retning. Begge bekkeløpene over Elisenbergløkken var lagt i murte rør for kloakk til Frognerkilen, og fyllingene måtte trolig stabilisere seg før tomtene var byggeklare.

Tomtene ble solgt til et stort antall aktører. Det var enkelt å skaffe lån, og mange kjøpte en eller to parseller. I Eckersbergs gate og Odins gate sto trelasthandleren Johan «Stor-Johan» Olsen bak hele ni leiegårder. Fasadene her har en enkel oppbygging av trukne profiler.

Med opphetingen i jobbetidsøkonomien, kom det stadig mer ekstravagante fasader med prefabrikkerte ornamenter og forblendingstegl. Tida kjennetegnes av en eklektisk historisme der stilformer fra ulike tradisjoner settes sammen. Selv om servituttene åpnet for utspring og balkonger ble det ikke noe gjennomgående trekk på Elisenbergløkken.

Kilder til bygningshistorien

Ved siden av *byggetegningene* inneholder selve *byggeanmeldelsen* opplysninger om materialer og byggemåte som fundamentering på heller tømmerflåte eller som, tak av skifer eller takstein osv. Sakene viser samvirket mellom kommunens etater og gjengir *utdrag av tilsynsprotokollen* der kommunens inspektører overvåket byggeprosessen.

Et verdifullt fotografimateriale er tilgjengelig på Nasjonalbibliotektet og Digitalt Museum. Bildene gir en direkte tilgang til historien, viktig med tanke på tilbakeføringstiltak, og ofte som korrektiv til byggetegningene. Her følger et utvalg bilder som illusterer ulike aspekter ved historien som skapte Elisenbergløkken. Lilla ramme markerer lenke til kilden.



De første leiegårdene Elisenbergveien fikk balkonger og store verandanisjer med vid utsikt sørover.

Stiluttrykket endret seg på 1890-tallet, fra italiensk nyrenessanse til regionale forbilder, sandsteinsimitasjon og tegl viser til forbilder i Holland, før uttrykket ble mer sammensatt, eklektisk historisme, mot 1900.



Hjørnegårdene mot Frognerveien var de første i Odins gate, tegnet av den svenske arkitekten Carl Aaman i 1894-95. Samme fasadedetaljering ble også brukt på et tiltalls nabogårder her og i Eckersbergs gate.

Mange av leiegårdene fikk butikklokale på gateplan med egne innganger og fasade-utforming som viser bruken.



Leiegårdene på nord-siden av Eckersbergs gate og i Frognerveien fikk rikere fasade-utstyr enn i Odins gate. Lenger ned mot Thomas Heftyes gate fikk mange gårder også karnapper.

Støvende og sølete gater var et gjennom-gående trekk, inntil de mest trafikkerte gatene fikk brostein i mellomkrigstida og asfalt etter 1950.



Ingen leiegårder fikk et mer overdådig utstyr enn Thomas Heftyes gate 45 og 47. Her siteres barokken slik den er kjent fra Dresden.
Anders Taraldsen (1839-1918) sto bak gårdene og satset friskt på sentralfyr med torv, men det måtte oppgis. Kristianiakrakket rammet aktørene hardt, og mange gikk konkurs. Taraldsen forlot byen og levde sine siste år i enkle kår på Sessvollmoen.

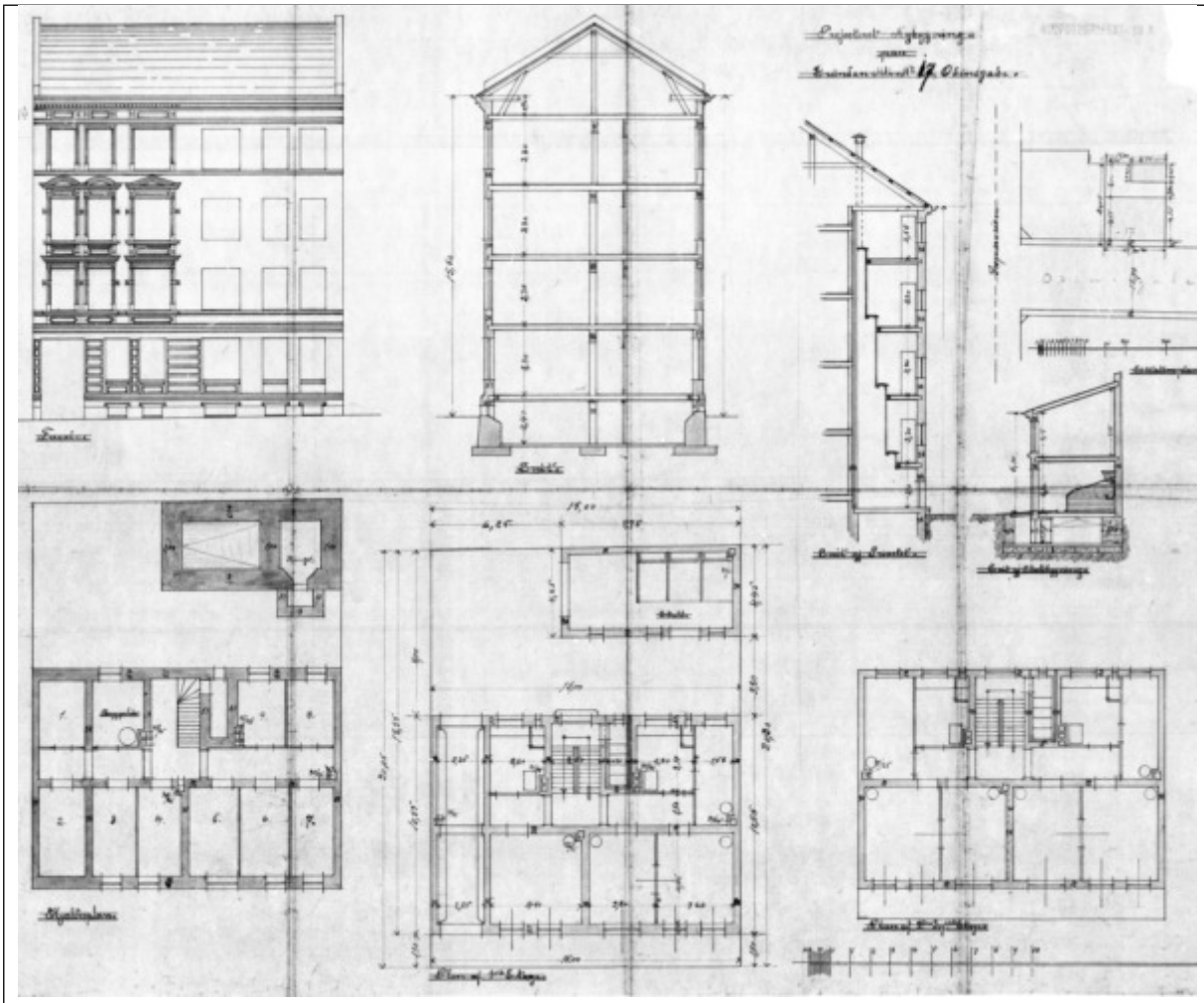


Lovgivningen spilte inn: Skjevt røstet tak ga mulighet for boliger i 5. etasje. Bygningsloven fra 1899 tillot ikke slike tak. Bygdøy alle 61-63 og de andre gårdene i Thomas Heftyes gate ble byggemeldt før lovendringen trådte i kraft, mens «Norum-kvartalet» bak til høyre kom senere.



Frognerveien 54 var alt under bygging da avgjørelsen kom om at den prosjekterte 5. etasjen måtte sløyfes. De to etasjene enkle rustikautforming var ment å krones av tre etasjer.

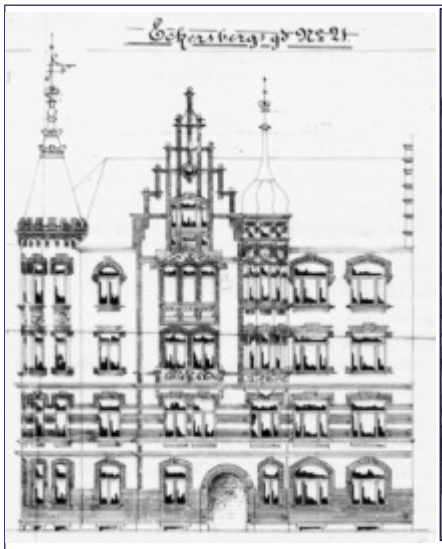
Mens Bygdøy allé var en representativ praktgate fikk både Drammensveien og Frognerveien trikk som bandt nye vestlige bydeler til sentrum.



Odins gate 17 er typisk for den enkleste leiegårdstypen med tre rom og kjøkken og oppgang fra bakgården. Tomta var den første som ble fradelt i Odins gate og mindre enn det planen la opp til. Den dannet mønster for Odins gate og Eckersbergs gates sørside. Byggmesteren, trelasthandler Johan «Stor-Johan» Olsen brukte fasadedetaljeringen fra nabobygningen, hjørnegården Odins gate 19. Kjelleren hadde rullebod og bryggepanne for klesvask som ble tørket på loftet. Ved siden av portrommet i 1. etasje kom det butikk, og ellers leiligheter med tre rom og kjøkken. Privetene (doene) lå ved trappas repos med fritt fall til kum på bakkeplan. Gården fikk stall i bakgården, nå ombygd til bolig.



I Pilestredet bygde Johan Olsen to gårder med samme fasadeutstyr som de på Elisenbergløkken. På den ene er all murpuss hogd av, så bygge-måten blir synlig. Åpninger veksler mellom murte stikk-buer og jernbjelker. Fasaden fikk presise profiler av puss, trukket opp med sjablong på byggeplassen, uten bruk av prefabrikkerte ornamenter. Gesimsens utkraging er murt med skifer-plater.





Kristianiakrakket traff Eckersbergs gate 21 midt i byggeprosessen, og fasaden fikk et langt mer nøkternt uttrykk enn det arkitekten Carl Michalsen viste i byggemeldingstegningene. Tårn, gavler og spir ble ikke bygd, og fasaden fikk ingen teglforblending. Med loftsutbygging på 1980-tallet kom det en slags markering oppå den sirkulære hjørnegesimsen.



Også kvartalet Bygdøy allé 53-59 ble reist under krakket. Den svenske arkitekten Samuel Borgfelt satte på tidstypisk vis sammen er stilformer fra ulike tider – rundbuer, gotiske kjølbuer og jugendpreget løvverk av hestekastanje og barokke elementer.
Gjertrud Norums åpnet Pensionat for ældre i to 5-roms leiligheter i 1912. Med årene vokste virksomheten til et hotell som omfattet hele gården, fra 1960-tallet også med bar og bistro på gateplan.

Kristianiakrakket 1899

Krakket i 1899 innebar et dramatisk fall i byggeaktiviteten i byen, men den opphørte ikke helt. Innenfor planområdet var 60 leiegårder ferdig bygd. 15 var under bygging da krakket kom, for eksempel Norum-kvartalet mot Bygdøy allé og flere andre med de mest påkostede fasadene i strøket. 18 tomter sto fremdeles ubebygd da finansiering falt bort og leiligheter ble stående tomme. Elisenbergveien skal ha blitt kalt *Frikvarteret* på folkemunne.

Etter 1900 fortsatte likevel byggeriet, men prosjektene fikk en mer nøktern utforming, som både reflekterte økonomien og var i tråd med nye idealer i arkitekturen, jugendstilen.

Gater og fortauer

Thomas Heftyes gate ble bygd av kommunen i 1893, mens gater og fortauer innenfor Elisenbergløkken ble opparbeidet for aksjeselskapets regning og overtatt av kommunen på begynnelsen av 1900-tallet. Alle gatene i planområdet var opprinnelig opparbeidet med makadamisering, valsede lag av stein og grus, som ga sølete gater om vinteren og støvete gater om sommeren.



Ved Thomas Heftyes plass krysser Bygdøy allé Elisenbergveiens bjørkeallé.

Kiosken var den første Narvesen utplasserte i Kristiania etter arkitekt-konkurranse 1897.



Thomas Heftyes gate fikk brolegning bare i bakken opp til Gimlehøyden, der gata er smalere og forhagene er brede.

Hjørnegårdene sør for Bygdøy allé hadde like hjørnetårn, det til venstre (som ligger innenfor planområdet) er revet. , Bygdøy allé fikk brolegning, og ridesti var opparbeidet på gatas sørside.



Bygdøy allé fikk brostein under første verdenskrig, og ridebanen framtrer tydeligere på bildene med grusdekke og kantstein mot kjørebanen. I 1934 ble den fjernet til fordel for bredere kjørebaner.

Asfalt var vanlig i bruk på fortauene lenge før det ble lagt på veier og gater. Langs Bygdøy allés nordside var det hellelagt fortau i tillegg.

Den velkjente fortauskantløsningen var kommet i bruk rundt 1880: fortauene fikk kantstein med bredde 30 cm og rennestein av tre rader stor gatestein satt i sement. De nye gatene fikk sluk som førte overflatevannet til kloakken, og fortauene ble gruset eller asfaltert.

Da det ble anlagt trikkelinje til Frogner plass i 1902 ble trikketraseen steinsatt, men gata var ellers makadamisert. Etter forsøk i 1908 med små gatestein satt i buer, såkalt wienermønster, ble dette standard og hele Frognerveien ble etter hvert steinsatt slik. I 1916-18 fikk Bygdøy allé brosteinsdekke. Gimleveien fikk brosteinsdekke etter vedtak i 1930 – finansiert gjennom kommunens andel av automobil-avgiften. Også Magnus Bergs gate, Solheimgata og Nordraaks gate fikk brolegning som er bevart, men den er i dårlig forfatning etter mange tiårs lapping med asfalt. Thomas Heftyes gate fikk aldri brolegning, det samme gjaldt tverrgatene til Gimleveien inkludert Elisenbergveien. Den bratte delen av Thomas Heftyes gate sør for Bygdøy allé har brosteinsdekke, likeledes i passasjen mellom Gimle terrasse og Sophus Lies gate ellers er det asfalt i gatene der. I Bygdøy allé ble det lagt asfalt i 1950.

En ny hovedvei, Sjølystveien – Frognerstranda, ble bygd på 1950-tallet, fra 1967 kalt E18. Med dette prosjektet ble Bygdøy allé forlenget helt til Bygdøy. Den generelle trafikkøkningen innebar likevel stadig mer biler, og trafikken i Bygdøy allé utviklet seg til å bli en trussel mot bymiljøet og mot alléen. Gata var viktig for alle busslinjene vestover, og i 1960 ble det regulert inn busslommer ved Frogner kirke, slik at biltrafikken kunne passere uhindret.

I 2015 igangsatte byrådet arbeid med en konseptvalgutredning for å finne den mest hensikts-messige disponeringen av gatearealet i Bygdøy allé. Byrådet konkluderte imidlertid i 2018 med at alléen skulle bevares og nyplantes. Kollektivfeltene ble fjernet, og det ble tilrettelagt for sykkel. I 2023-24 er det gjennomført vedlikeholdstiltak som også tar sikte på å gjøre det tryggere og mer attraktivt å sykle og gå eller reise kollektivt i Bygdøy allé.



Da Bygdø allé ble planlagt var ikke tanken å føre veien lenger enn til Drammensveien. Først med etablering av Bygdøylokket 1959 ble Bygdøy allé forlenget fra Olav Kyrres plass og forbundet med den nye veien Dronning Blancas vei langs Frognerkilen opp til Bygdøyveien.



— Er den din hele denne gaden? spurgte jeg, da jeg om aftenen traadte ind i hans pragtfulde leilighed i den elegante Bygdø allé.

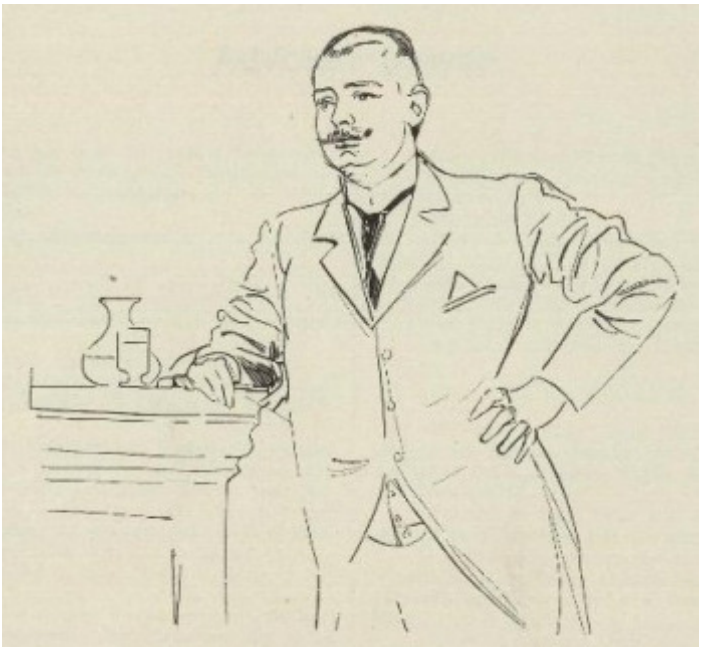
Han smilte.

— Nei, det er bare dette ene hus, som helt er mit. Men konsortiet eier det meste af gaden.

Han førte mig ud paa en meget stor veranda, hvorfra man havde en vidunderlig udsigt over alle haverne og villaerne ned mod Drammensveien over Frognerkilen og Bygdø og langt ud over fjorden.

— Er det konsortiet, som har anlagt selve veien ogsaa?

— Nei, men vi har procederet os til den da, skjønner du. Den var reguleret, men vi har procederet os til den. Vi har det, ja.



Advokaten Ludvig Meyer (1861-1938) sto sentralt i utviklingen av områdene rundt Bygdøy allé. I 1889 kjøpte hans konsortium løkken Bellevue ved Frognerveien av Mogens Thorsens enke. Den ble utparsellert med tomter i Skovveien og Bygdøy allé 1-13. Meyer bodde med familie og tjenere i en 14-roms leilighet i Bygdøy allé 11, der initialene LM ses på fasaden. Gården var tegnet av den unge arkitekten Kristen Rivertz, som han også engasjerte for å tegne de første leiegårdene på Elisenberg-løkken. Maleren Christian Krohg intervjuet Meyer for VG i 1895: «Er den din hele denne gaden? – Nei, det er bare dette ene hus, som helt er mit. Men konsortiet eier det meste af gaden.» Meyer ble kjent som Hans Jægers forsvarer i rettssaken om «Fra Kristiania-Bohêmen» i 1886. Eiendomssalg ga stort utbytte, og skal ha blitt tilført avisen Social-Demokraten der han var redaktør 1898-99, samtidig som han ledet Arbeiderpartiet. Kristen Rivertz ble senere kjent for sitt engasjement for sosial boligbygging, og hans «boliglameller» på Sagene og på Tøyen (1911-13) var langt forut for sin tid.

3.6.4 Kvartalene sør for Elisenbergveien – Gimlekvartalene



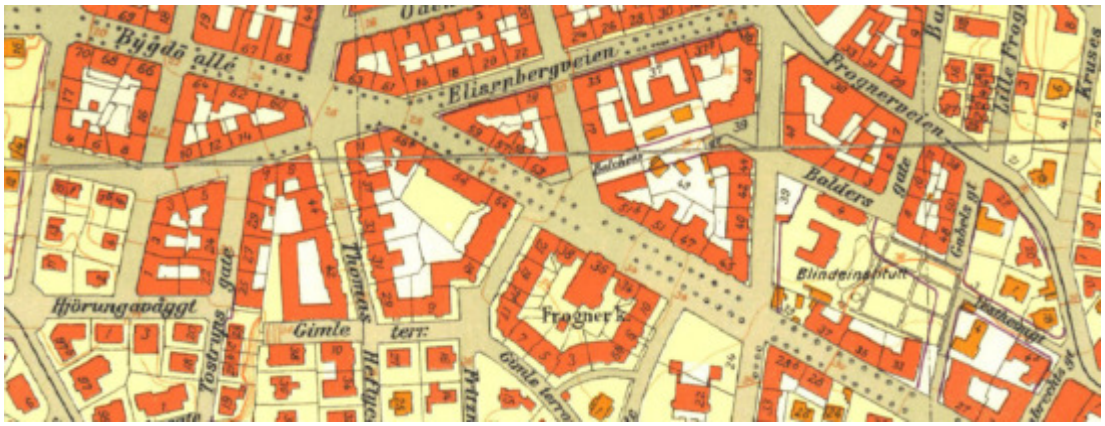
1886 Bygdøy allé ble planlagt gjennom et landskap med jorder, løkker og villaer.



1900 Elisenbergløkken bygd ut, men løkkene lå upåvirket.



1921 Bygdøy allé regulert (1907) utvidet til 36 m som en monumental kirkeplass.



1936 Kvartalene sør for Bygdøy allé fullført, Balchens gate kom etter 2. verdenskrig

Avventende løkkeeiendommer

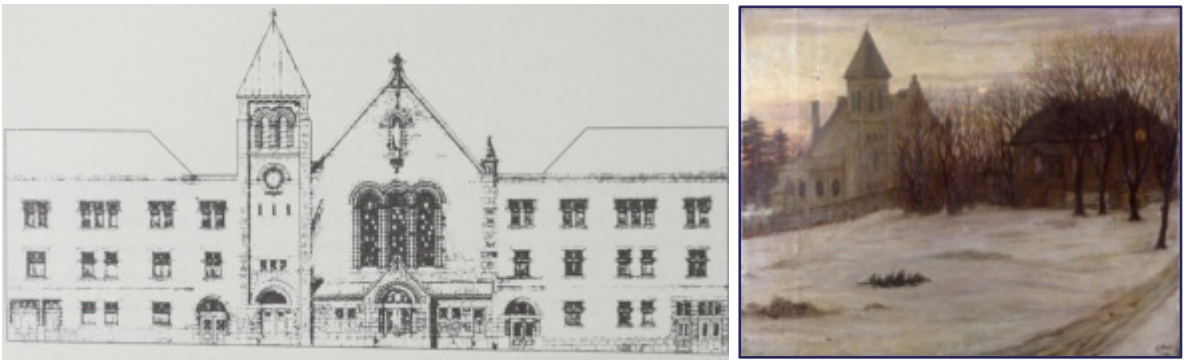
Løkkeeiendommene som ble mest direkte berørt av anleggelsen av Bygdøy allé ble liggende uten noen utvikling på 1890-tallet. Bare på hjørnet av Elisenbergveien, i Thomas Heftyes gate, ble det oppført leiegårder før 1900. I 1897 meldte advokaten Frits Kjær som sto bak villa-utviklingen av området sørover at han ville *gaa over til tæt bebyggelse* sør for Elisenberg-veien. Slik ble kvartalsbebyggelse introdusert på Gimlehøyden.



Bygdøy allé ble lagt i 3-4- m dyp skjæring nord for løkken Bråten. Husene ble revet, men først på 1920-tallet var det nye kvartalet fullført. Her ses også alléens første hestekastanjer som ble plantet i 1893. Vinterbildet fra 1904, viser nr. 58 B t.v., bygd på det vestre hjørnet av løkken. Bildene har omtrent samme standpunkt, henholdsvis sett mot sør og mot vest.



Leiegårdene Bygdøy allé og Frederik Stangs gate var blant byens første med sentralvarme, og med renseanlegget på Skarpsno i 1910 fikk de vannklosett også. Med ornamenter inspirert av norsk treskjæring fant arkitektene fram til en nasjonalt farget jugendstil.



Konkurransen i 1902 viser kirken flankert av boligbebyggelse, slik planene tilsa. Maleriet (Cecile Dahl 1908) viser Jørgenslyst like før den ble revet for å gi plass til «byens første moderne boligkompleks» der Gustav Gulbrandsen og Syver Nielsen samarbeidet, også som arkitekter, eiere og utviklere. Bensinstasjon i Frederik Stangs gate skal ha vært en integrert del av prosjektet

Løkken Jørgenslyst (Gimlehøi) – «det første moderne bygningskomplekset i byen»
Arkitektene Gustav Gulbrandsen og Syver Nielsen samarbeidet om det store boligkomplekset i 1910-1911. De fire gårdene mot Bygdøy allé 45-51B framstår som en enhet under ett sammenhengende, monumentalt tak. Symmetrien aksentuerer terrengformen og markerer hjørnene med tårn vis-a-vis kirken. Syver Nielsen tegnet ytterligere tre gårder, Frederik Stangs gate 40-44 i 1913. Balchens gate ble ikke opparbeidet før etter 2. verdenskrig, da nordsiden av kvartalet ble bebygd.

Løkken Erindringen – kvartalet mellom Elisenbergveien og Balchens gate
Dette kvartalet fikk en annen utvikling enn planområdet ellers, for her ble det ikke bare bygd leiegårder. Leiegården Gimleveien 17 ble oppført i 1910, og Telefonvesenet byggemeldte en automatsentral i 1914. Boligkomplekset mot Fredrik Stangs gate ble oppført etter 1920, mens resten av løkken Erindringen ble tatt i bruk til garasje og bilverksted, Fro-Ga-Mo AS, et anlegg som sto inntil ny bebyggelse på oppført på 1980-tallet.

Gimlekomplekset
Frogner kirke sto ferdig i 1907, og storkvartalsbebyggelsen rundt fikk sammenhengende steile takflater og preg av en nøktern klassisisme og samme stein som i kirkens fasade i sokkeletasjen, tegnet av arkitektene Harald Aars, Lorentz Ree og senere byplansjef Harald Hals. Underveis overtok staten prosjektet som ble til boliger for embets- og tjenestemenn. Gimle terrasse 5 og 7 er fremdeles i statens eie.

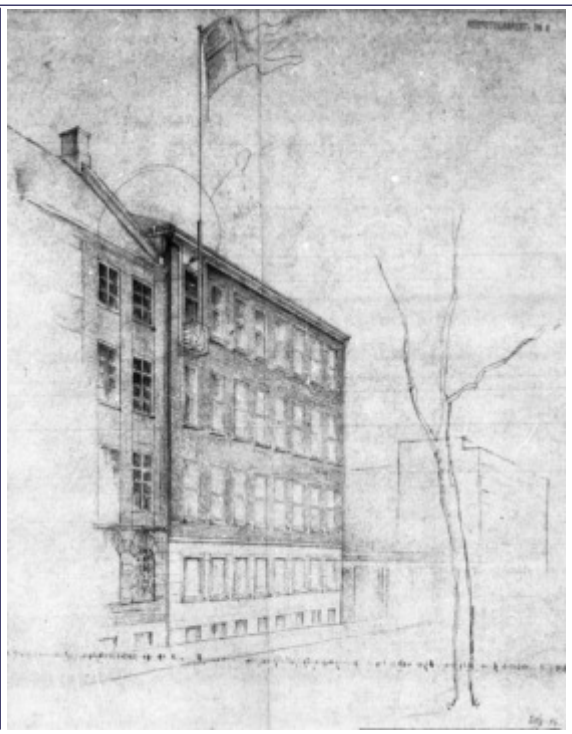


I Gimlekvartalets reduksjonsklassisime fra slutten av 1920-tallet er bruken av ornamenter i ferd med å tone ut. Stiluttrykket røper at funksjonalismen er i anmarsj.

Fullføring av kvartalet sør for Thomas Heftyes plass
I planområdets sørvestre kvartal er de tre viktigste utbyggingsbølgene representert. Tre leiegårder kom før 1900. I 1910 kom det to til langs Thomas Heftyes gate. Først etter at Gimlekvartalet sto ferdig og gatereguleringen var avklart på sørsiden ble kvartalet fullført med en bebyggelse tilsvarende Gimlekomplekset.

Terrenget ble skåret ned i nivå med Bygdøy allé da kvartalet ble bebygd og følgelig fikk gårdsrommet store nivåsprang. Kvartalet fikk både forhager og et stort indre gårdsrom på over fire mål, men også store terrengsprang.

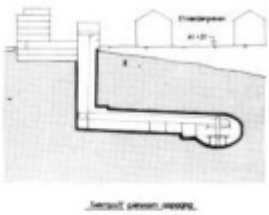


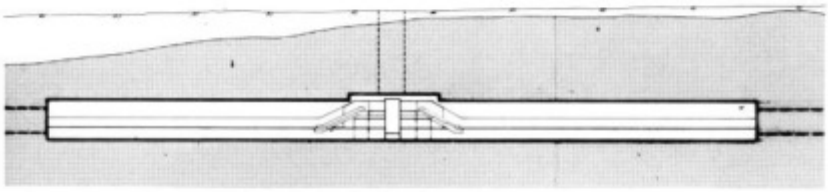


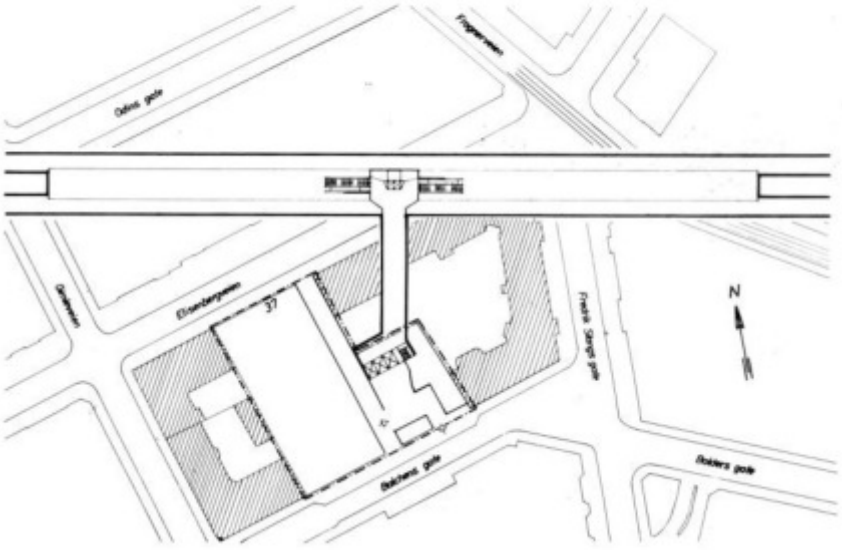
I 1913 ble det bestemt at Kristiania skulle få automatiske telefonsentraler – telefoner med nummerskive. På grunn av verdenskrigen kom sentralen først i drift i 1921. 20 år seinere var det også krig. Riksarkitekten byggemeldte i 1941 en utvidelse der flaggstangen utgjør viktigste fasadeelement.

Fig. 11. (nederst) Elisenberg stasjon. Plan og lengdeprofil.
Elisenberg station. Plan and longitudinal section.

Fig. 12. Elisenberg stasjon. Tverrsnitt gjennom opgangspartiet. Vertikale heiser med 30 m løftehøyde formidler forbindelse fra et plan over plattformnivå til en vestibyle i gatenivå.
Elisenberg station. Cross section through the access. Vertical lifts carry passengers 30 m from a foyer above platform level to the ticket hall at street level.





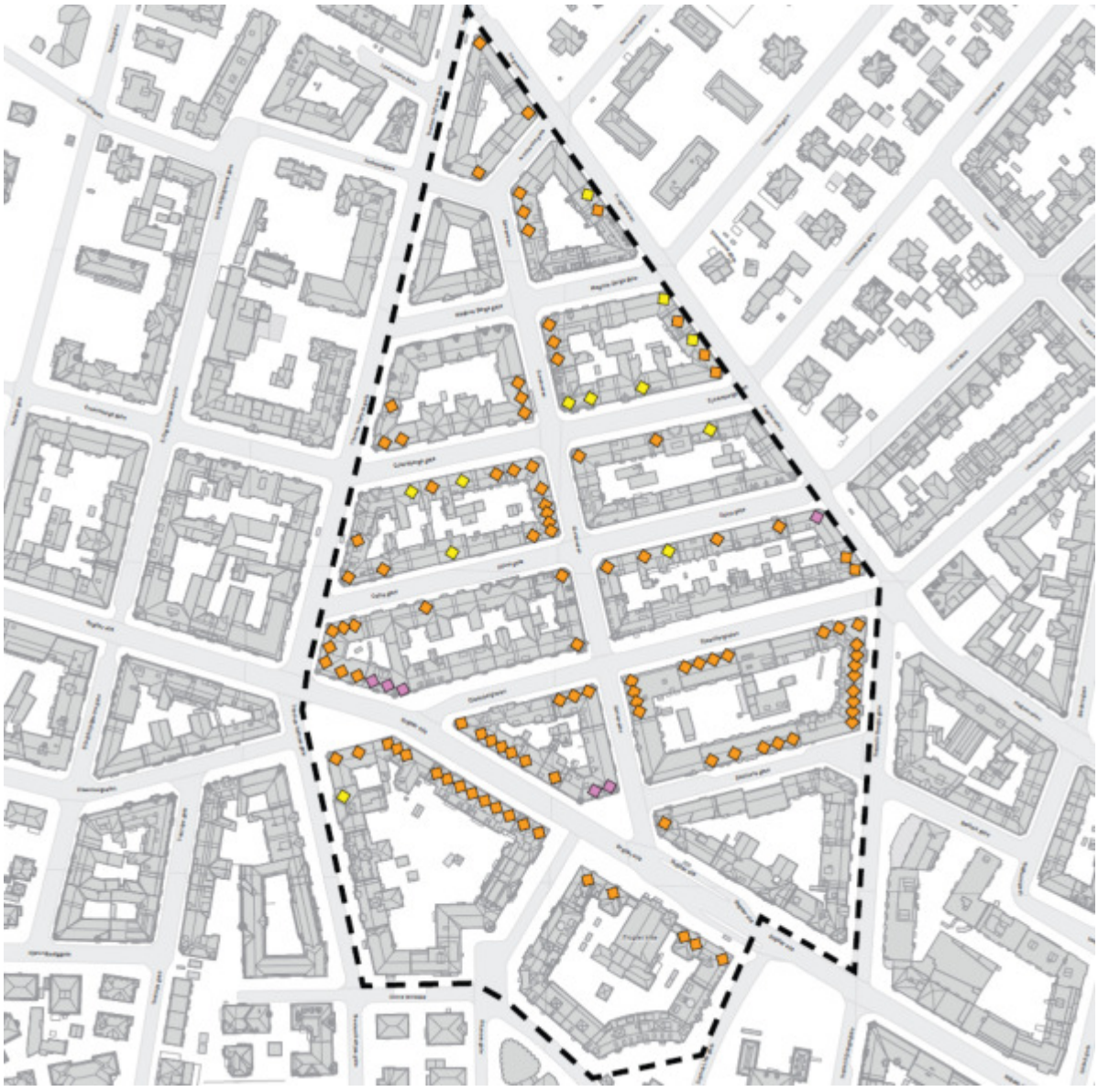


Transformasjonen av kvartalet mellom Balchens gate og Elisenbergveien kom som følge av NSBs plan for Elisenberg stasjon, men på grunn av innsparinger og markedsendringer ble den sløyfet. Passasjen mellom Balchens gate og Elisenbergveien var bygd som inngang med heis ned til midtplattform 30 meter under bakkeplan.

I Konseptvalgutredning Oslonavet 2015 ble det anbefalt nytt dobbeltspor mellom Oslo S og Lysaker, hvor regionaltog skulle benytte det ene dobbeltsporet og lokaltog (S-bane) det andre, der Elisenberg stasjon kunne tas i bruk. Elisenberg har også vært vurdert som ny evakueringsvei fra tunnelen.

3.6.5 Butikker og tjenesteyting – strøkstjenlig virksomhet

På 1890-tallet ble mange leiegårder byggemeldt med butikklokale i første etasje, ikke sjelden i kombinasjon med bolig. Butikkene ble gjerne lagt på hjørner eller innpasset i den delen av førsteetasjen hvor portrommet inn til bakgården tok en del av arealet. Butikkene disponerte kjellerlokalene som lå rett under butikklokalet, og ofte ble det anlagt area for å gi dagslys til kjellerlokalet.



Punktene markerer innganger til virksomheter på gateplan:
oransje byggemeldt som butikk
gult opprinnelig butikk bruksendret til bolig.
lilla opprinnelige bolig bruksendret til annen virksomhet

Svært få boliger på gateplan er omgjort til forretning. I de tilfellene det finnes eksempler på det, skjedde det tidlig.

- I Bygdøy allé 61 var første etasje byggemeldt som bolig 1897, men har, etter gamle fotografier å dømme, alltid hatt forretning.
- I Odins gate 19 på hjørnet av Frognerveien åpnet Frogner apotek i 1910.

- Bygdøy allé 53 som ble oppført som leiegård 1899-1901, ble fra 1912 tatt i bruk til pensjonat. Norum hotell ble det kalt fra 1948, bar og bistro kom på begynnelsen av 1960-tallet. På slutten av 1990-tallet overtok Rica, og i dag driver Frogner House stedet som leilighetshotell, mens første etasje ikke lenger er i bruk.
- Frognerveien 54 hadde opprinnelig kafé på hjørnet mot Frogner plass. Etter at bygningen ble fullstendig fornyet innvendig 2003-05 er hele første etasje tatt i bruk som forretning

På 1900-tallet ble det mindre vanlig med kombinasjoner av bolig og forretning på gateplan. I kvartalene sør for Bygdøy allé er det kun bolig på gateplan, mens det er sammenhengende butikklokaler mot Bygdøy allé. Noen forretninger har holdt stand svært lenge, Fjeldberg fisk og vilt flyttet inn i Bygdøy allé 56 i 1926, da gården var ny.

Forretninger, offentlig og privat tjenesteyting inkludert bevertning og strøkstjenlig virksomhet fordeler seg utover hele planområdet, altså med unntak av gatene sør for Bygdøy allé.



Odins gate 1904, sett fra Thomas Heftyes gate. Hjørnet til høyre hadde butikklokale fra det ble oppført i likhet med flere gårder på skyggesiden nedover Odins gate. Denne delen av Odins gate har større og påkostede gårder enn den østre delen og avspeiler muligens større spekulasjonsiver mot slutten av 1890-tallet.



I krysset mellom Gimle-veien og Eckersbergs gate er et butikklokaler på alle fire hjørnene.

Bygningene har tegl-forblending og preg av nyrenessanse og en mer eklektisk historisme.

Frogner kirke sto ferdig i 1907 og ble lagt aksialt på Gimleveien da det ble bestemt den skulle ligge som en integrert del av et kvartal, på samme måte som småkirkene fra samme tid på Vaterland og Tøyen.

4 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

4.1 Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 11. november 2024 - 3. januar 2025. I høringsperioden ble det avholdt et åpent informasjonsmøte, der Plan- og bygningsetaten gikk gjennom innholdet i planforslaget og svarte på spørsmål. Det var ca. 40 deltakere på møtet.

Det har kommet inn 36 bemerkninger i høringsperioden. Etter sammendrag av bemerkninger med kommentarer følger en tematisk oppsummering av hovedtemaer som kommenteres samlet. De komplette uttalelsene følger også som eget vedlegg 3.

Nr.		Dato	Filnr.
1.	Bydel Frogner	19.12.2024	57
2.	Bymiljøetaten	03.01.2025	63
3.	Byantikvaren	20.12.2024	60
4.	Renovasjons- og gjenvinningsetaten	23.12.2024	63
5.	Vann- og avløpsetaten	03.01.2025	72
6.	Frogner menighetsråd	13.12.2024	54
7.	Kirkelig fellesråd i Oslo	09.12.2024	51
8.	Oslo biskop	12.12.2024	52
9.	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud Oslo og Akershus	02.12.2024, 19.12.2024	46, 56
10.	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.12.2024, 10.01.2025	53
11.	Bane Nor	18.12.2024	55
12.	Skarpsno, Gimle og Frogner vel – Jo Piene	01.01.2025	66
13.	Harriet Hetland	20.11.2024	39
14.	Marianne Mithassel Aamodt	30.11.2024	47
15.	Torstein Andresen	24.11.2024	41
16.	Finn Kristian Aamodt	30.11.2024	48
17.	Gunnhild Alvsaker og Arne Jørgensen	22.12.2024	64
18.	Thomas Thiis-Evensen	01.01.2025	73
19.	Maja Arnestad (Sameiet Elisenbergveien 7)	03.01.2025	76
20.	Eilif Torma mfl.	25.12.2024	74
21.	Frogner Sentral Utvikling	03.01.2025	75
22.	Sameiet Magnus Bergs gate 4 – Roberto Carpagno	14.11.2024	37
23.	Sameiet Magnus Bergs gate 4 – Tone Nakstad	15.11.2024	38
24.	Sameiet Magnus Bergs gate 4 – Amila Sehic	26.11.2024	43
26.	Sameiet Bygdøy allé 38 – Lars Brunborg	27.12.2025	70
25.	Sameiet Bygdøy allé 38 – Marit Sofie Vold Bjørlo	01.01.2025	65
27.	Sameiet Magnus Bergs gate 2 – Svein Lillestølen	20.12.2024	58
28.	Boligsameiet Thomas Heftyes g. 39 – Michael Hopstock	22.12.2024	59
29.	Hans Nobel Coucheron-Aamot	11.11.2024	35
30.	Ingrid Marie De Long	25.11.2024	42
31.	Henriette Andrea Stead Gjefle	21.11.2024	40
32.	Roar Weum	22.11.2024, 05.12.2024	44, 50
33.	Glenn Waldeland	28.11.2024	45
34.	Jon Atle Haugen	02.12.2024	49
35.	Solveig Kagge og Jonas Førde	03.01.2025	71
36.	Min Invest AS (ikke relevant, refereres ikke)	11.11.2024	36

4.2 Sammendrag av bemerkninger med kommentarer

Bydel Frogner
Frogner bydelsutvalg behandlet saken i møte 17.12.24 og fattet følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget er positive til at Plan- og bygningsetaten har videreført planarbeidet og laget en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og området som helhet.
2. Bydelsutvalget ber om at reguleringsplanen tilrettelegger for helsefremmende og trygge nærmiljøer.
3. Forhager kan bidra til bedret overvannshåndtering, og representerer et positivt grønt innslag i gatene. Bydelsutvalget mener derfor det bør tilrettelegges for at tidligere forhager kan tilbakestilles der dette er mulig.
4. Bydelsutvalget er positiv til en regulering som styrker by miljø og gateliv, og støtter derfor en regulering som åpner for tilbakeføring til opprinnelig bruk på bakkeplan.
5. Planen må ikke være til hinder for tiltak som sikrer at boliger og utearealer blir tilgjengelige for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også forsvarlig bredde på uhindret fortau.
6. EU har vedtatt byggenergidirektivet. Innen 2032 har Norge forpliktet seg til å få boligene opp til energiklasse E eller bedre. Det betyr at mange av sameiene og huseierne må gjennomføre omfattende tiltak for å tilfredsstille kravet. En regulering for bevaring må ikke føre til at energitiltak blir umulige eller så kostbare at det fører til store økonomiske problemer for eierne. I så fall må eiendommene få varig unntak fra å tilfredsstille kravet om energiklasse E.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planforslagets hensikt er å sikre bevaring av bygninger og byrom samt å legge til rette for et fortsatt mangfoldig byliv i området. Bylivet er grunnleggende for trygge og helsefremmende nærmiljøer, og tilgang til hverdagsarenaer, tilbud og tjenester skaper tilhørighet og gir god boopplevelse. Tilgang til grøntområder finnes i hovedsak utenfor planområdet, selv om trær, gårdsrom og byrom bidrar lokalt.

Planforslaget åpner for at privateide arealer mellom bebyggelse og fortau og som historisk har vært (asfaltert) forplass kan opparbeides som forhager.

Planen vil kunne åpne for universell utforming av boliger og utearealer, dersom det ikke går på bekostning av bevaringsverdiene. Spørsmålet om heis vil imidlertid måtte vurderes i hvert tilfelle, da det mange steder vil innebære store inngrep i bygningenes hovedstruktur, uforenlig med planens mål.

Riksantikvaren har pekt på at dagens energimerkeordning ofte gir en dårligere energikarakter enn reell energibruk tilsier, og det åpnes for unntak fra bygningsenergidirektivet og energimerkeforskriften for verneverdig bebyggelse. Riksantikvaren har utarbeidet veiledning om gode energitiltak i verneverdig bebyggelse, og for tiden i samarbeider Byantikvaren med Klimaetaten og Plan- og bygningsetaten for å samle relevant materiale som er spesielt tilpasset Oslos bygningsmiljøer. Planbestemmelsene vil ikke være til hinder for slike tiltak.

Nesten alle høringsuttalelsene gir uttrykk for støtte til at området sikres som kulturmiljø og verdifullt nærmiljø, og dette momentet er utelatt i sammendragene.

Bymiljøetaten (BYM)

Avkjørsler

BYM mener at kun avkjørsler som er i bruk skal opprettholdes i regulering, da det er konfliktpunkter. Gangatkomst trenger ikke vises med avkjørselspil, selv om det etter vegloven er en avkjørsel.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Avkjørselspil fjernes for eiendommer hvor porten ikke er i kjørbar tilstand til gårdsrom.

Fortau

BYM mener at den foreslåtte bestemmelsen om at *gatenes lineære utforming skal videreføres* kan vanskeliggjøre bygging av bredere fortau i fremtiden, og ber om at denne setningen tas ut av bestemmelsen. Areal langs fasadene er viktig for å sikre fotgjengerareal. Flere steder er bebyggelse og anleggsformål utvidet slik at det ikke lenger er sikret fortau. Dette er uheldig, og kan få konsekvenser for driftssituasjon/forvaltningsansvar.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Etter BYMs råd ved planoppstart reguleres kjørevei og fortau som o_veg, slik at framtidige endringer ikke krever omregulering eller dispensasjon, se 3.3.4. Gatene i området har en lineær karakter som bør opprettholdes, men formuleringen i bestemmelsene endres til å gjelde gatenes lineære *hovedkarakter*, for å vise at mindre endringer kan tillates. Planforslagets tilrettelegging for å opparbeide forhage mellom bebyggelse og fortau skal ikke være til hinder for drift. Gjenstående areal regulert til o_veg er tilstrekkelig til å ivareta fotgjengerareal, og er justert i Balchens gate og i Frederik Stangs gate.

Torg

Torg som er opparbeidet eller sikret i plan bør reguleres som torg for å forbli møteplasser, og ikke som veiareal. Det gjelder Thomas Heftyes plass, som er regulert til torg i dag, og som har en bymessig utforming og skal driftes som et torg. BYM vil også at gjeldende reguleringsplans bestemmelse for utforming av plassen opprettholdes. Østre del av Balchens gate mot Fredrik Stangs gate bør vurderes regulert som torg.

Plan- og bygningsetatens kommentar

For Thomas Heftyes plass endres arealformålet til torg, i samsvar med gjeldende bruk, mens fortauet rundt plassen inngår i veiareal i likhet med øvrige fortau. Hensynssonen ivaretar torgets utforming. For Balchens gate må utforming og bruk vurderes innenfor rammene av den justering av forslaget vi går inn for, der eksisterende fortau og gate reguleres til o_veg, mens opparbeidet forplass/forhage tillegges tilstøtende eiendommers regulering.

Gatetrær

Nye trær bør sikres i planbestemmelser og fjernes fra plankartet, slik at justering kan skje uten dispensasjoner. Artsvalg bør ikke bestemmes i reguleringsplanen, på grunn av framtidig usikkerhet. BYM foreslår å regulere vokseform i gatesnittet, kreve arter som har god salttoleranse og herdighet, og med 15 m^3 under bakken til rotutvikling. Politiske føringer fra miljøbyråden i etterkant av konseptvalgutredningen for Bygdøy allé sier at alléen fortsatt skal bestå av kastanjetrær slik den står, at manglende trær skal erstattes og tiltak som bedrer vekstforholdene gjennomføres fortløpende.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Som følge av BYMs vurdering har vi tatt ut den foreslåtte bestemmelsen der trærnes art (treslag) er fastsatt. For skjøtsel bør hele alléen ses under ett, og det er lite hensiktsmessig å binde opp forvaltningen i denne detaljreguleringen. Planbestemmelsene for gatetrær er presisert for å understreke at allé og trerekker skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for regulert nytt tre, skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelttrær utgår og tilstøtende trær nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre den helhetlige strukturen.

Byantikvaren
Planforslaget er utarbeidet av PBE i godt samarbeid med Byantikvaren som slutter seg til beskrivelse, vurderinger og løsninger i forslaget. Byantikvaren peker på at kap. 3.6 og vedleggene *Kilderegistrering byggesak*, *fotografier* og *Gjeldende arealbruk og bruks-tillatelser* som gir en særs grundig gjennomgang av område- og bygningshistorikken. Det stilles ikke krav om arkeologisk registrering, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Byantikvaren uttaler seg til alle saker som berører kulturminner, også planforslag der Byantikvaren medvirker. Plan- og bygningsetaten har hatt stor nytte av de vurderinger og erfaringer som Byantikvaren har bidratt med i planarbeidet.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG)
Økt kildesortering og gjenvinning med separat innsamling vil kreve at det avsettes areal til egen oppsamlingsenhet for fire avfallstyper per hentested. Dersom det må være låst dør, skal kommunens elektromagnetiske låssystem benyttes til portrom eller avfallsrom.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planforslaget vil i svært liten grad innebære endringer for renovasjonsløsningen utover å åpne for at det oppføres skur for håndtering, løsninger som REG vil måtte godkjenne.

Vann- og avløpsetaten
Etaten setter pris på at overvannsutfordringer omtales i planbeskrivelsen, og at det uttrykkes at bevaring ikke skal hindre åpne overvannsløsninger som vil dempe belastningen på ledningsnettet. De savner en mer detaljert vurdering av overvann, grunnvann og infiltrasjonsevne.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Hvordan overvannsløsninger utformes og detaljert vurdering av overvann og infiltrasjon vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Frogner menighetsråd
Frogner menighetsråd peker på at kirkelige handlinger er viktige øyeblikk i folks liv og at de fortsetter ut på kirkeplassen som derfor må holdes åpen og ivaretas som identitetssymbol, liggende på toppunktet i Bygdøy allé. Kirken har nasjonal verdi og behandles med samme respekt som fredete kirker. Forvaltning av kirke og omgivelser er beskrevet i eget rundskriv.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Vi viser til kommentar under uttalelse fra KfiO. Bygdøy allé er nylig gitt en ny utforming der

busslommene er sløyfet, noe som ivaretar byrommet på begge sider av Bygdøy allé i tråd med de behov kirken tilkjennegir.

Kirkelig fellesråd i Oslo (KfiO)
Kirkelig fellesråd i Oslo ønsker primært at Frogner kirke tas ut av planforslaget. Kirken er listeført av Riksantikvaren, og forvaltning av søknadspliktige tiltak er underlagt Oslo biskop. KfiO frykter tidkrevende saksbehandling der både Riksantikvaren og Byantikvaren involveres. Reguleringsbestemmelsenes unntak for skur og UU-tiltak bør tydeliggjøres.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Problemstillingen vil være den samme for en rekke kirkebygninger. Vi har tillit til at forvaltningen finner ordninger som gir smidige løsninger, samtidig som faglige vurderinger legges til grunn for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Den norske kirke – Oslo biskop
Oslo biskop mener som Kirkelig fellesråd i Oslo at Frogner kirke ikke bør omfattes av planforslaget siden kirken er listeført av Riksantikvaren. Det bør komme tydeligere fram i bestemmelsene at skur for sykkelparkering og avfallshåndtering kan etableres, og at det tillates tiltak for universell utforming.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Vi viser til kommentar til uttalelse fra KfiO. Etaten anser at bestemmelsenes pkt. 2.1.2 jf. 1.1 er tydelig på at skur kan etableres.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Statsforvalteren viser til overordnede føringer. Med statlig samordnet høringsuttalelse 11.11.2024 melder Statsforvalteren at det ikke er funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra NVE. Det forutsettes at Oslo kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene. Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Vi gjennomførte tilleggsutredningen så snart vi ble kjent med innsigelsen – se pkt. 4.3.5.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Innsigelse er omtalt i pkt. 4.3.5.

Bane NOR
Bane NOR konstaterer at eksisterende jernbanetunnel er vist med hensynssone H190, og at regulering av vertikalnivå opprettholdes, og har ikke merknader til dette. Den framtidige nye jernbanetunnelen mellom Oslo S og Skøyen planlegges også under planområdet, og området som vurderes er vist med hensynssone i kommuneplanens arealdel. Bane NOR viser til en unøyaktighet i planbeskrivelsen for denne sonen. For en eventuell ny framtidig tunnel er det viktig for dem å ha kontroll på tiltak under bakken. Bane NOR kan ikke se at planforslaget er i konflikt med kommuneplanens hensynssone, men forutsetter at kommunen følger den opp i byggesaker som gjelder tiltak under grunnen.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Hensynssonen for eksisterende jernbanetunnel sikrer at det ikke etableres energibrønner

eller lignende tiltak innenfor sonen. Ordlyden i planbeskrivelsen om fremtidig jernbanetunnel er endret i samsvar med Bane NORs merknad. Kommuneplanens hensynssone vil følges opp i byggesaksbehandlingen.

Skarpsno, Gimle og Frogner vel v/ Jo Piene
Velet går imot at det skal åpnes for forretning på gateplan i Bygdøy allé 53, og viser til at forretning her vil eksponere seg mye mot Gimleveien, som er en rolig boliggate og ikke en strøksgate. Det flotte bygget forsimples med skilting, foliering av vinduer, vimpler og varelevering som øker bil- og lastebiltrafikk.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Harriet Hetland
Bygdøy alle 53 er bydelens slott, og er en del av en stolt byhistorie. At praktbygget kan bli supermarked var aldri arkitektens intensjon og utløser sjokk og undring, men også frykt for støy, trafikk, søppel, reklame i vinduer og på fortau. Forslaget skaper frykt at småbutikker blir utkonkurrert.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Marianne Mithassel Aamodt
Gamle Norum hotell er ikke egnet til butikk, bydelens historie og særpreg vil svekkes. Trafikksikkerhet, trygg varelevering, barn og eldres ferdsel i området nevnes som problemer, sammen med parkering av sykler, barnevogner og sparkesykler på fortau og gangveier. Støy fra trafikk og fra butikkdrift er belastende, og nærområdet er godt dekket av matbutikker. Norum bør brukes til boliger, kunst- og kulturformål, styrke fellesskapet i et trygt nærmiljø.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Torstein Andresen
Tidligere episoder med støy fra Bygdøy alle 53 tilsier at det ikke må tillates støyende virksomhet etter kl. 23. Press på beboerparkeringen skaper behov for flere p-plasser.

Plan- og bygningsetatens kommentar
For generelle kommentarer angående Bygdøy allé 53 viser vi til avsnitt 4.3.1. Håndtering av støy fra virksomheter i bygget må håndteres etter andre regelverk. Reguleringsplanen styrer heller ikke fordeling av type parkeringsplasser, og dette ivaretas av Bymiljøetatens forvaltning av gatene.

Finn Kristian Aamodt
Butikk i lokalene til det historiske Hotel Norum forverrer trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister og gir logistikkutfordringer og støy. Ombygging kan skade historiske verdier og den kulturelle identiteten og sjarmen. Økt konkurranse gagner ikke lokalbefolkningen.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Gunnhild Alvsaker og Arne Jørgensen
Arbeidet som er utført er imponerende, men det er kommunens oppfølging i enkeltsaker som avgjør. Ved å åpne for forretning i Bygdøy allé 53 gir kommunen fra seg muligheten til å styre utviklingen av byrommet på toppen av Bygdøy allé, og det hyggelige miljøet svekkes. På tvers av planens intensjoner vil mindre forretninger avvikles. Argumentet om strøksgate overser

virkningen for byrommet og bygningens spesielle vernebehov. Ønske om høyere leie er ikke relevant, dagens tillatte bruk kan sikre økonomien. Bruksendringen er en usaklig forskjellsbehandling siden andre bindes til eksisterende formål og bruk.

Plan- og bygningsetatens kommentar
For kommentarer til Bygdøy allé 53 viser vi til pkt. 4.3.1. Arealer på gateplan som ikke er bolig foreslås med en regulering som åpner for forretning og tjenesteyting innenfor hele planområdet med få unntak. Byantikvaren har ikke motsatt seg bruksendring til forretning, og etter en totalvurdering legges til grunn for planforslaget.

Thomas Thiis-Evensen
Thomas Thiis-Evensen beskriver hvordan historiske byer har med offentlige bygninger som viktige symboler for fellesskapet, ofte fremhevet gjennom tilknytning til karakteristiske landskapstrekk, gateløp, åpne plasser eller parker. Elisenbergløkken vokste fram rundt 1900 med Frogner kirke sentralt plassert på en høyde. Utvidelsen av Bygdøy allé skapte et åpent plassrom foran kirken. Som motvekt har Bygdøy allé 53 symmetrisk fasade, og har en rolle i bybildet som gir premisser for pågående diskusjoner om bruken av første etasje der det er viktig at endringer respekterer og viderefører områdets karakteristiske trekk. Han mener det ikke må tillates endringer som vil kunne påvirke gårdens symmetri, og forutsetter at det kontroll av skilting, bokstavstørrelser og fargesetting følges opp strengt.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Thomas Thiis-Evensen setter bygningsmiljøet og Bygdøy allé 53 inn i en større byhistorisk sammenheng og viser at situasjonen innbyr til varsomhet. Planens arealformål og bestemmelser sikrer etter vår vurdering godt grunnlag for å ivareta kvalitetene i Bygdøy allé 53, se også pkt. 4.3.1.

Maja Arnestad – Sameiet Elisenbergveien 7 [utenfor planområdet]
Sameiet Elisenbergveien 7 støtter ikke forslaget om forretning på gateplan i Bygdøy allé 53. Området godt dekket av dagligvareforretninger. Frukt/grønt/delikatesse-handelen som lå i sameiets 1. etasje ble lagt ned i 2022 pga. konkurransen fra nye, langåpne kjedebutikker, og det samme kan skje med gjenværende spesialforretninger. Norum har en særlig prominent plass i Bygdøy allé vis-à-vis Frogner kirke og med en åpen plass i forkant. Bevaring av brosteinsbelegning støttes, det gir bedre overvannshåndtering enn tett asfalt.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Eilif Stefan Torma mfl.
Norum er en viktig del av Oslos hotell- og restauranthistorie. Dagligvareforretning i Bygdøy allé 53 fremmer ikke hensynene bak planforslaget og truer mangfoldet, Fjeldberg og Frogner Special er allerede utfordret av større aktører som CC Vest og Colosseum. Nærmiljøet frykter reklame og støy-, trafikk og parkeringsproblemer, samtidig som det tilkjennegis at redusert fremkommelighet for biler og parkeringsmuligheter gir en helhetlig og god løsning for alle beboere. Eierforholdene er kompliserte og kan bety ustabilitet. Rema 1000s eier (som også er nabo) bidro til å lette hovedaksjonærens gjeldskrisen ved å kjøpe hans Munch-samling. Bygget viser tegn på forfall. Forslaget beriker utvilsomt gårdeier og Rema 1000.

Plan- og bygningsetatens viser til avsnitt 4.3.1

Frogner Sentral Utvikling (FSU)

FSU mener planforslaget bør endres for å sikre utvikling av telefonsentralen i tråd med søknad om rammetillatelse [mottatt 20.12.2024]. FSU er kritisk til planforslagets begrensninger av utnyttelse, høyder og arealformål og vil etablere bilheis til underjordisk parkering. FSU vil at pragmatiske løsninger vurderes positivt for å legge til rette for 19 store boenheter. Eiendommen bør ikke underlegges samme normer som resten av planområdet, og det må åpnes for tilbygg på tak og nye balkonger. Hovedstrukturen bør også kunne endres der det er hensiktsmessig. Det vises til uttalelse fra Byantikvaren som i stor grad er positiv til mange av endringspunktene. Begrensning av utnyttelsesgrad gjenspeiler ikke utbyggings-potensialet, og bestemmelsene ønskes justert slik at transformasjonsprosjektet kan gjennomføres. FSU ber om at uttalelsen koordineres med byggesaksbehandling [saksnummer 202463175].

Plan- og bygningsetatens kommentar

Til grunn for planforslaget ligger en vurdering om at bygningsmassen kan egne seg for ombygging til boliger og eventuelt kontor. Vi deler ikke FSUs forståelse av eiendommens potensial. Slik vi ser det ligger potensialet i å utnytte bebyggelsen innenfor de rammene eksisterende volumer gir. Planområdet anses som fullt utbygd, planforslaget legger til grunn at maks. tillatt utnyttelse og byggehøyder er gitt av eksisterende bebyggelse. I tillegg til eksisterende bygningsvolum åpner loftsveilederen for tiltak som arker og takoppløft for å nyttiggjøre eksisterende av loft til bolig. Planbestemmelsen som åpner for mindre endringer, er etter vår vurdering tilstrekkelig for å ivareta dette.

Etablering av underjordisk parkering vil ikke være mulig innenfor de rammene planforslaget etablerer, og følger ikke som nødvendig konsekvens av bruksendringen. At boligene også får inngang i den samme smale porten som skal betjene parkering er uansett problematisk. Vi ser at ombygging til boliger vanskelig kan gjennomføres med bygningenes eksisterende vertikal-kommunikasjon, og har derfor justert bestemmelsene i pkt. 5.1.1 for å ivareta dette. Bygningene har en historie som skiller seg fra resten av området der boligbebyggelse er enerådende. Vi har vært kjent med at Byantikvaren har uttalt seg til et utkast. Når det er essensielt at bygningens identitet som teknisk-institusjonelt kulturminne stadig er lesbar er det ikke naturlig åpne for tiltak som svekker lesbarheten i gatefasadene. Balkonger mot gate tillates normalt ikke etter gjeldende veileder. Bygningene representerer ulike uttrykk, og gatefasadene kan vanskelig rangeres slik Byantikvaren gjør når det ses bort fra at bygningen fra 1941 representerer et nærmest enestående kraftfullt uttrykk fra sin tid, 2. verdenskrig, der motstandskampen fikk form i en kraftig flaggstang. I uttalelse vurderer Byantikvaren telefonsentralen som et særtilfelle innenfor området som tilskrives nasjonale interesser og motsetter seg ikke ombygging «forutsatt at det ikke går på bekostning av kulturminne-verdiene». Balkong eller tiltak som endrer hvordan bebyggelsen framstår i gaterommet. På samme måte som ellers i planområdet vil det være større toleranse for tiltak mot gårdsrom.

Roberto Carpagno – sameiet Magnus Bergs gate 4

Beboerne er stolte av sitt bygg og område og av at kulturmiljøet bevares og forbedres. I dag er Gimleveien et lappeteppe av brostein og dårlig asfalt. Vanlig stell som å trimme et tre og hvordan bakgårdene organiseres bør ikke kreve søknad. Sameiet ønsker å gjøre bakgården penere med brostein, gjerne i dialog med Byantikvaren, men uten lange og dyre søknadsprosesser.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Reglene om trær er strengest for kommunens egne trær i gatene. Planforslaget åpner for å opparbeide forhage, og både Byantikvaren og bygningsvernsenteret Murbyen Oslo gir råd. Tradisjonell skjøtsel av trær og annen vegetasjon er tillatt. Det tas inn et tillegg i bestemmelsene som åpner for mindre tiltak for bedring av oppholdskvaliteter i gårdsrom slik at beboerne gis mulighet til å påvirke og utforme egne uterom.

Tone Nakstad – sameiet Magnus Bergs gate 4
Kommunens regime for endring av fasader er strengt og strammes ytterligere til. De er enige i flere av innstrammingene, men mener at det ikke må legges opp til at de må søke for å trimme et tre, ta vare på bygningsmassen eller organisere bakgårdene. De prøver å opprettholde et hyggelig bomiljø, og langs og dyre søknadsprosesser bør unngås.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Tradisjonell skjøtsel av vegetasjon i gårdsrommene er tillatt, for eksempel kolling eller oppstamming av erstatningstrær etter hvert som de vokser til. Se også kommentarer til bemerkningen over.

Amila Sehic – sameiet Magnus Bergs gate 4
Sehic tar opp de samme forholdene som i de to foregående bemerkningene, og legger til at beboerne forventer oppgradering av gatene og tilbakeføring av brostein.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Se kommentarer til bemerkningene over. Når det gjelder oppgradering av veier sikrer planforslaget at brosteinsgatene bevares, men det utløser ingen tiltak for å gjennomføre oppgradering. Det må skje som del av ordinær drift og vedlikehold av byens gatenett.

Sameiet Bygdøy allé 38 – Marit Sofie Vold Bjørlo
Bjørlo peker på at planen ikke bør hindre tilrettelegging for livsløpsstandard og universell utforming, så lenge slike tiltak er tilpasset omgivelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Tiltak for tilrettelegging for bedre tilgjengelighet vil kunne gjennomføres med bestemmelsen om mindre endringer, men tiltakene må vurderes i hvert enkelt tilfelle, se også pkt. 4.3.3.

Sameiet Bygdøy allé 38 – Lars Brunborg
Brunborg legger til at slike tiltak vil gjøre det mulig for strøkets mange eldre å bli boende. Det er synd om bevaring forhindrer tilrettelegging for god livsløpsstandard.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Se kommentarer til bemerkningene over.

Sameiet Magnus Bergs gate 2 – Svein Lillestølen
Magnus Bergs gate 2 er nylig malt i opprinnelige farger, og rehabilitering av gårdsrommet pågår for økt funksjonalitet og grøntarealer. Thomas Heftyes gate er forkjørsvei og fartsgrensen overholdes ikke. Risting fra passerende elbusser gir frykt for setningsskader. Gaten bør bli en miljøgate med begrenset gjennomkjøring, den bør ikke være forkjørsvei, og den bør få tiltak for redusert fart.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planforslaget omfatter ikke gategrunnen i Thomas Heftyes gate, og trafikkregulerende tiltak ligger også utenfor rammene for planen.

Boligsameiet Thomas Heftyes gate 39 – Michael Hopstock
Tilpasning til EUs byggenergidirektiv vil kunne bety omfattende tiltak. Bevaringsregulering må ikke gjøre energitiltak umulige, i så fall må eiendommene få varig unntak. Boligsameiet etterlyser en presisering av bestemmelsen som unntaksvis åpner mindre endringer av fasade eller hovedstruktur og nevner stolheis særskilt.

Plan- og bygningsetatens kommentar
For EU-direktivet viser vi til kommentar under Bydelsutvalgets vedtak. Byantikvaren har erfart at det det er hensiktsmessig med en åpen formulering av hvilke tiltak som kan ses som mindre endringer, nettopp for å være åpen overfor framtidige tiltak og tilpasninger. Tilgjengelighetstiltak (som dessuten er reversible) vil normalt gå som mindre endringer.

Hans Nobel Coucheron-Aamodt
Parkering er utelatt som tema. Næringslokalene i strøket vil dø når tilgjengelighet med bil blir vanskelig, og han mener derfor det er urimelig at lokaler på gateplan ikke kan omreguleres til bolig. Prioriteringen i kommunen er feilslått, tilbud til eldre, fritidsklubber til de unge, lavterskeltilbud etterlyses.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Vi viser til eget avsnitt om parkering i pkt. 4.3.2. Planforslaget åpner for at lokaler på gateplan skal bidra til byliv for å sikre et fortsatt variert tilbud. Bruksendring til bolig svekker det mangfoldige tilbudet på gateplan og tillates derfor ikke.

Ingrid Marie De Long
Det betyr mye for mennesker å se staselige hus i oppvekst og videre i livet.

Plan- og bygningsetatens kommentar
God bokvalitet og variert byliv er helsefremmende, se også bydelsutvalgets vedtak.

Henriette Andrea Stead Gjefle, Frederik Stangs gate 46 e
Det er bra at de flotte gatene og gårdene og et rikt byliv bevares. Telefonsentralen bør ikke omreguleres til bolig, siden byggeplassen vil gi støy og trafikk, og nye beboere vil gi ytterligere press på den begrensede gateparkeringen.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Forslaget følger opp sentrale politiske føringer når det tilrettelegger for nye boliger. Telesentralen er avviklet og må kunne tas i bruk til andre formål, og uansett framtidig bruk må det påregnes byggearbeider når den bygges om.

Roar Weum
Han bor i Bygdøy allé 56c og viser til en pågående byggesak om oppføring av sykkelskur/bod der, og mener at saken må stilles i bero til reguleringsplanen er vedtatt. Det er viktig at bygninger og gårdsrom blir opprettholdt og at skjul som blir oppført ikke får en fravikende stil. Bygdøy allé 56 har egen bakgård/park på 2 mål.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planforslaget stiller ikke spesielle krav til utforming av skjul. Dette ivaretas av plan- og

bygningsloven, til arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene. De store gårdsrommene gir særlige utfordringer med tanke på grøntanlegg og brukspotensial. Det ble gitt rammetillatelse til det omsøkte sykkelskuret/boden den 17.12.2024.

Glenn Waldeland
Forslaget bør utvides til å gjelde alle byens historiske bomiljøer. Ved rehabilitering må detaljer og egenart sikres, det må bli mer forutsigbarhet ved infill-prosjekter, og det må stilles krav om tilbakeføring av fasader.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planområdet har ikke rom for infill. Planforslaget sikrer fasadenes historiske utforming og åpner for tilbakeføring, men for fasadeendringer som er lovlig utført finnes det ingen hjemmel for å kreve tilbakeføring.

Jon Atle Haugen
Planforslaget må inkludere gatebelegning. Gimleveiens brostein er klattet over med asfalt. Oslo kommune virker lite interessert i å holde gatene i stand, brostein er vakkert og slik så alle gater ut for 60-70 år siden. I andre byer, som Bergen og Helsinki, bidrar brostein til en viktig del av byens estetikk.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Planforslaget utløser ingen tiltak for å gjennomføre oppgradering, det må skje som del av ordinær drift og vedlikehold av byens gatenett.

Solveig Kagge og Jonas Førde
De bor i Magnus Bergs gate 3B, og ønsker å bygge heis på baksiden av bygården. Universell utforming vil gjøre det enda mer attraktivt for eldre og unge med barn å bo i de øverste etasjene. De håper planforslaget ikke blir et hinder for å bygge heis.

Plan- og bygningsetatens kommentar
Heis kan bedre tilgjengelighet og bidra til universell utforming, men vi sikrer ikke dette på generell basis i reguleringsbestemmelsene. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller gripe inn i bygningenes hovedstruktur på en måte som er uforenlig med planens siktemål. Unntaksvis kan heis installeres på utsiden av eksisterende bygninger og knyttes til eksisterende vertikalkommunikasjon og inngangsnivåer, andre steder kan det være det mulig å innpasse heis i bakgård knyttet til baktrapp. Der forholdene ligger til rette for det vil heis kunne gjennomføres som et mindre tiltak.

4.3 Hovedtemaer fra bemerkningene

4.3.1 Bygdøy allé 53 – tidligere Norum hotell – framtidig bruk av gateplan

Et stort antall bemerkninger uttrykker bekymring over at planforslaget åpner for forretning på gateplan. I det inngår bekymring for trafikksikkerhet og støy knyttet til varelevering og parkeringssituasjonen i nærområdet. Dagens kjøremønster inngår ikke i reguleringen, men gir i dag innkjøring fra Bygdøy allé til varelevering i enveiskjørte Gimleveien og utkjøring vestover i enveiskjørte Elisenbergveien. Noen mener at den typen forretning som ønskes etablert her innebærer en forsimpling av bymiljøet og viser til måten lavpriskjeder ofte synliggjør seg i bybildet, med skilting, foliering av vindu og ulike former for reklame som ikke er ønsket her. En protest mot bruksendringen peker på at Bygdøy allé er kjent for eksklusive butikker og serveringssteder og at en stor dagligvarekjede som REMA 1000 ikke passer inn i dette bildet, og vil forstyrre gatas unike karakter. En høykvalitets kolonialbutikk eller et serveringssted ville både komplettere og forsterke gatens eksisterende atmosfære. På den annen side peker mange på at området er godt dekket med dagligvaretilbud – 3 større forretninger ligger dessuten i Bygdøy allé. Mange er bekymret for at nisjeforretninger presses til avvikling når de større kjedene etablerer seg, og det pekes konkret på to tradisjonsrike forretninger i Bygdøy allé 56 som har ligget her i 100 år.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Reguleringsformål: Bygdøy allé er en sentral og trafikkert gate med variert arealbruk, som preges av ulike typer forretninger, servering, tjenesteyting, offentlige formål og boliger. Også i Gimleveien er store deler av fasadelengden på gateplan brukt til forretning og tjenesteyting. Ett av planens mål er å legge til rette for byliv med ulike tilbud på gateplan, med en videreføring av dette mangfoldet der Bygdøy allé 53 spiller en vesentlig rolle. Vi mener det er naturlig at forretning inngår som en mulig arealbruk her. Det gir en fleksibilitet på gatenivå som gjelder for hele området. Byantikvaren har ikke motsatt seg bruksendring til forretning. Også bevertning, hotell og tjenesteyting vurderes som formål som kan opprettholdes eller etableres, og som vil være tilpasset bygningen og området. Denne fleksibiliteten til å bruksendre mellom forretning og tjenesteyting gjelder også for alle andre områder som er regulert til kombinerte formål (med unntak for Elisenbergveien 37 B, der kun bolig og kontor tillates). Plan- og bygningsloven gir ikke mulighet for å styre hvilken type forretning som etableres, og planen kan derfor ikke skille mellom dagligvareforretning og andre typer handel.

Markedsgrunnlaget: Reguleringsplanen gir langsiktige føringer for arealbruken, og kan ikke vurdere markedsmessige forhold innenfor aktuelle næringer i dagens situasjon. Vurdering av områdets dekning av dagligvareforretninger inngår derfor ikke i reguleringsarbeidet. Selv om planforslaget har som mål å sikre byliv og virksomheter kan plan- og bygningsloven ikke brukes konkurranseregulerende overfor generelle utviklingstrekk i detaljhandelen.

Skilt og reklame: Plan- og bygningsetaten mener at gjeldende forskrift om skilt- og reklame, som ble vedtatt 20.1.2013, sammen med Byantikvarens vurdering vil ivareta behovet for et neddempet og tilpasset uttrykk på en god måte. Vi ser mange eksempler på det både i Oslo og andre historiske byer.

Søknader om skilt- og reklameinnretninger skal behandles i kommunen i henhold til kommunens forskrift om skilt og reklame. Forskriften har konkrete føringer for utformingen,

inkludert bestemmelse om at foliering på vindusflater skal dekke maks. 1/3 av vindusflaten. Den har også generelle regler om at skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, byrommets dimensjoner og bygningens egenart og arkitektoniske utforming. Det betyr at Plan- og bygningsetaten, i samråd med Byantikvaren, vurderer foreslåtte skilt- og reklametiltak ut fra den konkrete bygningen og byrommet det skal stå i. Plan- og bygningsetaten slutter seg til høringsuttalelsene som peker på den særlige verdien byrommet foran Frogner kirke har, og vil tillegge det vesentlig vekt i saksbehandlingen, i samsvar med forskriftens krav om tilpasning til bygning og omgivelser. Forskriften er også omtalt i pkt. 3.4.1.

Endringer av bygningen: Planforslaget gir strenge føringer for hva som kan tillates av endringer både når det gjelder bygningenes eksteriør og hovedstruktur, og for tilgrensende byrom. Disse føringene vil gjelde også for en eventuell bruksendring til dagligvare i Bygdøy allé 53.

Trafikk, parkering, varelevering: Parkering og varelevering vil måtte foregå innenfor gatearealer der slike formål tillates, og i samsvar med Bymiljøetatens bestemmelser for virksomheter i den tette byen. Forretning her antas primært å henvende seg til nabolaget, siden begrensede parkeringsmuligheter gjør at handlende med bil heller vil velge steder som tilbyr mer parkering.

4.3.2 Parkering

Flere bemerkninger nevner beboerparkering og etterlyser temaet parkering i planforslaget. På den ene siden er det mange som peker på at det er for få plasser, på den annen side er det også noen som tilkjennegir tilfredshet med tiltak som er gjennomført som begrenser parkering eller gir uttrykk for at parkering bør fjernes til fordel for mer grønt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Planforslaget endrer ikke på situasjonen når det gjelder parkering. Gatene opprettholdes med fleksibel regulering til veiformål for hele gatearealet, og tar ikke stilling til hvor det skal være parkering. Kommunen har allerede opparbeidet et gatemiljø med nye vei- og fortausløsninger som i større grad tilrettelegger for fotgjengere og syklister.

4.3.3 Universell utforming

Flere uttalelser, både fra Frogner bydel og beboere i området, peker på at både bygninger og utearealer må være tilgjengelige for alle, også for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Etablering av heis og tilstrekkelig bredde på fortau er eksempler som nevnes. Planen må derfor åpne for at slike tiltak kan gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Planen vil kunne åpne for universell utforming av boliger og utearealer, med grunnlag i bestemmelsen om mindre endringer. Tiltakene må imidlertid vurderes i hvert enkelt tilfelle, med konkret vurdering av påvirkning på bevaringsverdiene. Spørsmålet om heis vil også måtte vurderes i hvert tilfelle, da det mange steder vil innebære store inngrep i bygningenes hovedstruktur, som kan være uforenlig med planens mål.

4.3.4 Energi

Frogner bydel og flere andre høringsparter uttaler at regulering til bevaring ikke må føre til at energitiltak blir umulige eller så kostbare at det fører til store økonomiske problemer for eierne. De viser til EUs bygningsenergidirektiv, der Norge innen 2032 har forpliktet seg til å få boligene opp til energiklasse E eller bedre. Det betyr at mange av sameiene og huseierne må gjennomføre omfattende tiltak for å tilfredsstille kravet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Energieffektivisering: Man vil neppe oppnå de energiklasser som gjelder for nybygg. Byantikvaren har informasjonsark om gamle vinduer og om gode vinduskopier som ivaretar energieffektiviseringsaspektet. Planforslaget legger opp til at opprinnelige vinduer restaureres og at energiytelsen eventuelt bedres med innvendig varevindu. Vindusutskifting anbefales bare hvis omfattende råte dokumenteres, eller hvis kostnadsbildet blir uhåndterlig, og da med gode kopier. Byantikvaren kan yte støtte for restaurering av opprinnelige vinduer. Der opprinnelige vinduer er erstattet av nyere vinduer anbefales gode kopier av de originale enn fremfor restaurering. Utvendig etterisolering på fasader uten fasadedekor avhenger av gode avslutninger og overganger mot gesims og takutstikk, vinduåpninger, hjørner og grunnmur.
Varmepumpe: Riksantikvarens veileder (2022) peker på hensyn som må ivaretas. Riksantikvaren viser også til at varmepumpe sammen med moderate energieffektiviseringstiltak gir langt høyere kost-/nytteeffekt enn omfattende etterisolering og utskifting. Boring av energibrønner er mulig i det meste av planområdet, unntatt over jernbanetunnelen. Riksantikvaren har pekt på at dagens energimerkeordning ofte gir en dårligere energikarakter enn reell energibruk tilsier, og det åpnes for unntak fra bygningsenergidirektivet og energimerkeforskriften for verneverdig bebyggelse.

4.3.5 Grunnforhold – innsigelse fra NVE – innsigelsen trukket

Norges vassdrag- og energidirektorat NVE fremmer innsigelse, da faren for områdeskred fra kvikkleire ikke er vurdert tilstrekkelig. Det foreligger ikke noen geoteknisk vurdering der det åpnes for fremtidig endring eller erstatning innenfor rammen av eksisterende bebyggelse. NVE skisserte to veier til å løse innsigelsen. Den kan løses ved å avklare reell skredfare for kvikkleire og ivareta sikkerhet i planen, eller avmerke aktsomhetsområde kvikkleire og forby nye tiltak inkludert bruksendring i sonen.

NVE trekker sin innsigelse til reguleringsplan Elisenbergløkken i brev datert 10.10.2025 fordi fare for områdeskred er utredet. Geoteknisk notat utarbeidet av PBE konkluderer med at planen oppfyller kravene til sikker byggegrunn, jf. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3.

Plan- og bygningsetatens kommentarer
Vi gjorde en utredning av områdestabilitet så snart vi fikk melding om at NVE fremmet innsigelse til planforslaget. Tilleggsutredningen ble oversendt 07.01.2025. Vi fant det mest hensiktsmessig å avklare den reelle skredfaren gjennom utredningen, og det er derfor ikke behov for å avmerke aktsomhetsområde kvikkleire som hensynssone H310 i plankartet. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på NGUs løsmassekart som i det aktuelle området har oppløsning 1:50 000, og er klassifisert med stort avvik. Følgelig er det ikke egnet til å avgrense eventuell skredfare. Aktsomhetsområdet er vurdert med grunnlag i mer presise datasett og konklusjonen er at det ikke er fare for kvikkleireskred er i planområdet.

5 Plan- og bygningsetatens oppsummering

Det foreligger vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på hele planområdet. Begrunnelsen for planforslaget er at gjeldende plangrunnlag (kommuneplanen og delvis opphevet reguleringsplan) ikke ivaretar kulturmiljøverdiene i tilstrekkelig grad.

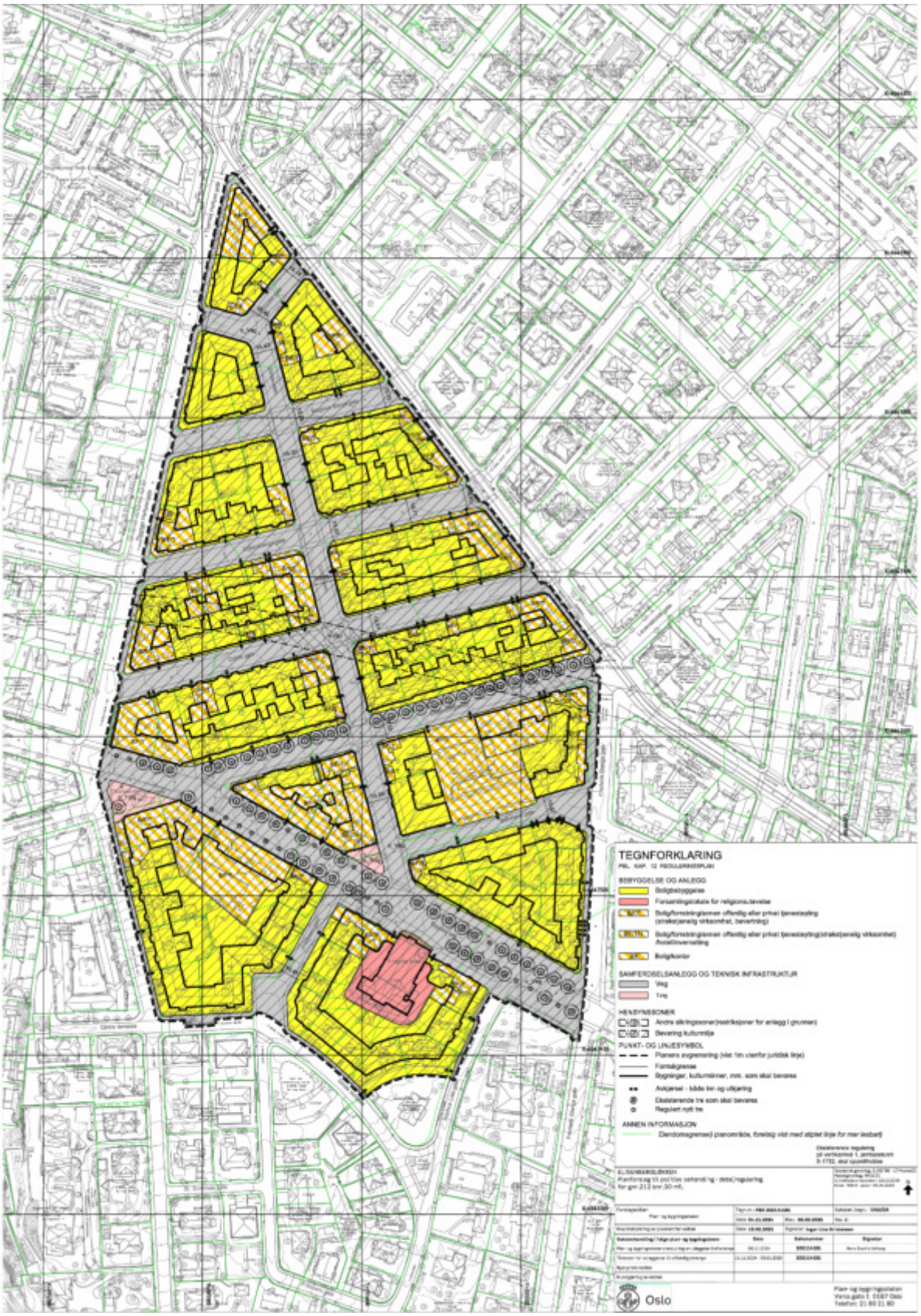
Området som helhet er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse. Planforslaget innebærer at bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø med tilhørende trær og vegetasjon, reguleres med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Eksisterende godkjent bruk, hovedsakelig bolig og ulike former for strøkstjenlig virksomhet, forretning og tjenesteyting, videreføres. Forslaget omregulerer Elisenbergveien 37 B fra offentlige formål til bolig/kontor og legger til rette for ombygging innenfor eksisterende volumer.

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer og gir hjemmel til å avslå søknader om tiltak som er uforenlige med verdiene i kulturmiljøet.

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven. Planarbeidet er så langt det er kjent basert på den best tilgjengelige kunnskap om naturmangfoldet i området.

6 Kart og bestemmelser

6.1 Nedskalert plankart



6.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevare*s tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg

slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

7 Forslag til vedtak

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene, som omreguleres, hovedsakelig fra bolig til

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse
  - Bolig / forretning / offentlig eller privat tjenesteyting
  - Bolig / forretning / offentlig eller privat tjenesteyting / hotell / overnatting
  - Bolig / kontor
  - Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
  - Veg
  - Torg
- Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)
  - Hensynssone – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190
- Hensynssone – særlige hensyn (pbl. § 11-8 c)
  - Bevaring av kulturmiljø, H570

Planforslaget er fremmet av Plan- og bygningsetaten og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Øivind Aamodt – saksbehandler

Bruse Rognlien - fungerende enhetsleder
Ingrid Sletten - fungerende seksjonsleder

Saksgang

Plan- og bygningsetaten vedtok midlertidig forbud mot tiltak for området 09.08.2021.

Oppstart av planarbeid ble varslet 28.09.2022.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 11.11.2024 til 03.01.2025.

Planforslaget ble møtt med innsigelse fra NVE 13.12.2024, innsigelsen trukket 10.01.2025.

Planforslaget ble oversendt til politisk behandling 10.02.2025.

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart i målestokk 1:1000
Vedlegg 2: Uttalelser ved varsel om planoppstart
Vedlegg 3: Uttalelser ved offentlig ettersyn
Vedlegg 4: Svar på spørsmål fra Frogner miljø- og byutviklingskomité, 12.12.2024
Vedlegg 5: Vurdering av områdestabilitet, datert 02.01.2025
Vedlegg 6: Elisenbergløkken og Gimlekvartalene – brukstillatelser
Vedlegg 7: Kilderegistrering byggesak, tegninger, fotografier

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eckersbergs gate 31
Andelsnr. 221 Orgnr. 957303579 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0279

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Sandra Kjellsen
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 18 51 86
E-post: sandra.kjellsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater