PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

VÆKERØVEIEN 34A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Vækerøveien 34 A, 0282 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1834 **Eiendomsverdi ref nr:** ZD1308

Foretak: AABY TAKST AS **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 937067801

TAKST SENTERET

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.

Aaby takst as

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1914 som er tilbygget på ukjent tildspunkt.
Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra 1914 eller fornyet,
fornyelser er beskrevet under bygningsdeler.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen
er fra før 1914.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2.
Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at
tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.
De lokale bygningskomponenter som er gitt tilstandsgrad 3 må repareres / skiftes ut.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, yttervegger ilaftet tømmer og trekonsuksjon med liggende og stående kledning. Saltak tekket med betongstein.
Originale Malte trevinduer med koblet glass.
Nyere koblede vinduer med isilerglass innvendig.
Malte trevirnfuer med isolerglass med ukjent alder.
Et vindu med blyglass.
To vinduer i kjeller e isolerglass..
Teak hovedytterdør.
Terrassedør i malt trevirke med dobbelt glass.
Terrassedør i malt trevirke med isolerglass.
kjellerdør i malt trevirke.
Dører av ukjent og varierende alder.
Terrasse/veranda over to plan med trapp mellom, oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre.
Takterrasse i 2. etg, i sinkbeslått trekonstruksjon med tremmer i tre, og rekkverk i tre.
Trapp i impregnert trevirke på terrasse/1veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av parkett, fliser, teppe og betong.
Veggoverflater av malt panel, malt strie, malte tapet, fliser og malt puss.
Hilinger av himlingsplater, malte plater, malt panel og malt strie.
Teglsteinspipe.
Åpen peis i stue.
Vedovn i spisestue og i kjeller.
Malt tretrapp med teppe i trinn og malt rekkverk.
Trapp til kjeller i malt trevirke.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, skap, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.
Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, skap, speil og lys.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lakkerte fyllingsfronter, 6 stk. med glass, benkeplater i granitt, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp, ventilator-hette og fliser p vegg bak platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, dampovn og kaffemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

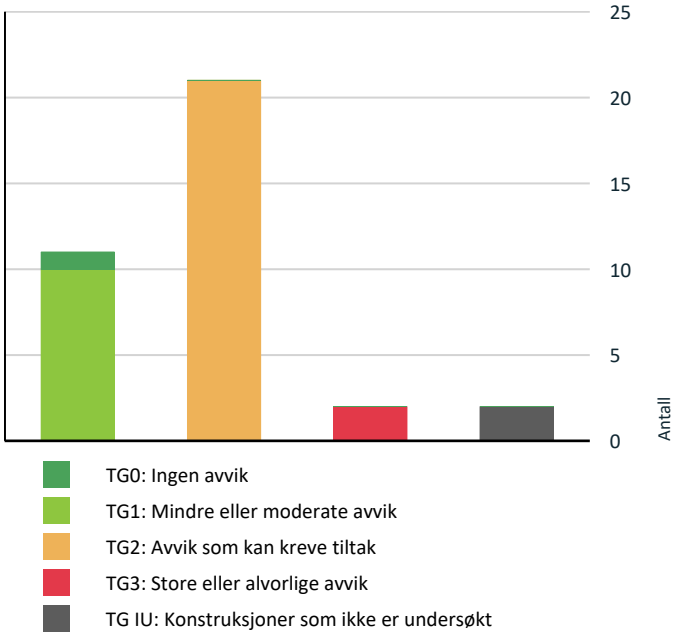
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke framlagt godkjente tegninger. Boligen er tilbygget og rominndeling er noe forandre fra oppførings tidspunktet.

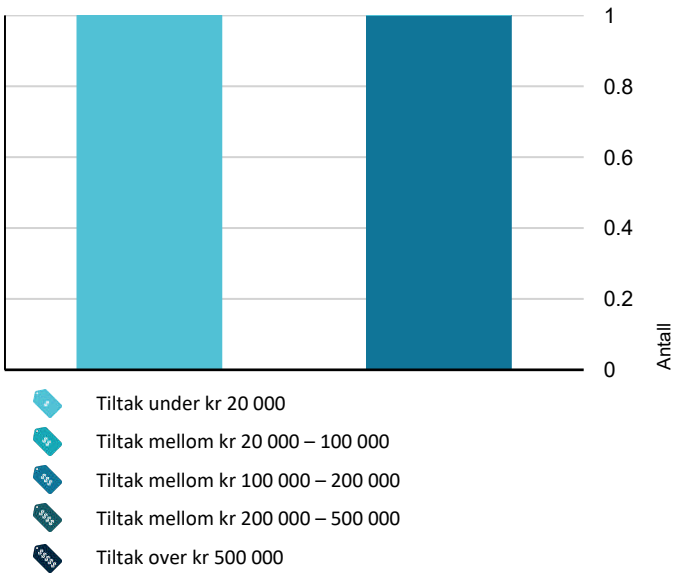
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken med spiseplass > Overflater og innredning Gå til side

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1914

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt i forhold til slder.

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er avvik:

Det er stedvis mose på taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes da denne kan gjøre skade på takstein.
Konsekvens av skadete takstein kan være lekasjer som gjør skader på konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har hovedsak tømmerkonstruksjon og deler med trekonstruksjon med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i sperrekonstruksjon med Åser og undertak av underliggere og overliggere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er gammel og slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må holdes under oppsikt og utbedringer må foretas når det er nødvendig.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Originale Malte trevinduer med koblet glass.
Nyere koblede vinduer med isolerglass innvendig fra 1997 og 2009.
Malte trevinduer med isolerglass med ukjent alder.
Et vindu med blyglass.
To vinduer i kjeller e isolerglass fra 1979 og 1980.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre vinduer er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.







TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Teak hovedytterdør.
Terrassedør i malt trevirke med dobbelt glass.
Terrassedør i malt trevirke med isolerglass.
kjellerdør i malt trevirke.
Dører av ukjent og varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og dører i tre 20-50 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører må holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig, og skiftes ut ved behov.
Konsekvens av eldre dører er dårligere isolasjonsevne, slitasje og råteskader på trevirke.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/veranda over to plan med trapp mellom, oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre.
Takterrasse i 2. etg, i sinkbeslått trekonstruksjon med tremmer i tre, og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er råte i enden på bjelker som bærer terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



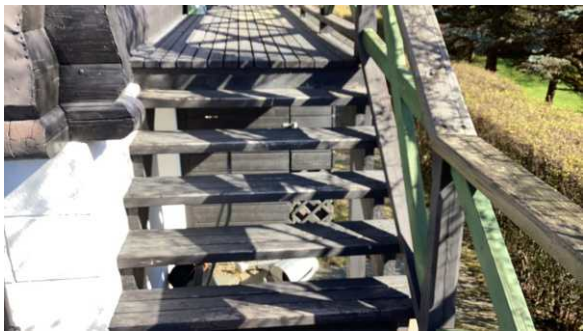




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i impregnert trevirke på terrasse/1veranda.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av parkett, fliser, teppe og betong.
Veggoverflater av malt panel, malt strie, malte tapet, fliser og malt puss.
Hilinger av himlingsplater, malte plater, malt panel og malt strie.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.
To fliser i grovkjøkken er skadet.
Kjeller gulv og vegger har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling og noe utbedringer må påregnes ved eierskifte.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Noe svikt i bjelkelag i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak med styrking av bjelkelag bør vurderes ved renovering av boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe.
Åpen peis i stue.
Vedovn i spisestue og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe har en skjult side i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fjerne panelkledning i kjøkkeninnredning mot pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på vegger i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er det samme som punkt om rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mrd teppe i trinn og malt rekkverk.
Trapp til kjeller i malt trevirke.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.
Bad i 1. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, skap, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling av malte plater med downlights.

Årstall: 2008

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2008 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning, skap, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved temperaturer under -10-12 grader over lang tid kan toalett fryse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å unngå at toalett fryser. Konsekvens er rørbrudd og lekkasjer med påfølgende skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj er plasert mot yttrvegg og delevegg i tømmer,hultsking er ikke hensiktsmessig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i 2. etg. med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, skap, speil og lys.
Badet er pusset opp med fliser og innredning i ca. 2010.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fal til sluk e 15 mm.
Det er fall på ove 1:100 i dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
«servantavløp» i dusj.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, skap,speil og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vege mot bad erove 20 cm. tykke og har usikker oppbygging. Hulltaking er ikke hensiktsmessig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte fyllingsfronter, 6 stk. med glass, benkeplater i granitt, nedfelt kum, nedfelt bred platetopp, ventilator-hette og fliser p vegg bak platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, dampovn og kaffemaskin.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppvaskmaskin er i ustand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppvaskmaskin bør repareres eller skiftes ut.





1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør fra 2008). Det er besiktiget i rørskap.
Eldre røropplegg i kobber til bad i 2. etg.
Kobber i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Fra slutten av 1970 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1914 Anlegget er gjevnlig oppgradert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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 På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1914.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Det er synlig saltutslag og vflassing av msling på vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i skjøter og puss.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
1914

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe behov for vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv, vegger i maskinlaft, malte overflater innvendig og saltak tekket med betongstein.'
To vinduer i malt trevirke og vippeport i tre.

Garasjen har behov for vedlikehold og port er slitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

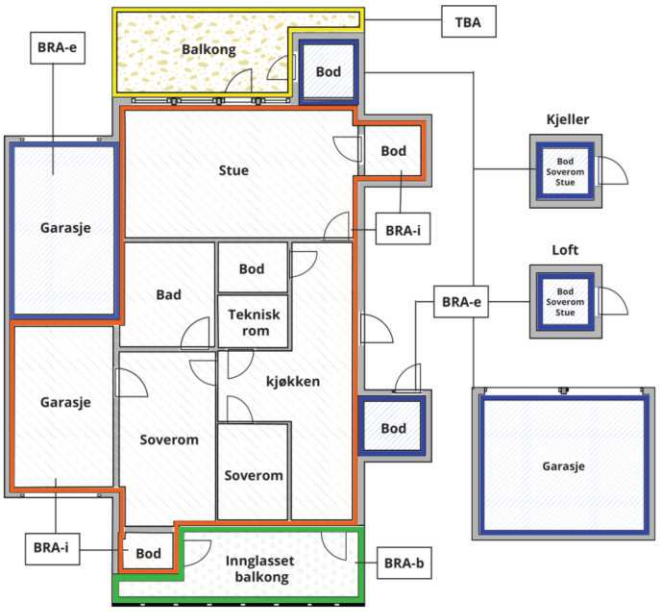
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	115			115	39		115
2. Etasje	93			93	7		93
Kjeller	76			76		8	84
SUM	**284**				**46**	**8**	**292**
SUM BRA	**284**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré med garderobe, trapperom, bad, spisestue, stue, kjøkken med spiseplass, arbeidsrom/grovkjøkken		
2. Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/soverom		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke framlagt godkjente tegninger. Boligen er tilbygget og rominndeling er noe forandre fra oppførings tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Nina Kristin Ulriksen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	116		0	1122.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vækerøveien 34 A

Hjemmelshaver

Reymert Peter Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God beliggenhet på Vækerø med utsikt og gode solforhold. Kort vei til bane og buss. Barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Nærmeste kjøpesenter er CC vest.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 brannteknisk 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 beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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.

•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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wiweke Elisabeth Reymert	Wilhelm Sten Reymert

Selger 3 navn
Nina Kristin Ulriksen

Gateadresse
Vækerøveien 34A

Poststed	Postnr
OSLO	0282

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Peter Kristoffer Reymert

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: WaterCircles

Polise/avtalenr.: 101511252

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 18260095

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Når det gjelder installasjon av bad, så vet jeg ikke hvilket firma som har gjort det. Har prøvd å finne det ut, men det er gjort i 2008.
Arbeid utført av	Vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet at alt ble oppgradert ved oppussing i 2008.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke. Det var oppussing av eksisterende bad. Det ble ikke laget nye bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det eneste jeg kan si er at vannet i vasken på badet i 2. etg. renner sakte ned når proppen er satt i.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vet ikke hva firmaet heter, men det jeg kan informere om er at toalettet i 1. etg. kan fryse dersom det er minus 10-12 grader over en lang periode. Jeg varmer opp den utvendige kranen med varmt vann og da ordner det seg.
Arbeid utført av	Vet ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gjort installasjon i 2009 på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Strand ElektroA/S, Holmestrand

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er installert nytt sikringsskap i 2. etg.

Document reference: 18260095

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet ikke hvem det er, da dette ble gjort før jeg flyttet inn i 2004.
Arbeid utført av	Vet ikke.

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

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

Document reference: 18260095

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: 18260095

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wiweke Reymert	17bbd14047c7bd065b75d ca4f97d7a46e63fea0c	23.04.2026 14:19:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wilhelm Reymert	298250c1b16609a0d39de f1bd917feb3c8c0ce42	23.04.2026 10:44:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Ulriksen	dd6288aa131662fbc4d60 0b7c44d7ada9e2a9880	22.04.2026 11:19:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260095

→ 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.

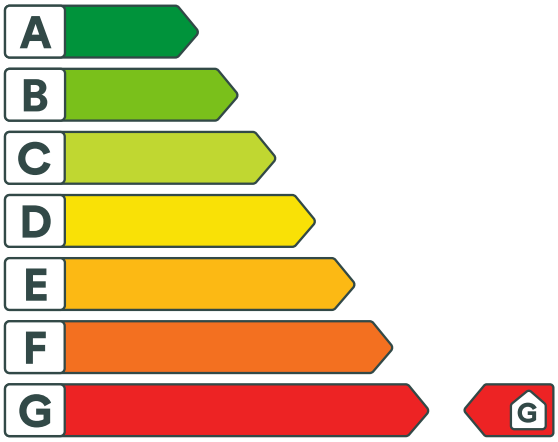
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Vækerøveien 34A, 0282 OSLO**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289509**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80036620**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **284,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **414,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **414,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **117 633 kWh**

Vækerøveien 34A, 0282 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vækerøveien 34A, 0282 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 116	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Vækerøveien 34 A, gatenr 18425	**Grunnkrets:**	5402	Furulund
	0282 Oslo	**Valgkrets:**	602	Øraker skole
		Kirkesogn:	1050601	Ullern
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Algarheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.03.1914	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 122,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.05.2015	Avgiver	0301/250/2	-14 593,2
	Matrikkelført:	22.06.2015	Berørt	0301/6/24	0,0
			Berørt	0301/6/34	0,0
			Berørt	0301/6/73	0,0
			Berørt	0301/6/85	0,0
			Berørt	0301/6/86	0,0
			Berørt	0301/6/111	0,0
			Berørt	0301/6/153	0,0
			Berørt	0301/6/416	0,0
			Berørt	0301/6/529	0,0
			Berørt	0301/6/611	0,0
			Berørt	0301/6/612	0,0
			Berørt	0301/6/653	0,0
			Berørt	0301/6/654	0,0
			Berørt	0301/6/655	0,0
			Berørt	0301/6/656	0,0
			Berørt	0301/6/690	0,0
			Berørt	0301/7/6	0,0
			Berørt	0301/7/7	0,0
			Berørt	0301/7/8	0,0
			Berørt	0301/7/37	0,0
			Berørt	0301/7/55	0,0
			Berørt	0301/7/64	0,0
			Berørt	0301/7/74	0,0
			Berørt	0301/7/85	0,0
			Berørt	0301/9/3	0,0
			Berørt	0301/10/1	0,0
			Berørt	0301/10/19	0,0
			Berørt	0301/10/104	0,0
			Berørt	0301/10/105	0,0
			Berørt	0301/10/108	0,0
			Berørt	0301/10/116	0,0
			Berørt	0301/10/119	0,0
			Berørt	0301/10/148	0,0
			Berørt	0301/10/155	0,0
			Berørt	0301/10/182	0,0
			Berørt	0301/10/204	0,0
			Berørt	0301/10/230	0,0
			Berørt	0301/10/418	0,0
			Berørt	0301/10/419	0,0
			Berørt	0301/10/420	0,0
			Berørt	0301/10/601	0,0
			Berørt	0301/10/710	0,0
			Berørt	0301/10/711	0,0
			Berørt	0301/10/712	0,0
			Berørt	0301/10/744	0,0
			Berørt	0301/10/810	0,0
			Berørt	0301/10/824	0,0
			Berørt	0301/10/904	0,0
			Berørt	0301/10/905	0,0
			Berørt	0301/10/913	0,0
			Berørt	0301/10/1040	0,0
			Berørt	0301/10/1116	0,0
			Berørt	0301/10/1157	0,0
			Berørt	0301/10/1166	0,0
			Berørt	0301/10/1236	0,0
			Berørt	0301/10/1238	0,0
			Berørt	0301/10/1239	0,0
			Berørt	0301/28/1	0,0
			Berørt	0301/28/2	0,0
			Berørt	0301/28/4	0,0
			Berørt	0301/28/33	0,0
			Berørt	0301/28/46	0,0
			Berørt	0301/28/60	0,0
			Berørt	0301/28/61	0,0

			Berørt	0301/28/62	0,0
			Berørt	0301/28/70	0,0
			Berørt	0301/28/101	0,0
			Berørt	0301/28/122	0,0
			Berørt	0301/28/123	0,0
			Berørt	0301/28/341	0,0
			Berørt	0301/28/536	0,0
			Berørt	0301/28/545	0,0
			Berørt	0301/28/634	0,0
			Berørt	0301/28/666	0,0
			Berørt	0301/28/693	0,0
			Berørt	0301/28/780	0,0
			Berørt	0301/28/797	0,0
			Berørt	0301/999/65	0,0
			Berørt	0301/999/175	0,0
			Berørt	0301/999/448	0,0
			Berørt	0301/999/701	0,0
			Berørt	0301/999/818	0,0
			Mottaker	0301/6/703	14 593,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.04.1955	Avgiver	0301/10/116	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/10/712	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.03.1914	Avgiver	0301/10/104	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/10/116	0,0
Kartforretning	Forretning:		Mottaker	0301/10/116	1 124,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:		Avgiver	0301/10/116	-96,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/10/1074	96,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vækerøveien 34 A	Bolig	323,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	323,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	323,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1914
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80036620			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		110,0		110,0			
H01	1	121,0		121,0			
H02		92,0		92,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81276056			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			14,0	14,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



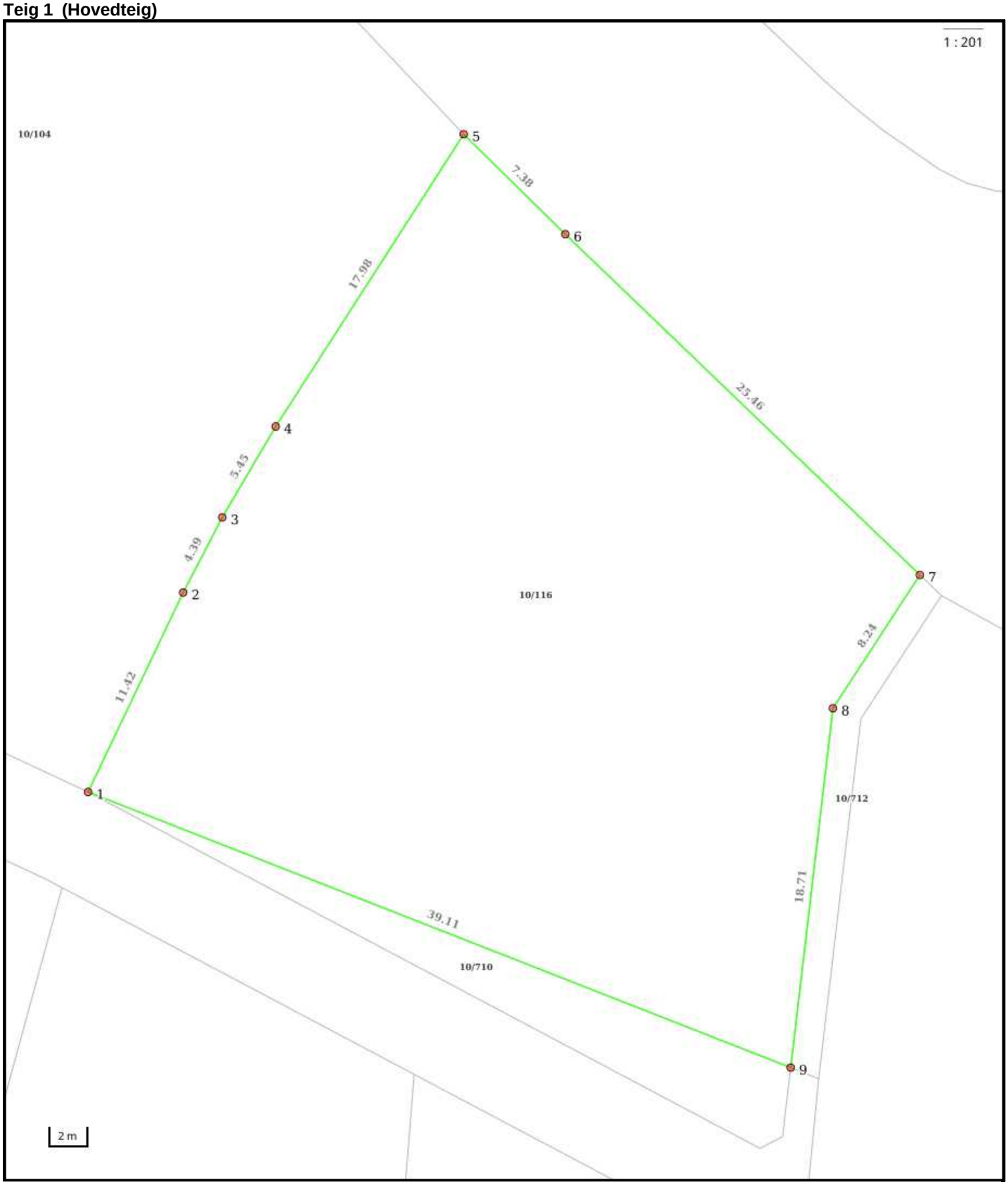
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 122,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

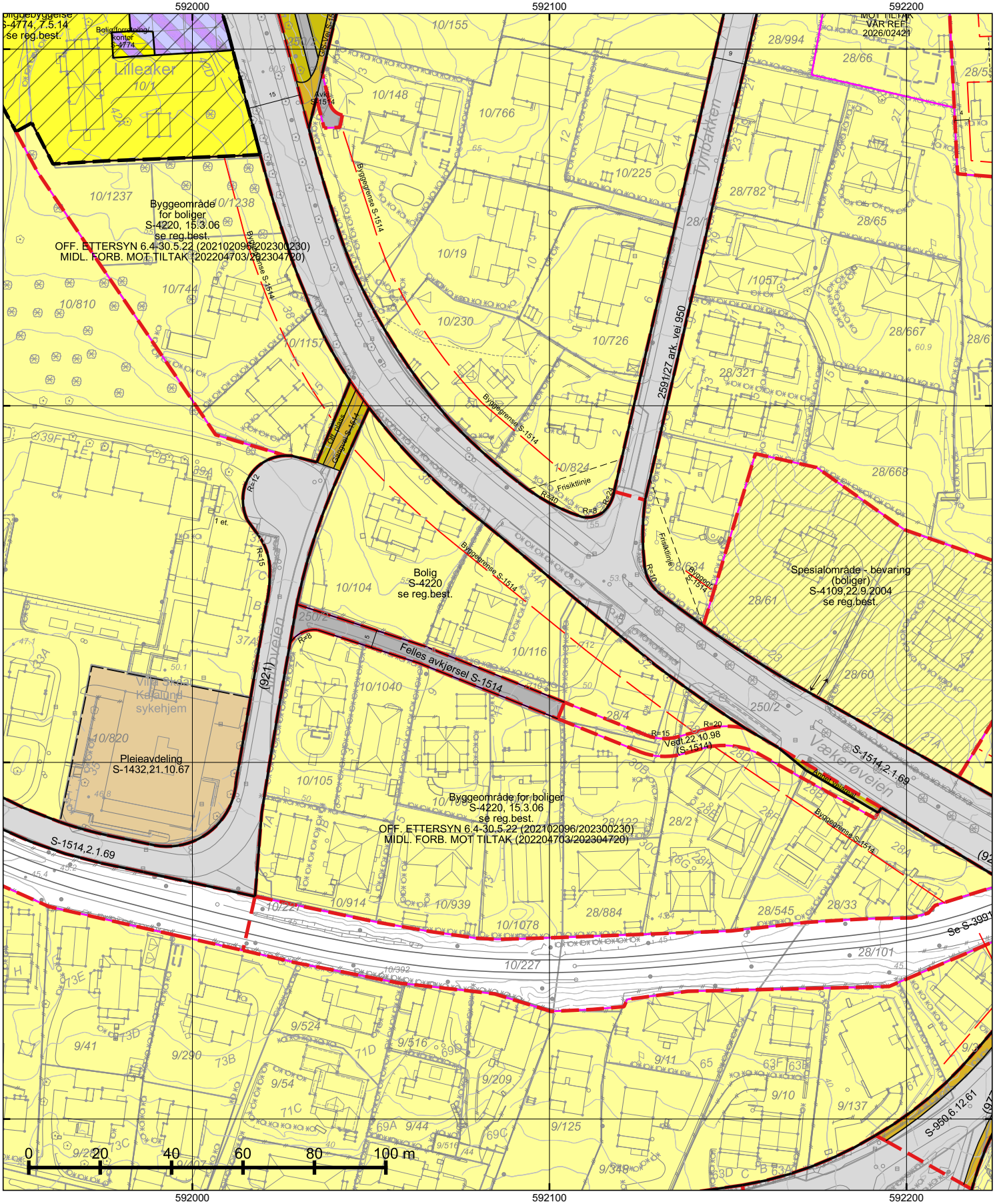
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 732,37	592 065,12	11,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 743,08	592 069,09	4,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 747,14	592 070,76	5,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 752,07	592 073,09	17,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 768,00	592 081,43	7,38m	Terrengmålt	8	-307,47	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 763,33	592 087,14	25,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 643 747,45	592 107,04	8,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 740,17	592 103,17	18,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 721,47	592 102,68	39,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

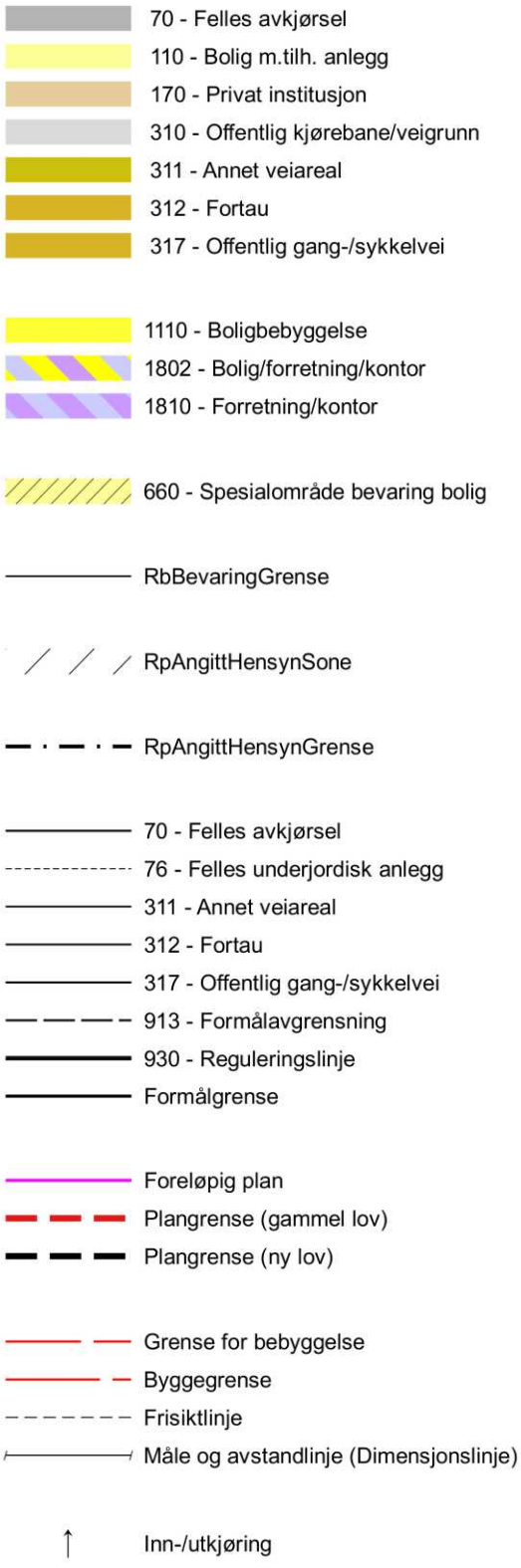
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

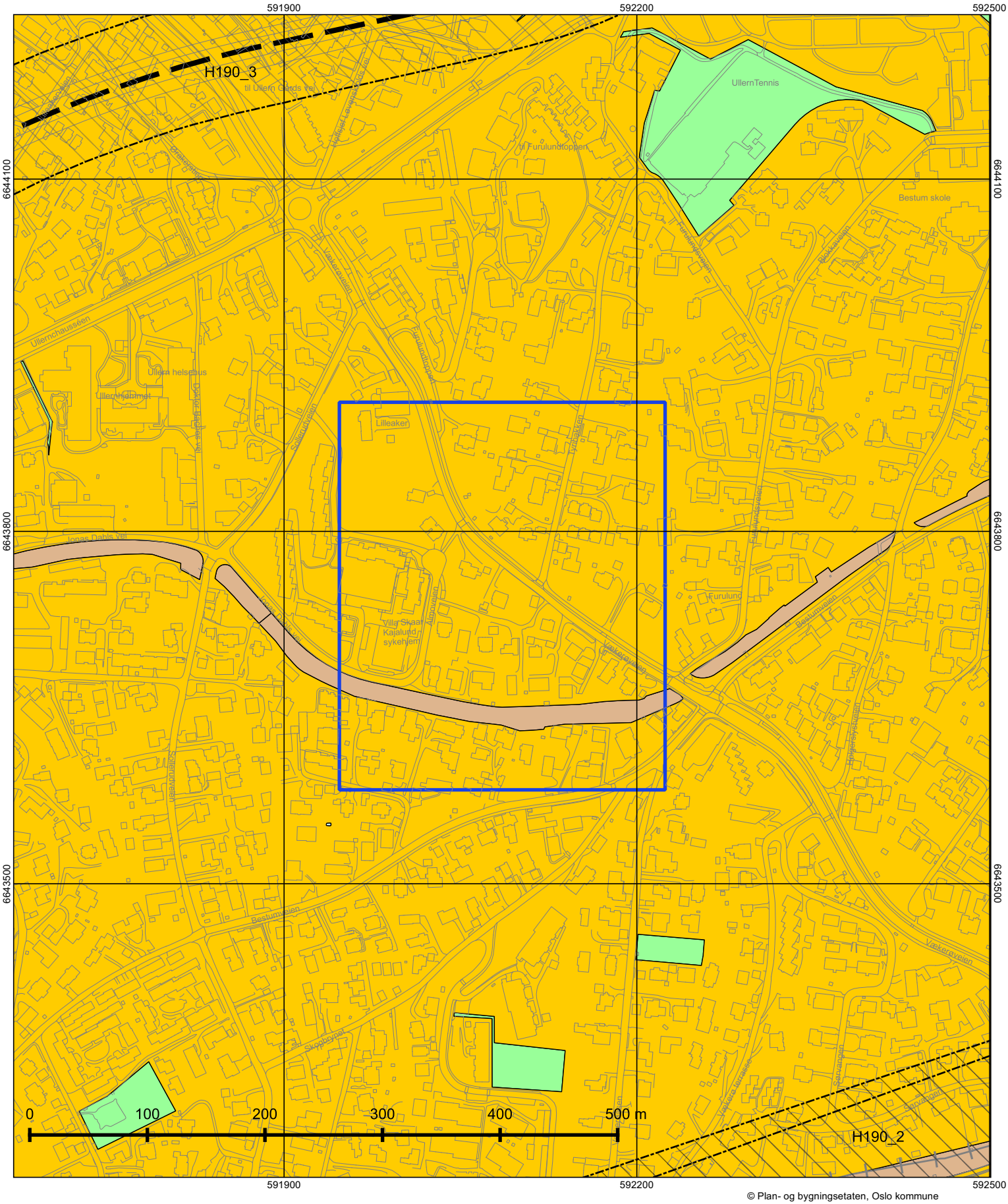
PlottID/Best.nr: 156008/ 86530460
Adresse: Vækerøveien 34
Gnr/Bnr: 10/116
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156008/86530460
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Dørsdal Gjøslien
VÆKERØVEIEN 34A

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530460
9125786

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20260414 for VÆKERØVEIEN 34A.

GNR. 10 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1914.

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

1124 m²

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

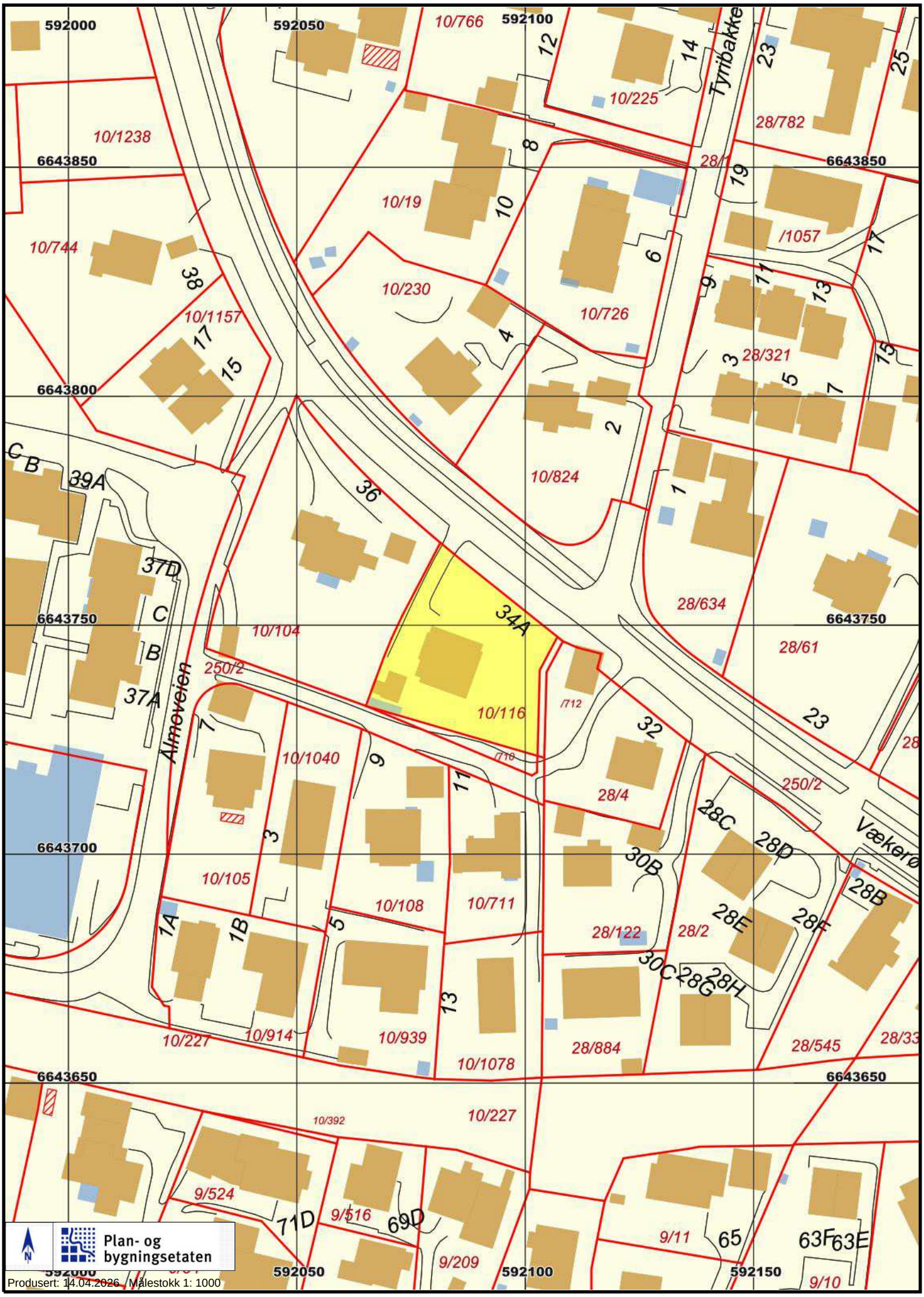
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592000
592050
592100
592150
6643850
6643800
6643750
6643700
6643650
Tyribakken
Almeveien
Vækerø
34A
10/116
10/766
10/225
28/782
10/1238
10/19
10/744
10/230
10/726
/1057
10/1157
28/321
10/824
28/634
28/61
10/104
250/2
10/1040
10/105
10/108
10/711
28/4
28/122
28/2
10/227
10/914
10/939
10/1078
28/884
28/545
10/392
9/524
9/516
9/209
9/11
65
63F
63E
71D
69D
9/10
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/116 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vækerøveien 34A 0282 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 38 407,90
Fakturamottaker:	Nina Kristin Ulriksen Vækerøveien 34 A 0282 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 614,00
Eiernavn:	Reymert Peter Kristoffer	Totalt	NOK 46 021,90

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 614,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	29 988,36
Totale avgifter	**46 021,90**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

G.nr. 10 Br.nr. 116

Vækerøveien 34

J.nr. 1938-2050

W.C.

Møbelhandler Chr. Grande,

Vekkerøvn. 34 a.

Aker Bygningsvesen
Nr. 10/116
21

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02050 * 28.MRS.1938
ANTAL BILAG

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02050 * 28.MRS.1938
ANTAL BILAG

Akers Bygningsvesen ,

Heimdalsgt. 1,

O s l o .

10/116

Ved nærværende anmeldes til utførelse, innlegning av 2 vannklosetter i min eiendom Vekkerøveien 34 a., utført som vist på medsendte tegninger.

Det ene klosett monteres i første etasje i det gamle klosettrum, hvor gulvet vil bli optatt og stubbloftsleren fjernet, nytt gulv nedlagt, hvorpå blir lagt papp og støpt på netting. Som avtrekk for rummet vil det gamle ventilasjonsrør bli benyttet. Friskluft vil bli tilført ved åpning i underkant av døren.

Det annet klosett vil bli plasert på badet i annen etasje.

Ærbødigst

Chr. Grande

Anmelder og eier.

Vestre Aker, den 24. mars 1938.

2 tegninger.

G.nr. 10	B.nr. 116
Tomt nr.	
Parsell nr.	20
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 1050-1938
Dat. 21/3
Antall bilag 2

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående Innredn av 2 vannklosetter

Eier:
Møbelhandler
Chr. Grande
Vakrøvn. 34a

adr.

Anmelder:

adr.
D. s.

Sted:

Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 34a.
til Vakrøvn.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 11/4.38.
Ferdigattest:

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

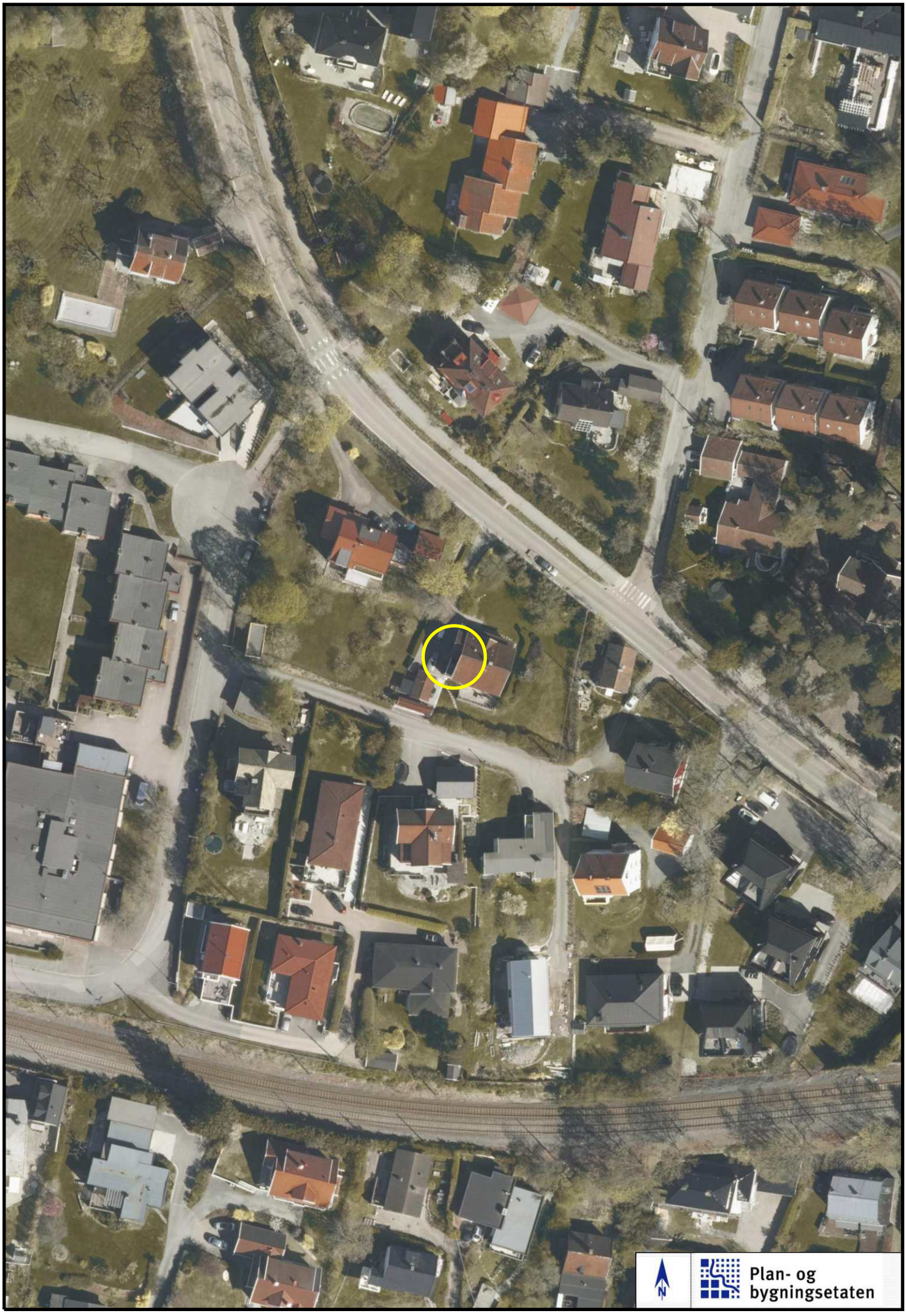
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

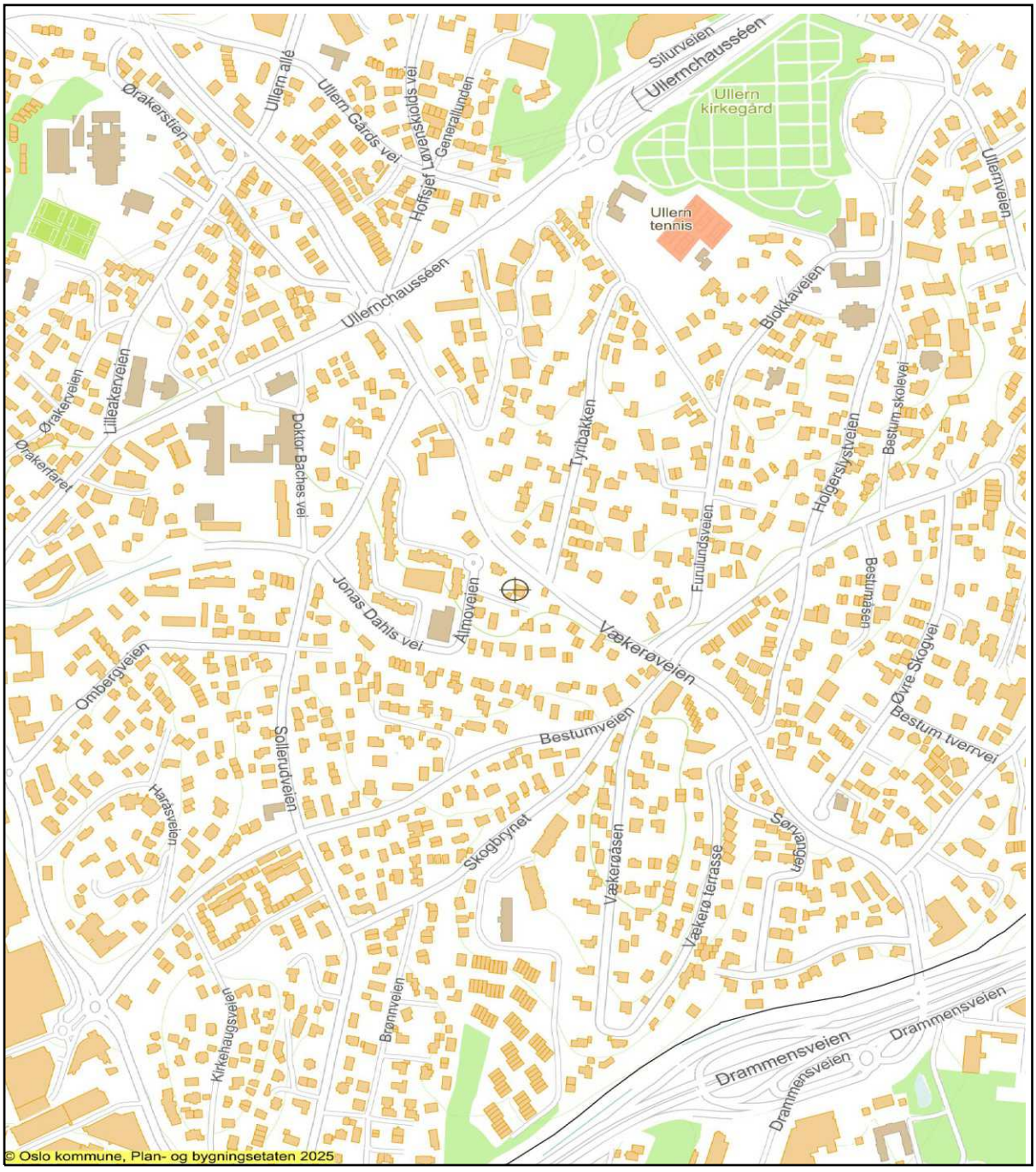


Vækerøveien 34 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.04.2026

Oversiktskart

Adr.:	Vækerøveien 34 A	Bydel :	ULLERN
Gnr bnr :	10 / 116	Skolekrets (2020/2021):	Lilleaker



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

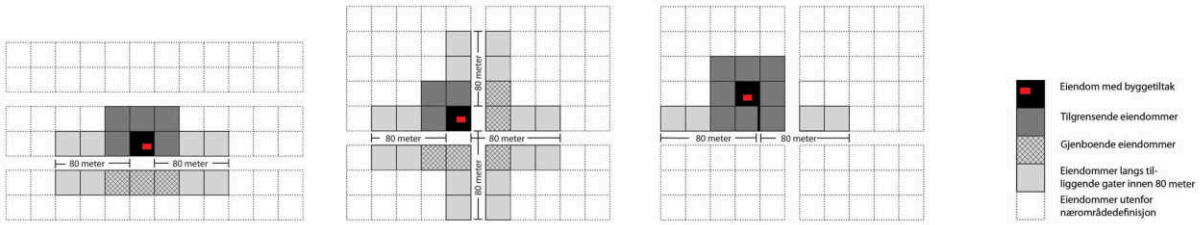
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

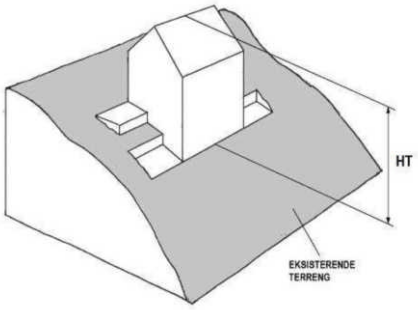
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

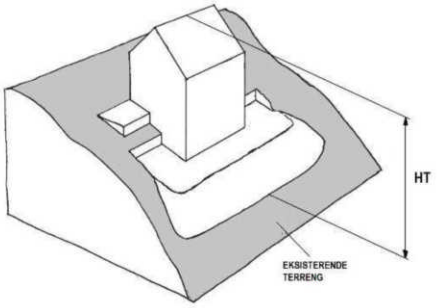
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-1514

Endret reguleringsplan for Vækerøveien (vei 920) mellom Bestum- veien og Ullernchausseen med tilstøtende sideveier, samt felles avkjørsel m.v.

S-1514 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.01.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901355
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V281085N2, V221098, V070803

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

G.nr. 10 Br.nr. 116

Vækerøveien 34

J.nr. 1929-94

forandr. våningshus

G.nr. 10	B.nr. 116
Kartblad	
Bilag nr. 11	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 94 - 1929
Dat. 10/1
Antal bilag 4.

Ekspedisjonsarbeider

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Grunderverksarbeider ved Drammensveien.

Eier:
G. H. Grande,
Hillevaker.
adr.

Anmelder:
~~N. N.~~ N. T. Thorsen,
adr. Kirkegaten 8 III

Akers Helseråds stempel

Sted:
Hillevaker, Akers.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Ansvarshavende:
tømmerm. Axel Kristiansen,
Røa, V. Aker.
14/1-1929
Adr.
Veierklæring innkommet:
Gebyr: Sukst. 15/4-29 A.W.
Ferdigattest:

Akers Reguleringsvesens stempel

Se Klarte.
11/1-29

10-116. S.
Bilag 13.14.

Ad. utvidelse av spisestue i våningshus på gnr.10, bnr.116, Lilleaker, Ullern, tilhørende C. H. Grande.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at drageren opplegges på stolper av minst 5" x 5" tversnitt og fastboltes til disse.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser for beboelsesrom befølges.

Ansvarsrett er d.i. meddelt hr. tømmerm. Axel Kristiansen.

Bygningsschefen i Aker den 14 januar 1929.

Lien

17/1.29

Hr. arkitekt A. Thorup,
Kirkegt. 8.

G.nr. 10 Br.nr. 116

Vækerøveien 34

J.nr. 1914 - 16

Våningshus

Bo 2-1917 Tillygn. til v. hus (Nyeste Brats)

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J. No. 16- 1914

Bilag 1.

Overst. L. J. Moe.

10/116

Ekspeditions-Dokument

angaaende Beboelseshus

Navn: Fru Thora Vego (bilag 9)

Eier:

paa parcel nr

paa gr.-no. 10 bn.-no. 104 Lilleaker.

Parcel no. til gate no.

Reg.

Indlevert 15. januar 1914 Attestert 21. 13/1-15

19-03-1914 AKER

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 16 januar 1914

for bygningschefen

R. Sollerud.

19-B.

Tilbakesendes til Akers bygningsvæsen. Der er av regjeringskommunen intet at bemerke til bygningens beliggenhet som angitt paa bilag 3.

Men klosettinstallationen vedlegges. Vakteværen godkjender disse anbefaler paa betingelse av at gjøde masse anbefaler avtrækningen settes i forbindelse med avtræk fra ovnene efter ingeniørvæsenets bestemmelser i saaken.

Akers overingeniørkontor, den 16 januar 1914.

E. Loffen.

16/1914

Oversendes Akers ærede helseraad

Akers bygningschefs kontor 19. januar 1914

for bygningschefen

R. Sohlberg

729
014

Grdförerens avgjörelse:

Tilbakesendes det ærede bygningsvæsen.

Spiskamret bör ha vindu til at aapne ut mot det fri.

Ber forutsattes forrum for W.C. Ellers intet at bemærke.

Privetregler vedlegges.

Akers helseraad 20/1 1914.

I henhold til paategningerne approberes anmeldelsen paa følgende betingelser:

Langs vaaningshusets yttermure maa utvendig anbringes 2 rader drænsrør med godt fald og avløp. Drænsrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5 cm. under laveste kjældergulv. Betonmurene, som maa ha en tykkelse av mindst 40 cm. maa mot jordsmon cementeres og tjæres. W.C. utbygget i 1. etage maa opføres paa hel mur av mindst 25 cm. tykkelse. Bryggerhuset tillates indrettet med en høide av 2 m., under forutsætning av, at høiden regnes ved væg. Taket maa pudses. Bjælkebærende vægge og trapperumsvægge maa i kjælderen understøttes av 1 stens mur. ½ stens brandmur godkjendes ikke som bjælkebærende væg.

Trappen til 2. etage maa være mindst 1 m. bred , regnet efter den frie aapning i rækværkets høide. Høiden i trappen maa intetsteds være under 2 m. Gjennemsnitshøiden i 2. etage maa være mindst 2.50m., høiden ved væg mindst 1,50, skraataksne sammesteds maa forsynes med dobbelt panel og papmellemlag. Faste redningtauge maa anbringes efter bygningsvæsenets paavisning. De fritstaaende vægge i 2. etage maa understøttes paa en av bygningsvæsenet godkjendt maate. Røkpipens mindste tverrsnit maa være 12" x 12". Trukne røkrør maa utføres av støpejern og ophænges paa forsvarlig maate. Vinduernes effektive lysflate maa være mindst 1/10 av gulvflaten. Gulvet i badet og væggene i mindst 10 cm. høide maa gjøres ugjennem-

16/9/14.

trængelige for vand. Det forutsættes , at priveterne anordnes med forrum. Saavel forrum som privet maa ventileres ved særskilt kanal ført op over taket. Taket maa understøttes paa en av bygningsvæsenet godkjendt maate.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

Akers bygningschefs kontor 10 februar 1914.

John. S. Munch

medd. 16/2-1914
Gj.

Under forutsætning av at det nye soveværelse paa 1ste etasje faar tilstrækkelig gjennemluftningshøide og lysforhold kan godkjennes, vil det imidlertid være nødvendig at bemerke ved den under 25de ds. anmeldte indredningsforandring i 2den etage. Dog maa der indhentes tilladelse for, hvorledes det trukne rør fra ildstedet i badet tænkes utført.

Akers bygningschefs kontor 27 juni 1914

John. S. Munch

Medd. 27/6-14
Gj.

Idet jeg herved tillader mig at henvise til min skrivelse av 24/4 1913 (brev 8) ang. utførelse av skraatak samt slaifning av undersiden i gjeldende indbefatter.

Akers bygningschefs kontor 3 mai 1915

John. S. Munch

Meddelt 6/5-15
Gj.

16/1914

Anmeldelsen av kjøkkenindretning i 2den etage approberes under forutsetning av, at høide og lysforhold er overensstemmende med bygningslovens forskrifter. — Da kjøkkenet ikke står direkte til luftgrube, maa ildfast kappe anbringes over kamfinnen paa forbedret maate.

Akers bygningschefs kontor 11 juni 1915

Mesaen 15/6-15
ej.

Joh. S. Munch

G.nr. 10 Br.nr. 116

Vækerøveien 34

J.nr. 1927-1658

Garasje

Naboerkl.: Carl Paulsen, Haakon Terpum. } avgit 14: 5.00 for hver. til Thinglesning av bet.

G.nr. 10 B.nr. 116
Kartblad
Bilag nr. 1.

(ao 6m. 104)

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 658-27.
Dat. 11/5-27.
Antal bilag 4

16/1914 302/17 692/17 Ubetalt!

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

✓ angaaende Garage.

Eier: Elgr. Grande, Gjønlandsleret 30.

adr.

Anmelder: - Dr. -

adr.

Sted: Verkerveien 34.

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Ansvarshavende: Tømmerm. Axel Kristiansen, Røa, V.Aker.

Adr.

Veierklæring indkommet:

Gebyr: Betalt 28/11-27.

Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
461 B 27.

Rg. chef 12/5 27

244

Oversendes herr ~~reguleringschefen under henvisning~~ til bilag nr. 1 — 6

Akers bygningschefs kontor den 16/5 1927

Fakturabeløp

Ikke kartfor.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 20/5-1927

J.A. 244/26/27. Tilbakesendes herr reguleringschefen.
Der er ikke kartforretningen over tomten, ellers intet at bemerke.-
Akers opmaalingschefs kontor, den 21. mai 1927.

Jnr. 261-B

Gnr. 10, bnr. 116

Ullern distrikt. Utenfor beltet.

Tilbakesendes herr bygningschefen. De av naboerne avgivne skriftlige erklæringer med samtykke til at placere garagen henholdsvis 2,50 m og 2,25 m. fra nabogrænse indeholder ingen forpliktelse for naboerne til at holde eventuel bebyggelse paa sine eiendommer mindst 8 meter fra den anmeldte garage paa gnr. 10, bnr.116.

Den anmeldte beliggenhet for denne garage kan derfor ikke godkjendes medmindre eieren ved tinglæst erklæring forplikter sig til at fjerne garagen saasnart reguleringskommissionen maatte forlange. det.

Akers reguleringschefs kontor, den 14 juni 1927

Ad. garage paa gnr.10, bnr.116, Vækerveien, Ullern.
tilhørende Chr. Grande.

Jnr. 901.R.27
Bileg 1.
REGULERINGSSJEFEN
I A

Tilbakesendes hr. reguleringschefen.

Av hensyn til konsekvenserne skal man tillate sig at anmode om, at saken blir forelagt reguleringskommissionen.

Kom.

Bygningschefen i Aker den 25. juni 1927.

Joh. L. Munch

A.K.

Jnr. 901-R Sak nr. 13101

Gnr. 10, bnr. 116

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker idet meddeles at saken blev forelagt for reguleringskommissionen (i møte den 28/6.1927) der fandt ikke at burde motsætte sig at garagen tillates opført paa det anmeldte sted paa betingelse av at naboerenes erklæringer tinglyses.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

Akers reguleringschefs kontor, den 7 juli 1927

10, 116. 8.

3.4. august 1927.

August Paulsen

Ad. garage paa gnr.10, bnr.116, Vækerø, Ullern, tilhørende Chr. Grande.

Akers reguleringsvæsen har git saken saadan paategning :

"Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker idet meddeles at "saken blev forelagt for reguleringskommissionen, der fandt ikke at burde "motsætte sig at garagen tillates opført paa det anmeldte sted paa be- "tingelse av at naboernes erklæringer tinglæses., Beliggenheten maa paa- "vises i marken av opmaalingsvæsenet".

Kr.S. os. for hvert av de to naboerbl. i alt for Kr. 5/8 -27.

----coOOoc----

I henhold hertil approberes anmeldelsen av garage paa følgende betingelser:

Garagen maa fundamenteres i frostfri dybde. Vægger og tak maa indvendig rabitzpudses.

Vedlagte garageregler og bygningslovens bestemmelser maa befølges.

Byggearbeidet vil ikke bli tilladt paabegyndt forinden der er indsendt hertil bevidnelse fra herredsskriveren om at naboernes erklæringer er indlevert til tinglæsning.

Erklæring fra ansvarshavende maa indsendes.

Bygningschefen i Aker den 30 august 1927.

Joh. L. Stenseth

Hr. Chr. Grande,
Grønlandsleret 30.

Sendt 31/8.27.

Ansvarsret medd. tømmerm. Axel Kristiansen 23/9.27. Gj

TELEGR.ADR. TRÆVIRKE

TELEFON 14370

CHR. GRANDE

MØBELFORRETNING

BANKFORBINDELSE: CHR.A BANK OG KREDITKASSE

SPECIALITET:
KURVMØBLER
EN GROSS
EN DETAIL
BEISEDE OG UTSKAARNE
FURUTRÆSMØBLER
EK SPISESTUEMØBL.
LAKERTE
SOVEVÆRELSEMØBL.

Akers Bygningsvæsen
Kl. nr. 10 Bl. nr. 116
Tomt 1
2

Oslo 9 de Mai 1927 192
Grønlandsleret 30

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 1655. 1927
Dat. 11/5 27
Antal Etg.: U

Til Akers Bygningsvæsen.

Mandalsgaden 1

Oslo

Jnr. 261. B 27
Bygg nr 2.

Jeg tillater mig herved at anmelde til oppførelse på min Eiendom "Algarheim" gno 10 Bno 116 Vækkerøveien 34 1 Garage som medfølgende tegning. Bygget vil bli opført av laftede planker og indvendig klædd med Babispuds eventuelt cocolitplater hvis saadanne godkjendes av Dem .Da Garagen ønskes opført snarest mulig vil jeg være taknemmelig for en hurtig expedition.

Ærbødigst.

Chr Grande

V Eiers uthus ble bygget i 1918
F.H. Eiers Wegas.

G.nr. 10 Br.nr. 176

Vækerøveien 34

J. nr. 1943-4322

Balkong

EINAR FJORAN • • • • • • • • • OSLO
ARKITEKT - TELF. 31608 • • • • • • • • • NYTORVET 5

AKER BYGNINGSKONTROLL
04322 * -8 JUL 1943
10 Bnr. 116
24

Bygningssjefen

i Aker.

Ad. gnr. 10, bnr. 116, Vækerøveien 34 a.

Herved anmeldes utførelse av ny altan i annen etasje.

Nuværende tak ove inngangsparti heves slik at det med passende fall danner gulv for altan.

Gulvet legges 10 cm. lavere enn innenfor liggende bjelkelag.

Brystning utføres som tegningen viser.

Av nye materialer medgår ikke mere enn man kan kjøpe fritt, utenom rasjonering.

Det ansees unødvendig å underrette naboene.

Aker den 8.7.43.

Chr. Grande
.....
Eier.
Adr. Vækerøveien 34 a., Bestum.

Arbeidet - ulovlig utført
- anmeldes

N.B. 6/8 43

anmelder
Einar Fjoran

G.nr. 10	B.nr. 116
Tomt nr.	
Parsell nr.	23
Bilag nr.	23

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 4325 - 1943
Dat. 8/7
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående ny balkong

Eier:

Ole. Grande
Vaterovien 34a
Beslum

adr.

Anmelder:

Arv Einar Fjeran
Nylovet 5

adr.

Sted:

Beslum

Parsell nr.

av

Tomt nr. 34a

til Vaterovien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei)

Brandsjef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

byggm. Sigurd Larsen,
Hartmannsvei 2,
Lilleaker.
27/9-1943

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

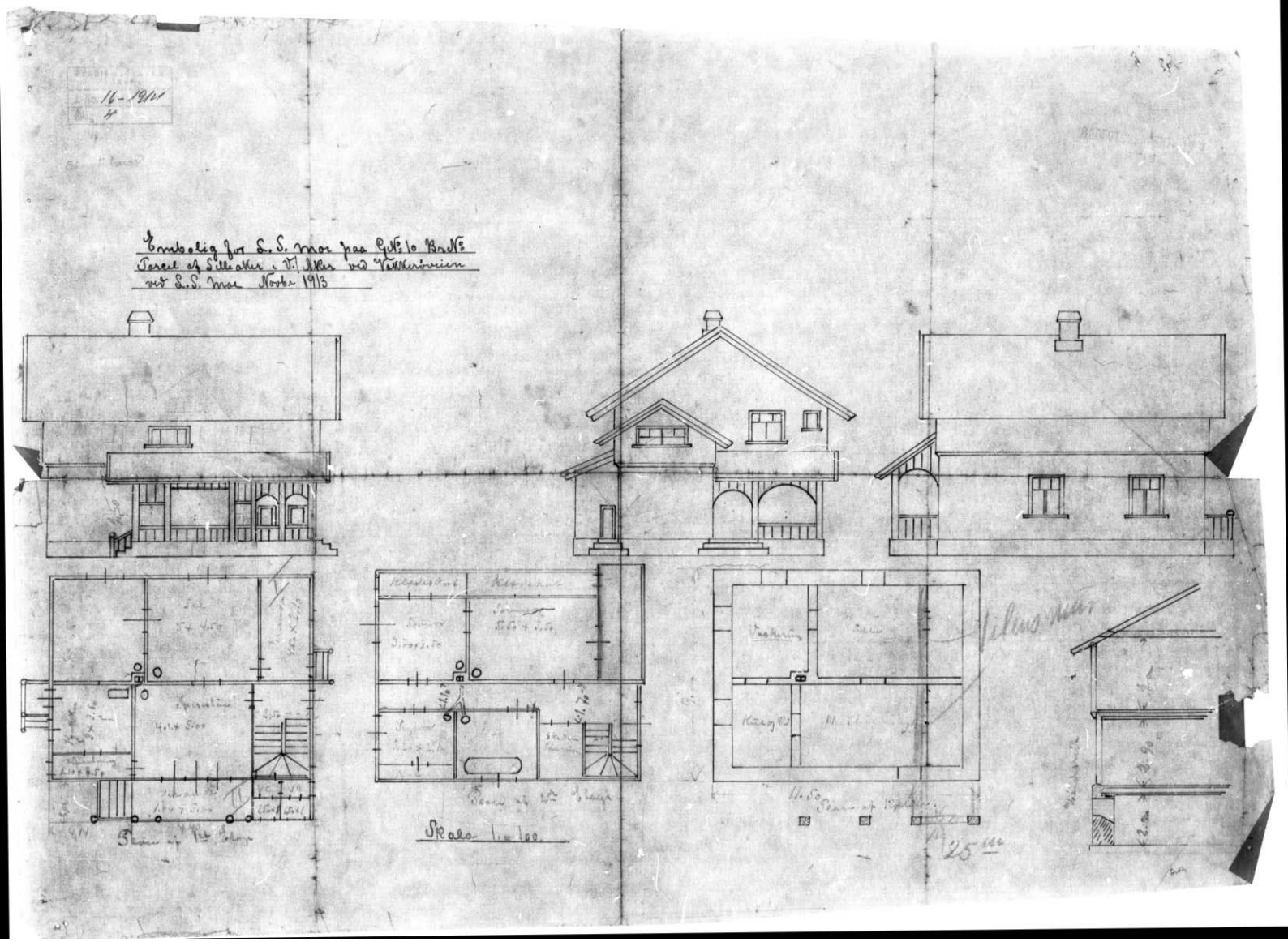
Gebyr: 25/8.1943.

Ferdigattest:

Fasadesk
14/7 43 K

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning
til bilag nr. 23-25
Aker Kommune, bygningskontrollen den 14/7 1943
Sibelius

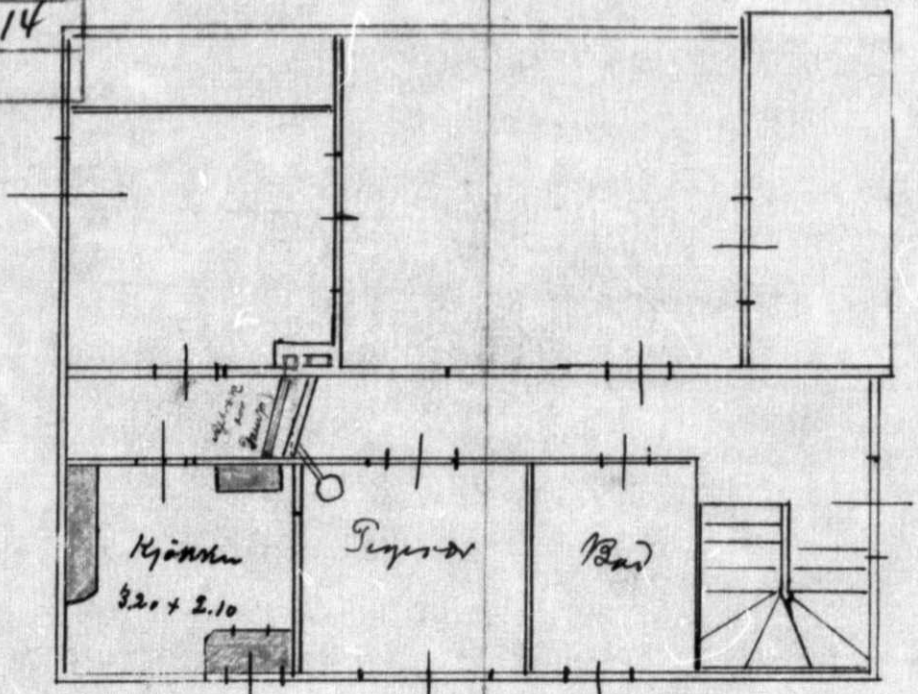
FASADERÅD OG GODKJENT I MØTE DEN
AKERS FASADERÅD 28 7 43


Forslag for S. S. Mor paa Gnr. 10 Bnr. 5
Forsel af Villaer, V. Alle ved Vallekirkevien
for S. S. Mor Norbo 1913
Skala 1:100

BYGNINGSCHEFEN

J-No. 16.1914

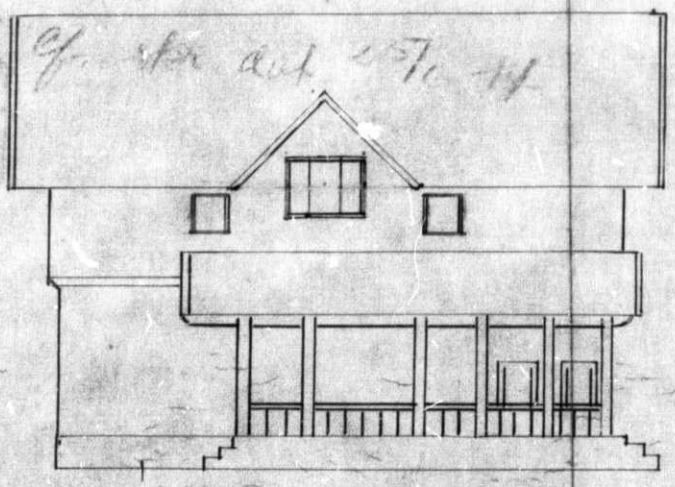
Bilag 10.



Plan af 2den Etage af Nr 10 Rue No 116

16-1914
61

Gf. for Act 7/6 14



Facade mod Vetkroveien

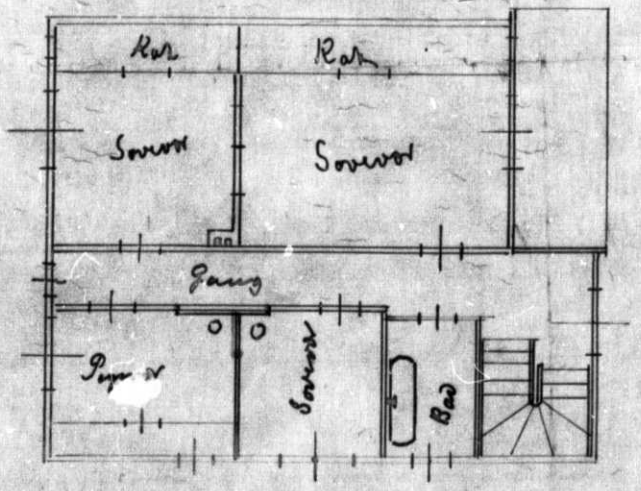
paa

Gnr 16 Br. Nr 116 af Lilleaker

104

Gnr 16/1914

Plan af 2den Etage



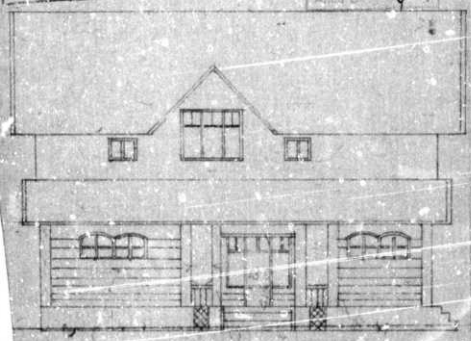
GR·NR·10·BR·NR·116

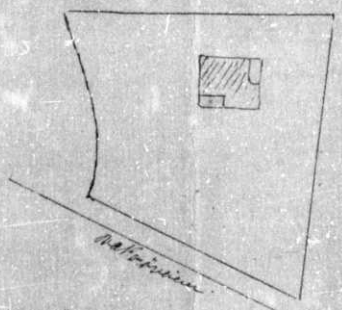
10 | 116

13

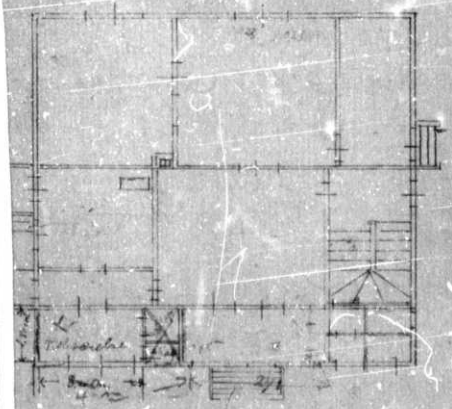
94-1924
1911

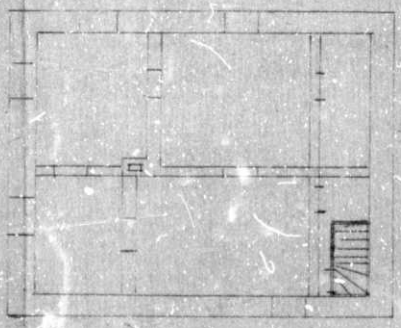
MEDFOTOGRAFERT- 19





FØR-FORANDRINGEN



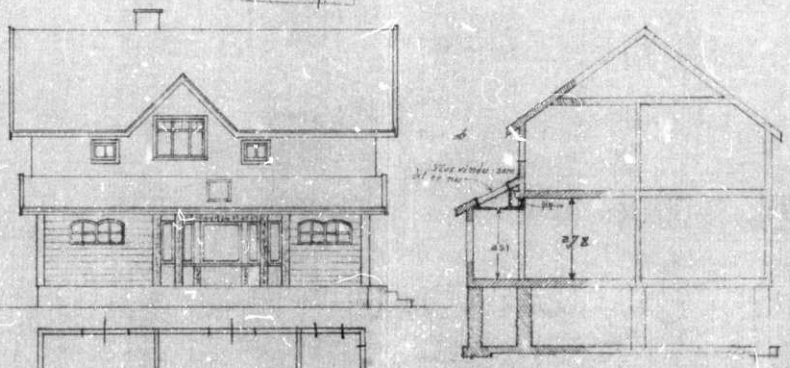


FORANDRINGSARBEJDE FOR C.H. GRANDE

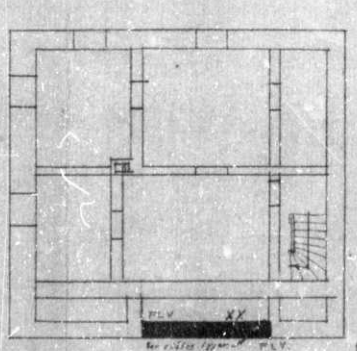
GR. NR. 10 BD. NR. 116 LILLEAKER

94 - 1989
1011
4

EFTER FORANDRINGEN



1STE ETAGE



KJÆLDER-PLAN

O/L O. 25-1-29
G. Thams
ARKITEKT

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 10 Bnr.: 116 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Vækerøveien 34 A
Gatenr:	18425
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0282 OSLO
Bydel:	6 ULLERN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.04.2026 kl. 12.58

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/61849-1/105 26.09.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør REYMERT PETER KRISTOFFER F.NR [illegible] Har eid andel tidligere GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1973/10863-1/105 13.06.1973	REFUSJONSKRAV Beløp: NOK 4 198 Panthaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1927/62-1/105 30.09.1927	BEST OM GARASJE/PARKERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1938/3405-1/105 28.03.1938	BESTEMMELSE OM VANNRETT Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser
1959/5587-2/105 19.05.1959	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 105 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 711 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1959/6195-1/105 28.05.1959	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1991/24284-1/105 16.05.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Sak nr 2525/87 ved Oslo byrett.
Ekspropriasjonsskjønn
Vækerøvn for strekningen
Bestumveien-Ullernchausseen.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1914/900078-1/105 06.03.1914 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 104

1955/4850-1/105 04.04.1955 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 712

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Mottatt 24284
Oslo byskriverembete
den 16/5 - 1991
behandles av FA

Oslo Byskriverembete
Postboks 8133 Dep,

0033 OSLO 1

Deres ref.:	Vår ref.:	Dok. navn:	Dato:
	91/ /PK		01.91

TINGLYSING AV EKSPROPRIASJONSSKJØNN

Oslo byrett avhjemlet vedlagte skjønn 19. juni 1989. Av notoritets - og publisitetshensyn bes skjønnet anmerket på følgende eiendommer.

Gnr. 10 bnr. 182
" 10 " 204
" 10 " 148
" 10 " 19
" 28 " 61
" 28 " 536
" 28 " 46
" 28 " 279
" 28 " 666
" 28 " 780
" 28 " 797
" 9 " 3
" 28 " 545
" 28 " 2
" 10 " 712, 116, 710
" 10 " 104
" 10 " 711
" 10 " 108
" 10 " 105
" 10 " 418
" 10 " 601
" 10 " 119
" 10 " 420

Tas inn
Forsvarer heftelse
på anlegg
f.a.

Doknr: 24284 Tinglyst: 16.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommenes gårds - og bruksnummer fremgår av rettsboken side 19 flg. Vedlagte skjønns rettskraft er bekreftet på siste side.

Til dekning av gebyr, stort kr. 630.-, vedlegges krysset sjekk.

Med hilsen
etat for eiendom og utbygging

Knut Brenne Hansen
seksjonsleder

Petter Koren

Postadresse: 0640 Oslo 6. **Besøksadresse:** Økernveien 11. **Tlf.:** (02) 66 78 00 **Telefax:** (02) 66 79 99

DAGBOKFØRT

16.MAI 91 024284

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO BYRETT

gjør vitterlig:

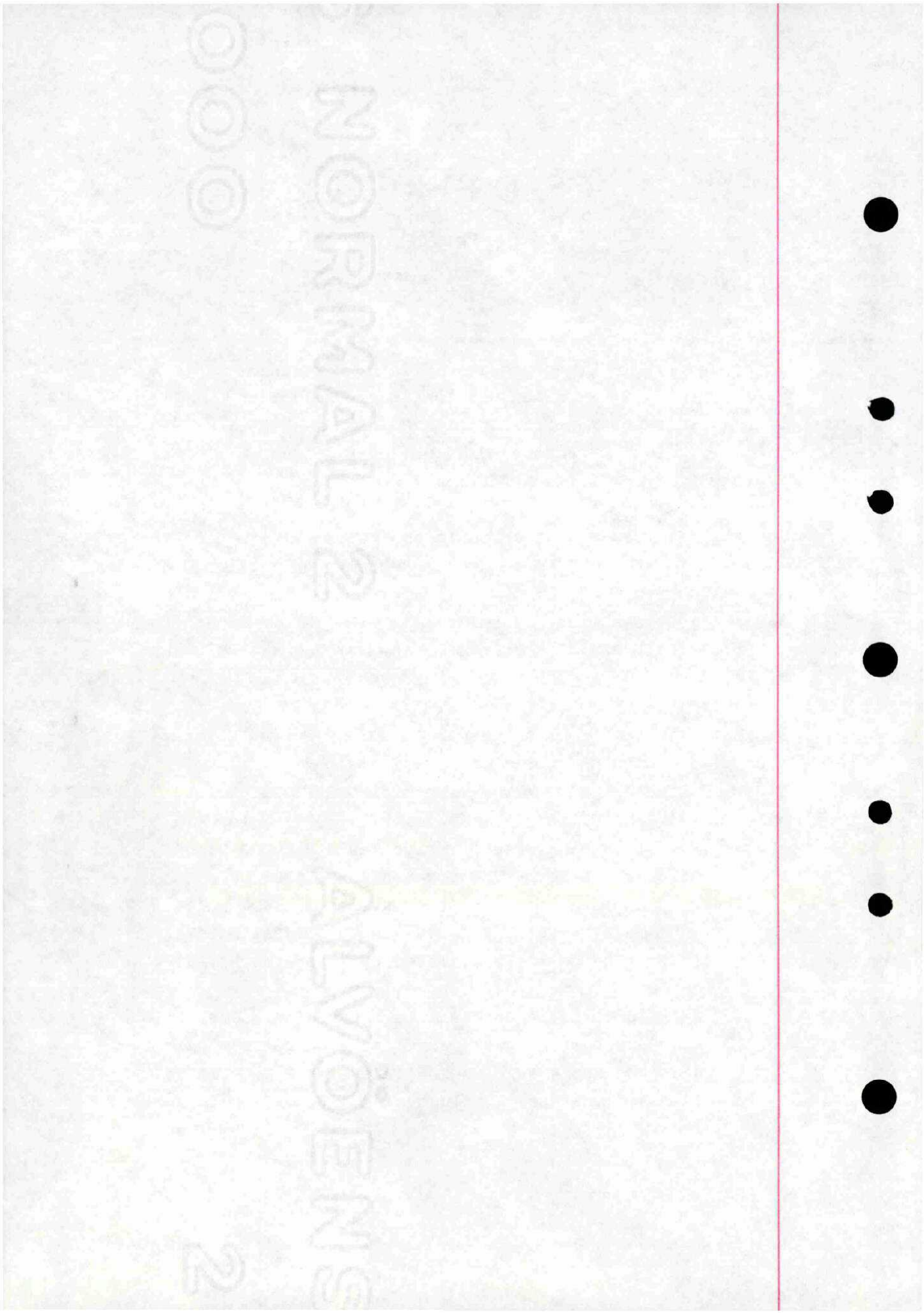
År 1989 den 19. juni ble rett holdt i Oslo Tinghus

Rettens formann: Byrettsdommer Truls Lie
Skjønnsmenn: 1. Eiendomsmegler Nils H. Kittilsen
2. Bygningskonsulent Kaare Halvorsen
3. Murmester Anfinn Hansen
4. Murmester Olaf Müller Ellefsen
Protokollfører: Rettens formann

Sak nr. 2525/87 - 15. Ekspropriasjonsskjønn Vækerøveien for strekningen Bestumveien - Ullernchausséen

Saksøker: Oslo kommune v/ordføreren
Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten v/ advokat Mary-Ann Hedlund, Rådhuset, 0037 Oslo 1.

Saksøkt: 1. Sameiet Ullernchausséen 105 v/ Wenche Holmen, Furulundtoppen 20 C, 0281 Oslo 2
2. Cecilia Solberg, Vækerøveien 39. 0281 Oslo 2
3. John Wilberg, Vækerøveien 31, 0281 Oslo 3
4. Wilh. Henrichsen, Tyribakken 2 B, 0282 Oslo 3
5. Hermann Ramm, Vækerøveien 25 B, 0281 Oslo 2
6. Ingeborg Ytrehus, Storvikveien 3, 6400 Molde
7. Johan Martens, Vækerøveien 23 B, 0281 Oslo 2
8. Birthe og Kjell Klafstad, Vækerøveien 23, 0281 Oslo 2
9. Sigrid Sofie Eriksen, Vækerøveien 21, 0281 Oslo 2
10. Hans Backer Fürst, Furulundveien 2, 0280 Oslo 2
11. Anne Marie Funder, Furulundveien 2 C, 0280 Oslo 2
12. Randi Hafnor, Furulundveien 4 B, 0280 Oslo 2



13. Gro Mår, Vesteråsveien 36, 0382 Oslo 3
14. Nina Kahrs og Harald Karlsen, Furulundveien 4 D, 0280 Oslo 2
15. Ebba Schjetlein, Furulundveien 1, 0280 Oslo 2
16. Anders Formo, Otto Blehrs vei 53, 1315 Nesøya
17. Hans Irmann-Jacobsen, Vækerøveien 28, 0281 Oslo 2
18. Kristin Vikøren, Vækerøveien 28 B, 0281 Oslo 2
19. Anne Brendhaugen, Vækerøveien 30, 0281 Oslo 2
20. Dag Johansen, Vækerøveien 30 B, 0281 Oslo 2
21. Knut og Gudrun Berg, Vækerøveien 32, 0281 Oslo 2
22. Nina Røer og Peter Reymert, Vækerøveien 34 A, 0281 Oslo 2
23. Nina Røer og Peter Reymert
24. Edle Myklestad, Vækerøveien 36 A, 0281 Oslo 2
25. Ivar og Brit Fløystad, Vækerøveien 34 C, 0281 Oslo 2
26. Bjørn Havnes, Vækerøveien 34 B, 0281 Oslo 2
27. Oda Stangeby, Vækerøveien 36 B, 0281 Oslo 2
28. Erik Botolf Botolfsen, Vækerøveien 38, 0281 Oslo 2
29. Lilleaker Gård Sameie v/ Solveig Bilov-Botolfsen, Hjørdis Anett Wanamaker, Erik Botolf Botolfsen, Erik Botolf Botolfsen jr., Else Anett Botolfsen og Mette Pernille Botolfsen, Vækerøveien 42, 0291 Oslo 2
30. Dag Rognstad, Vækerøveien 44, 0284 Oslo 2
31. Liv Haug, Vækerøveien 46, 0284 Oslo 2
32. Lil Blakstad, Vækerøveien 48, 0284 Oslo 2
33. Liv Bjørnstad, Sollerudveien 50, Oslo 2

Prosessfullmektig for nr. 1, 3 - 11 og 14 - 33: Advokat Svein Askevold, Billingstadsletta 22, 1312 Slependen

Prosessfullmektig for nr. 2,12 og 13: Advokat Knut Glad, Fr. Nansens pl. 9, 0160 Oslo 1

Etter rådslagning og stemmegivning bak lukkede dører ble avsagt slikt

s k j ø n n og k j e n n e l s e:

I. Innledning.

Vækerøveien mellom Ullernchausséen og Bestumveien m/ felles avkjørsler ble regulert ved reguleringsplan stadfestet 2. april 1968 og 2. januar 1969. På grunnlag av den stadfestede regulering traff Oslo bystyre den 18. juni 1986 slikt vedtak:

" 1. Det påstevnes skjønn etter bygninglovens paragraf 35 for erverv av grunn til utvidelse av Vækerøveien mellom Ullernchausséen og Bestumveien og til felles avkjørsler.

2. I medhold av oreigningslovens paragraf 25 søker Oslo kommune fylkesmannen i Oslo og Akershus om samtykke til forhåndstiltredelse av den nødvendige grunn."

Skjønnssaken ble reist ved skjønnsbegjæring av 20. september 1987.

For de saksøkte opptrådte opprinnelig også en tredje prosessfullmektig (advokat Fredrik Hafr for takst nr. 3,12 og 13), men disse tre parter representeres som det fremgår ovenfor av de to gjenværende prosessfullmektiger. Til partsforholdet forøvrig bemerkes at takst nr. 22 og 23 hadde forskjellige hjemmelshavere da saken ble reist. Disse to takstnummere omfatter i realiteten én boligeiendom.

Ved reguleringen blir Vækerøveien opparbeidet i 15 meters bredde, med to kjørefelt samt gang- og sykkelvei på den nordvestlige side. Det vil dessuten via en ny felles avkjørsel bli etablert gang- og sykkeladkomst på sydøstsiden til Furulund for de sydligste eiendommer (takstnummerne 17 til 28).
De eiendommer som i dag har direkte adkomst til Vækerøveien vil få denne avskåret. I stedet, dels via fellesavkjørsler, vil det bli adkomst til henholdsvis Furulundtoppen, Tyribakken og Furulundveien på nordøstsiden og Sollerudveien og Ålmoveien på sydvestsiden. Furulundveien vil bli stengt for kjøring til/fra Vækerøveien, mens Ålmoveien allerede er stengt. Furulundtoppen, Tyribakken og Sollerudveien vil derimot fortsatt være åpne til Vækerøveien.

Ekspropriasjonen omfatter grunnerverv til vei, i form av avståelser av striper fra de enkelte eiendommer. Fra t.nr. 29 eksproprieres 1168,2 kvm. slik at gjenværende areal blir 7.017,9 kvm. For de øvrige eiendommers vedkommende blir det ekspropriert fra 2,6 kvm. til ca. 300 kvm. Bortsett fra to ubebygde eiendommer er samtlige takstnummerre villaeiendommer. For ett takstnummer (19) må et mindre våningshus fjernes, og et annet mindre våningshus (t. nr. 21) vil bli flyttet. Videre medfører grunnervervene at noen garasjer/uthus blir fjernet. For noen eiendommer vil adkomst til og bruk av garasjer som ikke direkte berøreres av grunnerverv bli umulig- eller vanskeliggjort.

I henhold til de spesielle skjønnsforutsetninger vil det på begge sider av Vækerøveien bli satt opp støyskjerm på hele strekningen fra Bestumveien til Ullernchausséen.

Etter begjæring fra de saksøkte har retten oppnevnt som støy-sakkyndige sivilingeniørene Svein Justdal og Mathias Ringheim. Disse har avgitt en rapport som belyser støyforholdene før og etter gjennomføringen av tiltakene. De sakkyndige var tilstede under skjønnsforretningen.

II. Skjønnsforhandlingen.

Skjønnsforhandling med befaring av eiendommene ble holdt i dagene 22. til 26. mai 1989. Partene fikk under befaringen anledning til å uttale seg og foreta påvisninger. Det har forøvrig blitt foretatt en omfattende dokumentasjon, og det vises til rettsboken om dette. Blant fremlagte kart er også kartrtmateriale fra Oslo Veivesen som viser de ulike tiltak.

Foruten forklaringer fra de sakkyndige mottok retten to vitne-forklaringer.

Under saksforberedelsen har de saksøkte anmodet kommunen om å vurdere utsettelse av saken, og fremlagt materiale for å belyse at en annen løsning, i tilfelle tunnel, heller burde velges.

Kommunen har imidlertid ikke vært innstilt på noen utsettelse av skjønnet, og det har ikke vært lagt ned noen formell påstand om utsettelse eller avvisning. De saksøkte sluttet seg derimot under skjønnsforhandlingen til kommunens påstand om at skjønnet fremmes, og retten har derfor ingen foranledning til å gå inn på denne side av saken.

Skjønnet omhandler opprusting av den siste del av Vækerøveien mellom Drammensveien og Røa. Vækerøveien har nå fått status som riksvei. Det ble under skjønnsforretningen opplyst at oppstart vil være avhengig av bevilgningstakten, men at arbeidene sannsynlig vil starte i 1991. Noen forhåndstiltredelse som angitt i bystyrevedtaket fra 1986 har det således ikke vært tale om.

Saksøkeren Oslo kommune la ned slik påstand:

> Skjønnet fremmes.

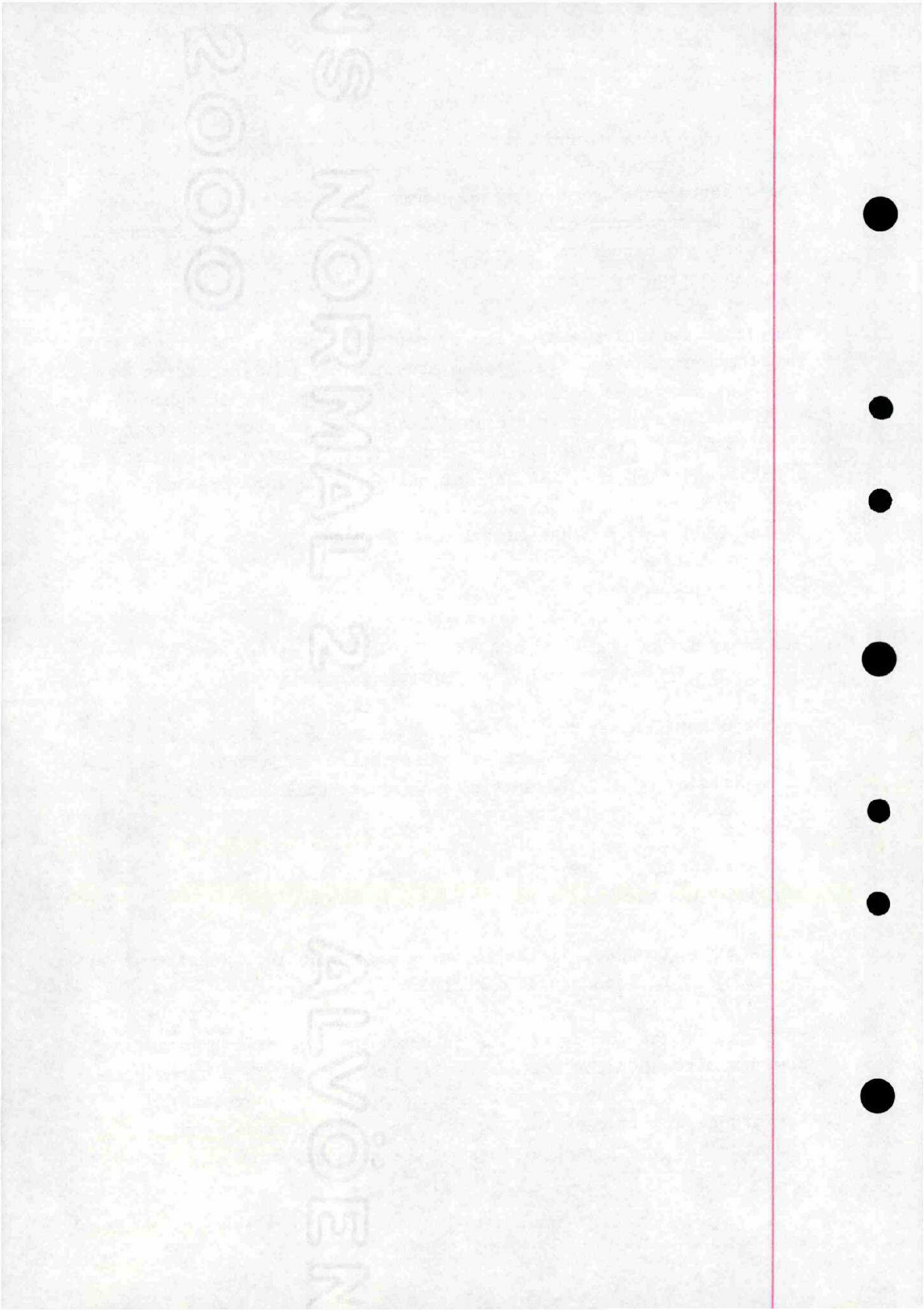
De saksøkte nr. 1, 3 - 11 og 14 - 33 la ved sin prosessfullmektig advokat Askevold ned slik generell påstand:

> Skjønnet fremmes til fastsetting av grunn- og ulempeserstatning for de takstnr. som er representert ved advokat Askevold, og til fastsetting av utgifter til juridisk bistand.

De saksøkte nr. 2, 12 og 13 la ved sin prosessfullmektig advokat Glad ned slik generell påstand:

> Skjønnet fremmes til fastsettelse av erstatning. Takstnr. 2, 12 og 13 tilkjennes saksomkostninger.

Forøvrig er det for de enkelte saksøkte nedlagt slike påstander som gjengitt nedenfor for de enkelte takstnr. Mange påstander er de samme for flere takstnr. De gjelder foruten erstatning for grunnavståelser erstatning for tapt utbyggingsmulighet (takstnr. 15 og 9) samt erstatning for garasje/uthus som må


NORMAL 2
ALVØEN
6002

Kommunen har imidlertid ikke vært innstilt på noen utsettelse av skjønnet, og det har ikke vært lagt ned noen formell påstand om utsettelse eller avvisning. De saksøkte sluttet seg derimot under skjønnsforhandlingen til kommunens påstand om at skjønnet fremmes, og retten har derfor ingen foranledning til å gå inn på denne side av saken.

Skjønnet omhandler opprusting av den siste del av Vækerøveien mellom Drammensveien og Røa. Vækerøveien har nå fått status som riksvei. Det ble under skjønnsforretningen opplyst at oppstart vil være avhengig av bevilgningstakten, men at arbeidene sannsynlig vil starte i 1991. Noen forhåndstiltredelse som angitt i bystyrevedtaket fra 1986 har det således ikke vært tale om.

Saksøkeren Oslo kommune la ned slik påstand:

> Skjønnet fremmes.

De saksøkte nr. 1, 3 - 11 og 14 - 33 la ved sin prosessfullmektig advokat Askevold ned slik generell påstand:

> Skjønnet fremmes til fastsetting av grunn- og ulempeserstatning for de takstnr. som er representert ved advokat Askevold, og til fastsetting av utgifter til juridisk bistand.

De saksøkte nr. 2, 12 og 13 la ved sin prosessfullmektig advokat Glad ned slik generell påstand:

> Skjønnet fremmes til fastsettelse av erstatning. Takstnr. 2, 12 og 13 tilkjennes saksomkostninger.

Forøvrig er det for de enkelte saksøkte nedlagt slike påstander som gjengitt nedenfor for de enkelte takstnr. Mange påstander er de samme for flere takstnr. De gjelder foruten erstatning for grunnavståelser erstatning for tapt utbyggingsmulighet (takstnr. 15 og 9) samt erstatning for garasje/uthus som må

rives (2, 20, 21, 26 og 32). Det er videre krevet ulempeserstatning for gjenværende eiendom for følgende poster som er felles for flere takstnummere:

- Støy (2-3,5,7-11,15-24 og 28-33)
- Veiens nærføring (2-5,7-11,14-24,27-32)
- Beplantning (3,5-10,14-15,17-32)
- Vanskeliggjort adkomst (3,9,18,19,30,32)
- Skråning (2,6,9,11,12,15,21-24,28,29)
- Tap av biloppstillingsplasser (17-19,28,31,32)
- Redusert uteareal (20-23,25)
- Flytting av gjerde/port (3,7,28)

Videre er det krevet ulempeserstatning for en del forhold som er spesielle for enkelte takstnummere. Retten har funnet det hensiktsmessig å behandle de spørsmål som er felles for flere eiendommer samlet.

III. Alminnelige skjønnsforutsetninger.

Det er oppstilt følgende

Alminnelige skjønnsforutsetninger:

1. Grunn til trafikkområder (bygningslovens § 25 nr. 3) ekspropriéres til eiendom som angitt på ekspropriasjonskartet.

   Når støyskjerm på en eiendom medfører at areal på utsiden mister en vesentlig del av sin verdi for eieren, begjæres det innløst etter bygningslovens § 43 nr. 2.

   Skråninger/skjæringer eventuelt murfot anlegges i tilfelle utenfor ekspropriasjonsgrensen mot ulempeerstatning, dersom betingelsene for det er til stede. Hvor mur og landkar er forutsatt anlagt i ekspropriasjonsgrensen, erverves rett til adkomst og midlertidig beslagleggelse av grunn for forandringsarbeider og vedlikehold. Skader/ulemper ved slike arbeider erstattes ved senere skjønn.

2. Veivesenet setter opp nye gjerder og porter evt. flytter disse, når de tidligere er gått tapt ved anlegget, og ikke erstattes av støyskjerm. Gjerdene anbringes i ekspropriasjonsgrensen, med mindre særlige forhold nødvendiggjør en annen plassering.

3. Nødvendig tilknytning for bestående private avkjørsler foretas av kommunen i samsvar med de spesielle forutsetninger.

4. Eksisterende private vann- og kloakkledninger omlegges om nødvendig av kommunen, hvis ikke plikt til omlegging påhviler eieren. Fremtidige reparasjoner og vedlikehold påhviler i alle fall eieren.

5. Hvis den grunn som eksproprieres er bevokst, har eieren anledning til å fjerne og beholde trær, busker og planter. Dette må være gjort innen et tidspunkt som for anleggs-arbeidets skyld fastsettes av kommunen.

6. Kommunen påtar seg intet arbeid utenfor sin egen grunn, unntatt hvis dette blir uttrykkelig angitt. Vedlikeholds-plikten påligger i så fall under enhver omstendighet grunn-eieren.

7. Taksten omfatter enhver erstatning i anledning av ekspropriasjonen. Tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet holdes utenfor skjønnet. Slike skader og ulemper erstattes i tilfelle etter overens-komst eller ved tilleggsskjønn.

8. Spesielle forutsetning/-er for de enkelte takstnummer vil eventuelt bli supplert under saksforberedelsen og befaringen.

9. Kommunen sørger for oppmåling og utferdigelse av målebrev for den grunn som eksproprieres. Utgifter til dokumentavgift, tinglysing, samt gebyr for ajourføring av målebrev betales av kommunen.

10 a) Støyskjerm/støyvoll anlegges der det er vist på fremlagte planer og bekostes av anlegget.

b) Grunneieren stiller grunn til disposisjon for støy-skjerm/voll, der denne settes på privat grunn.

c) Grunneieren plikter å ha støyskjerm/støyvollen stående på eiendommen. Den kan ikke fjernes eller endres uten veivesenets samtykke.

d) Støyskjermen tillates ikke brukt til reklame i noen form.

e) Uten veivesenets samtykke må det ikke lagres eller opp-bevares brannfarlige materialer/væsker i nærheten av støyskjermen eller tilføres masser eller utføres annet arbeid som kan medføre skade på støyskjerm eller støyvoll.

f) Grunneierens plikter etter disse skjønnsforutsetninger tinglyses i forbindelse med skjønnet som heftelse på eiendommen.

g) Veivesenet utfører vedlikehold av støyskjerm/støyvoll ved større skader tilføyet av naturen eller utenfor-stående, som ras, påkjøring av bil e.l.. Veivesenet har i så fall adgang til adkomst på eiendommen for å utføre utbedring. For øvrig har grunneier og veivesen vedlikehold av hver sin side av skjermen når denne står i eiendomsgrensen (evt. etter innløsning).

ALTINN SENSUR NORGE AVTALE 2

h) Skjønnet avsies under den forutsetning at skjermen blir stående. Hvis den fjernes eller er tæret bort av elde, kan grunneieren kreve ny vurdering på grunnlag av de nye forhold, herunder endret trafikkstøy og mulige nye støydempende tiltak.

11. I den utstrekning det blir foretatt støyisolering av bygninger, besørges dette utført av veivesenet, hvis ikke partene blir enige om at eieren utfører det selv.

Veivesenet gis adgang til bygningen for å utføre arbeidene.

Når partene er enige om at eieren selv utfører (lar utføre) arbeidene, gjelder følgende:

a) Eieren plikter å utføre de utbedringer som for hans eiendom er nærmere beskrevet.

b) Eieren får utbetalt det beløp som blir angitt. Beløpet utbetales slik:

20 % når arbeidene settes i gang.
Resten når veivesenet har godkjent støyisoleringen.
Ved større arbeider avtales ytterligere deling i avdrag.
Det foreslåtte beløp indeksreguleres etter konsumprisindeksen. Indeksregulering foretas på tiden for arbeidets igangsettelse, dog ikke lenger enn til 6 måneder etter at skjønnet er blitt rettskraftig.

c) Veivesent gis adgang til bygningen for inspeksjon under arbeidets gang.

d) Veivesenet skal varsles for inspeksjon og godkjenning når selve isoleringen er utført og før denne tildekkes med bord, plater, tapet e.l..

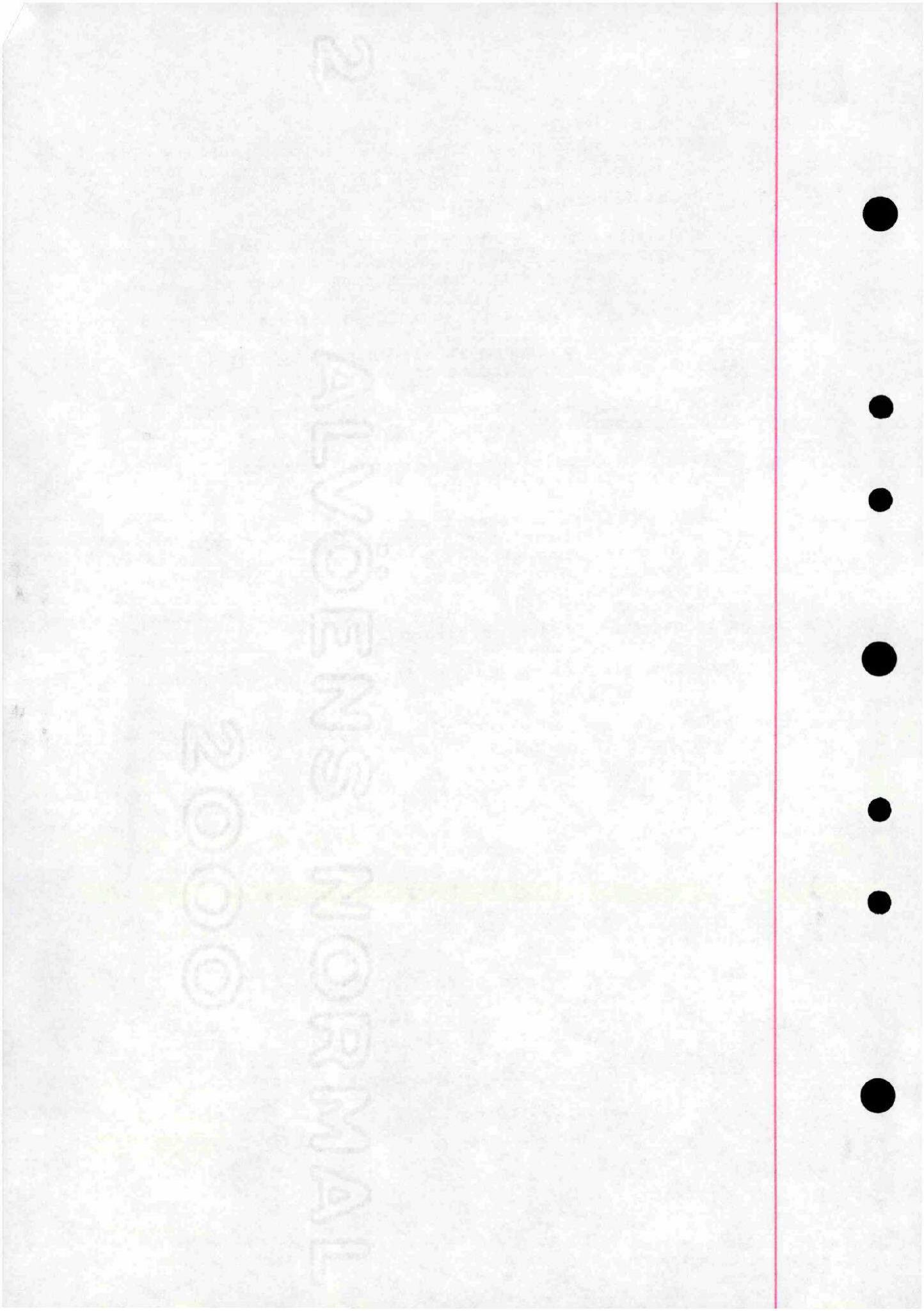
e) Eieren har vedlikehold av støyisolering av bygningen.

12. Lov av 1. juni 1917 nr. 1 (skjønnsloven) fastsetter i § 54:

"Saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønnssaken.

Ved avgjørelsen av spørsmålet om utgiftene har vært nødvendige, skal retten bl.a. ha for øye at de saksøkte til varetakelse av likeartede interesser som ikke står i strid, bør nytte samme juridiske og tekniske bistand. Vil saksøkeren påberope denne bestemmelse, må han ta spørsmålet opp snarest mulig under skjønnssaken."

Denne bestemmelse påberopes.


ARENDAL KOMMUNE
2000

IV. Grunnerstatning.

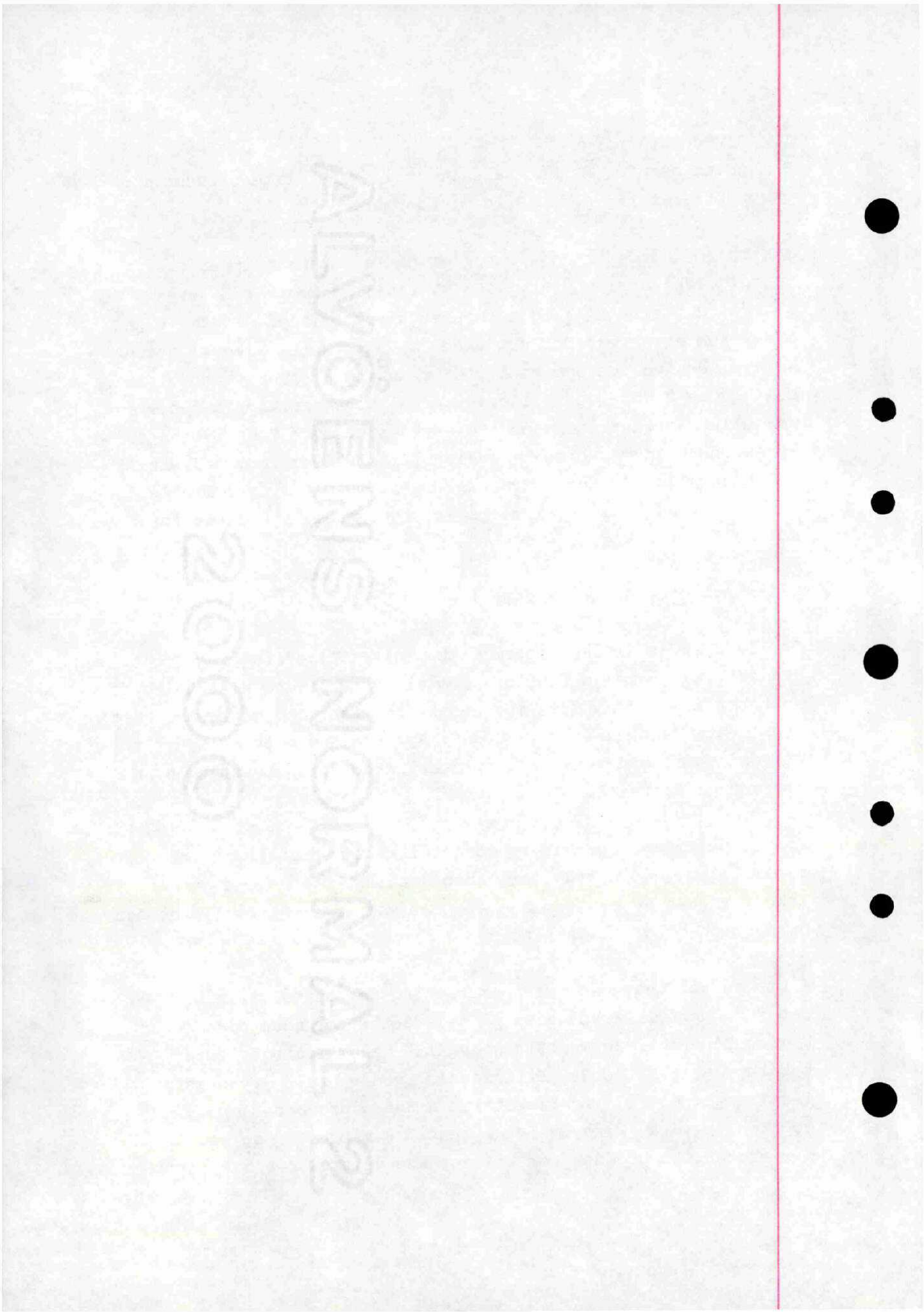
Som nevnt ovenfor er det tale om striper av ulike bredder som eksproprieres fra de enkelte eiendommer.

Saksøkeren har gjort gjeldende at differanseprinsippet fra Sandefjordkjennelsen (Rt. 1976 s. 1507) må komme til anvendelse slik at det ikke blir tale om noen strøkspris pr. kvm. for det areal som erverves. Det erkjennes at strøkspris likevel nyttes som veiledning ved den konkrete vurdering av hver eiendom, men det hevdes å være en tvilsom anvendelse av strøkspris å operere med ulike strøkspriser som i overskjennet over Vækerøveien for strekningen Sportsveien-Lyseveien (Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 16. juni 1988, særlig s. 10). I alle tilfelle anføres at en pris pr. kvm. på kr. 700,- som i skjønnet for Hoffsjef Løvenskjolds vei 8 (Oslo byretts skjønn av 19.9.86, særlig s. 25) er mer realistisk for Vækerøveien enn det øvre nivået på kr. 900,- i avgjørelsen fra 1988.

Det anføres at differanseprinsippet gir full erstatning, og at det ikke kan være noen ulempe som gir ytterligere erstatning at restarealet blir mindre (med unntak for tapt utbyggingsmulighet hvor dette faktisk er til stede). Spørsmål om tapt mulighet til utbygging vil bli behandlet nærmere under de to takstnr. hvor spørsmålet er reist.

Prinsippet innebærer videre at det ikke gis erstatning for tapt beplantning, med unntak for lebeplantning. Det hevdes at det ikke for noen av eiendommene er trær som er så spesielle at det gir grunnlag for erstatning.

Etter sikker rett gis ingen erstatning for gammel veigrunn, og dette kommer til anvendelse på delarealer for noen eiendommer. Videre påberoper kommunen seg avgitte veierklæringer for takstnr. 5,16,24 og 29. Etter erklæringene hadde grunneierne forpliktet seg til vederlagsfritt å avstå grunn for opparbeidelse av Vækerøveien i inntil 8 m bredde, og med nærmere angitt bredder for tilstøtende veier. Spesielt for


PLANSENSJONEN
©2022

takstnr. 29 anføres at veierklæringen for denne eiendom er tinglyst som heftelse på denne eiendom og derfor gjelder denne.

I tillegg til erstatning for grunn som erverves erkjenner kommunen erstatningsplikt for ny eller merkbart mer omfattende skråning.

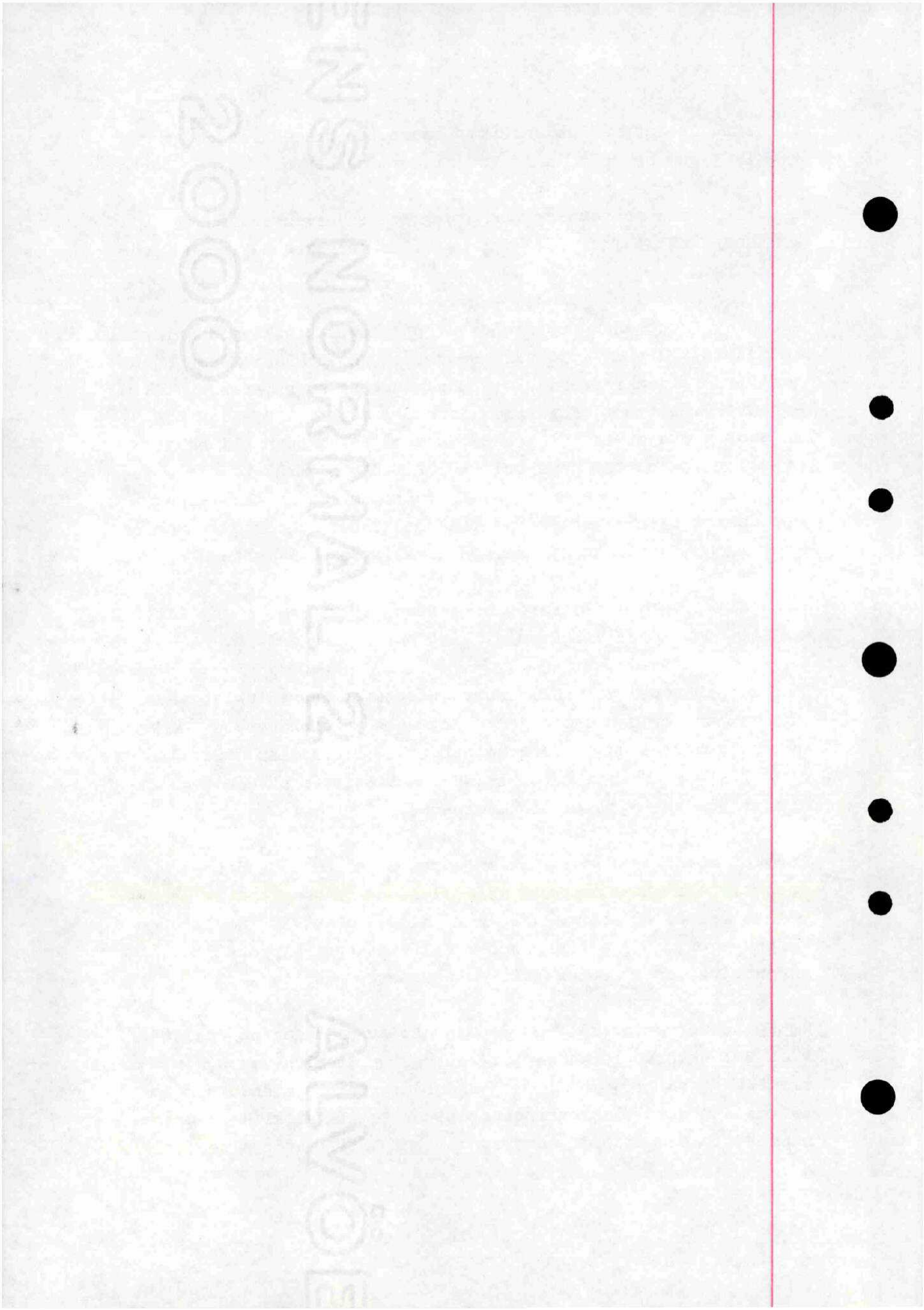
For de saksøkte han representerer har advokat Askevold anført at også etter prinsippet fra Sandefjordskjennelsen må en gjennomsnittspris aksepteres, men med konkrete korrigeringer for de enkelte eiendommer. Forøvrig vises til de kr. 900,- som ble anvendt i avgjørelsen fra 1988. Det må tas hensyn til senere prisstigning og det høye prisnivået i dette området. Det vises også til at stripene er av ulik størrelse, og at ikke alle eiendommer tåler avståelsene like godt. Det må derfor vurderes hvor langt Sandefjordkjennelsen er anvendelig i dette skjønnet.

For gammel veigrunn anføres at retten må vurdere om det faktisk er tale om gammel veigrunn i slikt omfang som anført.

Til de påberopte veierklæringer anføres at det er uklart hvorfor de bare er gjort gjeldende for noen av eiendommene, og at det må vurderes om de forutsetninger de ble avgitt under lenger er til stede. Spesielt for takstnr. 29 anføres at den avgitte erklæring ikke gjelder denne eiendom.

Advokat Glad har for de saksøkte nr. 2, 12 og 13 i det vesentlige sluttet seg til anførslene om grunnerstatningsspørsmålene fra de to foregående. Det anføres at utviklingen langs Vækerøveien må få betydning for differanseprinsippets anvendelse, og at strøkspris bør vurderes benyttet.

Retten bemerker at selv om det for to av eiendommene (takstnr. 9 og 29) ekspropriéres såvidt betydelige arealer som h.h.vis ca. 550 og ca. 1150 kvm, må det også for disse eiendommer bedømmes som at det er stripeavståelser som skjer slik at prinsippet fra Sandefjordkjennelsen må komme til anvendelse. Det



gjenværende areal for disse to eiendommer utgjør ca. 2.500 respektive ca. 7.000 kvm.

Selv om differanseprinsippet anvendes, vil retten ta utgangspunkt i en veiledende strøkspris ved vurderingen av differansen i verdien for hver enkelt eiendom. Retten har kommet til at det bør tas utgangspunkt i en pris på kr. 800,- pr. kvm. for den grunn som eksproprieres. Hvorledes erstatningen fremkommer ved den konkrete vurdering av differansen for hver enkelt eiendom, er det gjort rede for under rettens bemerkninger til de enkelte takstnr.

Forsåvidt gjelder gammel veigrunn, har retten på grunnlag av det fremlagte materiale og befaringen kunnet legge til grunn kommunens oppgaver over hvilke arealer som utgjøres av gammel veigrunn. For disse arealers vedkommende, som fremgår under de enkelte takstnr., settes grunnerstatningen til 0,-.

Veierklæringer er påberopt for takstnr. 5 (avgitt 1969), 16 (1970), 24 (1957) og 29 (1958). De uttrykker alle å være gitt i henhold til tillatelse til å utskille og bebygge vedkommende eiendom. I hver av erklæringene påtar eierne seg forpliktelser til å opparbeide vei når Oslo kommune forlanger det. For takst nr. 5 og 16 er veibredden angitt å være begrenset til det som følger av bygningsloven (av 1965) § 47 nr. 1, første ledd mens veibredden i de to øvrige erklæringer er angitt til inntil 8 meters bredde. Alle erklæringene inneholder klausuler om at grunnavståelser til vei skal skje uten vederlag. Retten har ikke funnet det tvilsomt at erklæringene fører til at det ikke kan gis noen erstatning for grunnerverv i det omfang det dekkes av erklæringene, d.v.s. inntil 8 meters veibredde for Vækerøveien (4 meter fra midtlinje) og tilsvarende reduserte bredder for øvrige veier som de enkelte erklæringer gjelder for. Retten kan ikke se at de saksøktes anførsler om at grunneierne hadde andre forutsetninger om regulering og trafikk da erklæringene ble avgitt overhodet kan ha noen relevans. Kommunen ga ikke under skjønnsforhandlingen noe svar på hvorfor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

veierklæringer bare ble påberopt for noen av de eiendommer det var fremlagt slike erklæringer for, men retten kan ikke se at dette har noen betydning for de takstnr. hvor erklæringene påberopes. Hvilke arealer som det på grunnlag av erklæringene ikke blir gitt erstatning for fremgår under de enkelte takstnr. Den spesielle innsigelse vedrørende takst nr. 29 blir behandlet under dette takstnr.

Erstatning for beplantninger på grunn som erverves inngår i de erstatninger som etter differanseprinsippet fastsettes for de enkelte eiendommer. Det er også gitt ulempeserstatning for lebeplantning, slik det fremgår under de enkelte takstnr.

Skråningserstatning blir behandlet under de enkelte takstnr.

Erstatning for bygg som må rives fastsettes som egne poster for de enkelte takstnr.

V. Nærføringsulemper.

For ulempeserstatningspostenes vedkommende anfører kommunen at dette er regulert i ekspropriasjonserstatningslovens § 3 jfr. § 8. Det er et grunnvilkår at det er en ulempe som gir seg utslag i økonomisk tap dersom resteiendommen tenkes solgt. Det må også være årsakssammenheng mellom ekspropriasjonsinngrepet og den ulempe som fører til tapet, og ulemperstatning kan bare gis dersom den ikke allerede er inkludert i grunnerstatningen.

Det anføres at alminnelige ulemper, som f. eks. nærføring og støy, bare skal erstattes hvis ulempen overstiger nabolovens tålegrense. Det erkjennes at særulemper skal erstattes uavhengig av nabolovens tålegrense, men det hevdes at det her i hovedsak er tale om alminnelige ulemper.

Hovedtypene av påberopte ulemper er endrede avkjørsler samt veiens nærføring. Det siste inkluderer støy, som står sentralt. Det anføres at ulemper som er forårsaket av den alminnelige samfunnsutvikling ikke er gjenstand for erstatning, da de ikke

er forårsaket av inngrepet. Det vises til Vækerøveioverskjønnet fra 1988 samt til Stordrange: Ekspropriasjonserstatningsloven s. 133. Det anføres at Vækerøveien har vært regulert til 15 meters bredde, og at økt trafikk følger av den alminnelige samfunnsutvikling. Det vises videre til at de sakkyndige har anslått merstøyen som følge av tiltaket til 1 dBA, som ikke er noen merkbar endring.

Det anføres videre at trafikkøkningen med tilhørende ulemper er en alminnelig ulempe som på denne veistrekningen var påregnelig og ikke overstiger nabolovens tålegrense.

Det må videre ved vurderingen av den totale situasjon tas hensyn til at støyskjermer vil bli oppsatt i henhold til de spesielle skjønnsforutsetninger. Skjermingen er ikke en følge av ekspropriasjonstiltaket,men vil bli gjennomført samtidig. Skjermingen har en betydelig dempende effekt, og fører til bedre støysituasjon enn før tiltaket. Retten må ta dette i betraktning selv om fordelsfradrag ikke påberopes fordi skjermingen ikke er en rettslig følge av ekspropriasjonen. Det anføres forøvrig at de sakkyndiges beskrivelse av og premisser for støysituasjonen må legges til grunn, og det er tvilsomt om omleggingen av veisystemet i området kan føre til at Tyribakken får en trafikkmengde på 5000 ÅDT (årsdøgntrafikk)

Etter dette kan det ikke kreves noen erstatning for støyulempe.

Heller ikke nærføring av fellesavkjørsler kan føre til noen erstatning for støy eller annen ulempe. Dette er en alminnelig ulempe som ikke overstiger nabolovens tålegrense.

Kommunen viser forøvrig til den omfattende rettspraksis om nærføringsulemper, således Rt. 1970 s. 306, 1969 s. 643, 1978 s. 1369, Rt. 1983 s. 152, s. 329 samt s. 940.

Det kan etter dette ikke kreves noe erstatning for nærføringsulemper. Det hevdes at noen årsakssammenheng ikke foreligger,

og subsidiært at den naborettslige tålegrense ikke overskrides.

De saksøkte har om nærføringsulempene anført at disse ikke bare omfatter støy. Det anføres at Vækerøveien har hatt en spesiell utvikling, og at dette må få konsekvenser for vurderingen av tålegrensen. I denne forbindelse vises til at Vækerøveien tidligere har vært vurdert stengt og ment som en lokal trafikkåre. Det hevdes at den alternative utvikling har medført større ulemper enn hva grunneierne må finnne seg i. Det vises videre til den rettskraftige avgjørelse i Oslo skjønnsrett av 21. juni 1982 vedrørende Vækerøveien fra Ullernchausséen til Lyseveien, hvor erstatning for støyulemper ble tilkjent.

For nærværende skjønn vises til at etter tiltakene vil støynivået for en god del eiendommer ligge høyere enn det som følger av Miljøverndepartementets retningslinjer.

Det anføres særlig at Tyribakken vil bli en betydelig trafikkåre på grunn av andre veistengninger, og det er antydet opp til 5000 ÅDT som fremtidig trafikknivå. Det vil derfor her bli tale om en særlig støyulempe.

Det anføres at det er nedgangen i omsetningsverdi som skal erstattes når tålegrensen er overskredet. Det anføres med henvisning Rt. 1983 s. 329, særlig bemerkningen på side 334 som viser til avgjørelsen i Rt. 1980 s.309, at i prinsippet er slik erstatning uavhengig av gjennomføring av støytiltak. Det hevdes videre med den samme henvisning at man ikke uten videre som de sakkyndige kan legge til grunn at hastigheten vil komme til å ligge innenfor lovlig nivå.

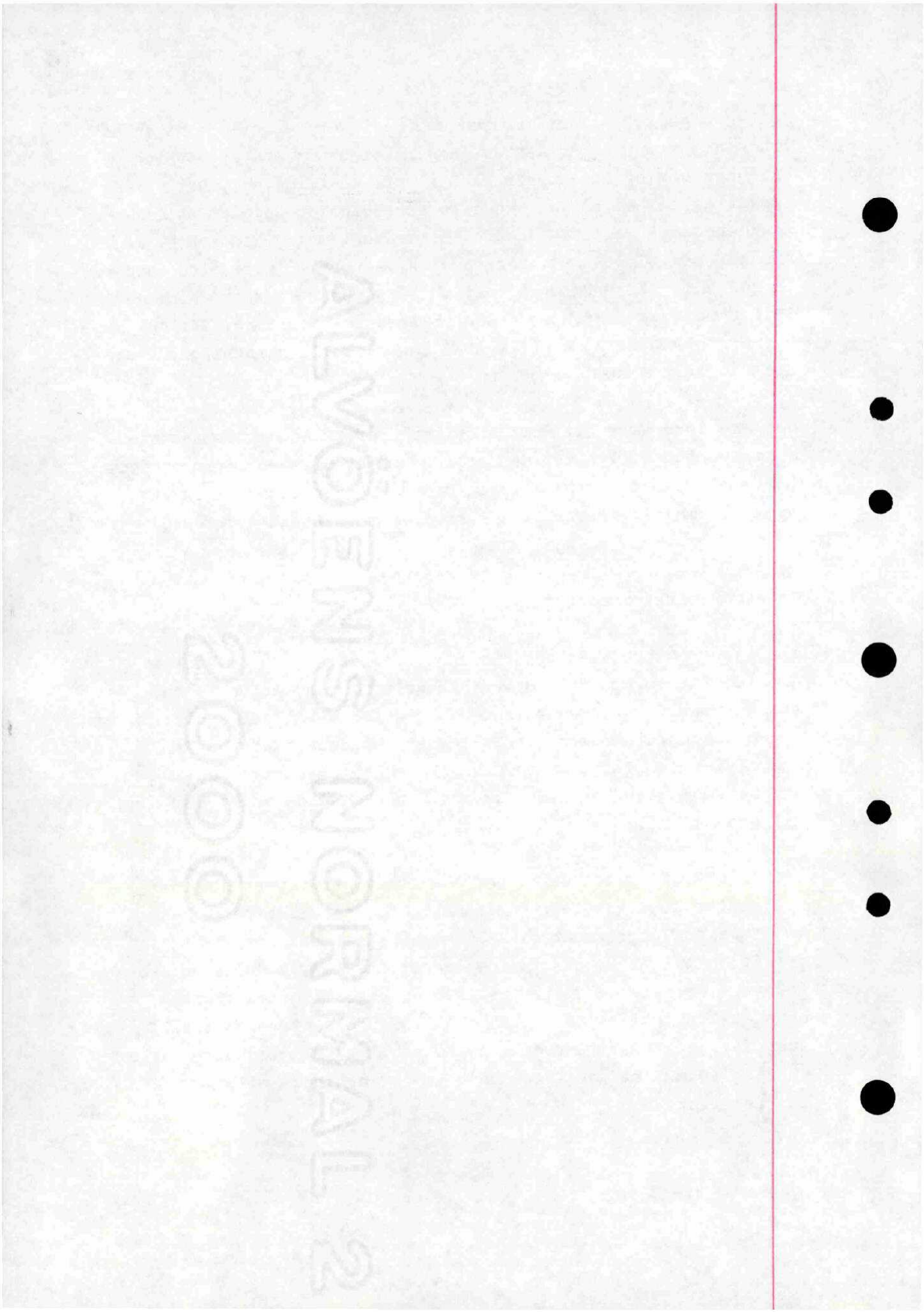
Det er også vist til at veien i dag har så stor utnyttet kapasitet at økningen til 24.000 ÅDT vil måtte komme i form av mer trafikk til andre tider på døgnet, særlig om natten. I denne forbindelse vises det til de støytopper de sakkyndige har redegjort for.

Retten bemerker at nærføringsulempene i det vesentlige må antas å bestå i støyulempe. Retten legger til grunn at Vækerøveien må betegnes som en hovedtrafikkåre i Oslo vestlige del. Det vises forsåvidt til at på den aktuelle strekning er oppgitt en trafikkmengde på ca. 18.000 ÅDT. Til sammenligning hadde E 18 ved Lysaker ca. 87.000 ÅDT, Bærumsveien vest for Bjørnsletta snaut 18.000 ÅDT, Store Ringvei vest for krysset med Vækerøveien ca. 32.000 og Sørkedalsveien nedenfor Smestadkrysset ca. 24.000. Det er forventet at trafikken på den aktuelle strekning vil øke til ca. 24.000 ÅDT i år 2000.

Det kan ikke være tvilsomt at slike trafikkmengder representer en betydelig ulempe for de nærliggende eiendommer. Foruten støy som under skjønnsforhandlingen har vært gjenstand for særlig oppmerksomhet nevner retten rystelser m.v. Lokal forurensning i veiens nærområde må også antas å innebære en viss grad av helserisiko, selv om omfanget av dette ikke har vært belyst under skjønnsforhandlingen.

I Miljøverndepartementets retningslinjer fra 1979 om veistøy, planlegging og behandling etter bygningsloven, er veiledende støygrenser for utendørsområder, herunder verandaer angitt til 55-60 dBA og innendørs til 30-35 dBA. Utgangspunktet er at støynivået som følge av en plan ikke skal overstige den laveste av grensene nevnt ovenfor, og dette har også de sakkyndige lagt til grunn.

Det er ikke fremlagt tallmateriale som viser dagens støynivå, men retten legger til grunn at dette for samtlige takstnr. til Vækerøveien ligger godt over de nevnte grenser. Det vises forsåvidt til at de sakkyndiges materiale i år 2000 for disse takstnr. opererer med støynivåer uten skjermingstiltak i området fra omkring 65 til 75 dBA. Innendørs støynivåer vil, i hver fall for utsatte rom, ligge opp til 47 dBA med hovedvekten omkring 40 dBA når det sees bort fra skjermings- eller fasadetiltak.


ORIGINALT
2002

Retten må imidlertid legge til grunn at støynivået bare i begrenset grad vil være en følge av det inngrep skjønnet gjelder. Inngrepet vil i seg selv ikke i særlig grad føre til øket trafikk, og selv med hastighetsøkning fra 40 til 50 km/t vil øket støynivå som følge av inngrepet ikke utgjøre mer enn totalt 1-2 dBA. Dette er en så begrenset støyøkning at den neppe kan betegnes som merkbar. For eiendommene langs Vækerøveien vil det derfor ikke som følge av inngrepet følge noen støyøkning som innebærer at den naborettslige tålegrense overskrides, i den utstrekning støyulempen overhodet kan betegnes som noe annet enn en alminnelig ulempe.

For enkelte takstnr. vil selve veibanen bli liggende nærmere de eksisterende boliger enn tilfellet er i dag. Dette vil gjelde eiendommene på sydvestsiden, som følge av at gang- og sykkelvei bare legges langs Vækerøveiens nordøstside, og gjelder særlig takstnr. 19, 21, 23, 24, 28 og 30-32. Retten legger til grunn at dette i seg selv vil representere en større støyøkning ved fasade enn den normale som er nevnt ovenfor, selv om utslagene for de enkelte takstnr. ikke ble klarlagt under skjønnet. Retten er imidlertid enig med kommunen at det ved vurderingen av støyulemper må legges vekt på hvorledes situasjonen vil bli etter at tiltaket er gjennomført, selv om fordelsfradrag ikke er påberopt. Retten må da ta i betraktning at støyskjermingen, selv om denne ikke er en rettslig følge av inngrepet, vil føre til at støynivået vil bli vesentlig lavere enn i dag. Retten nevner som eksempel at for takst nr. 21, er støynivået på 2. etasjes fasade mot Vækerøveien angitt til 74 dBA etter ny vei i år 2000 uten skjerm, og 62 dBA med skjerm. Selv om veibanen vil komme 2-3 meter nærmere boligen enn i dag, må retten legge til grunn at støynivået etter tiltaket vil bli lavere enn i dag.

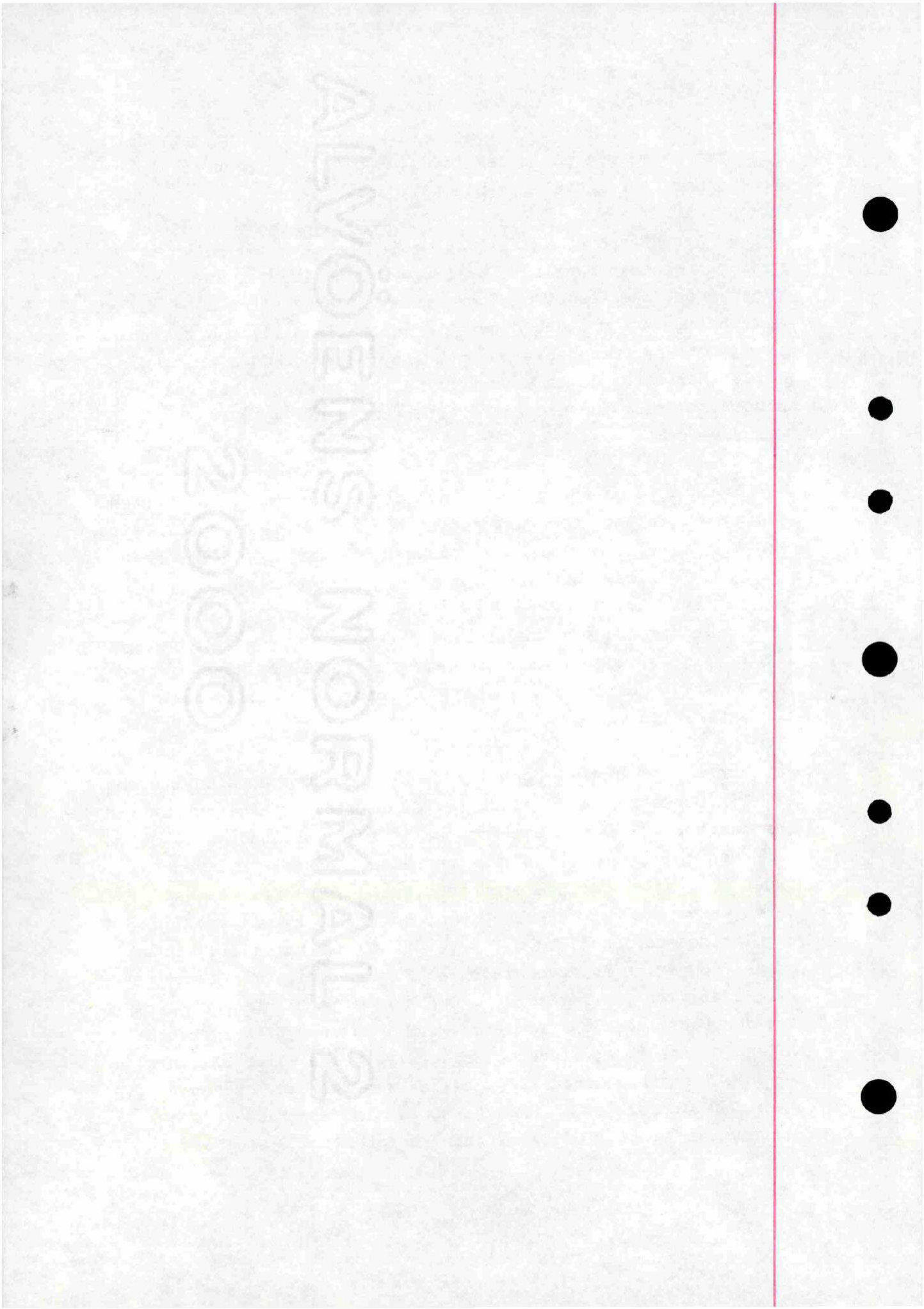
Det forhold at støynivået selv etter skjermingstiltak for en god del takstnumre såvel innen- som utendørs vil ligge høyere enn etter Miljøverndepartementes retningslinjer, kan ikke få betydning for erstatningsspørsmålet når dette høye nivå ikke er en følge av tiltaket. Retten kan heller ikke legge avgjørende

vekt på det skjønn fra 1982 de saksøkte har påberopt seg, fordi skjønnet da bygget på en faktisk økning i støynivået for de eiendommer hvor støyulempe ble tilkjent.

Retten har videre kommet til at da inngrepet i seg selv vil medføre relativt marginale trafikkmengdeøkninger i Vækerøveien (den vesentlige del av økningen frem til år 2000 må sees som en alminnelig økning i det generelle biltrafikknivå) kan heller ikke andre nærføringsulemper enn støy begrunne noen erstatning. Retten har etter dette kommet til at det ikke kan bli tale om noen erstatning for ulemper i tilknytning til selve Vækerøveien.

Heller ikke på grunn av felles avkjørsler kan det etter rettens mening bli tale om noen erstatning for nærføringsulemper. Dette måtte i tilfelle gjelde de eiendommer som får nye, eller øket bruk på, fellesavkjørsler langs sine eiendommer. Retten viser til takstnr. 11,13,14, samt 18 t.o.m. 27. Ikke for noen av disse eiendommene kan avkjørslene betegnes som noe mer enn alminnelige ulemper som følger av reguleringsendringer eierne måtte være forberdet på. Retten viser forsåvidt til dommen tatt inn i Rt. 1988 s. 51.

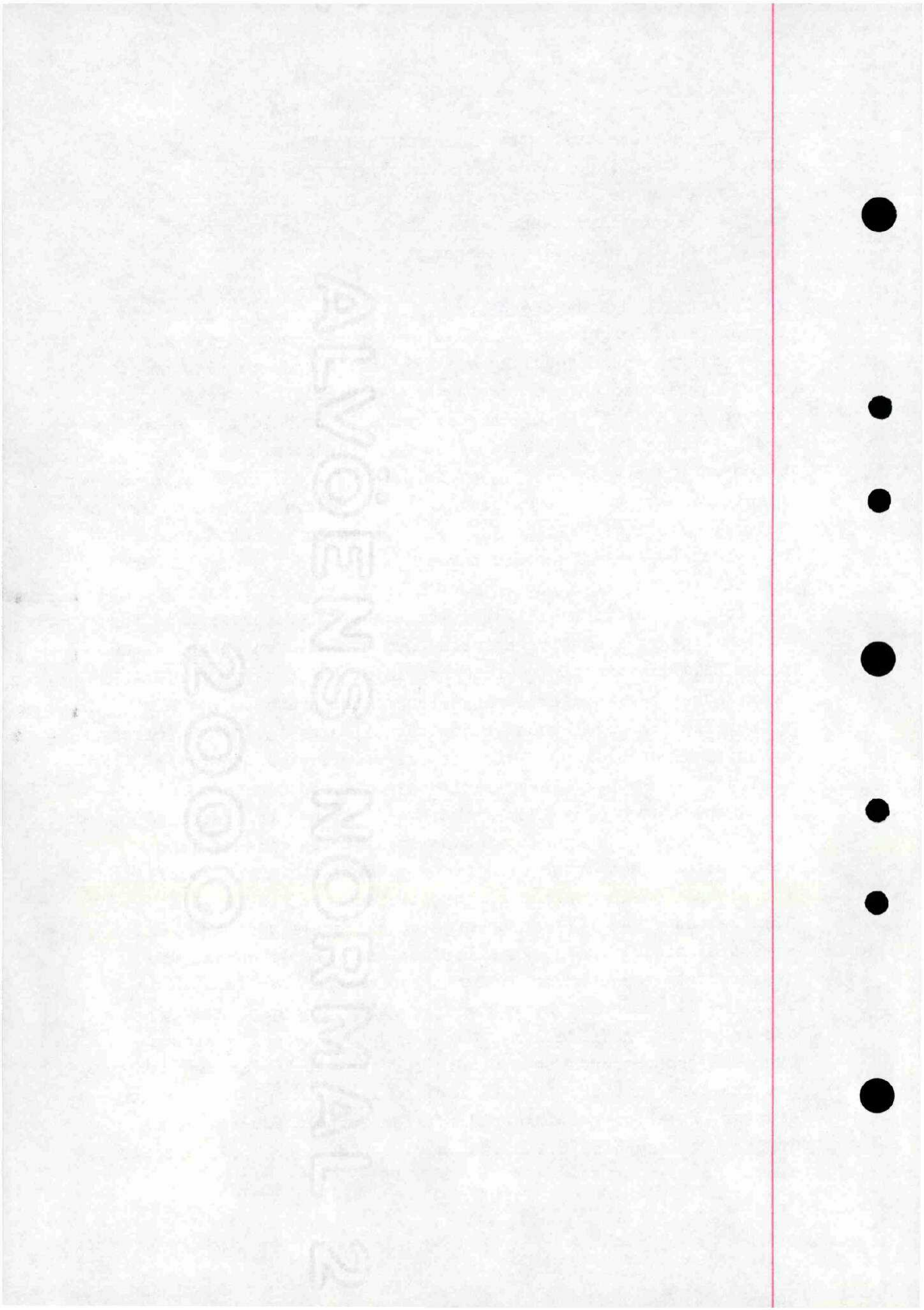
For nærføringsulempene gjenstår de ulemper som måtte knytte seg til Tyribakken, og som såvidt retten forstår er påberopt særlig for takst nr. 7. Den ulempe som er en følge av inngrepet, må være den som følger av at Furulundveien i henhold til reguleringen blir stengt mot Vækerøveien. Retten bemerker at også dette må være en alminnelig ulempe som følge av påregnelige reguleringsendringer, og vil føye til at den vanskelig kan se at det som følge av stengningen av Furulundveien vil komme en slik trafikkmengde som anført. Det kan neppe bli tale om mer enn den begrensede trafikkmengde som i dag benytter Furulundveien (og som ikke vil velge Holgerslystveien eller Ullernveien). Trafikkøkningen i Tyribakken som følge av stengning av Furulundveien vil etter rettens oppfatning åpenbart være av marginal betydning for takst nr. 7 i forhold til ulempene fra


ALVDALENS MOTORFABRIKK
2000

Vækerøveien. Eventuell trafikkøkning i Tyribakken som følge av andre veistengninger i området kan ikke i noe tilfelle være forårsaket av det inngrep skjønnet gjelder. Etter dette kan det heller ikke for Tyribakkens vedkommende bli tale om noen erstatning for nærføringsulemper.

VI. Ulemper ved endret avkjørsel.

Formelt sett følger stengning av avkjørsler mot Vækerøveien ikke av ekspropriasjonsinngrepet med tilhørende reguleringsplan. Bygningsloven gir ikke hjemmel for slik stengning, og det er opplyst at det vil bli fattet vedtak i henhold til veilovens § 41. Partene er imidlertid enige om at erstatningsspørsmålet vurderes i dette skjønnet. Det følger av 3.ledd i veilovens § 41 at det ikke kan kreves erstatning når annen adkomst opparbeides, og det vil ifølge de spesielle skjønnsforutsetninger bli gjort av det offentlige for de takstnr. det gjelder. Det er noe uklart for retten hva som er ment å være grunnlaget for at det for noen eiendommer likevel er krevet ulempeerstatning for vanskeliggjort adkomst, men uavhengig av veilovens regel kunne plikt til slik erstatning tenkes å følge av prinsippet i Grl. § 105. Retten har imidlertid ikke funnet noe grunnlag for å gi erstatning for de eiendommer som får biladkomst via nye felles avkjørsler mot tidligere direkte til Vækerøveien. Dette er alminnelige ulemper eierne må finne seg i, og det samme må i utgangspunktet gjelde hvor slike nye adkomster influerer på forholdene på gjenværende eiendommer. Det kan således ikke komme på tale med erstatning for redusert antall biloppstillingsplasser på gårdsplass på enkelte takstnr. (17-19,28,31 og 32). Retten vil i tillegg bemerke at slike ulemper ikke kan sees å gi utslag i noe økonomisk tap som ikke er dekket ved grunnerstatningene etter differanseprinsippet for nr. 18,19, 28,31 og 32. De samme betraktninger vil i utgangspunktet gjelde den betydning endret adkomst har for nytten av eksisterende bygg som ikke berøres av grunnerverv, jfr. forsåvidt den nevnte dom fra 1988 samt Rt. 1982 s. 1601 og 1974 s. 352. For enkelte takstnr. foreligger imidlertid særlige forhold som retten vil drøfte i tilknytning til disse, særlig takst nr. 2,22/23,28,29,


ATTEST: KARTVERKET 2026-04-14

31 og 32.

VII. Redusert uteareal, beplantning, gjerder m.v.

Retten kan ikke se at det for de eiendommer hvor dette er påberopt (13,20-23 og 25) er tale om noen ulempe som ikke er dekket av de erstatninger som er fastsatt etter differanseprinsippet for de enkelte eiendommer. Som nevnt ovenfor gjelder det samme for beplantning, med unntak for lebeplantning som er behandlet under de takstnr. hvor spørsmålet oppstår. Flytting av gjerde gir heller ikke erstatning, jfr. Rt. 1988 s. 51.

VIII. De enkelte takstnr.

Retten vil for hvert enkelt takstnr. gjengi de spesielle skjønnsforutsetninger, dog uten å detaljbeskrive fasadetiltakene (innvendig støyskjerming) som er fastlagt for enkelte takstnr. For hvert takstnr. angis eier, veiadresse og gårds- og bruksnr.

Skjønnsforutsetningene beskriver ikke plasering av, høyde og utførelse av støyskjermer. Retten legger til grunn at plasering vil bli i overenstemmelse med de tiltakskart som ble fremlagt under skjønnsforhandlingens siste dag. Alle støyskjermer vil bli lagt i eller utenfor reguleringsgrenser, slik at ulempeserstatning for gjenværende eiendom utenfor støyskjerm ikke vil oppstå. Retten legger videre til grunn at høyder og utførelser blir som angitt av de sakkyndige.

Takst nr. 1.

Sameiet Ullernchausséen 105. Gnr. 10, bnr. 182.

Forutsetninger:

Det eksproprieres 7,5 kvm til Ullernchausséen

Støyskjerm/voll langs Vækerøveien.

PÅSTAND:

Erstatning for grunnavståelse.

Denne eiendommen er bebygget med lavblokkbebyggelse.

Gjenværende areal blir 5.475,8 kvm., og det areal som avstås

KOPI ORIGINALEN 2000

ligger i et hjørne lengst vekk fra bebyggelsen. Retten kan ikke se at avståelsen kan gi noen differanse i verdien. Erstatningen fastsettes til kr. 0,-.

Takst nr. 2.
Cecilia Solberg, Vækerøv. 39. Gnr. 10, bnr. 204.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 285,4 kvm til Vækerøveien
82,7 kvm til Furulundtoppen
Sum 368,1 kvm
En del vegetasjon må fjernes. Det anlegges skråning og settes opp støyskjerm. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Det anlegges ny avkjørsel fra vei 938.

PÅSTAND:
1. Det tilkjennes erstatning for avståelse av grunn.
2. Det tilkjennes erstatning for ulemper ved:
   - støy, nærføring (eksos, støv rystelser),økt skråningsareal samt tap av særlig estetisk beplantning og lebeplantning.
3. Prinsipalt: Det tilkjennes erstatning for tap av garasje.
   Subsidiært: Det tilkjennes erstatning for flytting av garasje.

Gjenværende areal utgjør ca. 1.800 kvm som er bebygget med en eldre villa. Tomten skråner ned mot Vækerøveien, slik tilfellet også er for takstnr. 3 - 9.

Grunnerstatningen etter differanseprinsippet settes til kr. 275.000,-. Ulempeserstatning for støy og nærføring fastsettes til kr. 0,-. Eiendommen får et merkbart skråningsutslag på grensen til Vækerøveien. Ulempen fastsettes til kr. 75.000,-.

Lebeplantning erstattes med kr. 50.000,-.

På eiendommen står en garasje med garasjeporter mot nord. Den nye adkomst til eiendommen vil komme fra Furulundtoppen i syd. Etter befaringen legger retten til grunn at garasjen ikke

ALVØEN GÅRD 1991

lenger vil kunne nyttiggjøres som garasje. I motsetning til hva kommunen hevdet under skjønnet gir området mellom garasjen og boligen ikke plass for kjøreadkomst, og på den andre siden hindrer en skråning opparbeidelse av kjøreadkomst. Retten legger til grunn at kjøreadkomst vil bli opparbeidet frem til gårdsplass, jfr. veilovens § 41, og bemerker at det formentlig ville falt rimeligere for kommunen å føre opp en enkel garasje nær Furulundtoppen fremfor opparbeidelse av lang kjøreadkomst.

Retten har imidlertid kommet til at det etter gjeldende rett ikke kan kreves erstatning for at adkomstomleggingen innebærer at garasjen ikke lenger kan nyttes, og viser forsåvidt til Høyesteretts dom i Rt. 1988 s. 51. Også i dette tilfelle er det tale om vanlige følger av avkjørselsregulering.

Samlet erstatning for nr. 2 blir etter dette kr.400.000,-.

Takst nr. 3
John Wilberg, Vækerøveien 31. Gnr. 10, bnr. 148.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 135,6 kvm.
Lebeplantning fjernes. Anlegget setter opp gjerde mot gang-/sykkelveien og støyskjerm mellom gang-/sykkelveien og kjørebanen. Avkjørselen til Vækerøveien stenges. Det opparbeides ny avkjørsel til Furulundtoppen. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot,støv m.v.)
   c) Erstatning for beplantning (hekk, prydtrær, 5 epletrær, bærbusker)
   d) Erstatning for flytting av gjerde og port.
   e) Erstatning for vanskeliggjort adkomst.

Gjenværende areal vil utgjøre ca. 2,3 mål bebygget med en eldre

villa litt nordvest for midten av eiendommen.

Grunnerstatningen settes til kr. 100.000,-.

Under henvisning til det som er sagt ovenfor tilkommer saksøkte ingen erstatning for postene a) - e) utover kr. 40.000,- for en hekk langs Vækerøveien som utgjør lebeplantning.

Retten forutsetter på grunnlag av det som fremkom under befaringen at adkomsten til garasjen blir utformet slik at det gis rimelig snumulighet.

Samlet erstatning for nr. 3 blir etter dette kr. 140.000,-.

Takst nr. 4
Wilhelm W. Henrichsen, Tyribakken 2 B. Gnr. 10 bnr. 19.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 26,1 kvm.
Skjerm mellom g/s-vei og kjørebanen. Eiendommen har avkjørsel til Tyribakken.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   b) Erstatning for utgifter til støyutredning.

Gjenværende areal vil utgjøre 1278,8 kvm bebygget med en boligeiendom. Det areal som erverves fra denne eiendom utgjør den nederste del av en stripe som tidligere kan ha dannet en kjøreadkomst. Eiendommen har bortsett fra denne stripen ikke grense til Vækerøveien. Retten har kommet til at for denne eiendom innebærer differanseprinsippet at erstatning for grunnavståelse settes til kr. 0,-. Noen ulempeserstatning for nærføring tilkommer eiendommen heller ikke.

Utgifter til støyutredning er også krevet erstattet som saksomkostninger, og blir behandlet der.

Takst nr. 5

Hermann Ramm, Vækerøveien 25 B. Gnr. 10, bnr. 230.

Forutsetninger:

Det eksproprieres 214,8 kvm
hvorav 90,0 kvm innenfor veierklæring
124,8 kvm.

Det settes opp forstøtningsmur. Lebeplantning må fjernes. Gjerde settes opp mot gang-/sykkelvei. Støyskjerm settes opp mellom gang-/sykkelvei og kjørebane. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Adkomst til Tyribakken tilpasses. Fasadetiltak.

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning.
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot,støv m.v.)
   c) Erstatning for beplantning (hekk 10 m, 8 gamle frukttrær)
   d) Biladkomst stenges.

Gjenværende areal vil utgjøre 1.329,2 kvm bebygget med en eldre villa som ligger noe nærmere Vækerøveien enn midten av eiendommen.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 90.000,-. Som angitt ovenfor erstattes ikke de 90 kvm. som dekkes av avgitt veierklæring.

Noen erstatning for a), b) og c) tilkjennes ikke utover for hekk som utgjør lebeplantning kr. 50.000,-.

Eiendommen har i dag en kjøreadkomst fra Vækerøveien, men denne adkomst sees i dag ikke å være benyttet. Fra eiendommen er utskilt takst nr. 6 som foreløbig ikke er boligbebygget men hvor en approbasjon foreligger. Takst nr. 6 eies av en

tning av eieren av nr. 5, som disponerer en garasje som er
ørt på takst nr. 6.

nye [redacted]komst vil måtte gå over takst nr. 6. Det er ikke
yst når de to takstnummere kom på ulike eieres hånd, men
en har bemerket at approbasjon av bolig på takstnr. 6 er
så sent som i 1988. Det kan etter dette ikke komme på tale
stsette noen erstatning for det privatrettslige spørsmål
kunne tenkes å oppstå mellom eierne av nr. 5 og 6 i
ndelse med adkomst for nr. 5.

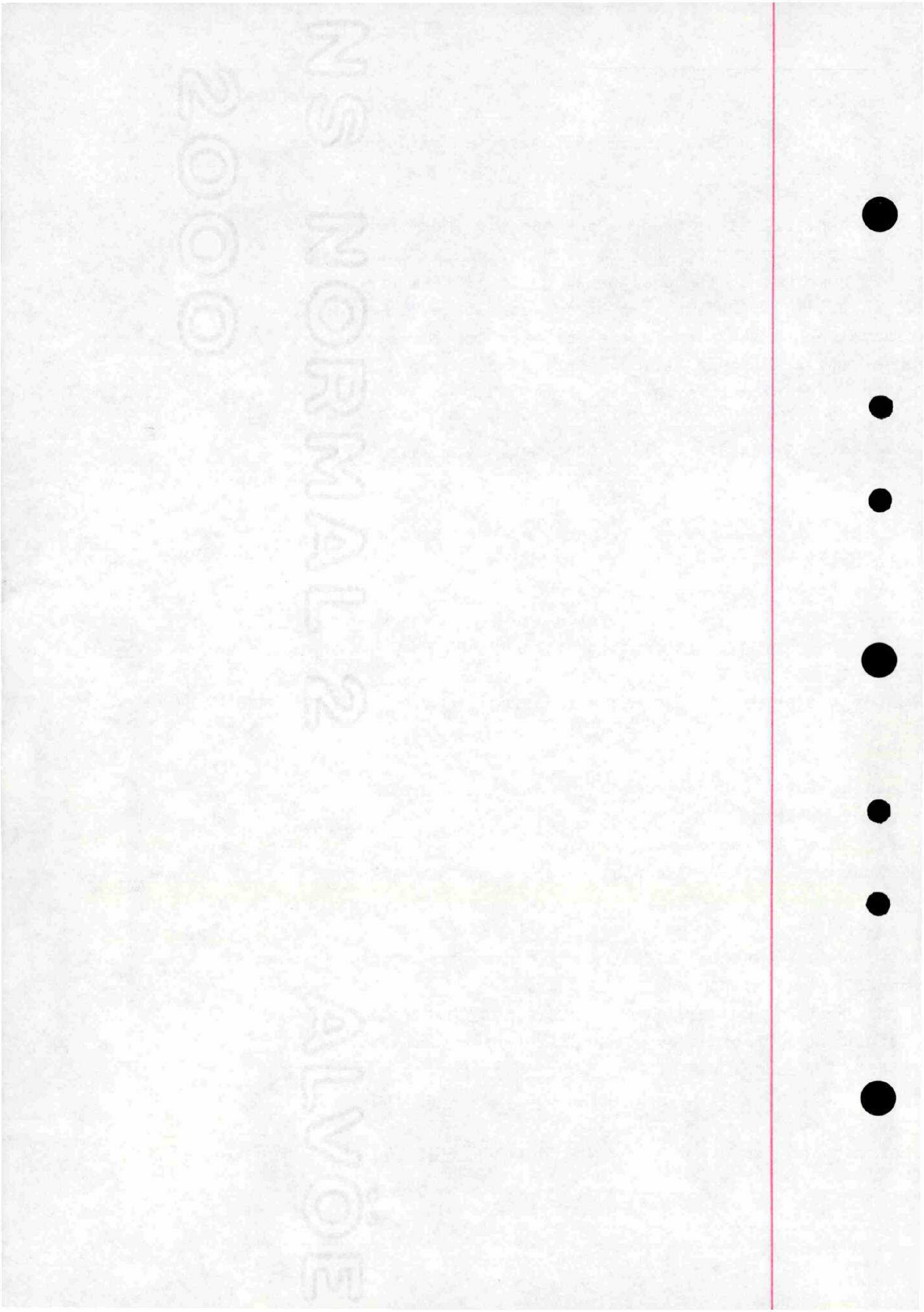
et erstatning for nr. 5 blir etter dette kr. 140.000,-.

[redacted] nr. 6
borg Ytrehus. Vækerøveien 25. Gnr. 10, bnr. 824.
setninger:
ekproprieres 176,3 kvm til Vækerøveien
104,0 kvm til Tyribakken
- 74,0 kvm gammel veigrunn
I alt 206,3 kvm
plantning fjernes. Det anlegges skråning.

ND:
statning for grunnavståelse
emp[redacted]erstatning:
Erstatning for anlegg av skråning
Erstatning for lebeplantning (hekk langs Tyribakken og
Va[redacted]røveien)

ett fra den nevnte garasjen er eiendommen ubebygget.
ærende areal vil utgjøre 1.296,3 kvm.
n har også for denne eiendom som er ubebygget kommet til
statningen må fastsettes etter differanseprinsippet.
rstatning fastsettes til kr. 150.000,-. Hertil kommer kr.
0,[redacted]r skråning og kr. 20.000,- for lebeplantning.

t erstatning for nr. 6 blir etter dette kr. 220.000,-.


NORMALARK
2000

Takst nr. 7
Johan Martens, Vækerøveien 23 B. Gnr 28 bnr. 634.
Forutsetninger:

Det eksproprieres 65,1 kvm til Vækerøveien
26,3 kvm til Tyribakken
I alt 91,4 kvm
En forstøtningsmur som er ulovlig satt opp, må fjernes. Det settes opp støyskjerm.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv).
   c) Erstatning for flytting av lovlig del av forstøtningsmur.
   d) Erstatning for beplantning (hekk av barlind).
   e) Erstatning for flytting av gjerde.

Gjenværende areal er ikke oppgitt, men synes å ville utgjøre noe over ett mål. Eiendommen er bebygget med en enebolig oppført i 1951 som ligger på den delen av tomten som er lengst bort fra Vækerøveien.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 65.000,- for denne eiendom.

Noen erstatning for postene a), b) og e) tilkjennes ikke, og det vises til det som er sagt ovenfor om dette.

Mot Vækerøveien og Tyribakken er det nylig oppført en forstøtningsmur med et stakittgjerde over, og på innsiden er samtidig (for 2-3 år siden) plantet en berberishekk. Den øverste del av muren mot Tyribakken vil bli stående, mens det resterende av muren med påstående gjerde må fjernes.

Saksøkte har påberopt seg at muren er oppført i henhold til

approbasjon av 4.september 1986 fra kommuen, som ikke inneholder noen vilkår eller reservasjoner. Kommunen har på sin side anført at Martens var innforstått med at det bare var tale om en midlertidig tillatelse.

Retten legger etter bevisførselen til grunn at arbeidene ble påbegynt sommeren 1985 uten at noen tillatelser var innhentet. Bygningskontrollen påtalte dette, og påbød stansning. Etter at byggemelding deretter ble innsendt, uttalte bygningskontrollen i brev av 7.2.86 bl.a. følgende:

" Deres søknad om byggetillatelse for ovennevnte arbeid kan ikke godkjennes.
Veivesenet skal opparbeide Vækerøveien i full bredde og støttemuren er foreslått på regulert veigrunn. Se vedlagte kopi av veivesenets uttalelse datert 14.11.85.
Støttemuren slik den er bygget må fjernes.
Da veivesenet har antydet at deler av muren kanskje kan bli stående vil vi ikke motsette oss at riving utsettes til veivesenets detaljprosjektering er ferdig våren 1986. Saken settes i forfall til 1 mars 1986 vedrørende dette."

I tilknytning til siste avsnitt uttalte veivesenet i brev av 13.5.86 følgende:

" Veivesenet kan for sin del akseptere at påbegynt støttemur føres videre oppo ver langs Tyribakken. Eksakt plassering må imidlertid godkjennes.

Dette endrer ikke på vår anmerkning i brev av 14.11.85 til bygningskontrollen som omhandler den delen av støttemuren som er bygd. "

Martens skrev deretter bl.a. slik til bygningskontrollen i brev av 30.5.86:

" - - -
Imidlertid hadde ikke Veivesenet noe imot at deler av den totale mur kunne godkjennes, samt at muren mot Vækerøveien kunne bli stående til selve arbeidet starter utenfor det aktuelle område i Vækerøveien.
Hva gjelder Tyribakken, har Veivesenet ikke noen motforestillinger mot at den blir bygget ferdig.
- - -

Jeg ber om omgående igangsetting-/byggetillatelse, da anleggsmaskiner nå er på plass for å gjøre grunnarbeidet for garasjebygging.

Jeg er forøvrig inneforstått med at muren mot Vækerøveien kun kan bli stående frem til oppstart av arbeid utenfor det aktuelle sted i den veien.

Retten hitsetter videre fra bygningskontrollens approbasjon av 4.9.86:

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1 og 2** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 14.7.86 på kartet.
Plasseringen av støttemuren markert med rødt på situasjonskartet er godkjent av veivesenets seksjon riksvei v/S. Løbrøtte etter konferanse 14.7.86.
Kopi av approbasjonen er sendt veivesenet, sammen med monteringsanvisningen for muren som statiske beregninger, og evt. krav om ytterligere beregninger vil bli stilt av veivesenet.
Tilbakefylling må skje med selvdrenerende masser.
Muren må fundamenteres frostfritt.
Det bes redegjort for overflatebehandling av muren, f.eks. forskalingsbord i varierende bredde.

Selv om approbasjonen ikke inneholder noe uttrykk for at det bare er gitt en midlertidig tillatelse, er retten ikke i tvil om at det på grunnlag av den foregående saksbehandling bare var tale om en midlertidig tillatelse. Saksøkte kan da ikke få noen erstatning for den del av muren som må fjernes. Han tilkommer da heller ikke noen erstatning for hekken, som i dag ikke tjener til noen funksjon som lebeplantning. Det kan ikke føre til noe annet resultat at det før arbeidene ble igangsatt skal ha vært en jordvoll med en form for lebeplantning på. At han ikke tilkommer noen erstatning for gjerde, følger av det som er sagt under rettens generelle bemerkninger om ulempeserstatning.

Samlet erstatning for nr. 7 blir etter dette kr. 65.000.-

<u>Takst nr. 8</u>
Birthe og Kjell Klafstad, Vækerøveien 23. Gnr. 28, bnr. 61.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 160,3 kvm (til Vækerøveien).

Lebeplantning fjernes. Det settes opp støyskjerm. Skjerm delvis mot g/s-vei, og delvis mellom g/s-vei og kjørebanen. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel til Furulundveien via felles avkjørsel. Ny adkomst tilpasses.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning.
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (støv, sot m.v.).
   c) Erstatning for beplantning (hekk, 3 stk furutrær).

Gjenværende areal vil utgjøre 2.270,7 kvm. Eiendommen er bebygget med en eldre villa som ligger trukket godt bort fra Vækerøveien.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 120.000,- for denne eiendom. Noen erstatning for a) og b) tilkjennes ikke. Erstatning for lebeplantning fastsettes til kr. 35.000.-.
Samlet erstatning for nr. 8 blir etter dette kr.155.000,-.

Takst nr. 9.
Sigrid Sofie Eriksen, Vækerøveien 21. Gnr. 28 bnr. 60.
Forutsetninger:

Det eksproprieres	til Vækerøveien	358,9 kvm
	til felles avkj. ca.	185,0 kvm
	utenfor regulering	4,9 kvm
	I alt ca.	550,0 kvm

Det settes opp forstøtningsmur m/gjerde langs en del av tomten. Støyskjerm settes opp mellom gang-/sykkelveien og kjørebanen. Avkjørselen til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel til Furulundveien. Det settes opp nytt gjerde mot felles avkjørsel. Skråning.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:

ALVDEN SNORMAL 2000

a) Erstatning for støy.
b) Verdiforringelse for veiens nærføring (støv, sot m.v.).
c) Erstatning for tapt utbyggingsmulighet - 1 boligtomt.
d) Erstatning for beplantning (9 furutrær, 3 lindetrær, 3 bjerketrær, 7 grantrær)
e) Vanskeliggjort adkomst.
f) Erstatning for skråning.

Gjenværende areal vil utgjøre ca. 2.526 kvm. Eiendommen er bebygget med en eldre tømret villa som ligger trukket godt bort fra Vækerøveien.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 450.000,- for denne eiendom. Til dette kommer kr. 20.000,- for utvidet skråningsareal mot fellesavkjørsel.

Kommunen har erkjent at muligheten for å plasere en frittliggende bolig i tomtens østre hjørne vil gå tapt, men har anført at en bolig vil kunne plaseres i forbindelse med eksisterende bolig. Retten er enig i at utbyggingsmulighet i form av tilbygg fortsatt vil foreligge, og at den eksisterende boligs spesielle karakter ikke er til hinder for dette. Det gjenstår da å fastsette eventuell erstatning for redusert utbyggingsmulighet.

Før avståelsen var hele eiendommen på ca. 3.000 kvm, men med den eksisterende bolig slik plasert at den sterkt ville begrense størrelsen av tomten i det østre hjørne. Retten har kommet til at erstatning for redusert utbyggingsmulighet må fastsettes til kr. 0,- når det er gitt full erstatning for grunn.
Erstatning for postene a),b) og e) tilkjennes ikke, og retten bemerker at adkomst til eksisterende garasje ikke sees å ville bli synderlig vanskeliggjort.

Erstatning for lebeplantning fastsettes til kr.30.000,-. Ved fastsettelsen er det tatt hensyn til at lebeplantningen omfatter flere særlig store trær.

Samlet erstatning for nr. 9 blir etter dette kr. 500.000,-.

Takst nr. 10.
Hans Backer Fürst, Furulundveien 2, gnr. 28 bnr. 536.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 236,7 kvm til Vækerøveien. Ingen grunn til vei 9041 (nå Furulundveien). Det settes opp forstøtningsmur med støyskjerm mot Vækerøveien, støyskjerm ca. 3 meter over terreng mot fellesavkjørsel. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Erstatning for beplantning (3 furutrær, 2 dvergfuruer, 1 syrin, 5 hasseltrær, berberishekk mot Furulundsveien).

Eiendommen skråner bratt mot Furulundveien. Den er bebygget med en villa som ligger på tomtens østlige del lengst bort fra Vækerøveien. En liten og bratt kolle på vestsiden av tomten skjermer mot en del av Vækerøveien. Gjenværende areal er ikke oppgitt, men sees å ville utgjøre i underkant av ett mål. I det areal som avgis inngår en bratt skråning mot Vækerøveien.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 200.000,- for denne eiendom. Erstatning for a) og b) tilkjennes ikke. For denne eiendom tilkjennes heller ingen erstatning for beplantning, da ikke noen av den sees å ha funksjon som lebeplantning.

Takst nr. 11.
Anne Marie Funder. Furulundveien 2C. Gnr. 28, bnr. 46.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 26,4 kvm til Furulundveien.
Ingen grunn til vei 9041. Det settes opp nytt gjerde mot Furulundveien. Beplantning forutsettes å bli stående.
Skråning. Fasadetiltak.

ALVOR ENGINEERING AS
2000

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   c) Erstatning for skråningsutslag.

Eiendommen ligger til Furulundveien snaut 100 meter fra Vækerøveien. Den er bebygget med en eldre villa. Gjenværende areal vil utgjøre 1.126,7 kvm.

Det gis ingen grunnerstatning for det marginale areal som avgis, og som ligger utenfor nåværende gjerde.
Etter det som fremkom under befaringen forutsetter retten at beplantning ikke blir berørt, og at nåværende portstolper og gjerde vil bli stående. Inngrepet vil heller ikke gi noe skråningsutslag.
Erstatning for a) og b) tilkjennes ikke.

Ingen erstatning til dette takstnummer.

<u>Takst nr. 12.</u>
Randi Hafnor. Furulundveien 4 B, Gnr. 28 bnr. 279.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 2, 6 kvm.
Gjerde settes opp mot felles avkjørsel. Skråning.

PÅSTAND:
1. Det tilkjennes erstatning for avståelse av grunn.
2. Det tilkjennes erstatning for ulempe ved skråningsareal.

Eiendommen har takst nr. 9 mellom seg og Vækerøveien. Den er bebygget med en villa som ligger lengst bort fra takst nr. 9. Den har annen adkomst til Furulundveien og vil ikke få adkomst via den nye fellesavkjørsel. Gjenværende areal vil utgjøre 2.036 kvm.
Retten kan ikke se at denne eiendom på noen måte blir gjenstand

for noen verdireduksjon i forbindelse med de marginale inngrep det er tale om. Erstatningen fastsettes til kr. 0,-.

Takst nr. 13.
Gro Mår. Furulundveien 4 C. Gnr. 28, bnr. 666.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 84,6 kvm.
Erstatning for gjerde mot fellesavkjørsel.

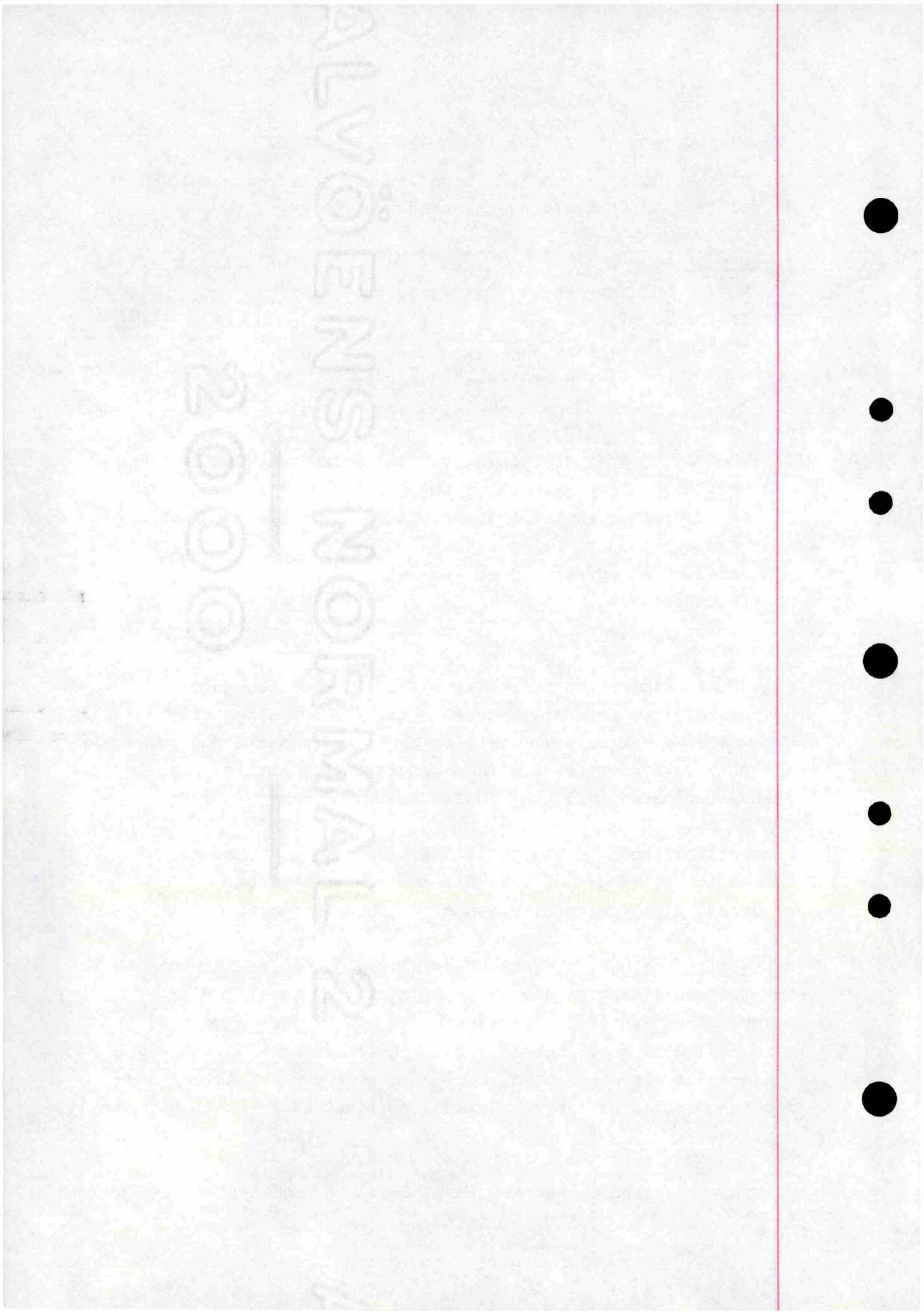
PÅSTAND:
1 a) Det tilkjennes erstatning for avståelse av grunn.
b) Det tilkjennes erstatning for port.
2. Det tilkjennes erstatning for ulemper ved:
- tap av usjenert beliggenhet
- trafikk på ny vei
- skråningsareal og vanskelig utnyttbart areale mellom ny vei og garasje.

Eiendommen ligger øst for takst nr. 12. Den er bebygget med en nyere villa som er trukket godt bort fra den sydlige grense hvor fellesavkjørselen kommer, og hvor eiendommen i dag har adkomst. Have er foreløbig ikke opparbeidet i særlig grad. Gjenværende areal vil utgjøre 1.275,7 kvm.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 60.000,-. Retten har kommet til at inngrepet ikke vil medføre noen målbar verdireduksjon for denne eiendom.

Erstatning for gjerde fastsettes til kr. 12.000,-. Strekningen mot fellesavkjørselen utgjør 24,28 meter. Erstatningen er basert på vanlig flettverksgjerde med overligger. I beløpet er ikke inkludert port. Det er i dag plasert en enkel grind ved utkjørselen i tomtegrensen, men eiendommen grenser ikke i dag mot noen felles avkjørsel. Grinden forutsettes fortsatt å kunne benyttes.

Ulempeserstatning tilkjennes ikke. Skråningsareal antas ikke å


STATENS KARTVERK
2000

utgjøre så meget at det har noen økonomisk betydning.

Samlet erstatning for nr. 13 blir etter dette kr. 72.000,-.

Takst nr. 14.

Nina Kahrs og Harald Karlsen. Furulundveien 4 D, gnr. 28 bnr. 780.

Forutsetninger:

Det eksproprieres 2,8 kvm til Furulundveien
104,4 kvm til felles avkjørsel
I alt 107,2 kvm

Det settes opp gjerde mot avkjørsel.

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   b) Erstatning for beplantning.

Eiendommen grenser til Furulundveien og har egen avkjørsel. Eneboligen på tomten ligger noe vekk fra den sydlige del hvor fellesavkjørselen kommer, og hvor takst nr. 13 allerede har kjøreadkomst. Gjenværende areal blir 1.227,5 kvm.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 75.000,-.

Ulempeserstatning tilkjennes ikke. Eiendommen vil ikke miste noen lebeplantning som følge av inngrepet.

Takst nr. 15.

Ebba Schjetlein. Furulundveien 1, gnr. 28 bnr. 797.

Forutsetninger:

Det eksproprieres ca. 230 kvm til Furulundveien.
Opparbeidelse av snuplass, dels på eksisterende vei. Carport berøres ikke. Noe vegetasjon fjernes. Skråning. Veivesenet flytter gjerde.

NORWAY 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Erstatning for utbyggingsmulighet - 1 tomt.
3. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   c) Erstatning for lebeplantning (8 store lindetrær, 30 m hekk sitkagran, 10 m hekk av hagtorn høyde 3 meter, 1 epletre, 5 prydbusker, 5 m naturstenmur med blåeiner, div. bringebærbusker.)
   d) Erstatning for forstøtningsmur.
   e) Erstatning for skråningsutslag.

Eiendommen ligger på østsiden av Furulundveien og grenser i syd til Bærumsbanen, og ligger i fallende terreng mot vest. Tomten er noenlunde trekantformet og slutter i en spiss ned der hvor Furulundveien møter Bærumsbanen. Den er bebygget med en villa som ligger lengst bort fra denne spissen. Gjenværende areal vil utgjøre ca. 915 kvm.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 200.000,-. Hertil kommer kr. 15.000,- for skråningsutslag.

Ulempeserstatning for a) og b) tilkjennes ikke. Eventuelle ulemper ved snuplass for Furulundveien som stenges vil ikke utgjøre noen særulempe for eiendommen. Erstatning for lebeplantning i form av gran- og hagtornhekk samt blåeiner tilkjennes med kr. 25.000,-. Forøvrig tilkjennes ingen erstatning for beplantning, og heller ikke for forstøtningsmur.

Det er krevet erstatning for tapt utbyggingsmulighet. Det anføres at ytterligere en boligenhet kunne bygges som tilbygg til den eksisterende, og det er fremlagt en skisse fra en arkitekt for å underbygge dette. Kommunen har på sin side anført at det er tvilsomt om tilbygget på grunn av byggeavstander overhodet ville kunne vært realisert. Retten har kommet til at det før inngrepet ville vært mulig med

et slikt tilbygg, selv om dette ville fordret dispensasjon fra gjeldende bestemmelser om utnyttelsesgrad m.v. som retten finner påregnelig ville bli gitt. Ved erstatningsfastsettelsen er det tatt hensyn til at slikt tilbygg utvilsomt ville vært verdireduserende for den eksisterende bolig. Erstatning for tapt utbyggingsmulighet fastsettes til kr. 150.000,-.

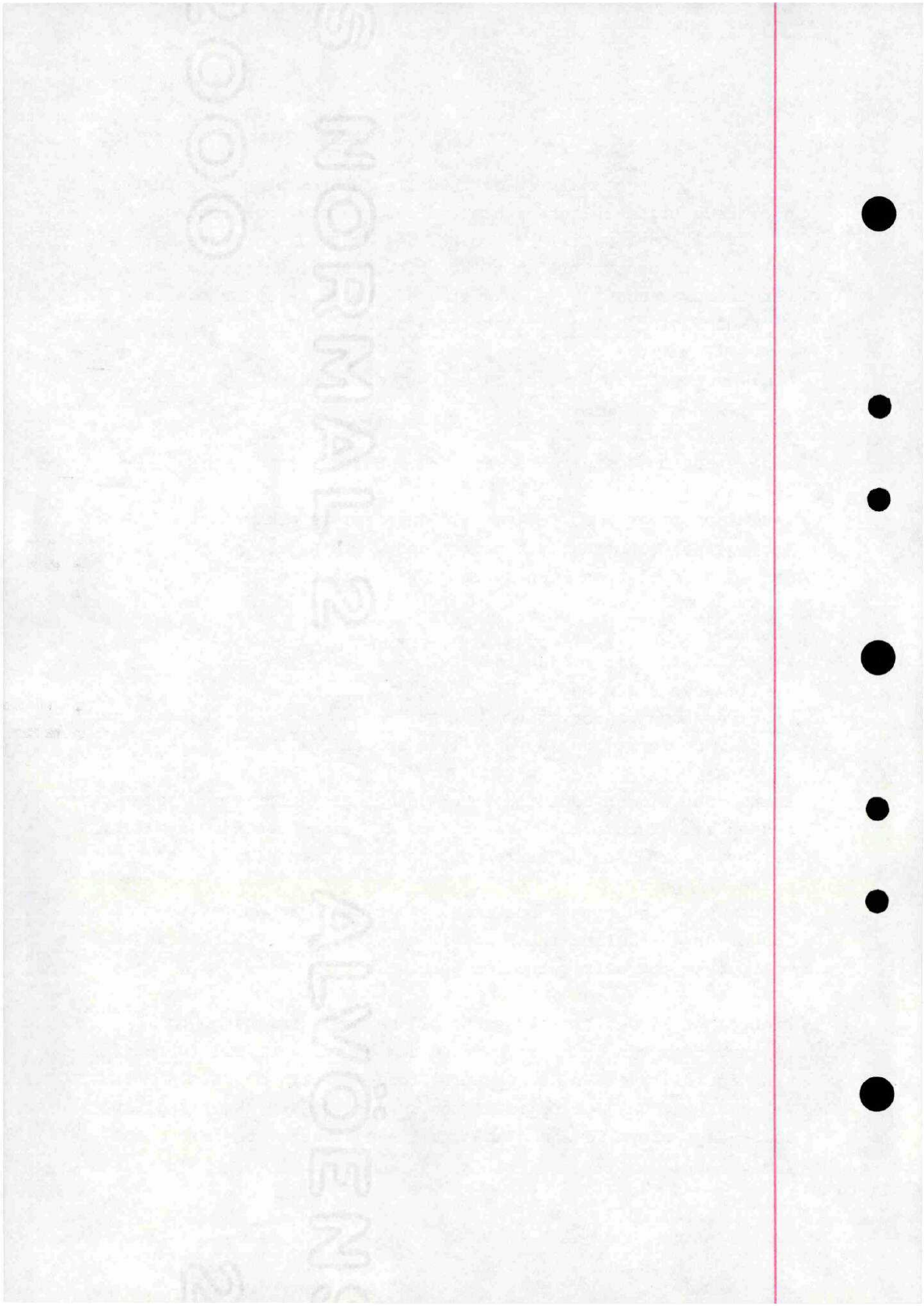
Samlet erstatning for nr. 15 blir etter dette kr. 390.000,-

Takst nr. 16.
Anders Formo. Bestumveien 26, gnr. 9 bnr. 3.
Forutsetninger:
Det eksproprieres ca. 5 kvm, alt innenfor veierklæring. Bebyggelsen forutsettes å bli stående. Støyskjerm på topp av mur. Gjerde flyttes om nødvendig. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforrringelse for veiens nærføring.

Eiendommen ligger nedenfor Vækerøveien og syd for Bærumsbanen med en smal fasade mot Vækerøveien. Her ligger en gammel mindre villa som ikke lenger brukes til bolig, og nedenfor den et nyere bolighus.
Grunnerstatning tilkjennes ikke. Etter differanseprinsippet innebærer avståelsen ingen verdireduksjon. Også veierklæringen ville avskjære erstatning for eventuelt tap.

Eiendommen ligger trafikkutsatt til mellom Bærumsbanen og Bestumveien, men en eldre bygning som nå leies ut til forretningsformål skjermer den nedenforliggende bolig noe mot Vækerøveien. Selv om boligfasaden selv etter støyskjerming får et så høyt støynivå som 63 dBA, vil støynivået være lavere enn i dag.



Ingen erstatning til denne eiendom.

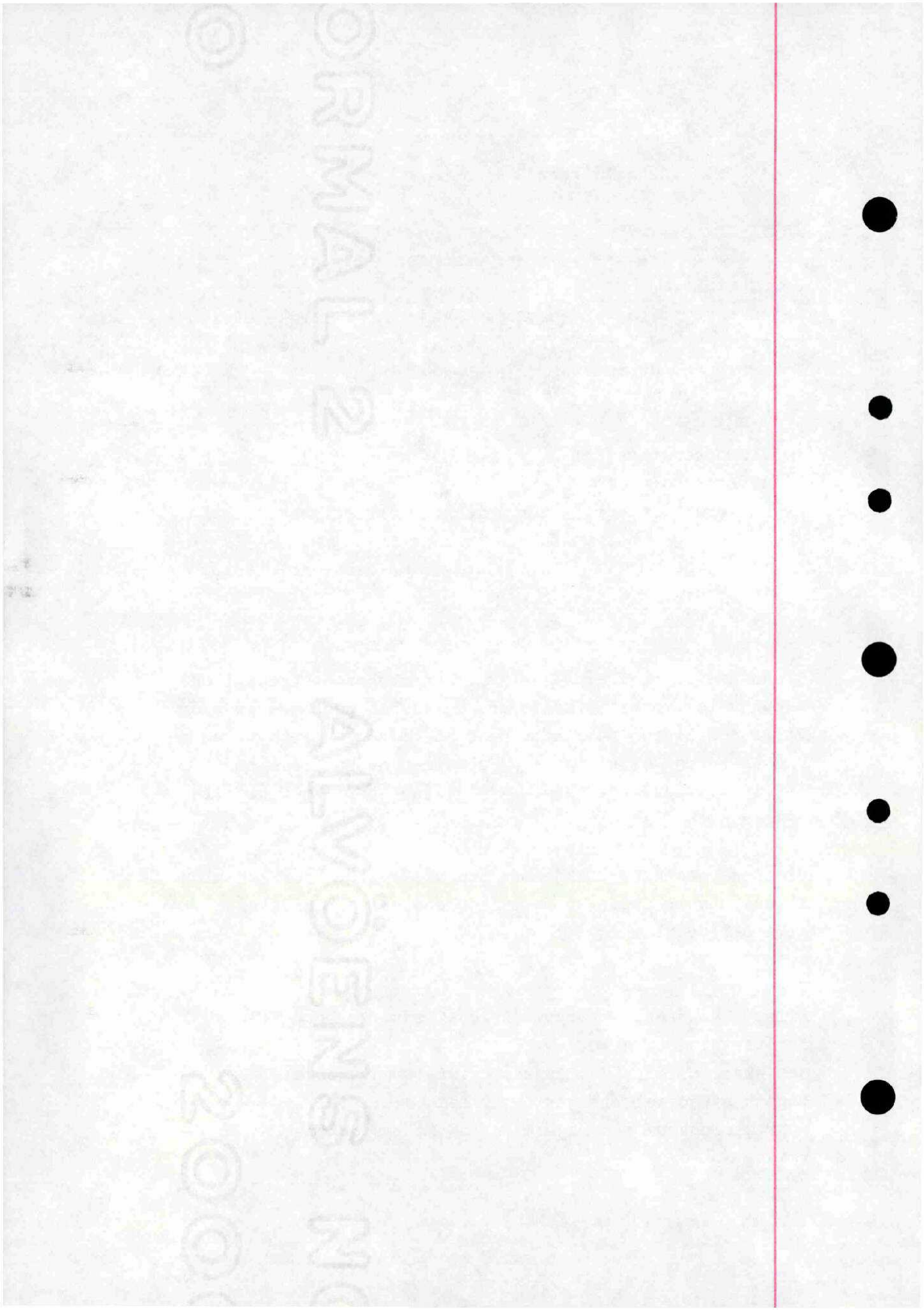
Takst nr. 17.
Hans Irmann-Jacobsen. Vækerøveien 28, 0281 Oslo 2.
Forutsetninger:
Det eksproprieres ingen grunn. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel. Skjerm mot Vækerøveien. Ny adkomst tilpasses.

PÅSTAND:
1. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Tap av 4 biloppstillingsplasser.
   d) Ulempe ved at off. kjøretøyer må bruke nr. 17 som snuplass.
   e) Erstatning for lebeplantning (5 m syrinbusker).

Eiendommens areal er 871,6 kvm. Den utgjør en trekant der Vækerøveien møter Bærumsbanen, og er bebygget med en eldre villa som ligger noenlunde midt på tomten. I likhet med de fleste øvrige eiendommene på nedsiden av Vækerøveien (18,19,21,22/23, 24, 28 og 29) skråner terrenget ned fra Vækerøveien.

Ulempeserstatning tilkjennes med kr. 2.500,- for lebeplantning. Ellers utgjør ingen av de øvrige poster noe annet enn alminnelige ulemper.

Takst nr. 18.
Kristin Vikøren. Vækerøveien 28 B, gnr. 28 bnr. 545.
Forutsetninger:
Det eksproprieres Ca. 50 kvm til fellesavkjørsel.
Dagens avkjørsel stenges og ny legges til felles avkjørsel.
Forstøtningsmur med skjerm mellom felles adkomstvei og Vækerø-veien.



PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Erstatning for biloppstillingsplasser - 3 stk.
   d) Erstatning for vanskeliggjort adkomst til uteareal.
   e) Erstatning for beplantning (hekk, 2 store asketrær).

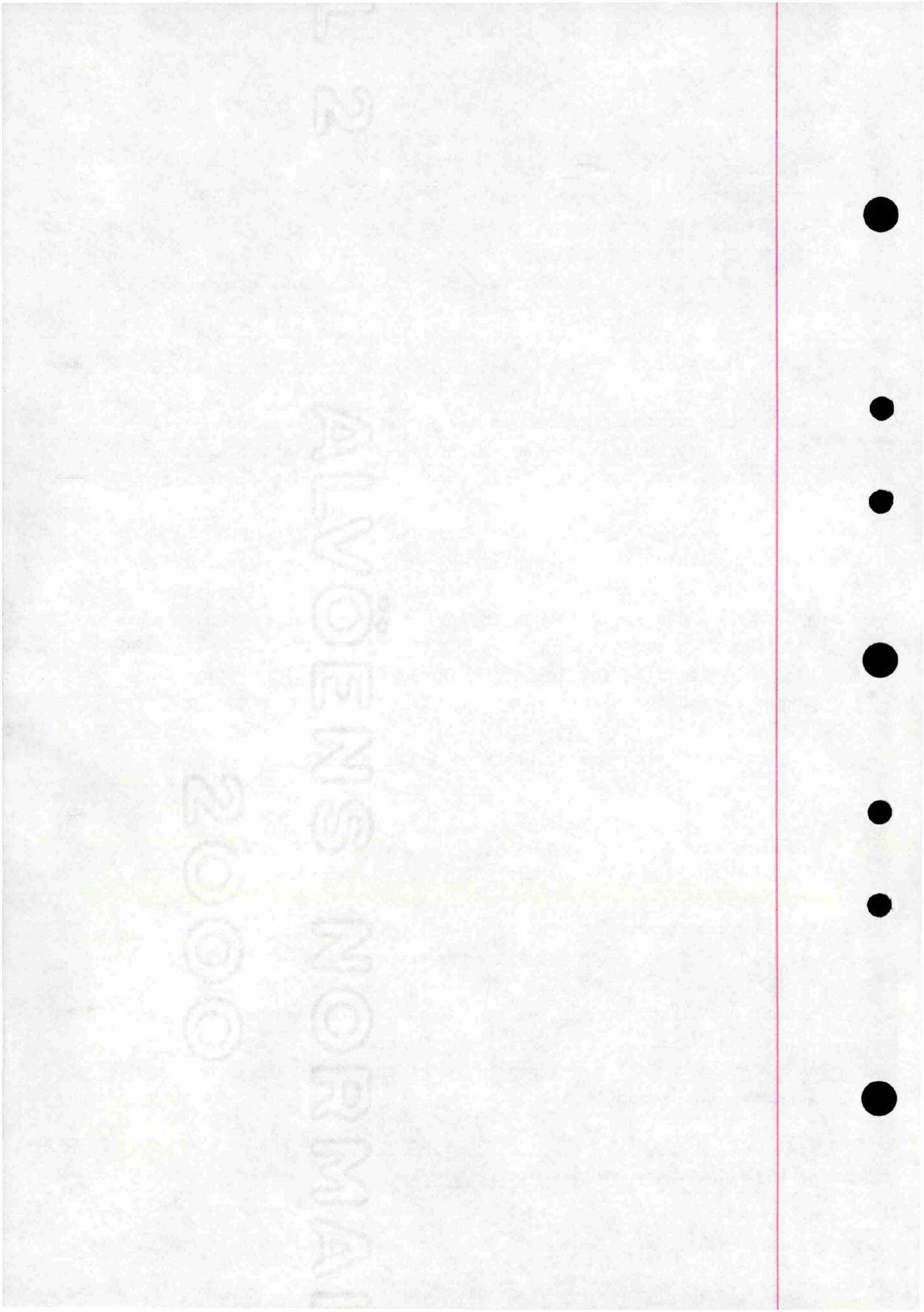
Eiendommen er bebygget med en villa som ligger temmelig tett opp mot Vækerøveien. Tomten er langsmal med relativt kort fasade mot Vækerøveien. Gjenværende areal vil utgjøre ca. 867 kvm.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 50.000,-. Ved fastsettelsen etter differanseprinsippet for denne eiendom har retten lagt vekt på at denne eiendommen er særlig sårbar for avståelse av areal mot Vækerøveien.
Utover erstatning for lebeplantning med kr. 20.000,- tilkjennes ingen ulemperstatning.

Samlet erstatning for nr. 18 blir etter dette kr. 70.000,-.

Takst nr. 19.
Anne Brendhaugen. Vækerøveien 30. Gnr. 28 bnr. 2.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 60 kvm til Vækerøveien
170 kvm til adkomstvei
I alt 230 kvm
Mindre skråning. Våningshus må fjernes. Gjerde mot felles avkjørsel. Tidligere avkjørsel mot Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel. Forstøtningsmur med skjerm mot Vækerøveien. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. a) Erstatning for grunnavståelse.



b) Erstatning for hus som fjernes.
c) Erstatning for innløsning av areal.

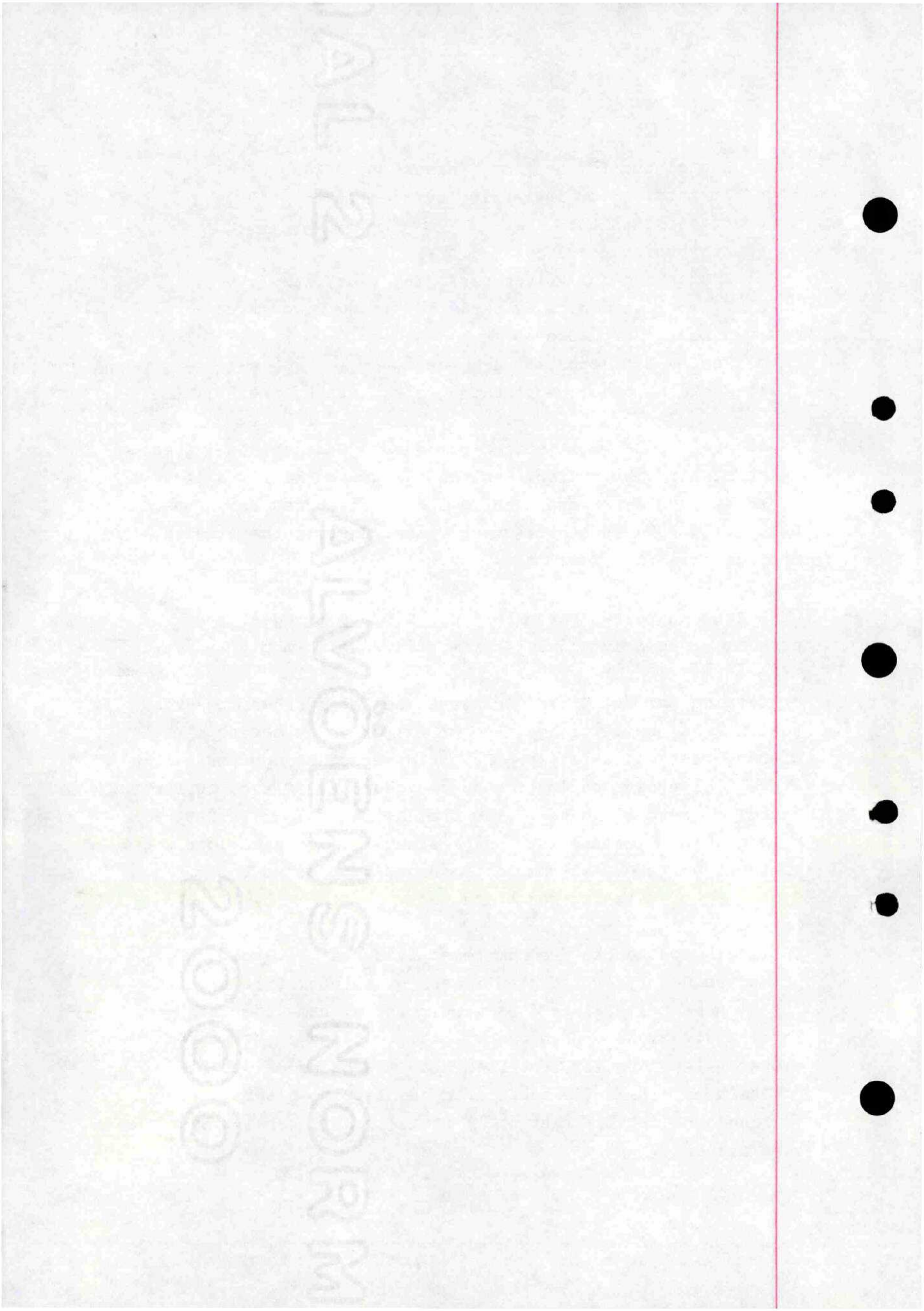
2. Ulempeserstatning:
a) Erstatning for støy.
b) Erstatning for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
c) Ulemper som følge av skråning til ny adkomstvei - vanskeliggjort adkomst.
d) Tap av 1 biloppstillingsplass.
e) Erstatning for beplantning (hekk, ett bjerketre).

Eiendommen er bebygget med en bolig i to etasjer som ligger relativt nær Vækerøveien. Det våningshus som må rives er av eldre dato og synes opprinnelig å ha vært bygget som uthus. Dette ligger kloss inntil Vækerøveien. Gjenværende areal vil utgjøre ca. 1.591 kvm.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 200.000,-. Også denne eiendom er relativt sårbar for arealavståelse mot Vækerøveien.

Erstatning for det eldre våningshus som må fjernes, og hvor retten etter bevisføringen legger til grunn at det bebos av eieren, fastsettes til kr. 250.000,-. Huset er oppført i 1920-årene i en etasje og loft. Bebygget areal er 56 kvm, oppført på sokkel av betong med vegger av tre. Røstet tak er tekket med betongstein. Bygningen har enkel standard, og inneholder entré, kjøkken, vaskerom, wc-rom, et soverom, stue og to boder. Bygningen er i vanlig god stand.

Innløsningspåstanden fremkom først i advokat Askevolds prosedyre under hovedforhandlingens siste dag. Problemstillingen sees heller ikke å ha vært reist av ham under saksforberedelsen. Kommuneadvokaten nedla påstand om at kravet måtte avvises som for sent fremsatt, men ba om at det ble foretatt en alternativ takst over arealet. Noen subsidiær påstand hvor det ble tatt stilling til realiteten i kravet ble ikke fremsatt.



Retten bemerker at kravet ble fremsatt så sent at det ikke kunne være mulig for kommuneadvokaten å konferere med sin part for å ta stilling til innløsningskravet. Retten bemerker i den forbindelse at at det kunne bli spørsmål om å påberope eller unnlate å påberope regelen i plan- og bygningslovens § 42 siste ledd. Retten legger videre til grunn at det med det stramme tidsskjema som forelå ville ført til en betraktelig forsinkelse, jfr. tvml. § 62, dersom kommuneadvokaten skulle forsøkt å bringe sin parts standpunkt på det rene. At kommuneadvokaten uten vansker måtte ha kunnet uttalt seg om de materielle betingelser etter § 42 første ledds siste punktum er til stede eller ikke, kan ikke være av betydning, og heller ikke at advokat Askevold under befaringen av denne eiendom formløst reiste spørsmålet på bane. Retten er i det hele noe forbauset over at advokat Askevold overhodet ville legge ned noen innløsningspåstand på et så sent stadium.
Påstanden om innløsning blir etter dette å avvise som for sent fremsatt, jfr. tvml. § 62. Avgjørelsen om dette er en kjennelse, og det vises til det som er sagt i avslutningen om rettsmidler. Kjennelsen er enstemmig.

Alternativ takst for eventuell innløsning.
Det areal det gjelder blir liggende som et hjørne mellom den nye felles avkjørsel, Vækerøveien og takstnr. 21. Arealet er opplyst å utgjøre ca. 130 kvm. Mot Vækeøveien vil det bli plasert en mindre transformatorkiosk i henhold til en frivillig avtale mellom saksøkte og Oslo Lysverker, hvor saksøkte har mottatt kr. 5.000,-.

Retten ser ingen grunn til å uttale seg om de materielle og formelle betingelser for innløsning kunne ha vært til stede dersom kravet ikke var blitt fremsatt i strid med tvml. § 62.

Verdien av arealet ved eventuell innløsning settes til kr. 100.000,-. Det er tatt hensyn til de kr. 5.000,- som er mottatt fra Oslo Lysverker.

Bortsett fra erstatning for lebeplantning - hekk mot Vækerøveien og ett bjerketre som erstattes med i alt kr. 30.000,- - tilkjennes ingen ulempeerstatning.

Samlet erstatning for nr. 19 blir etter dette kr. 480.000,-.

Takst nr. 20.
Dag Johansen. Vækerøveien 30 B, gnr. 28 bnr. 122.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 9,5 kvm til Vækerøveien (gammel veigrunn)
108,5 kvm til felles avkjørsel
Uthus (garasje) må fjernes. Dagens avkjørsel mot Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel. Det settes opp gjerde mot felles avkjørsel. Forstøtningsmur med skjerm mot Vækerøveien.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy
   b) Erstatning for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Erstatning for fjerning av garasje/uthus og carport.
   d) Verdiforringelse på grunn av redusert uteareal.
   e) Erstatning for beplantning (4 syrin, 2 ask, 1 eiketre).

Eiendommen har takst nr. 21 liggende mellom seg og Vækerøveien og er bebygget med en villa. Gjenværende areal vil utgjøre 873,7 kvm. Boligen vil bli liggende relativt nær den felles adkomstvei, anslagsvis 4 - 5 meter.
Uthus/grasje som må rives er i en etasje med loft. Bebygget areal er 27 kvm. Huset er oppført på grunnmur med vegger av ut- og innvendig panelt bindingsverk. Røstet tak er dekket med teglsten. Gulv av betong på kult i garasje. Lys er ikke innlagt. Carport er et provisorisk oppført stålplatetak som hviler på stålkonstruksjoner. Arealet er ca. 35 kvm., med plass for to biler.

Under forretningen ble partene enige om at opprinnlig skjønnsforutsatt ekspropriasjon av ca. 98 kvm. utenfor regulering, som utgjorde avkjørsel til Vækerøveien, skulle utgå. Partene regnet med at det ville la seg gjøre å innpasse en garasje der.

Grunnerstatningen settes til kr. 90.000,-. Det er sett bort fra det areal som utgjør gammel veigrunn. Erstatning for garasje/uthus som må fjernes settes til kr. 30.000,-. Erstatning for carport settes til 6.000,-. Den nåværende carport er ikke lovlig oppført, men det hadde tidligere stått en carport med plass for en bil som det er gis erstatning for.

Ulempeserstatning for postene a), b), d) og e) tilkjennes ikke. Ingen del av beplantningen fungerer som lebeplantning slik at noen erstatning for dette blir å fastsette.

Samlet erstatning for nr. 20 blir etter dette kr. 126.000,-.

Takst nr. 21.

Knut og Gudrun Berg. Vækerøveien 32. Gnr. 28 bnr. 4.

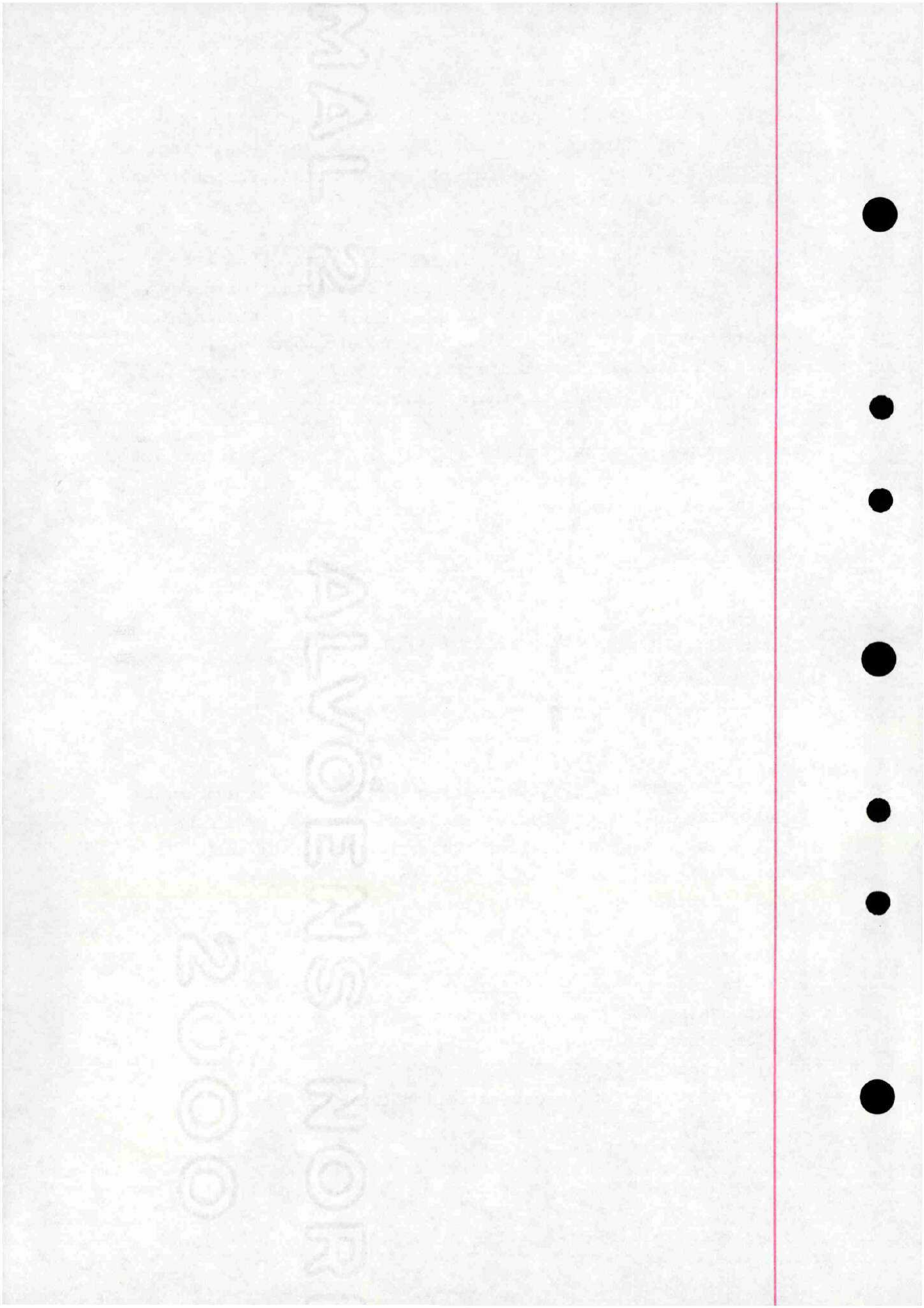
Forutsetninger:

Det eksproprieres 118,9 kvm til Vøkerøveien
55,7 kvm til felles avkjørsel
I alt 174,6 kvm

Hus ved Vækerøveien flyttes. Forstøtningsmur med skjerm mot Vækerøveien. Uthus ved felles avkjørsel fjernes. Skråning ubetydelig. Gjerde mot felles avkjørsel. Avkjørsel mot Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel. Forstøtningsmur mot felles avkjørsel.

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Erstatning for fjerning av garasjebygg med boder.
3. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Erstatning for veiens nærføring (støv, sot m.v.)
   c) Skråningsulempe.



d) Verdiforringelse på grunn av redusert uteareal.
e) Erstatning for beplantning (hekk, 2 gamle lønnetrær, 2 bjerketrær, diverse potentilla)

Eiendommen er bebygget med en villa som ligger noenlunde midt på eiendommen, og vil få en avstand på ca. 6 meter til støyskjermen. Det eldre våningshus som flyttes ligger kloss i Vækerøveien. Gjenværende areal er ikke oppgitt, men synes å ville være omtrent i samme størrelsesorden som foregående takstnr.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 150.000,-. Ved fastsettelsen etter differanseprinsippet har retten lagt vekt på et denne eiendom på forhånd var relativt liten, og sårbar for reduksjoner.

Uthus m/ garasje i en etasje har bebygget areal på 33 kvm. Det inneholder tre boder og garasje for en bil. Gulvet er betong på kult i garasjen. Vegger av panelt bindingsverk. Lys ikke innlagt. Taket er tekket på teglsten. Erstatning for dette bygget fastsettes til kr. 40.000,-.

Skråningsutslaget sees ikke å ville bli av et slikt omfang at det tilsier noen erstatning, og det tilkjennes heller ingen erstatning for ulemper etter postene a), b) og d).
Erstatning for lebeplantning fastsettes til kr. 30.000,- for hekk mot takst nr. 20 og hekk og trær mot Vækerøveien.

Samlet erstatning for nr. 21 blir etter dette kr. 220.000,-.

Takst nr. 22 og 23.
Peter Reymert og Nina Røer. Gnr. 10, bnr 712, 116 og 710.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 4,8 kvm til Vækerøveien (bnr. 712)
96,1 kvm til Vækerøveien (bnr. 116)
12,2 kvm til felles avkjørsel (bnr. 710)
I alt 113,1 kvm

Forstøtningsmur med skjerm mot Vækerøveien. Skråning. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel via felles avkjørsel. Ny adkomst inn til eiendommen tilpasses.

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning.
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring.
   c) Redusert uteareal.
   d) Erstatning for beplantning.

Som nevnt innledningsvis er dette i realiteten én eiendom, hvor bnr. 710 og 712 er smale striper. Eiendommen er bebygget med en eldre villa som ligger noe trukket bort fra Vækerøveien, men som etter inngrepet blir ligggende noenlunde midt på tomten. Gjenværende areal vil utgjøre 1.123,6 kvm.

Grunnerstatningen fastsettes til kr. 90.000,-. Også denne eiendom er noe sårbar for avståelse av areal mot Vækerøveien. Erstatning for skråningsutslag i tomtens vestre hjørne tilkjennes med kr. 8.000,-. Utover dette tilkjennes ingen ulempeserstatning utover kr. 15.000,- for lebeplantning mot Vækerøveien.

Samlet erstatning for nr. 22/23 blir etter dette kr. 113.000,-.

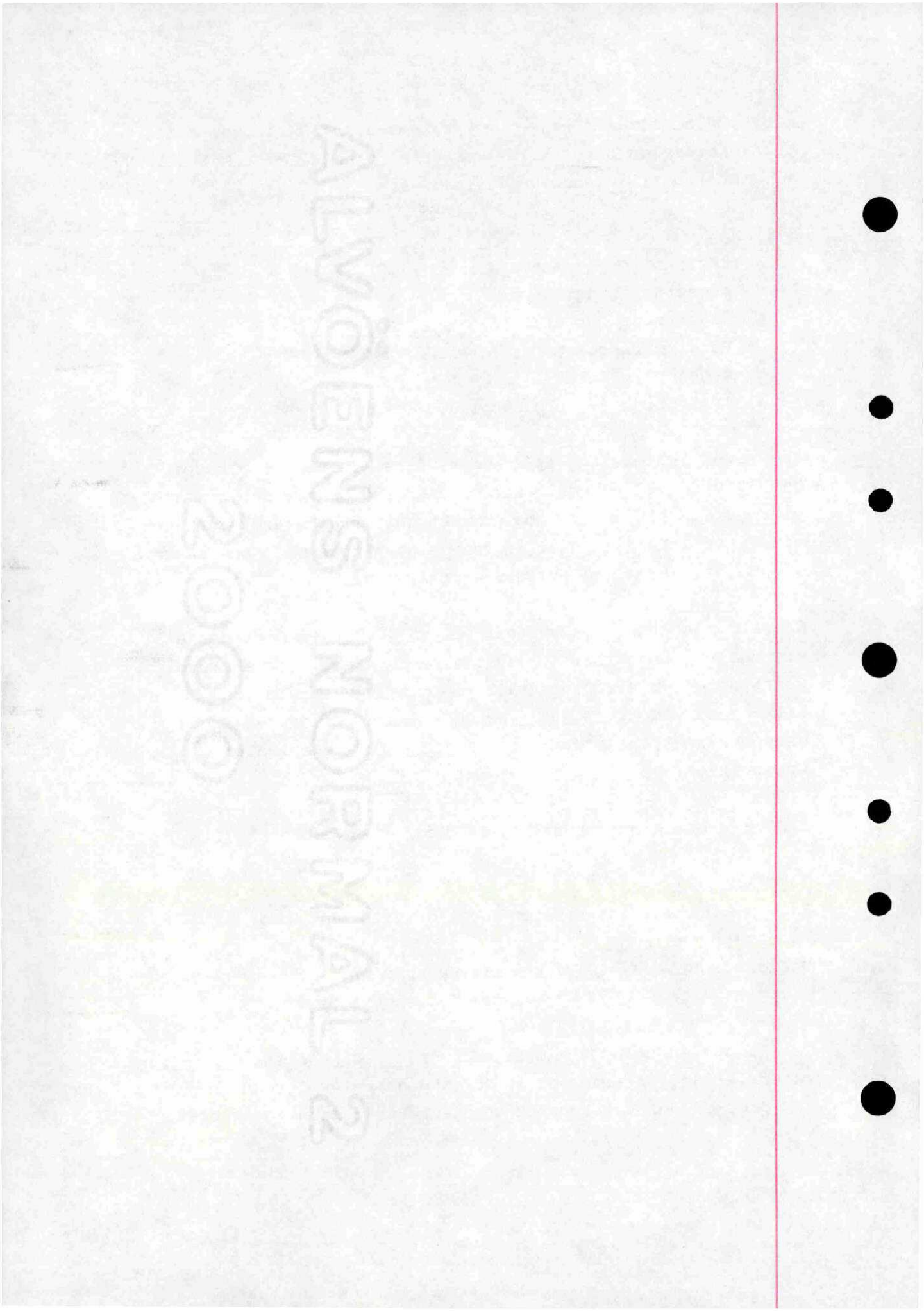
Takst nr. 24.

Edle Myklestad. Vækerøveien 36 A, gnr. 10 bnr. 104.

Forutsetninger:

Det eksproprieres 105,2 kvm til Vækerøvien
42,7 kvm til felles avkjørsel
I alt 147,9 kvm

Til Ålmoveien ca. 200 kvm grunn hvorav alt innenfor veierklæring. Dessuten er ca 200 kvm gammel veigrunn. Avkjørselen mot Vækerøveien stenges. Lebeplantning fjernes.


ATVOEENSINGSDATO 2

Det settes opp støyskjerm mot Vækerøveien. Ny avkjørsel fra snuplassen til Ålmoveien. Skråning. Gjerde mot Ålmoveien fra fellesavkjørsel til ny opparbeidet avkjørsel blir stående.

PÅSTAND:

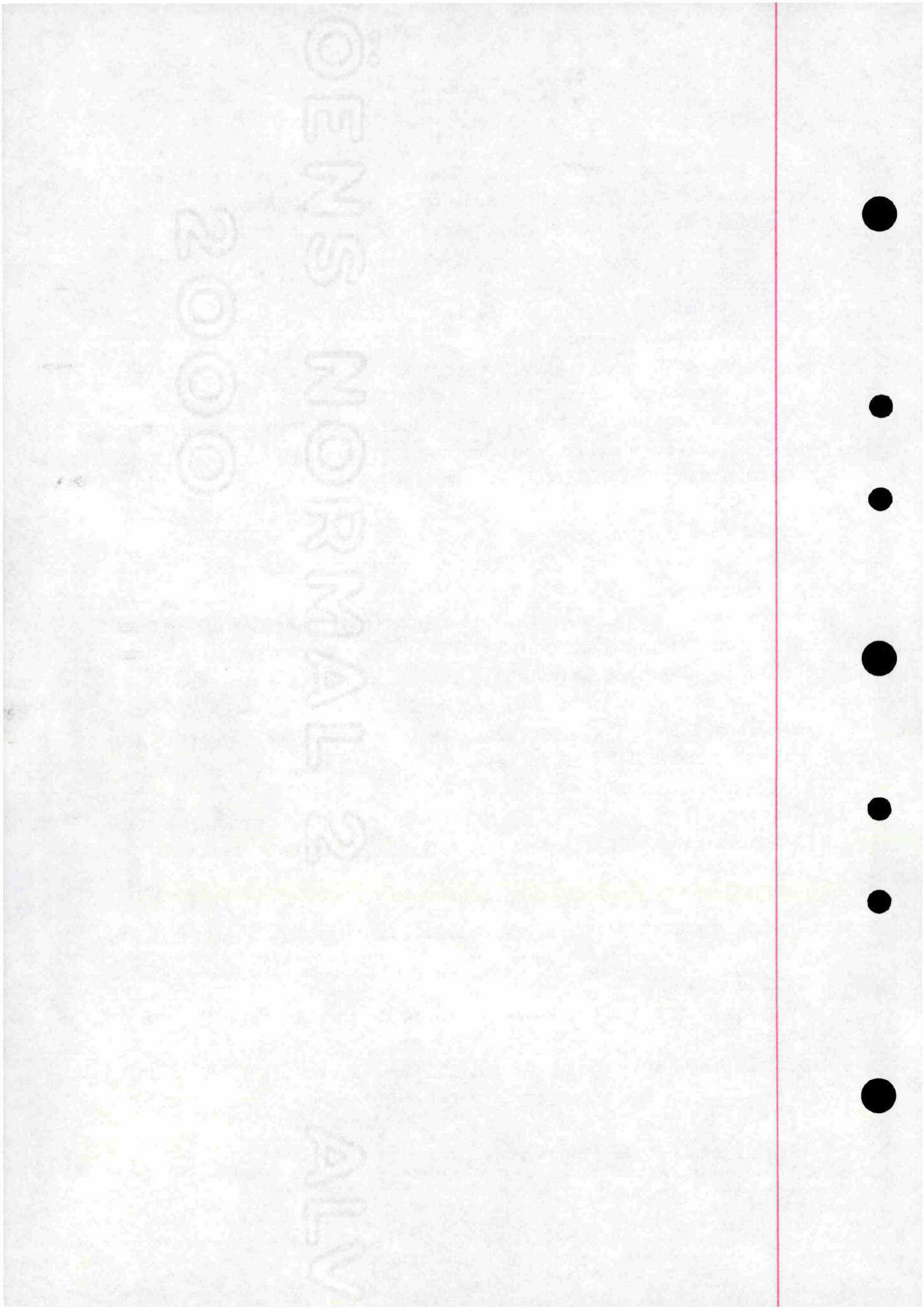
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Erstatning for beplantning (hekk langs Vækerøveien, frukttrær og syrinbusker langs Ålmoveien).
   d) Erstatning for skråningsutslag.

Eiendommen er bebygget med en villa som ligger noe nærmere Vækerøveien enn midten av eiendommen. Gjenværende areal blir 1.895,2 kvm.
Retten bemerker at det er det samme areal som er gammel veigrunn og gjenstand for veierklæring, slik at den påberopte veierklæring ikke har selvstendig betydning for erstatningen. Det blir da de ca. 148 kvm. som begrunner erstatning. Grunnerstatningen settes til kr. 100.000,- hvortil kommer kr. 25.000,- for skråning mot felles avkjørsel.

Ulempeserstatning for a) og b) tilkjennes ikke. Erstatning for lebeplantning tilkjennes med kr. 20.000,- for hekk langs Vækerøveien.

Samlet erstatning for nr. 24 blir etter dette kr. 145.000,-.

Takst nr. 25.
Ivar og Brit Fløistad. Vækerøveien 34 C, gnr. 10 bnr. 711.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 100,1 kvm til felles avkjørsel
8,2 kvm utenfor regulering
I alt 108,3 kvm
Nytt gjerde mot fellesavkjørsel.


© STATENS KARTVERK 2000

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Verdiforringelse på grunn av redusert uteareal.
   b) Erstatning for beplantning.
   c) Flytting av gasslykt.

Eiendommen har takst nr. 22/23 mellom seg og Vækerøveien. Den er bebygget med en villa og har i dag kjøreadkomst over takst nr. 26 til en fellesavkjørsel på sydvestsiden av denne eiendom. Gjenværende areal er oppgitt til 1.393,7 kvm., men dette må være før utskillelsen av en nedenforliggende boligtomt. Det riktige restareal synes i hvert fall ikke å være over 800 kvm.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 85.000,-.

Redusert uteareal innebærer ikke noe mer enn alminnelig ulempe på grunn av fellesavkjørselen og tilsier ingen erstatning utover grunnerstatningen etter differanseprinsippet.
Erstatning for lebeplantning fastsettes til kr. 2.500,- for en rosehekk og tre syriner. Erstatning for flytting av lykt tilkjennes ikke, jfr. dommen i Rt. 1988 s. 51.

Samlet erstatning for nr. 25 blir etter dette kr. 87.500,-.

Takst nr. 26.
Bjørn Havnes. Vækerøveien 34 B, gnr. 10 bnr. 108.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 95,7 kvm til felles avkjørsel.
Nytt gjerde mot felles avkjørsel. Uthus (garsje) må fjernes.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for garasje.
   b) Beplantning.

Også denne eiendom har takst nr. 22/23 mellom seg og Vækerøveien. Den er bebygget med en eldre villa. Restareal er oppgitt til 1.777,3 kvm., men dette må være før utskillelsen av det nedenforliggende bnr. 939. Det riktige gjenværende areal må være under ett mål.

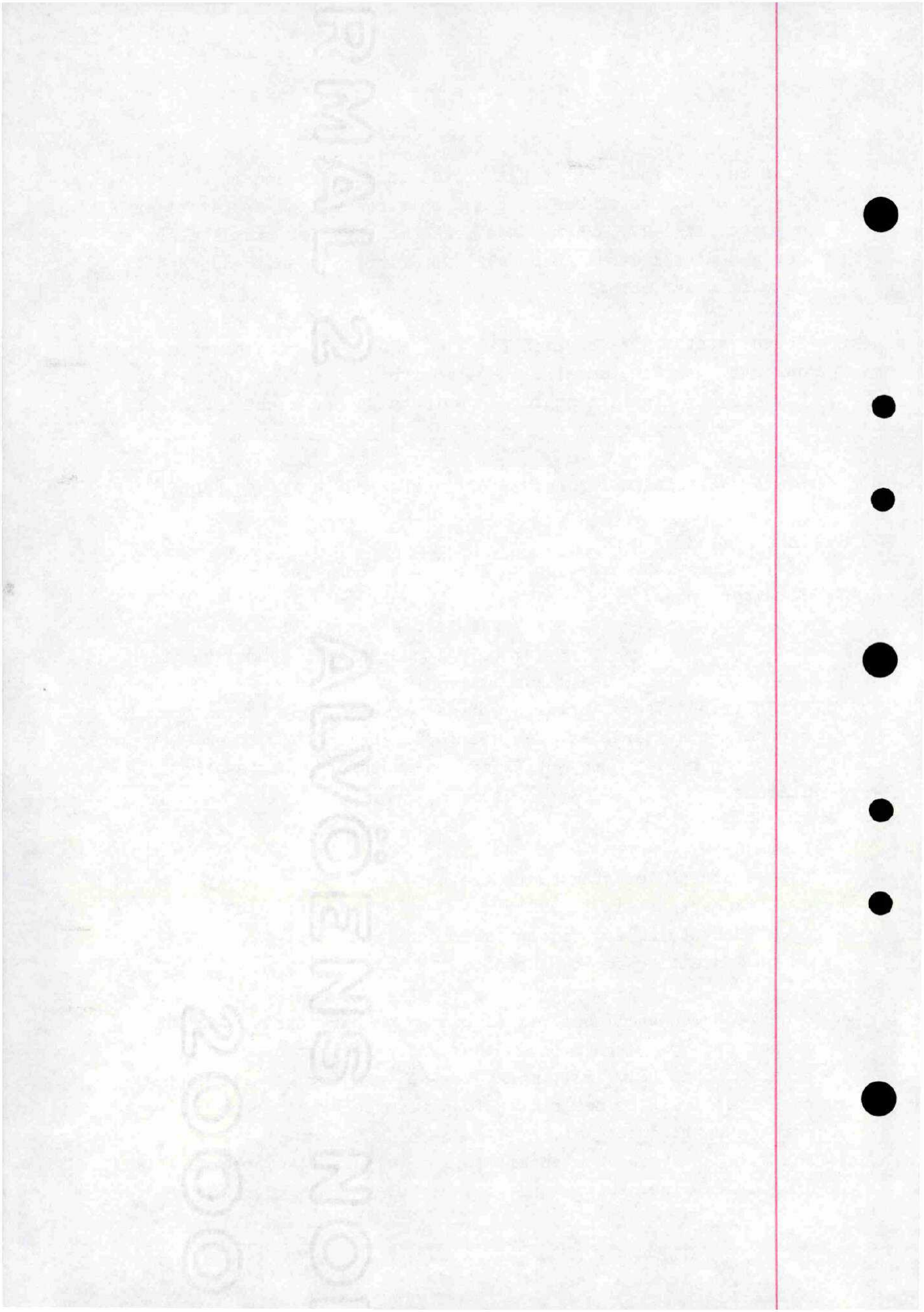
Grunnerstatning fastsettes til kr. 75.000,-. Erstatning for garasje, som var temmelig enkel og i dårlig stand, fastsettes til kr. 0,-. Erstatning for lebeplantning mot takst nr. 22-23 settes til kr. 10.000,-.

Samlet erstatning for nr. 26 blir etter dette kr. 85.000,-.

Takst nr. 27.
Oda Stangeby. Vækerøveien 36 B, gnr. 10 bnr. 105.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 164,8 kvm til felles avkjørsel
121,6 kvm til Ålmoveien, alt gammel veigrunn
286,4 kvm
Det blir en mindre skråning mot avkjørselen. Det settes opp gjerde mot avkjørselen. Garasje forutsettes å bli stående. Gjerde og beplantning mot Ålmoveien nedenfor garasje blir stående.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   b) Erstatning for beplantning.

Denne eiendommen ligger til Ålmoveien og har takst nr. 24 mellom seg og Vækerøveien. Gjenværende areal er oppgitt til over to og et halvt mål, men dette må være før utskilling av bnr. 1.040 slik at det riktige gjenværende areal neppe vil være mer enn omkring ett mål.
Det vil bare være arealet til felles avkjørsel som begrunner grunnerstatning. Beløpet fastsettes til kr. 125.000,-.



Ulempeserstatning for a) tilkjennes ikke. Erstatning for lebeplantning mot takst nr. 24 fastsettes til kr. 15.000,-.

Samlet erstatning for nr. 27 blir etter dette kr. 140.000,-.

Takst nr. 28.

Erik Botolf Botolfsen. Vækerøveien 38, gnr. 10 bnr. 744.

Forutsetninger:

Det eksproprieres 79,0 kvm til Vækerøveien
0,6 kvm til snuplass
79,6 kvm
18,9 kvm (til Ålmovn 96,9 kvm,
98,5 kvm hvorav 78,0 kvm gml. veigrunn
netto 18,9 kvm)

Avkjørselen til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel anlegges fra snuplassen i Ålmoveien. Beplantningen mot Vækerøveien fjernes. Støyskjerm settes opp mot Vækerøveien. Skråning.

PÅSTAND:

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Erstatning for lebeplantning - 24 voksne trær (lønn, ask), 2 kirsebærtrær, 2 epletrær, 1 plommetre, 1 päretre. 6 store trær mot Ålmoveien, 24 mot Vækerøveien.
   d) Erstatning for å snu garasje.
   e) Tap av to biloppstillingsplasser.
   f) Flytting av gjerde mot Ålmoveien, ny port.
   g) Erstatning for skråning.

Eiendommen som i sin tid er utskilt fra bnr. 1 (takst nr. 29) er bebygget med en enebolig som ligger noe nærmere Vækerøveien enn midten av eiendommen. Restarealet vil utgjøre 2.433,5 kvm. Det areal som tilsier grunnerstatning utgjør 98,5 kvm. Grunnerstatning fastsettes til kr. 0,-. For denne eiendom vil arealangivelsen ikke innebære noen målbar verdireduksjon etter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

differanseprinsippet, når det bl.a. sees hen til eiendommens størrelse. Skråningserstatning tilkjennes ikke, da skråningsutslaget ikke vil bli merkbart annerledes enn nå.

Ulempeserstatning for lebeplantning, som består av en sammenhengende rekke med velvokste trær, settes til kr. 25.000,-. Ulempeserstatning for postene a), b), e) og f) tilkjennes ikke.

Retten har heller ikke funnet å kunne tilkjenne noen erstatning for snuing av garasjen. Garasjen, som ligger nær Vækerøveien med en trapp ned fra garasjeinnkjøringen til den lavereliggende boligen, vil etter gjennomføringen ikke lenger kunne nås med bil. Denne garasjen står forsåvidt i samme stilling som garasjen på takst nr. 2, og retten viser til premissene der. Retten har likevel merket seg at det for saksøker neppe ville falt mer kostbart å dekke utgiftene til oppføring av ny garasje nær Ålmoveien enn å opparbeide lang avkjørsel derfra, men dette kan ikke få betydning for erstatningsspørsmålet.

Samlet erstatning for nr. 28 blir etter dette kr. 25.000,-.

Takst nr. 29.
Lilleaker Gård Sameie. Vækerøveien 42, gnr. 10 bnr. 1.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 520,6 kvm til Vækerøveien
hvorav 210,0 kvm dekkes av veierklæring
310,6 kvm

647,6 kvm til Sollerudveien
hvorav 220,0 kvm gammel veigrunn
427,6 kvm.

Lebeplantningen mot Vækerøveien fjernes. Støyskjerm settes opp mot Vækerøveien, dels på mur. Avkjørsel til Vækerøveien stenges. Eiendommen har avkjørsel til Sollerudveien. Skråning langs Vækerøveien. Carport blir stående.

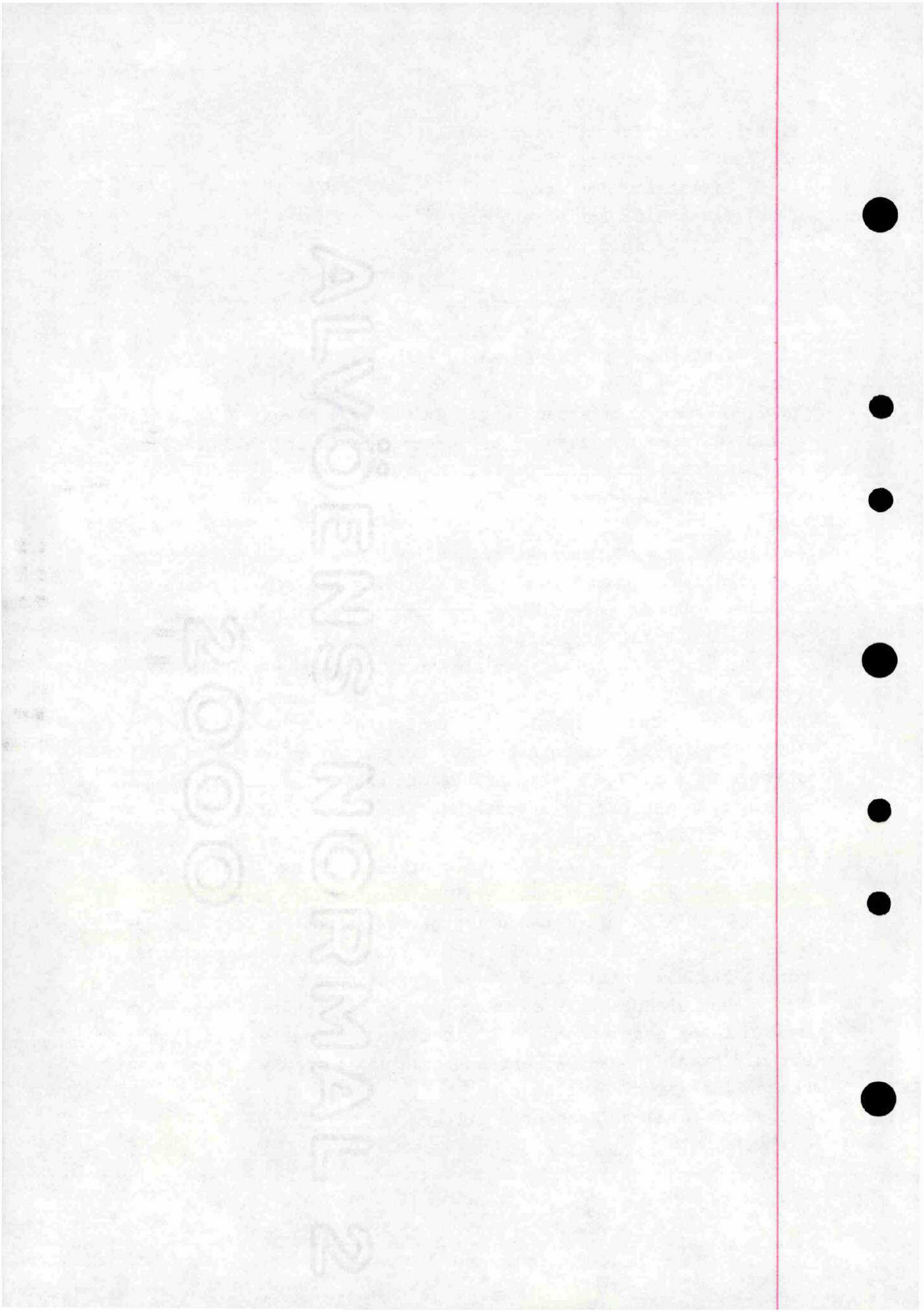
PÅSTAND:

ARVO ENSO NORWAY AS
2000 2000

1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Erstatning for veiens nærføring.
   c) Erstatning for lebeplantning.
   d) Merkostnader til vei-vvs ved tomteutbygging.
   e) Kostnader til ominnredning (heis m.v.) i driftsbygning.
   f) Erstatning for frukttrær.
   g) Erstatning for skråning.

På eiendommen, som etter inngrepet vil være på ca. 7 mål, står hovedbygningen og låven på Lilleaker gård foruten en drengstue og fire uthus. Låven ligger mellom hovedbygningen og Vækerøveien. Låvebroen går i dag ut mot Vækerøveien.

De 220 kvm gammel veigrunn fragår i det areal som gir grunnlag for veierstatning. Retten legger forøvrig etter bevisførselen til grunn at den påberopte veierklæring fra 1958 ble utferdiget i forbindelse med at takst nr. 28 ble utskilt fra takst nr. 29. I henhold til teksten er den avgitt av "Undertegnede eier og hjemmelshaver av eiendommen Vækerøveien 38 parsell av gnr. 10 bnr. 1 ---". Den er imidlertid tinglyst som heftelse på bnr 1. Retten legger til grunn saksøktes forklaring om at dette skyldes at bnr. 744 (takst nr. 28) da ennå ikke var blitt utskilt. Retten har ikke funnet det tvilsomt at erklæringen etter sitt innhold gjelder takst nr. 28. At den er anmerket som heftelse på bnr. 1, kan ikke få noen virkning med hensyn til grunnerstatningen for takst nr. 29. Grunnerstatningen blir etter dette å foreta etter differanseprinsippet basert på avståelse av et areal stort 948,2 kvm som helt ut skal erstattes. Retten har kommet til at differanseprinsippet må benyttes for også denne eiendom selv om den er av en noe annen karakter enn vanlig beboelseseiendom, og vil tilføye at i dette tilfellet gir differanseprinsippet erstatning i samme størrelsesorden som tomtepriserstatning ville gitt.
Grunnerstatningen fastsettes til kr. 750.000,-.



Retten har ikke funnet grunn til å fastsette noen skråningserstatning, da skråningsutslaget ikke blir merkbart større enn i dag. Retten har heller ikke funnet noe grunnlag for å kunne tilkjenne noen ulempeserstatning for postene a), b) og f), og heller ikke for å tilkjenne noen ulempeserstatning for mulige merkostnader ved en eventuell senere utparsellering av eiendommen.
Erstatning for lebeplantning langs Vækerøveien og mot Sollerudveien, som bl.a. består av flere spesielt store trær, fastsettes til kr. 75.000,-.

Låvebroen benyttes ikke lenger i forbindelse med gårdsdriften, som forlengst er nedlagt. Derimot leies låven ut til lager, og det er også innredet kontorer til bruk for leieren. Leieren disponerer 3 etasjer hvorav den øverste er den tidligere innvendige låvebro hvor det også er anlagt gulv mot langsidene. Arealet er opplyst å være ca. 280 kvm. Den indre delen av innkjøringsbroen er hevet slik at det ikke kan kjøres lenger enn til låvedørsbroen. Innvendig er etablert en enkel heis mellom 1. og 2. etasje, mens det kun er trapp mellom 2.etasje og det øverste nivået. Kjøreadkomst til lageret skjer i dag fra Sollerudveien, og det er bygget lasterampe på låvens nordvestside. Retten legger til grunn etter det som fremkom under befaringen at leietageren, som er et importfirma, to-tre ganger i året får billass med varer via låvebroen bragt inn på det øverste plan, til dels på paller. Derfra blir ett og ett kolli etter hvert tatt ned via trappen og vareheisen. Retten legger forøvrig til grunn at konstruksjonen tilsier begrensede vektbelastninger i den øverste etasje. Det er ikke fremlagt noen leiekontrakt som gir uttrykk for den reelle leieverdi for den øverste etasje. Det ble opplyst at den leiekontrakt som foreligger angir leie for alle tre etasjer, og at leien er lav fordi leier har bekostet betydelige innredningsarbeider som vil tilfalle eier ved utløpet av en tiårsperiode.

Saksøkte har hevdet at det på grunn av stengningen av låvebroen må etableres en heis til 3. etasje for fortsatt å kunne nytte

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

dette til utleie, og har fremlagt et kostnadsoverslag i en størrelsesorden ca. 1 mill. kroner. Kommunen har på sin side anført at i henhold til den bruksendringstillatelse som er gitt for bruken av eiendommen til lager og kontor er det bare tillatt med kjøreadkomst fra Sollerudveien. Subsidiært har kommunen anført at erstatningen ikke kan settes høyere enn hva leieverdien for den øverste etasjen tilsier. Det prosjekt som er fremlagt hevdes å ville gi en vesentlig for- bedring i forhold til dagens situasjon.

Retten bemerker at bygningsrådet den 22.10.75 traff slikt vedtak:

> "Under henvisning til byplansjefens redegjørelse dispenserer bygningsrådet i medhold av § 8 i bygningslov med vedtekt for Oslo fra samme lovs § 79, siste ledd, slik at eksisterende låve på gnr. 10, bnr. 1, Lilleaker gård, kan tas midlertidig i bruk til lager med tilhørende kontor. Dispensasjon gis på betingelse av at kjøreadkomst skjer fra Sollerudveien, og den gjelder bare T.T.G. Trading A/S."

Bygningskontrollen har flere ganger uten anmerkninger samtykket i at andre leietagere med andre vareslag enn det som tidligere har vært forutsetningen trer inn. Ved en approbasjon i 1987 for innvendige arbeider ble det vist til vedtaket fra 1975, og uttrykkelig nevnt at det er en absolutt forutsetning at atkomst skjer fra Sollerudveien.

Retten legger etter dette til grunn at låvebroen ikke lovlig kan benyttes som adkomst til bruk av låven til lager/kontor. Hvorvidt låven forut for 1975 har vært benyttet til lager, og om det har foreligget midlertidige dispensasjoner, kan ikke være av betydning. Saksøkte kan etter dette overhodet ikke tilkjennes noen erstatning i forbindelse med at låvebroen blir stengt.

Retten vil, uten å legge avgjørende vekt på det, tilføye at også den rettstilstand som er kommet til uttrykk i Fina-dommen (Rt. 1982 s. 1601) og i Rt. 1988 s. 51 synes å være til hinder for at noen erstatning kunne bli tilkjent. Partene har

ALVOENS NORDRE ALF 2
2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

imidlertid ikke under prosedyren uttalt seg nærmere om denne siden av spørsmålet.

Samlet erstatning for nr. 29 blir etter dette kr. 825.000,-.

Takst nr. 30.
Dag Rognstad. Vækerøveien 44, gnr. 10 bnr. 418.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 20,8 kvm til Vækerøveien
185,1 kvm til felles avkjørsel hvorav gammel
205,9 kvm veigrunn utgjør 71,0 kvm
71,0 kvm
134,9 kvm

Det settes opp gjerde mot felles avkjørsel. Det settes opp støyskjerm mot Vækerøveien. Garasje må fjernes (midlertidighetserklæring). Avkjørselen til Vækerøveien stenges. Ny avkjørsel til Sollerudveien via felles avkjørsel. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning:
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.)
   c) Vanskeliggjort adkomst.
   d) Erstatning for beplantning (gran/furuhekk ca. 40 m., 5 stk. rhododendron, 16 stk. solbærbusker, 6 store ask- og lønnetrær)

Eiendommen er bebygget med en bolig som allerede før inngrepet ligger temmelig nær Vækerøveien og som etter inngrepet vil ligge helt inn til den felles avkjørsel som blir lagt langs Vækerøveien. Restareal blir 1.212,5 kvm.

Grunnerstatning etter fradrag for gammel veigrunn fastsettes til kr. 110.000,-. Det er ved fastsettelsen tatt hensyn til at denne eiendommen er svært sårbar for avståelse på forsiden av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

boligen mot Vækerøveien.

Med unntak av erstatning for lebeplantning med kr. 20.000,- tilkjennes ingen ulempeserstatning.

Samlet erstatning for nr. 30 blir etter dette kr. 130.000,-.

Takst nr. 31.
Liv Haug. Vækerøveien 46, gnr. 10 bnr. 601.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 22,4 kvm til Vækerøveien
56,8 kvm til felles avkjørsel
I alt 79,2 kvm
Avkjørselen mot Vækerøveien stenges. Det settes opp nytt gjerde mot felles avkjørsel. Det settes opp støyskjerm mot Vækerøveien. Ny avkjørsel til Sollerudveien via felles avkjørsel. Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning.
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdireduksjon for veiens nærføring (støv, sot m.v.).
   c) Tap av 3 biloppstillingsplasser.
   d) Beplantning (hekk, et hagtorntre, 4 syrin, 3 kaprifoler).
   e) Erstatning for skade på ledningsnett.

Gjenværende areal vil bli 990,3 kvm. Bebyggelsen er plasert på den del av tomten som ligger nærmest Vækerøveien.
Også denne eiendom, hvor det sammen med takst nr. 32 står en vertikaldelt tomannsbolig, er sårbar for avståelse foran huset mot Vækerøveien. Etter inngrepet vil avstanden til den felles avkjørsel bli ca. 4 - 5 meter. På den annen side ligger begge disse takstnr. allerede svært utsatt nær krysset Ullernchausseen/Vækerøveien slik at avståelsens betydning for differansen i verdien likevel begrenses noe.
Grunnerstatningen fastsettes til kr. 75.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

Ulempeserstatning tilkjennes ikke utover kr. 10.000,- for lebeplantning. Det ble anført at det felles ledningsnett for dette takstnr. og nr. 32 har blitt skadet. Selv om dette kan skyldes trafikkrystelser, kan dette skjønnet ikke gi erstatning for tidligere inntrådte skader, og retten kan heller ikke legge til grunn at tiltaket i seg selv vil medføre skader. Eventuelle anleggsskader vil bli erstattet særskilt i henhold til de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Samlet erstatning for nr. 31 blir etter dette kr. 85.000,-.

Takst nr. 32.
Lil Blakstad. Vækerøveien 48, gnr. 10 bnr. 119.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 37,1 kvm til Vækerøveien.
Det settes opp støyskjerm. Avkjørselen til Vækerøveien stenges.
Ny avkjørsel til Sollerudveien via felles avkjørsel.
Fasadetiltak.

PÅSTAND:
1. Erstatning for grunnavståelse.
2. Ulempeserstatning.
   a) Erstatning for støy.
   b) Verdiforringelse for veiens nærføring (sot, støv m.v.).
   c) Vanskeliggjort utkjøring.
   d) Tap av 3 biloppstillingsplasser.
   e) Erstatning for uthus som må rives.
   f) Erstatning for skade på ledningsnett mot Ullernchausséen.
   g) Erstatning for beplantning.

For denne eiendom gjelder de samme hensyn som for takst nr. 31. Selv om det areal som avstås er lite vil det klart oppstå en verdidifferanse når det allerede knappe areal mot Vækerøveien beskjæres.

Grunnerstatning fastsettes til kr. 50.000,-.
Erstatning for et mindre uthus som må rives fastsettes til kr.

5.000,-. Huset er en enkel skurbygning på ca 12 kvm.
Erstatning for lebeplantning fastsettes til kr. 15.000,-.
Ellers tilkjennes ingen ulempeserstatning.

Samlet erstatning for nr. 32 blir etter dette kr. 70.000,-.

Takst nr. 33.
Liv Bjørnstad. Sollerudeien 48, gnr. 10 bnr. 420.
Forutsetninger:
Det eksproprieres 38,6 kvm til Sollerudveien
37,8 kvm til felles avkjørsel
76,4 kvm, alt gammel veigrunn
Stoppekran som ligger i fortauet vil bli flyttet.

PÅSTAND:
1. Ulempeserstatning for støy.

Ingen erstatning tilkjennes.

IX. Avslutning. Saksomkostninger.
Som det fremgår av ovenstående er det fastsatt erstatninger for alle eiendommer skjønnet omfatter med unntak av nr. 1, 4, 11, 12, 16 og 33 hvor erstatningen er fastsatt til kr. 0,-. Forøvrig er en påstand om fastsettelse av innløsningserstatning vedrørende takst nr. 19 avvist.

Da saksøktes prosessfullmektiger har avgitt omkostningsoppgaver den 30.5.89 (Advokat Askevold) og den 29.5.89 (Advokat Glad). Som nevnt innledningsvis har advokat Glad representert takst nr. 2, 12 og 13 mens Askevold har representert de øvrige. Kommuneadvokaten har fremkommet med bemerkninger til omkostningsoppgavene i prosesskrift av 9.6.89.

Advokat Glad har krevet erstattet et salær stort kr. 40.000,- som inkluderer et salær til advokat Fredrik Hafr stort kr. 10.000,-. Advokat Hafr representerte under en del av saksforberedelsen takst nr. 12 og 13. Som begrunnelse for at

disse tre parter har hatt annen prosessfullmektig enn de øvrige er i forhold til skjønnslovens § 54, annet ledd anført interessemotsetninger.

Kommunen har under saksforberedelsen i prinsippet godtatt utgifter til to prosessfullmektiger. Kommunen har videre akseptert at skifte av prosessfullmektig (d.v.s. for takst nr. 12 og 13) ikke har medført økte omkostninger. Det anføres imidlertid at advokat Glads samlede salærkrav ligger noe for høyt. Det gjøres gjeldende at én dag i retten i denne saken ikke kan tilsvare mer enn tre dagers forberedende arbeid. Det er vist til Halvorsen: Salærberegning s. 31 - 32. Det vises videre til et vanlig nivå for ekspropriasjonsadvokater på omkring kr. 4.000,-pr. dag.

Retten bemerker at inkaminasjonen tok én rettsdag, mens det til avsluttende bevisførsel og prosedyre gikk med to dager. Under befaringen var advokat Glad bare tilstede ved de tre takstnummere han representerte, og den vesentlige del av den avsluttende bevisførsel og prosedyre omhandlet de øvrige saksøkte. Retten er enig med kommunen i at det oppgitte salær for disse tre takstnummere synes noe i overkant av hva som er nødvendige utgifter. Saksomkostninger for takst nr. 2, 12 og 13 fastsettes til kr. 34.000,-.

Advokat Glad har angitt at han ikke har beregnet noe honorar for sitt arbeid for takstnr. 12 og 13 før inkaminasjonsmøtet. Retten bemerker forsåvidt at hensett til at skiftet av prosessfullmektig skjedde i god tid før skjønnsforhandlingen kan det ikke umiddelbart sees hvilket forberedende arbeid som i tilfelle skulle begrunne et såvidt høyt salær som kr. 10.000,-. Retten har imidlertid ikke tilstrekkelig detaljkunnskap til hvilket arbeid hver av de to advokater har utført, slik at den ikke tar stilling til fordeling av omkostningsbeløpet mellom advokatene Hafr og Glad. Det er heller ikke lagt ned påstand om dette.

Advokat Askevold har krevet saksomkostninger for seg tilkjent med kr. 151.104,10 hvorav utlegg kr. 6.354,10. Hertil er krevet kr. 22.374,- i tapt arbeidsfortjeneste og utlegg for de saksøktes tillitsmann Johan Martens. Av beløpet utgjør utlegg kr. 3.474,-. Videre er krevet dekket kr. 14.256,- som saksøkt nr. 4 h.r.adv. Wilh. Henrichsen har betalt for en muntlig utredning fra Dahlen og Toftenes Rådgivende Ingeniører A/S. Endelig har Askevold også krevet dekket kr. 4.500,- i henhold til en salæroppgave fra advokat Tor G. Birkeland for juridisk bistand til Liv Haug (takst nr. 31).

Advokat Askevold har i sin salæroppgave anført at Johan Martens har fungert som skjønnets tillitsmann og vært til hjelp såvel under saksforberedelsen som under skjønnsforhandlingen, herunder som bindeledd mellom advokat Askevold og partene. Askevold anfører videre at han selv har hatt et omfattende arbeid med konferanser, forhåndsbefaringer, prosesskrift m.v. samt undersøkelser i teori og rettspraksis. Det anføres også at tilleggsforhåndsbefaringer har vært nødvendig for å treffe parter hjemme.

Advokat Askevold anfører videre at hans salær etter medgått tid og den timesats som er vanlig for advokater i Oslo-regionen ville vært på kr. 158.000,-, men at han har nedjustert det (til kr. 144.750,-) etter den praksis som har utviklet seg i skjønnssaker. Han anfører også at han foranlediget av endringer i de spesielle skjønnsforutsetninger måtte ha partskonferanser og endringer av påstander like før og under skjønnsforhandlingen. Advokat Askevold oppgir å ha sett bort fra den tid som har medgått til å bistå grunneierkomiteen i arbeidet med tunellalternativet.

Kommuneadvokaten har anført at endringer av spesielle skjønnsforutsetninger ikke kan ansees som noe ekstraordinært forhold, og at det som ellers er anført fra advokat Askevolds side ikke begrunner noen overskridelse av de normer som ligger til grunn for de mer arbeidskrevende skjønn, og som forutsetter

inntil tre dagers saksforberedende arbeid pr. rettsdag. Det anføres at advokat Askevold salærkrav klart ligger for høyt.

Retten bemerker at advokat Askevold sees å operere med en sats stor kr. 4.500,- pr. dag, og at dette innebærer 27,5 dagers arbeid utover de fem rettsdager inkludert halvannen dags etterarbeid. Retten er enig med kommuneadvokaten i at dette skjønnet vanskelig kan betraktes som noe spesielt komplisert og arbeidskrevende skjønn, og at det salær som er krevet ligger klart utover hva som er nødvendige omkostninger i anledning saken. Retten er ikke i tvil om at det relativt store antall saksøkte i seg selv gjør advokatens arbeid mer tidkrevende, men på den annen side har de spørsmål som reist seg i stor grad vært likeartede for mange saksøkte. Retten har tatt til etterretning at advokat Askevold har sett bort fra den tid som har medgått til å bistå grunneierkomiteen i arbeidet med tunnelalternativet, og går ut fra at dette gjelder opptrden overfor diverse myndigheter. Retten har likevel merket seg at det i flere prosesskrift under skjønnssaken har vært reist spørsmål om å stille skjønnet i bero nettopp under henvisning til tunnelalternativet uten at skjønnet er påstått avvist eller utsatt. Retten må legge til grunn at tid til dette er inkludert i omkostningskravet, og ser dette som ett eksempel på omkostninger som ikke har vært nødvendige for saken. Retten har også ellers lagt vekt på at det på en rekke punkter har vært fremmet påstander som det ikke har vært noe grunnlag for, slik at saken i noen grad har blitt vidløftiggjort.

Retten har kommet til at nødvendige salæromkostninger for advokat Askevold arbeid passende kan settes til kr. 100.000,-. Hertil kommer utlegg med kr. 6.354,10.

Johan Martens har i sin omkostningsoppgave oppgitt å ha fungert som tillitsmann, kontaktperson/bindeledd mellom advokat Askevold og de fleste grunneierne. Han anfører å ha brukt 8 dager totalt under saksforberdelsen og 4 dager under selve skjønnet. Det heter videre i oppgaven:

Mitt normale timehonorar i bransjen er kr 900,- pr. time. Da dette imidlertid må ansees som for mye i denne sammenheng, har jeg beregnet som utgangspunkt timesats som administrativt arbeid hos oss: Det er kr 450,- pr. time. For at jeg skal være på den sikre side av hensyn til ikke å prise urimelig - og i tillegg kunne være sikker på at antall timer medgått ikke er overvurdert - har jeg lagt kr 225,- pr. time til grunn for tapt arbeidsfortjeneste.
Dette utgjør:

Etter dette har han krevet kr. 18.900,- for 84 timers tapt arbeidsfortjeneste. I tillegg er krevet dekket utlegg med kr. 3.474,-, herav telefonutgifter med kr. 2.500,-.

Kommuneadvokaten har anført at Martens opptrådte som tillitsmann under skjønnsforhandlingen, og at kommunen ikke var gjort kjent med at prosessfullmektigen hadde etablert en ordning med tillitsmann. Det anføres at det heller ikke er vanlig i denne type skjønn. Prinsipalt avvises kravet, subsidiært anføres at eventuell honorering må begrenses til dokumenterte utgifter.

Retten bemerker at den ut fra det som fremkom under skjønnet ikke uten videre har kunnet se at Martens' opptreden - utover at han har forklart seg om sine egne krav - har medført noen nødvendige saksomkostninger. På den annen side kan retten ikke se bort fra at han som bindeledd til de enkelte parter i en viss grad har redusert arbeidet for prosessfullmektigen, selv om retten som det fremgår ovenfor ikke har kunnet se at dette i særlig grad har kommet til uttrykk i advokat Askevolds salærkrav.

Retten bemerker videre at Martens overhodet ikke har dokumentert å ha hatt noen tapt arbeidsfortjeneste, langt mindre omfanget av den. Det foreligger heller ingen form for dokumentasjon for de utlegg som kreves dekket.

Retten har likevel kommet til at det bør fastsettes et skjønnsmessig beløp som nødvendige saksomkostninger, basert på at det i noen utstrekning har vært nødvendig og hensiktsmessig å ha en felles tillitsmann under skjønnsforhandlingene. Beløpet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

fastsettes til kr. 2.500,- i tapt arbeidsfortjeneste samt kr. 1.500,- i utlegg.

Det er videre krevet dekket kr. 14.256,-, og det er fremlagt en faktura som viser at Wilh. Henrichsen har betalt beløpet til Dahlen og Toftenes Rådgivende Ingeniører A/S for arbeid utført i juni og oktober 1987. Det er videre opplyst at arbeidet har resultert i en muntlig utredning, og at dette materialet om en alternativ trasé dannet grunnlaget for Vegdirektoratets engasjement av et konsulentfirma for en rapport om dette, og det anføres at de støysakkyndige har brukt materialet som grunnlag for sitt arbeid.

Kommuneadvokaten har anført at utgifter til utredning av alternative traséer ikke kan sees som nødvendige utgifter. Det bestrides videre at utgiftene har vært besparende for de sakkyndiges arbeid.

Retten bemerker at det er tale om utgifter til en muntlig utredning om en alternativ trasé. Slike utgifter er åpenbart ingen nødvendig omkostning i anledning saken. Det kan heller ikke ha noen betydning for saksomkostningene at en rapport om det samme spørsmål er bekostet av Veidirektoratet. Retten har forøvrig ikke funnet sannsynliggjort at denne siste rapport har medført lavere utgifter for de oppnevnte sakkyndige.

Endelig har advokat Askevold i sin omkostningsoppgave tatt med en nota fra advokat Tor B. Birkeland, som oppgis å ha representert eieren av takst nr. 31 til å begyne med. Retten bemerker at det overhodet ikke er sannsynliggjort at denne nota representerer noen nødvendig utgift i anledning saken.

Saksomkostninger til advokat Askevolds parter tilkjennes etter dette med kr. 100.000,- i salær samt utlegg som fremkommer slik:

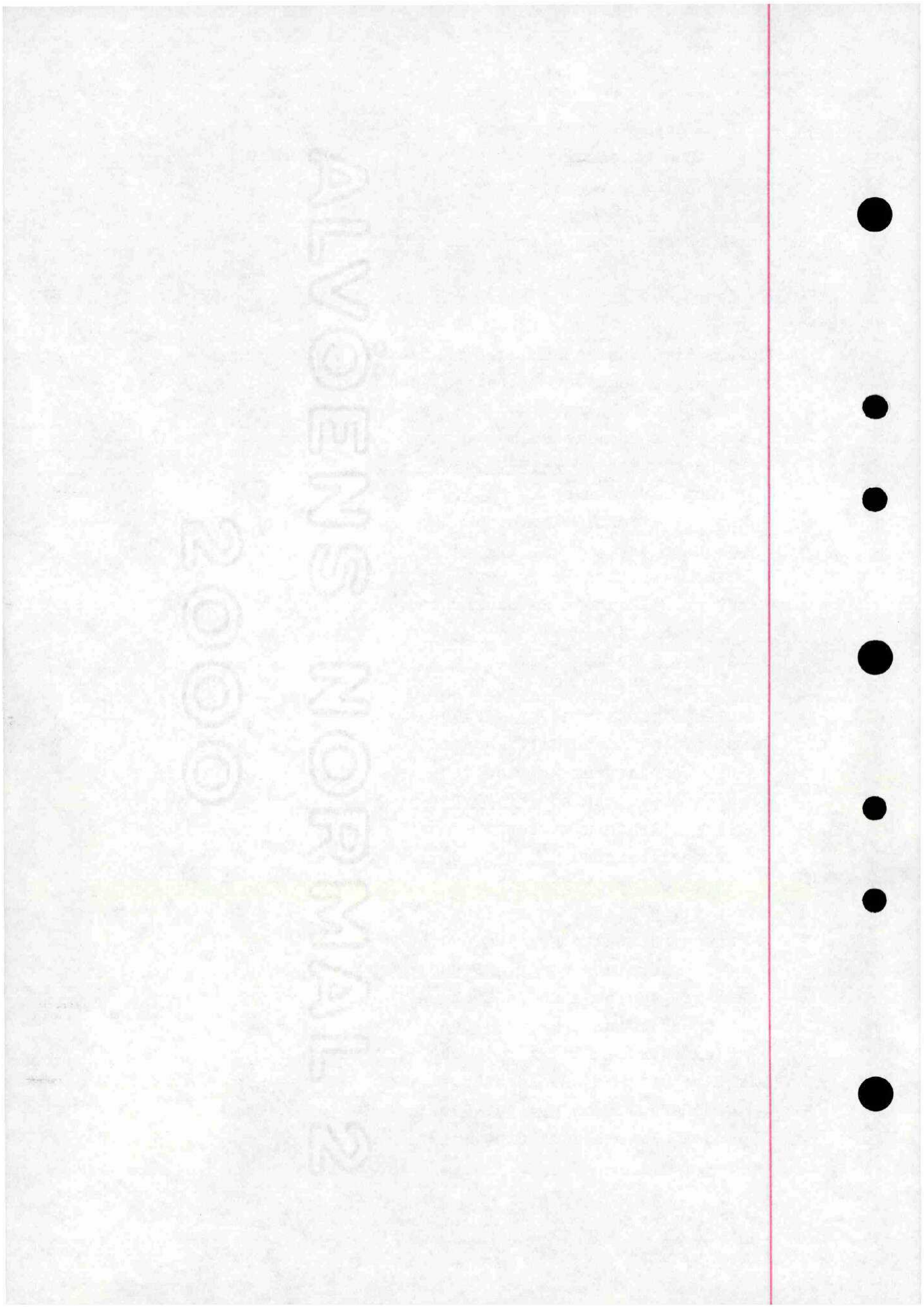
Advokat Askevold, utlegg	6.206,10
Johan Martens, tapt arbeidsfortj.	2.500,-

Johan Martens,utlegg	1.500,-
Sum utlegg	10.206,10

Skjønnet er enstemmig på samtlige punkter.

S l u t n i n g :

1. Ekspropriasjonserstatninger fastsettes slik:
   Takst nr. 1 Sameiet Ullernchausséen 105:
   Ingen erstatning.
   Takst nr. 2 Cecilia Solberg:
   Grunnerstatning kr. 275.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 125.000,-.
   Takst nr. 3 John Wilberg:
   Grunnerstatning kr. 100.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 140.000,-.
   Takst nr. 4 Wilhelm W. Henrichsen:
   Ingen erstatning.
   Takst nr. 5 Hermann Ramm:
   Grunnerstatning kr. 90.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 50.000,-.
   Takst nr. 6 Ingeborg Ytrehus:
   Grunnerstatning kr. 150.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 70.000,-.
   Takst nr. 7 Johan Martens:
   Grunnerstatning kr. 65.000,-.
   Ingen ulempeserstatning.
   Takst nr. 8 Birthe og Kjell Klafstad:
   Grunnerstatning kr. 120.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 35.000,-.
   Takst nr. 9 Sigrid Sofie Eriksen:
   Grunnerstatning kr. 450.000,-.
   Ulempeserstatning kr. 50.000,-.
   Takst nr. 10 Hans Backer Fürst:
   Grunnerstatning kr. 200.000,-.
   Ingen ulempeserstatning.


ATTVEIENSEG NR 2

Takst nr. 11 Anne Marie Funder:
Ingen erstatning.
Takst nr. 12 Randi Hafnor:
Ingen erstatning.
Takst nr. 13 Gro Mår:
Grunnerstatning kr. 60.000,
Erstatning for gjerde kr. 12.000,-.
Ingen ulempeserstatning.
Takst nr. 14 Nina Kahrs og Harald Karlsen:
Grunnerstatning kr. 75.000,-.
Ingen ulempeserstatning.
Takst nr. 15 Ebba Schjetlein.
Grunnerstatning kr. 200.000,-.
Ulempeserstatning kr. 190.000,-.
Takst nr. 16 Anders Formo:
Ingen erstatning.
Takst nr. 17 Hans Irmann-Jacobsen:
Ulempeserstatning kr. 2.500,-.
Takst nr. 18 Kristin Vikøren:
Grunnerstatning kr. 50.000,-.
Ulempeserstatning kr. 20.000,-.
Takst nr. 19 Anne Brendhaugen:
Grunnerstatning kr. 200.000,-.
Erstatning for våningshus kr. 250.000,-.
Ulempeserstatning kr. 30.000,-.
Takst nr. 20 Dag Johansen:
Grunnerstatning kr. 90.000,-.
Erstatning for garasje og carport kr. 36.000,-.
Ingen ulempeserstatning.
Takst nr. 21 Knut og Gudrun Berg:
Grunnerstatning kr. 150.000,-.
Erstatning for garasje kr. 40.000,-.
Ulempeserstatning kr. 30.000,-.
Takst nr. 22 og 23 Peter Reymert og Nina Røer:
Grunnerstatning kr. 90.000,-.
Ulempeserstatning kr. 23.000,-.
Takst nr. 24 Edle Myklestad:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

Grunnerstatning kr. 100.000,-.
Ulempeserstatning kr. 45.000,-.

Takst nr. 25 Ivar og Brit Fløistad:
Grunnerstatning kr. 85.000,-.
Ulempeserstatning kr. 2.500,-.

Takst nr. 26 Bjørn Havnes:
Grunnerstatning kr. 75.000,-.
Erstatning for garasje kr. 0,-.
Ulempeserstatning kr. 10.000,-.

Takst nr. 27 Oda Stangeby:
Grunnerstatning kr. 125.000,-.
Ulempeserstatning kr. 15.000,-.

Takst nr. 28 Erik Botolf Botolfsen:
Grunnerstatning kr.0,-.
Ulempeserstatning kr. 25.000,-.

Takst nr. 29 Lilleaker Gård Sameie:
Grunnerstatning kr. 750.000,-.
Ulempeserstatning kr. 75.000,-.

Takst nr. 30 Dag Rognstad:
Grunnerstatning kr. 110.000,-.
Ulempeserstatning kr. 20.000,-.

Takst nr. 31 Liv Haug:
Grunnerstatning kr. 75.000,-.
Ulempeserstatning kr. 10.000,-.

Takst nr. 32 Lil Blakstad:
Grunnerstatning kr. 50.000,-.
Erstatning for uthus kr. 5.000,-.
Ulempeserstatning kr. 15.000,-.

Takst nr. 33 Liv Bjørnstad:
Ingen erstatning.

2. Krav om fastsettelse av innløsningssum for del av takst nr. 19 avvises.
3. Oslo kommune tilpliktes innen to uker fra forkynnelsen av skjønnet å betale kr. 110.206,10 i saksomkostninger til de saksøkte nr. 1, 3 - 11 og 14 - 33 v/ advokat Svein Askevold, herunder utlegg med kr. 10.206,10.
4. Oslo kommune tilpliktes innen to uker fra forkynnelsen av

ÅPENSNORMAL 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/24284/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:56

skjønnet å betale kr. 34.000,- i saksomkostninger til saksøkte nr. 2, 12 og 13 v/ advokat Knut Glad.

Skjønnet og kjennelsen blir å forkynne for partene. Fristen for å begjære overskjønn er to måneder fra forkynnelsen. Kjæremålsfristen for avvisningskjennelsen (slutningens punkt 2) er to uker fra forkynnelsen.

Retten hevet

Truls Lie

Nils H. Kittilsen Kaare Halvorsen

Anfinn Hansen Olaf Müller Ellefsen

ATTEST:

Dommen, som ble forkynt for saksøkeren Oslo kommune v/ prosessfullmektig den 28.juni 1989, og for saksøkte 1,3 -11 og 14 - 33 v/prosesssfullmektig den 29.juni 1989 og for saksøkte nr.2,12 og 13 v/prosessfullmektig den 28.juni 1989, er ikke påanket til høyere rett og er således rettskraftig.

Oslo byrett,den 26.april 1991

Lisbeth Gregersen
bem.

OSLO BYRETT

28 MAJ 1959 6195

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 34 Gr.nr. 10 Brn.nr. 116 ..... Vaktmesterveien ..... ~~gate~~—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

..... Skjøteinnehaver.

..... Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/5587/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 14:43

Erklæring vedr. felles vannledninger.

Undertegnede som eiere av:

Matr.nr.	34	Vækerøveien	gr.nr.	10	br.nr.	116
"	"	34b	"	"	"	10	"	"	108
"	"	34c	"	"	"	10	"	"	711
"	"	36b	"	"	"	10	"	"	105

19 MAJ 1959

Stempelmerkeloven § - lars. 19/5-59 av

avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på på hver eiendom og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo Vann- og kloakkvesen.

Undertegnede som eier av matr.no. 34 Vækerøveien gir eierne av matr. no. 34b-34c og 36b Vækerøveien rett til å føre vannledningen til sine eiendommer over matr.no. 34 Vækerøveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av matr.no. 34b Vækerøveien gir eierne av matr.no. 34c og 36b Vækerøveien de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledningen.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Vækerøveien og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjellende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

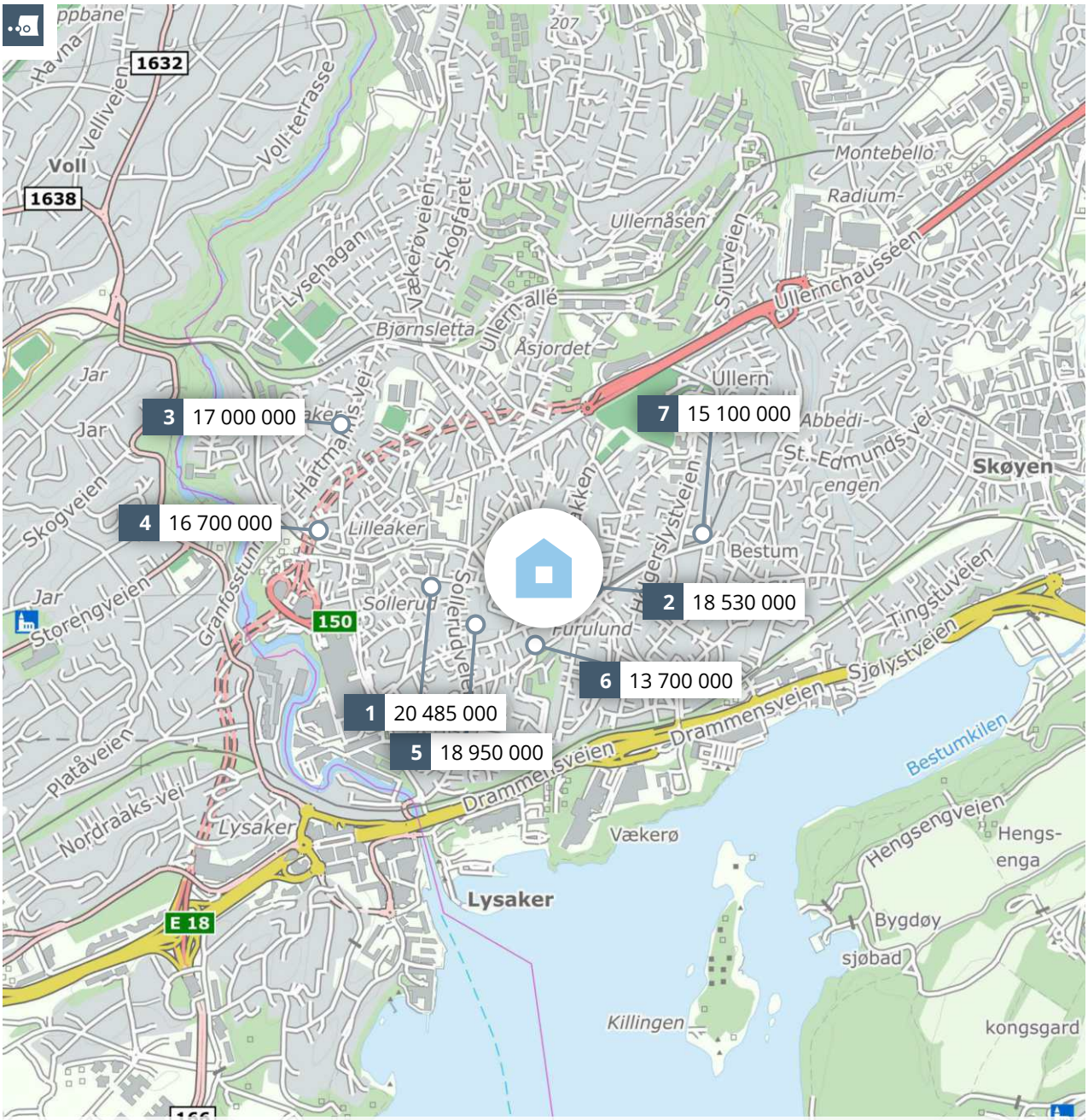
Oslo 11/5 1959.

Eier av gr.no. 10-br.no. 116
Vækerøveien 34.

Eier av gr.no. 10 br.no. 108
Vækerøveien 34b.

Eier av gr.no. 10 br.no. 105
Vækerøveien 36b

Eier av gr.no. 10 br.no.711
Vækerøveien 34c



Meglers verdivurdering

VÆKERØVEIEN 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 30.04.2026

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: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 34 A, 0282 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 10 BNR 116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FURULUND

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	61 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	284 m²	16 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt					1 123 m²	
Byggeår					1914	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ombergveien 15 A				13.05.2025	20 485 000	**20 485 000**	0	20 485 000	**96 627**
	212 m²	1925	497 m²	4 sov						
2	Furulundsveien 2				09.03.2026	16 900 000	**18 530 000**	0	18 530 000	**70 996**
	261 m²	1966	976 m²	4 sov						
3	Hartmanns vei 22 A				29.09.2025	17 900 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**88 542**
	192 m²	1967	604 m²	3 sov						
4	Sponhoggveien 7				25.08.2025	15 250 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**67 339**
	248 m²	1921	913 m²	3 sov						
5	Sollerudveien 19 G				13.02.2025	20 000 000	**18 950 000**	0	18 950 000	**67 438**
	281 m²	1961	778 m²	4 sov						
6	Skogbrynet 10 C				28.10.2025	11 700 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**74 457**
	184 m²	1982	309 m²	3 sov						
7	Bestumveien 43				08.09.2025	14 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**74 384**
	203 m²	1900	591 m²	5 sov						

Velholdt tømmervilla med stor solrik hage og populær beliggenhet.

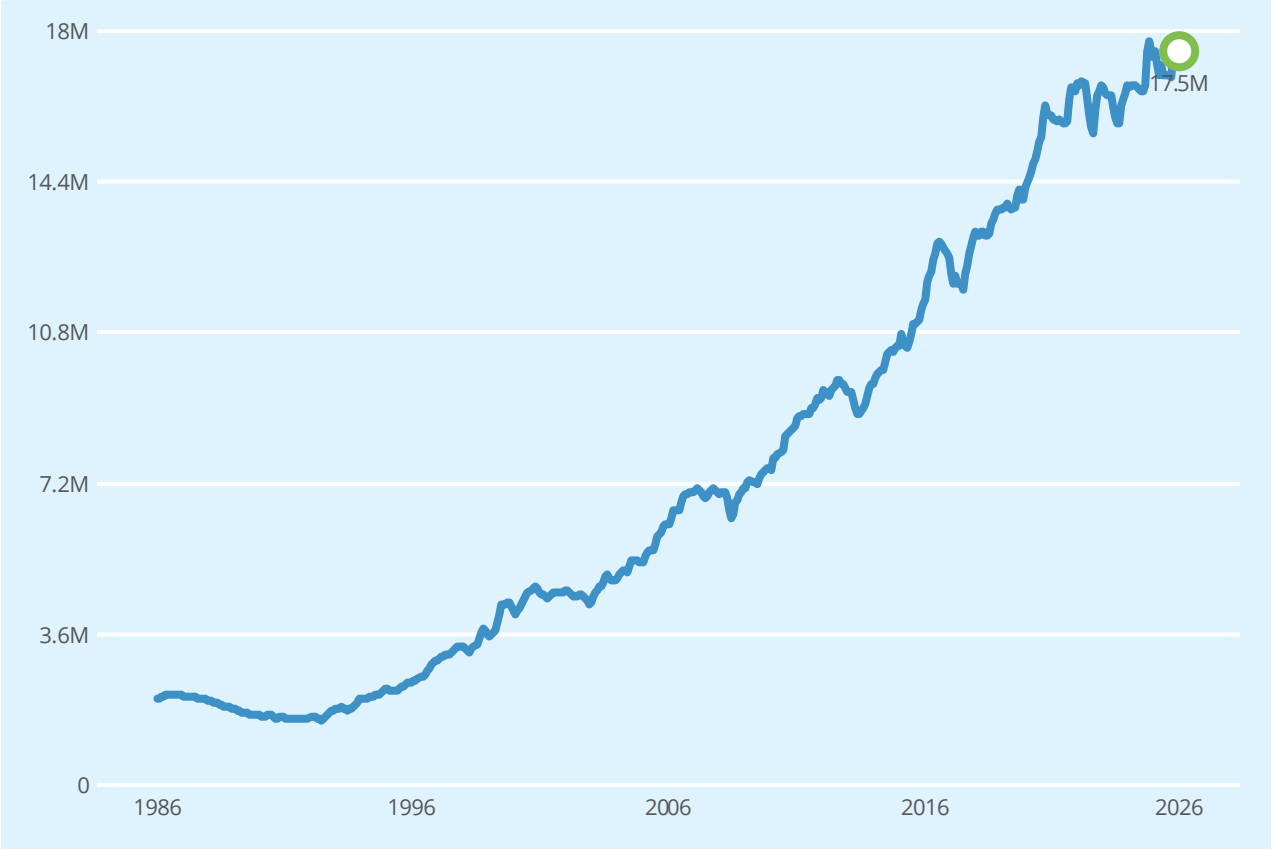
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2003		26.09.2003	-	1 000 000	-	1 000 000	3
07.08.1987		07.08.1987	-	2 060 000	-	2 060 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FURULUND grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

22.2M
21.6M
20 750 000 Prisantydning i snitt
20.4M
19.8M
19.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
180
dager

Eneboliger solgt i FURULUND grunnkrets siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

18.2M
17.9M
17.6M
17 403 000 Prisantydning i snitt
17 160 000 Salgspris i snitt
16.7M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 879 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd

73 545 FURULUND grunnkrets i snitt siste 9 mnd

61 620 Vækerøveien 34 A Totalpris 17 500 000

Vækerøveien 34A

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulund Linje 13	3 min 0.2 km	
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	5 min 0.4 km	
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	9 min 0.8 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.3 km	

BARNEHAGER

Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km	
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km	
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 å... 62 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	4 min
Kiwi Ullern Allé	11 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	11 min
Apotek 1 Lilleaker	11 min
CC Vest Vinmonopol	14 min

SPORT

Ullern Tennisbaner	6 min
Bestum skole	10 min
MOVA Ullern	10 min
Velværelset Treningsstudio	11 min

«Rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

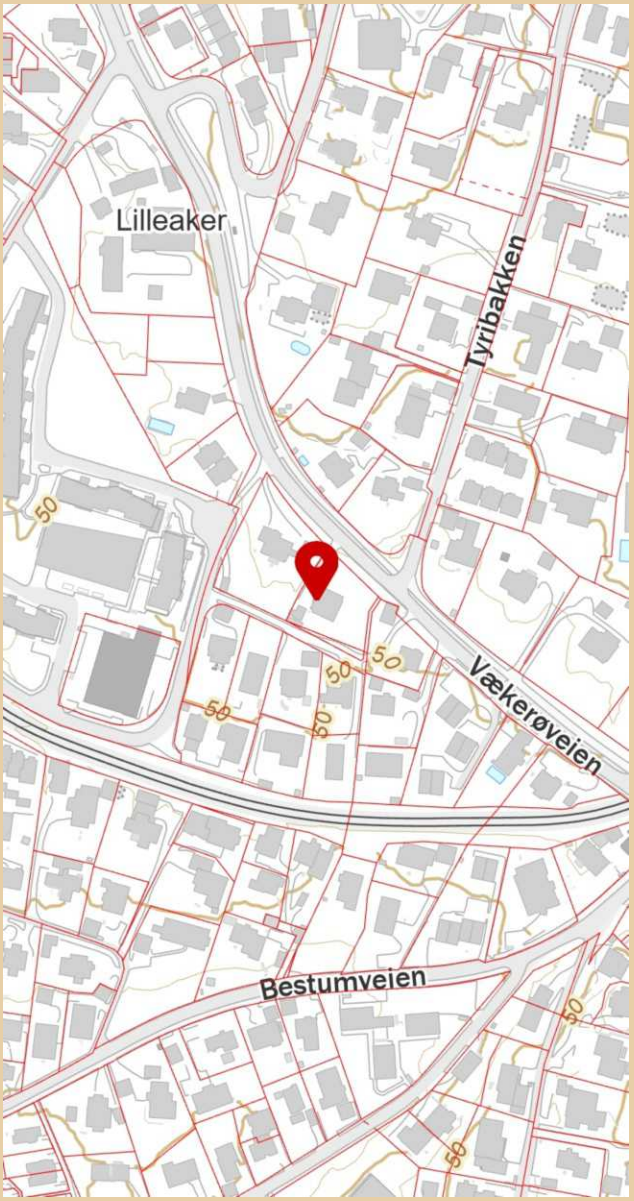
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vækerøveien 34A, 0282 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 116 og Gnr. 10, Bnr. 710 og Gnr. 10, Bnr. 712, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
