DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Enebakkveien 254C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rekkehus

Enebakkveien 254 C , 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 658, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1787 **Referansenummer:** WV4060

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Eier opplyser at badet i 2. etasje ble etablert som nytt i 2023. Arbeidene skal være utført av Bad og Bygg AS. Det er fremlagt dokumentajson.
- Lagt opp elbillader, lagt til spotter i stue, lagt til utekontakt ved terrasse, gjort all elektrisk ifht bygging av nytt bad i 2023. Arbeider er utført av Kjelsås Elektro, Bad og bygg AS, Jonbekk Elektro AS.

Opplysninger er gitt av eier og hentet fra samsvarserklæring.

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 26 m². Terrassebordene er lagt på tilfarere av tre.

- Deler av bjelkelaget og terrassebordene er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette medfører risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Rekkehus bygget i 1957. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke bekreftet).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til 2,20 m på det laveste punktet på soverommet og 2,79 m på det høyeste i hovedstuerommet.

1. etasje: Himlinger med takess e.l., vegger med malt panel. Gulv med parkett og fliser i entré, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m og i stuen til 2,41 m.

- Det er registrert noe bruksmerker i gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

Kjeller: Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet er pusset opp i 2014.

Bad ved soverom: Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og badekar. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet i 2. etasje ble etablert som nytt i 2023. Arbeidene skal være utført av Bad og Bygg AS. Det er fremlagt dokumentajson.

Bad kjeller: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Fliser og belysning i overkant av benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen oppvarmes med elektrisk gulvvarme i samtlige rom i kjelleren, på alle tre bad samt i entréen. I tillegg er det installert peisovn i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller:
- Arealet som i dag benyttes som soverom, er på byggemeldte tegninger angitt som matbod og brenselsrom. Dette er søkt om og godkjent fra kommunen. Ferdigattest foreligger.

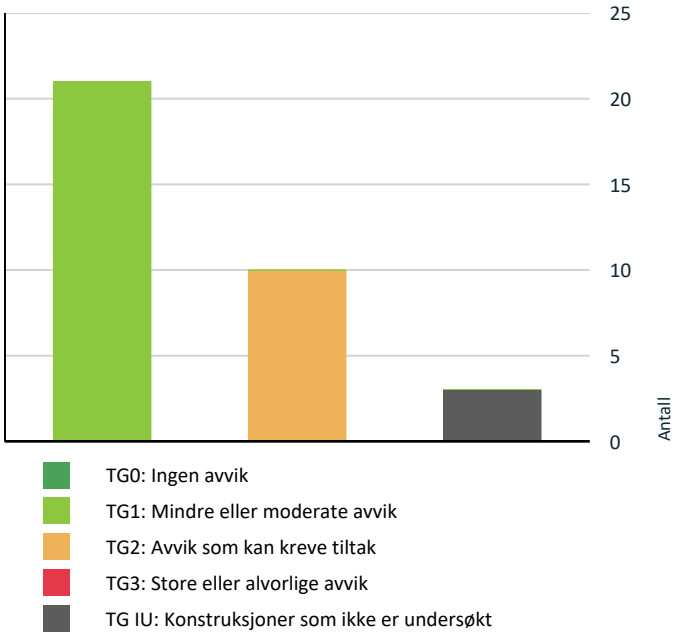
1. etasje:
- Entrépartiet i 1. etasje fremstår utvidet sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er søkt om og godkjent fra kommunen. Ferdigattest foreligger.

2. etasje:
Det er i eier sin eiertid bygget bad på deler av arealet til soverommet.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad ved soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > og bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendig dør - bad 2. etasje** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > og bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1988.

Vurdering av avvik:

• Det registreres malingavflassing samt noe tørkesprekker på vinduene i 2. etasje. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2010. Vinduer med 2-lags pressglass, produsert i 2020 og 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt og Yale Doorman. Balkongdør med 2-lags pressglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 26 m². Terrassebordene er lagt på tilfarere av tre.

- Deler av bjelkelaget og terrassebordene er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette medfører risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig tretrapp med åpne trinn ned til markterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det registreres værslitte terrassebord i trappen, og enkelte bord har begynt å vri seg noe.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte og vridde terrassebord bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for snublefare og skader. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, ytterligere deformasjon og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1957. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke bekreftet).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

2. etasje: Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater og panel. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt til 2,20 m på det laveste punktet på soverommet og 2,79 m på det høyeste i hovedstuerommet.

1. etasje: Himlinger med takess e.l., vegger med malt panel. Gulv med parkett og fliser i entré, elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m og i stuen til 2,41 m.

- Det er registrert noe bruksmerker i gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

Kjeller: Himlinger med malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater. Gulv med laminat.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm gjennom gangen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling utført i 2012. Målingen viste en verdi på 86 Bq/m³. Det er ikke utført ny radonmåling i senere tid som er fremlagt for bygningssakkyndig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mursteinspipe. Peisovn plassert i stuen i 1. etasje.

- Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann- og feievesen foretar en grundigere kontroll før bruk.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser og laminat. Hulltaking er foretatt i rom ved gangen uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegynnede lekkasjepunkter.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen en malt tretrapp med tette trinn mellom etasjene, samt teppebelagte trinn på trappen til kjeller. Rekkverk og håndløper er utført i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede innvendige dører med speilutførelse. Det er en formpresset innerdør med glassfelt ned til kjeller, samt en formpresset skyvedør til bad ved soverom i 2. etasje.

TG 2 Innvendig dør - bad 2. etasje

Beskrivelse

Formpressede innerdører med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svelleskader samt avflassing av maling på nedre del av døren til badet, samt at dør til soverom i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av døren for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse av døren og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr, og det ble ikke registrert skadedyr på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisk gulvvarme i samtlige rom i kjelleren, på alle tre bad samt i entréen. I tillegg er det installert peisovn i stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet er pusset opp i 2014.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbar glassdør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og badekar. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet i 2. etasje ble etablert som nytt i 2023. Arbeidene skal være utført av Bad og Bygg AS. Det er fremlagt dokumentajson.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Det registreres stedvis bom (hulrom) under enkelte gulvfliser på badet. Forholdet fremstår som lokalt og vurderes som et mindre avvik på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og badekar.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > OG BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > OG BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

KJELLER > OG BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

- Det registreres stedvis bom (hulrom) under enkelte gulvfliser på badet, samt noe kalk i fliisfuger. Forholdet fremstår som lokalt og vurderes som et mindre avvik på befaringsdagen.

KJELLER > OG BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk er benyttet i slukene, og det er smøremembran med ukjent utførelse.

KJELLER > OG BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader på nedre del av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av innredningen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > OG BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > OG BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Fliser og belysning i overkant av benkeplaten. Integrert

Tilstandsrapport

induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Stoppekraner er plassert i fordelerskap i boden. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i boden i kjelleren. Waterguard er montert.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Sikringsskap med automatsikringer.Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Arbeider:
- Lagt opp elbillader, lagt til spotter i stue, lagt til utekontakt ved terrasse, gjort all elektrisk ifht bygging av nytt bad i 2023. Arbeider er utført av Kjelsås Elektro, Bad og bygg AS, Jonbekk Elektro AS.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

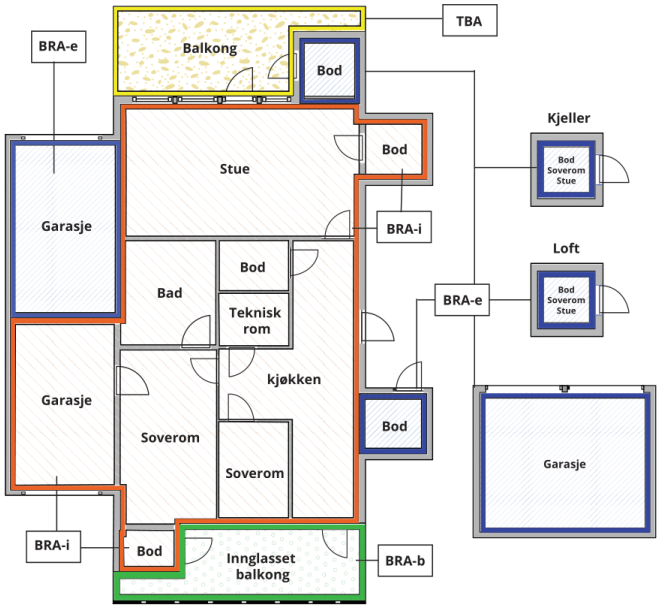
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	42			42	
1. etasje	45			45	26
Kjeller	39			39	
Garasje		14		14	
SUM	**126**	**14**			**26**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, bad ved soverom, og 3 soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, og stue		
Kjeller	Soverom, bod, og bad		
Garasje		Garasje	

Kommentar

En garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 14 m².

- Garasjeport fremstår som slitt på befaringsdagen. Eier opplyser at denne vil bli skiftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller:
- Arealet som i dag benyttes som soverom, er på byggemeldte tegninger angitt som matbod og brenselsrom. Dette er søkt om og godkjent fra kommunen. Ferdigattest foreligger.

1. etasje:
- Entrépartiet i 1. etasje fremstår utvidet sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er søkt om og godkjent fra kommunen. Ferdigattest foreligger.

2. etasje:
Det er i eier sin eiertid bygget bad på deler av arealet til soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Thomas Vikstøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	658		6	1731.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Enebakkveien 254 C, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
Thomas Vikstøl og Hanna Norman Kvenshagen

Eierandel
90 / 720

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	
2	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring

Enebakkveien 254C, 1187 OSLO

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Enebakkveien 254C	Enebakkveien 254C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1 juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 juli 2023 til DD

Informasjon om selger

Selger

Vikstøl, Thomas

Selger

Kvenshagen, Hanna Norman

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygde nytt bad i 2 etg. Kun faglærte og kan 100 % dokumentere arbeidet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bad og Bygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp elbillader, lagt til spotter i stue, lagt til utekontakt ved terrasse, gjort all elektrisk ifht bygging av nytt bad i 2023 - kun av faglærte

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjelsås Elektro, Bad og bygg AS, Jonbekk Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjort all rørarbeid ved bygging av nytt bad. Også lagt til rør i rør fra kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bad og Bygg VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Mars 2012 - 86 i måleverdi

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hanna Norman Kvenshagen	**2026-08-25**	**Thomas Vikstøl**	**2026-08-25**

Identification

Hanna Norman Kvenshagen

Identification

Thomas Vikstøl

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538627
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 160, BNR. 658.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 160, bnr. 658.

GNR. 160 BNR. 658

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1955.

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

1733 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

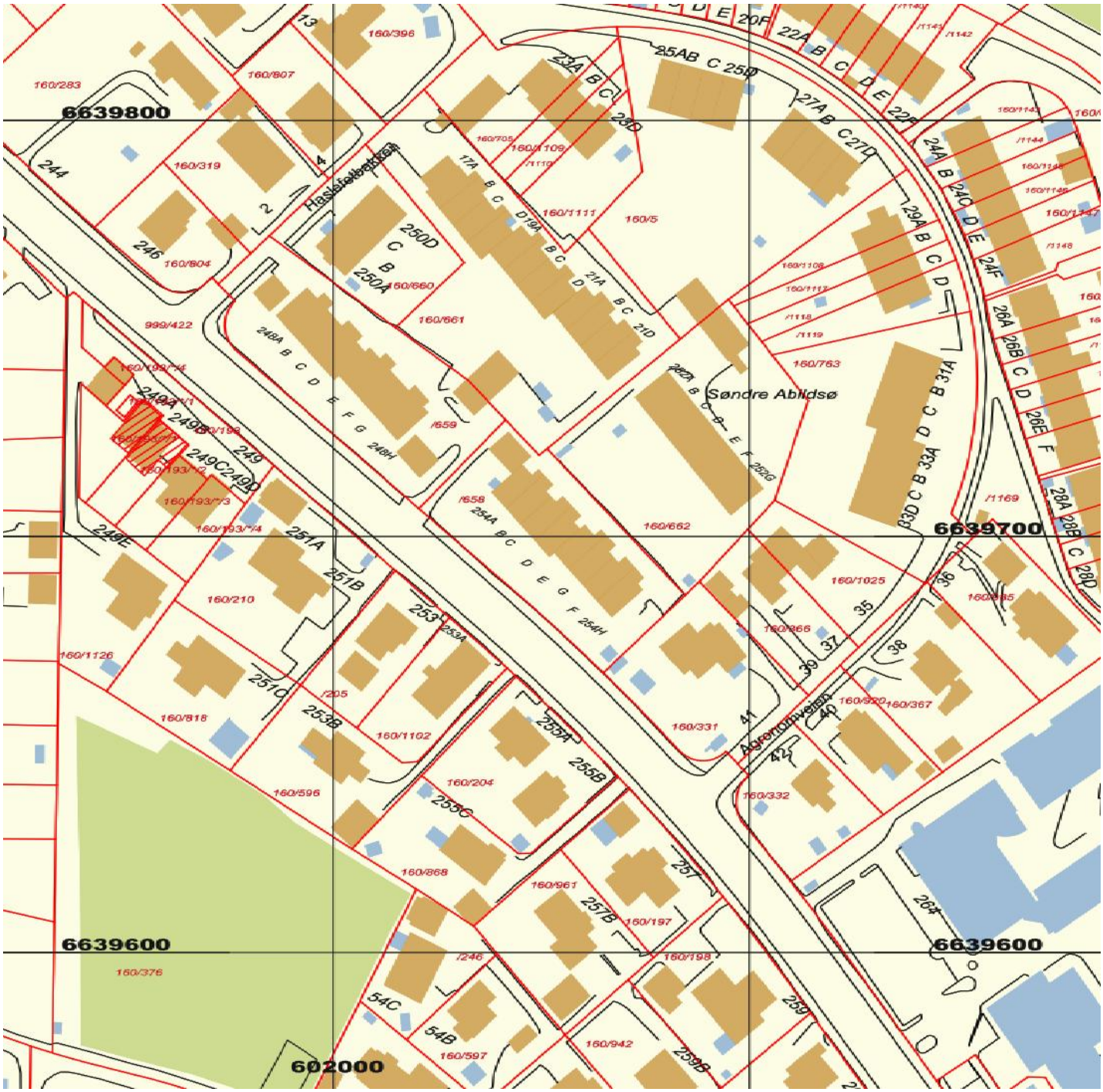
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

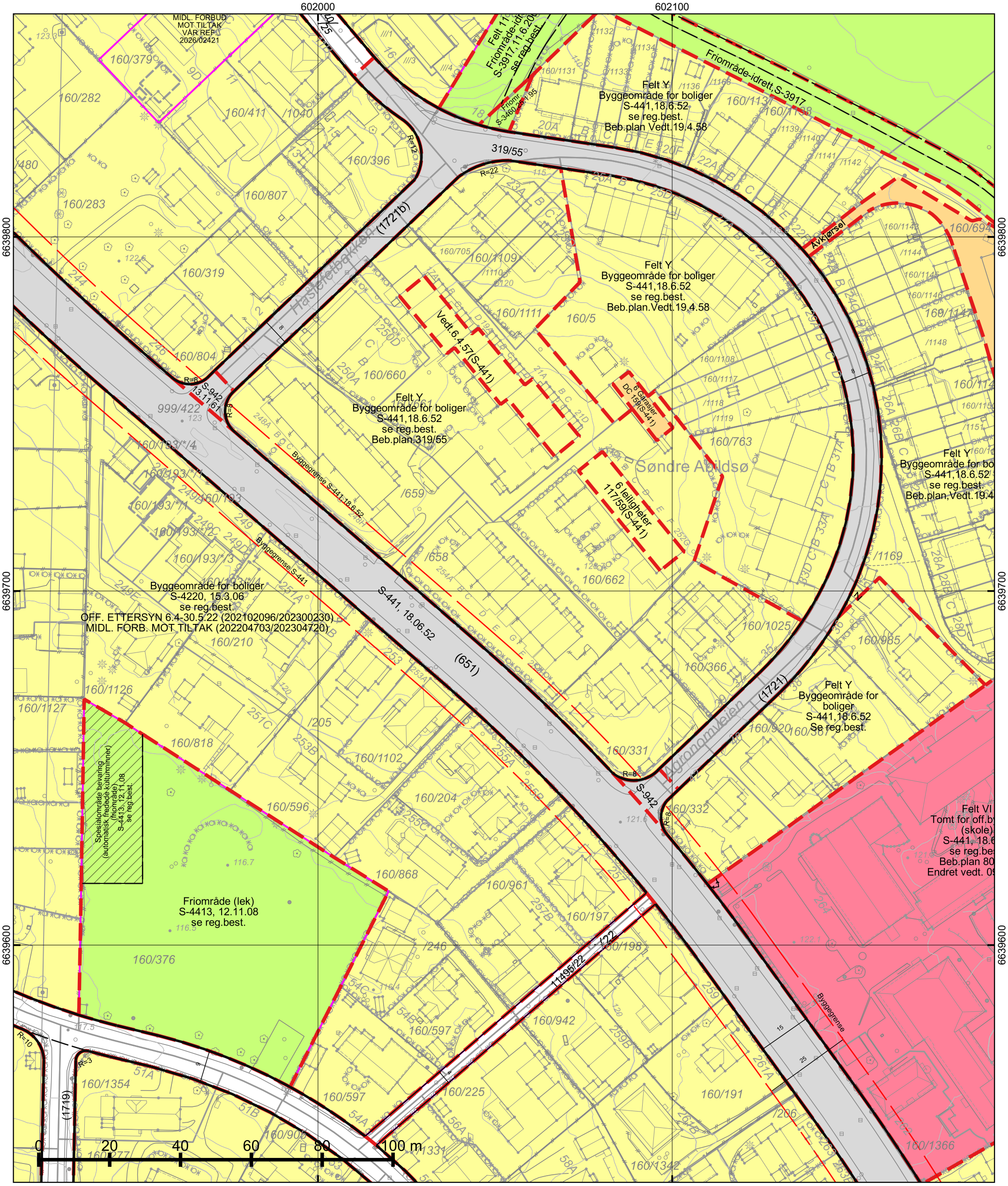
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

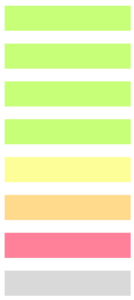
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162157/ 86538627
Adresse: Enebakkveien 254
Gnr/Bnr: 160/658
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)

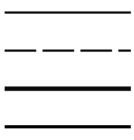


40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
42 - Idretts-/sportsanlegg
43 - Anlegg for lek og opphold
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
162 - Skole m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn



667 - Spesialområde bevaring friområde

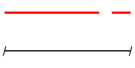
RbBevaringGrense



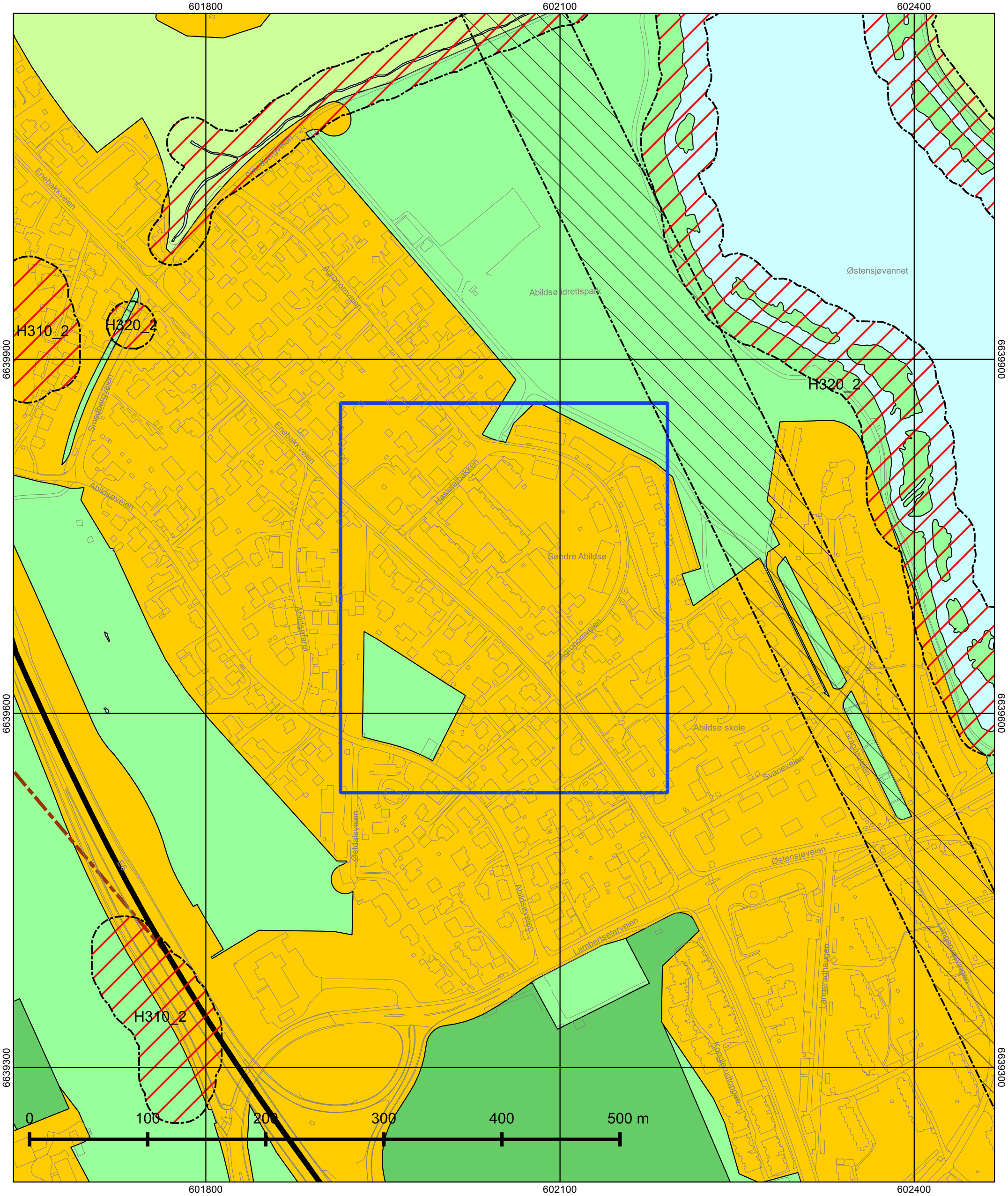
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)



Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162157/86538627
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

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Enebakkveien 254	Gnr. 150, bnr. 558	78/2017

Byggherre

Lars Nordby
Entr.forr.a/s
Underhaugsveien 9 b

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmerm. Ole F. Tellemann
Ørakerveien 12

OSLO 2

OF/MBW

Dato

21. januar 1980

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

Forbehold:

I henhold til avgitte tinglyste erklæring datert den 28.12.1978.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg vindfang til rekkehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Knebakkveien 254	**Gnr.160,bnr.658**	**77/3178**

Byggherre

Lars Nordby
Entreprenørforretning A/S
Underhaugsveien 9 B

OSLO 3

OF/GS

Ansvarshavende

Tømrer Klaus Bjørnerud
Ljabruveien 119

OSLO 12

Dato

23. juli 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Arbeidssted: 160-658A - Ilenbakken. 254 | Journalnr. 1116 | Tegn. nr.

Arbeidets art: e/h. | Innlevert 3/55

Bygningens art:

Byggherre: H. Nordby

Byggemelder:

Bnr. 658

Ansvarshavende: Hans Nordby (1716)

A | Byggetillatelse 29/7-55

A | Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 14/5-55	N.nr. 3205	Puss- og innredn.tillatelse			
Helseråd					Bet. 29/6-55	Brukstillatelse		B	
Brannvesen				Dato 8/2 57	N.nr. 2108	Ferdigbes.		20/7.55	18/5-55
V. & k. v.					Bet. 17/3 58	Frist mangler		D	
				Dato	N.nr.	Utstår mangler 10/1257		E	
					Bet.	— " — 7/2 58		F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 3/8 59		G	
Gransking					Bet.	Pipeattest 29/7.55		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest 10/1257		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest		K	
					Bet.	Ferdigattest 28/10 59		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

24.10. Er godkj. vesmt. B 1865

ferdigattest kan ikke foreligger. 13/10 19 58 3. 8. 59. O.V.

Underskrift

agsplan innkom 14/8-59.

6-sr hageattest 24/9-59

S. R. A. —

R. A. —

S. R. A. —

R. A. —

N.

& N.

6-55. j. 0 1.

9/6 -56

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arstads Arkitekter AS
Parkveien 25
0350 OSLO

Dato: 23 JUNI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200101585-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 254A	Eiendom:	160/658
Tiltakshaver:	Sameiene Enebakkveien 248 og 254	Adresse:	Enebakkveien 254a, 1187 OSLO
Søker:	Arstads Arkitekter AS	Adresse:	Parkveien 25, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

for Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Grunnebo Torax AS, pb. 179, Kalbakken, 0903, Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KENNETH HAUGEN
ENEBAKKVEIEN 254 C
1187 OSLO

Dato: 11.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202000839-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 254C	Eiendom:	160/658/0/0
Tiltakshaver:	KENNETH HAUGEN	Adresse:	ENEBAKKVEIEN 254 C, 1187 OSLO
Søker:	KENNETH HAUGEN	Adresse:	ENEBAKKVEIEN 254 C, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Enebakkveien 254 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i kjeller, mottatt 11.02.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000839			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade øst			6/2
Plan			7/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

May Holm - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

16879/952
5 NOV. 1968

År 1966 den 1o. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Byggmester Aksel F. Hansen - varamann for murmester Olaf Müller Ellefsen.
Arkitekt Axel Kollerud - varamann for arkitekt Knut Knutsen.
Arkitekt Ernst Torp - varamann for murmester Erik B. Hansen.
Målersjef Kjell Fossum - varamann for inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte i Akerssalen, Trondheimsveien 5, Oslo, foretokes:

Sak nr. 23/1963: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn over grunn til utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r. advokat Harald Rømcke, ingeniørene Lysøe og Beichmann (Veivesenet) og ingeniør Vartdal (byplankontoret).

De saksøkte påroptes og møtte således:

T.nr. 1 - Fester A/S Lafabygg v/advokat Knut S. Riisnæs - møtte ikke.
" 2 - Marie Dahlene v/advokat Rolf Holth.
" 3 - Oliv og Birger Martinsen v/fru Oliv Martinsen.
" 4 - Einar Andersen personlig.
" 5 - Anders Andersen personlig.
" 6 - Jens Abelsen personlig.
" 7 - Ivar Bye personlig.
" 8 - Gunnar Bergum - møtte ikke.
" 9 - Jostein Engan personlig.
" 1o - Torgeir Lystad personlig.
" 11 - Ragnhild Marie Andersen v/Erik Storm Larsen.
" 12 - Arne Fredval v/advokat Arne Kobbe og personlig.
" 13 - A/S Enebakkvn. 2oo v/h.r.advokat Birger Motzfeldt.
" 14 - Fru Petra Hagen v/h.r.advokat F.B.Sigmond og personlig.
" 15 - Olav Skeie personlig.
" 16 - Knut Brekke v/advokat Arne Kobbe og personlig.

T.nr. 17 - Sverre Thoresen og Aage Aaserud - hvorav sistnevnte møtte.
" 18 - Maria Brubak personlig.
" 19 - Ernst Andersen - møtte ikke.
" 2o - Per Andersen - personlig.
" 21 - Thorbjørg Bratlie v/Gunnar Stensby.
" 22 - Henrik Bjertnes personlig.
" 23 - Samuel Syversen - møtte ikke.
" 24 - Fru Jøran Jensen v/h.r.advokat Odd V.B. Bugge og personlig.
" 24 b - Leietager: Olav Langehaug v/h.r.advokat Odd V.B. Bugge.
" 25 - Sigurd Syvertsen - møtte ikke.
" 26 - Frantz Milliansen - møtte ikke.
" 27 - Fru Gulborg Wilhelmsen - møtte ikke.
" 28 - Ole T. Larsen personlig.
" 29 - Stein Abildsø m.fl. v/h.r.advokat Odd V.B. Bugge og frøken Aase Abildsø.
" 3o - Arnfin Hagen - møtte ikke.
" 31 - Oslo Politis selvbyggerlag, Abildsø II - møtte ikke.
" 32 - Marit Langvandsbråten v/Kåre Langvandsbråten.
" 33 - Olav Bratvold møtte ikke.
" 34 - Fru Lucy Bratvold møtte ikke.
" 35 - Oslo Politis selvbyggerlag III - Abildsø III - v/formannen Hans Hauge, sekretær Erling Hernes og kasserer Haakon Lystad.
" 36 - Fru Mathilde Olsen personlig.
" 37 - Juul Lunder - møtte ikke.
" 38 - Oskar Hansen - personlig.
" 39 - Torbjørn Rustad - møtte ikke.
" 4o - Reidar Hasselstrøm - personlig.
" 41 - Fru Aase Emilie Vold - møtte ikke.
" 42 - Kaare Andresen - møtte ikke.
" 43 - Fru Petra Sypriansen - møtte ikke.
" 44 - Anna Leontin - møtte ikke.
" 45 - Mary Andresen, Else Pettersen og Arne Wormnæs - møtte ikke.
" 46 - Kaare Aannerud v/h.r.advokat F.B. Sigmond.
" 47 - Norsk Tankanlegg A/S - møtte ikke.
" 48 - Fru Borghild Bjørnsen - møtte ikke.
" 49 - Oscar Aaserud - møtte ikke.
" 5o - Oslo Samvirkelag v/styrets formann v/Ivar Selmer og advokat Bjørn Kolsøe (OBOS).

T.nr. 51 - Georg Holt - møtte ikke.
" 52 - Wilhelm Olsen - møtte ikke.
" 53 - A/S Enebakkveien 237 B v/styrets formann Ove Løkkebo - møtte ikke.
" 54 - Marius Lersveen - møtte ikke.
" 55 - Kristen Kristiansen - møtte ikke.
" 56 - Konstanse Gustavsen - møtte ikke.
" 57 - Fru Elna Larsen - møtte ikke.
" 58 - Johan Nordby - møtte ikke.
" 59 - Odd Madsen - personlig.
" 6o - Ole Kristian Bjerring - personlig.
" 61 - Arthur Sjølie - personlig.
" 62 - Linius Hansen - møtte ikke.
" 63 - Fru Anny Holm - møtte ikke.
" 64 - David Kristiansen - møtte ikke.
" 65 - Fru Gudrun Overgaard personlig og sm.m. mannen, Harke Overgaard.
" 66 - Kjell Dypsjø - personlig.
" 67 - Boliglaget Søndre Abildsø I v/tømmermester Lars Nordby - møtte ikke.
" 68 - Boliglaget Søndre Abildsø II v/tømmermester Lars Nordby - møtte ikke.
" 69 - Fru Magda Boman - møtte ikke.
" 7o - Georg Stepascho - personlig.
" 71 - Erik Adelsøn - personlig.
" 72 - Dordis og Einar Osvald Breidesmo - møtte ikke.
" 73 - Odd Ottersen v/sakfører Rolf Holth og personlig.
" 74 - Fru Anne Regine Sørbo v/h.r.advokat Sigmond og personlig.
" 75 - Sverre Hagen - personlig.
" 76 - Rolf Larsen v/Ivar Otto Nilsen.
" 77 - Karl J. Paulsen - personlig.
" 78 - Hjørdis Ørenberg v/h.r.advokat Sigmond.
" 79 - Emil Walther Laurendz - møtte ikke.
" 8o - Magne Kåre Astad - personlig.
" 81 - Fru Eline Hansen v/advokat Birger Olafsen.
" 82 - Bredo Bjørnsen - møtte ikke.
" 83 - Lille Langerud Sambyggelag V A/S v/formann i styret Arne Hjort.
" 84 - Brede Bredesen - personlig.
" 85 - David Kvale - møtte ikke.
" 86 - Anna Jacobsen og Åse Arntzen - møtte ikke.
" 87 - Lille Langerud Sambyggelag A/S v/h.r.advokat Sigmond.

T.nr. 88 - Lille Langerud Sambyggelag III v/advokat Birger Tvedt.

" 89 - Langerud Torg A/S v/Sinding-Larsen og Rønne- v/h.r.advokat Sigmond.

" 9o - Bakkahavn Sambyggelag A/S v/advokat Birger Tvedt.

" 91 - Lille Langerud Sambyggelag IV A/S v/Sinding-Larsen og Rønne v/h.r.advokat Sigmond.

" 92 - Aage Edvinsen - møtte ikke.

" 93 - Kjell Jørgensen - møtte ikke.

" 94 - Gunnar Hansen v/h.r.advokat Sigmond.

" 95 - Anne J. Rasmussen v/advokat Birger Olafsen og politioverkonstabel Haug Andersen.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Det fremkom ingen innsigelse mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Rømcke redegjorde for saken.

Dok. 4o. Han fremla: Oppgave over tinglyste eiendomssalg. Han meddelte at t.nr. 94 og 95 må utgå av saken på grunn av reguleringsendringer og begjærte saken hevet for disse 2 takstnummers vedkommende. For t.nr. 85 - 93 blir ekspropriasjonsarealene noe endret. Oppgave vedrørende endringene vil bli gitt. - Han ba forretningen fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

H.r.advokat Sigmond og advokat Olafsen hadde som prosessfullmektiger for henholdsvis saksøkte nr. 94 og 95 intet å bemerke til at saken ble hevet for disse parters vedkommende.

H.r.advokat Bugge (t.nr. 24, 24b og 29) henviste til at ekspropriasjonsarealene i dag ligger dekket av et høyt lag sne. Han ba om at skjønnskommisjonen under befaringen tok opp til overveielse hvorvidt det kunne være ønskelig å utsette saken for bestemte takstnumre i påvente av snebar mark.

Det ble enighet om at skjønnskommisjonen skulle påbegynne befaringen som foreslått av kommisjonens formann og sammen med partene gjøre seg opp en mening etterhånden som befaringen skrider frem om hvorvidt utsettelse som omhandlet var nødvendig.

H.r.advokat Sigmond hadde ordet til prinsipielle bemerkninger angående spørsmålet om refusjon.

Det ble deretter besluttet å foreta befaring på følgende måte:

I dag - i fortsettelse av nærværende rettsmøte - foretas befaring av t.nr. 1 - 2o.

Tirsdag 11.1. 1966 fra kl. 12.3o foretas befaring av t.nr. 21 - 4o (med unntak av h.r.advokat Bugges parter - t.nr. 24, 24b og 29).

Onsdag 12.1. 1966 fra kl. 1o - t.nr. 41 - 6o.

Mandag 17.1. 1966 fra kl. 1o - t.nr. 24, 24b, 29 og 61 - 93.

Fremmøte skjer de enkelte dager ved det første takstnummer som er nevnt.

Fortsettelse av innendørs prosedyre i hovedforhandlingen ble samtidig berammet til onsdag den 19. januar 1966 kl. 1o i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

Om disse berammelser ble samtlige tilstedeværende gitt underretning.

Retten og vedkommende parter foretok deretter i fellesskap befaring av t.nr. 1 - 2o. Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger. Vedrørende t.nr. 2o ble fremlagt et nytt ekspropriasjonskart. Dok. 41.

Retten hevet.

År 1966 den 11. januar fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II befaringen i ovennevnte sak etter fremmøte ved t.nr. 21, gnr. 16o, bnr. 368, Thorbjørg Bratlie, Enebakkveien 2o6.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte de samme personer som foregående dag.

Retten og partene foretok i fellesskap befaring av t.nr. 2o - 23, 25 - 28, 3o - 4o. Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger.

År 1966 den 12. januar fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II befaringen i ovennevnte sak etter fremmøte ved t.nr. 41, gnr. 16o, bnr. 571 - Aase Emilie Vold, Enebakkveien 227.

Her møtte Vidar Vold for saksøkte, fru Aase Emilie Vold, og for kommunen møtte de samme personer som foregående dag.

Befaring ble foretatt av t.nr. 41 - 6o.

Ved t.nr. 46 møtte h.r.advokat Sigmond sammen med fru Aannerud.

Ved t.nr. 5o møtte Ivar Selmer som fremla

Dok. 42. prosesskrift av 1o.1. 1966.

Forøvrig ble fremlagt: Nytt ekspropriasjons-

" 43. kart vedr. t.nr. 33 og 34, og t.nr. 39 - 41.

" 44.

Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger.

År 1966 den 17. januar fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II befaringen i ovennevnte sak etter fremmøte ved t.nr. 24, gnr. 16o, bnr. 378, fru Jøran Jensen, Enebakkveien 2o8.

Her møtte saksøkte, fru Jøran Jensen personlig, dessuten (vedr. t.nr. 24 b) fremleietageren, Lars Gravseth, sammen med sin felles prosessfullmektig, h.r.advokat Odd V.B. Bugge. Denne møtte også for saksøkte nr. 29. Stein Abildsø m.fl. - sammen med frøken Aase Abildsø.

For kommunen møtte de tidligere nevnte personer.

Fra oppmålingsvesenets side fremlas :

" 45. Kart over veigrunn til Enebakkveien og Plogveien av gnr.

" 46 16o, bnr. 1, og kart vedrørende t.nr. 24 og 29.

Etter forutgående redegjørelser fra partene innendørs i fru Jøran Jensens leilighet på t.nr. 24 foretok retten og partene befaring av t.nr. 24, 24b og 29.

Deretter fortsattes befaringen for de gjenstående takstnummer i saken - t.nr. 61 - 93. Følgende prosessfullmektiger avga møte :

Advokat Rolf Holth (t.nr. 73).

H.r.advokat E.B. Sigmond (t.nr. 74, 87, 89 og 91).

Advokat Birger Olafsen (t.nr. 81)

Advokat Birger Tvedt (t.nr. 88 og 9o).

Vedr. t.nr. 73 (og t.nr. 73 b - gnr. 16o,

Dok. 47 bnr.868, Tor og Eva Nilsen) fremlas nytt ekspropriasjonskart.

Advokat Holth fremla vedrørende samme t.nr. :

" 48 Taksterklæring av 12.11. 1965 fra anleggsgartner Bjarne Sørby.

" 49 Brosjyre angående taksering av prydtre.

" 5o Oppstilling vedr. erstatningsverdi for trær som må fjernes.

Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger.

Retten hevet.

År 1966 den 19. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5, til fortsettelse av hovedforhandlingen i

sak nr. 23/1963, utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

Saksøkeren, Oslo kommune, møtte ved h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Beichmann og Vartdal samt kontrollør Magnussen.

Følgende saksøkte møtte ved prosessfullmektig:

Nr. 2 og 73 - advokat Rolf Holth, dessuten Odd Ottersen personlig.

" 5, 6, 9 og lo v/h.r.advokat Oddvar S. Kvem, dessuten Jens Abelsen (nr. 6) og Torgeir Lystad (nr. lo)

" 12 og 16 v/advokat Kobbe v/ h.r.advokat Birger Motzfeldt, dessuten Brekke (nr. 16) personlig.

" 13 v/h.r.advokat Motzfeldt.

" 24, 24b og 29 v/h.r.advokat Odd V.B. Bugge, dessuten møtte fru Jøran Jensen (nr. 24) og frk. Aase Abildsø (nr. 29).

" 14, 28, 46, 74, 78, 87, 89 og 91 v/h.r.advokat Sigmond.

Nr. 14, 28, 74 og 78 møtte også personlig.

" 81 v/advokat Birger Olafsen.

" 88 og 9o v/advokat Birger Tvedt.

Videre avga følgende saksøkte møte enten personlig eller ifølge fullmakt :

Nr. 7, 11, 17, 18, 2o, 21, 22, 32, 35, 38, 59, 65, 7o, 71, 75, 76, 77, 8o, 83 og 84.

H.r.advokat Harald Rømcke hadde ordet til prosedyreinnlegg og gjennomgåelse av saken.

Han fremsatte begjæring om at refusjonsskjønnet utsettes.

De saksøkte parter ble gitt anledning til å uttale seg om denne begjæring. H.r.advokatene Sigmond og Kvam bemerket at de intet hadde å innvende mot utsettelse som begjært

Skjønnskommisjonen traff deretter sådan

beslutning :

Refusjonsskjønnet utsettes til etter senere berammelse.

H.r.advokat Sigmond hadde deretter ordet til generelle bemerkninger angående de foreliggende erstatningsspørsmål. Han fremla 3 ekstraktutskrifter av skjønn og høyesterettsdom.

Dok.52-54

Rømcke repliserte til dette og påbegynte deretter gjennomgåelsen av de enkelte takstnummer. Under henvisning til kart - dok. 47 - bemerket han at ekspropriasjonsarealet for t.nr. 73 reduseres til 87.1 m2. Han ba videre tilkjent erstatning for skråning.

Han ba opprettet nytt takst nr. 73 b, gnr. 16o, bnr. 868, eiere Thor og Eva Nilsen med ekspropriasjonsareal 5.3 m2.

Advokat Rolf Holth hadde ordet vedr. t.nr. 2 og t.nr. 73.

Rømcke ba under t.nr. 3 erstatning fastsatt for nye portstolper.

Dok. 54b
" 54c

Vedr. t.nr. 6 fremla Rømcke plan med profil vedrørende innkjørsel og ba bemerket at det settes mur langs garasjen og videre i reguleringslinjen som angitt på risset. På denne måte blir garasjen og nåværende innkjørsel til denne uforandret.

" 54d
" 55

Vedr. t.nr. 9 fremla han skriv av 13.12. 1963 fra Bygningskontrollen til Jostein Engan og skriv av 27.s.m. fra d.s. til d.s.

H.r.advokat Kvam hadde ordet vedr. t.nr. 5,

" 56

6, 9 og 1o. Han fremla (vedr.t.nr. 6) kjøpekontrakt av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/16879/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:06

27.1o. 1954.

Vedr. t.nr. 7 ba Rømcke fastsatt erstatning for nye portstolper (3 stk.). Ivar Konrad Bye hadde ordet ang. dette t.nr.

Erik Storm Larsen hadde ordet vedr. t.nr. 11.

Dok. 57 Vedr. t.nr. 12 fremla Rømcke nytt riss og profil og bemerket at garasjegulvets nivå heves ca. 5o cm. av Veivesenet.

Vedr. t.nr. 16 fremla han nytt riss og

" 58 profil med forslag til garasjeplasering og nedkjørsel.

H.r.advokat Motzfeldt hadde ordet vedr.

". 59 t.nr. 12, 13 og 16. Han fremla situasjonskart vedr. t.nr. 13,

" 6o påstandsskrift av 18.1. 1966 fra advokat Kobbe og do. av

" 61 s.d. fra ham selv.

Rømcke behandlet deretter t.nr. 88 og 9o. Vedr. t.nr. 88 a, gnr. 16o, bnr. 487, blir det en økning i ekspropriasjonsarealet med 8 m2 for vei 391o. Vedr. t.nr. 88b blir det en reduksjon i arealet. Oppgave vil bli meddelt senere. Også for t.nr. 9o vil endret oppgave bli innsendt.

Advokat Birger Tvedt hadde ordet vedr. t.nr. 88 og 9o.

Rømcke fortsatte så med å behandlet t.nr.17.

" 62 Han fremla ny skisse og profil vedr. innkjørsel til garasje.

Aage Aaserud hadde ordet vedr. t.nr. 17.

For t.nr. 18 fremlas ny skisse og profil

" 63 for innkjørselsveien. Det blir å fastsette erstatning for flytning av flaggstang.

Fru Brubak hadde ordet.

Vedr. t.nr. 2o opplyste Rømcke at 1o.5 m2 utgår, jfr. dok. 41. Han ba eget takstnummer opprettet for dette, t.nr. 2ob, gnr. 149, bnr. 56o, eier fru Sigrid Andersen.

Ludvig Andersen hadde ordet vedr. t.nr. 2o.

Vedr. t.nr. 21 fremlas ny skisse og profil

" 64 vedr. innkjørsel. Etter denne utgår bestemmelsen om trapp.

Gunnar Stensby hadde ordet vedr. t.nr. 21.

Eierne av t.nr. 17, 18, 2o, 22 og 35 samtykket i at Veivesenet påbegynner anleggsarbeidet på deres eiendommer før avhjemlingen av skjønnet.

Dok. 65 Vedr. t.nr. 22 fremlas ny skisse og profil
" 66 for ny innkjørsel.

Henrik Bjertnes hadde ordet.

Vedr. t.nr. 35 hadde sekretær Hernes ordet.

Da dagen nå var langt fremskredet, ble de videre forhandlinger utsatt til torsdag 27. januar 1966 kl. 1o i Akerssalen, Trondheimsveien 5. Samtlige møtende ble underrettet om den nye tektetid.

Retten hevet.

År 1966 den 27. januar holdtes møte i Oslo skjønnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsvn. 5, til fortsettelse av hovedforhandlingen i sak nr. 23/1963, utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

For Oslo kommune møtte de samme som i forrige rettsmøte.

Følgende saksøkte møtte ved prosessfullmektig

T.nr. 24, 24 b (og c) og 29 - h.r.advokat Odd V.B. Bugge med fru Jøran Jensen og frk. Abildsø.

T.nr. 81 - advokat Birger Olafsen.

T.nr. 84 a - advokat Kaare Astad (personlig part i t.nr. 8o).

T.nr. 5o - advokat Kolsøe.

T.nr. 66, 7o og 71 - advokat Leif Danielsen.

T.nr. 83 - styrets formann Arne Hjort.

Videre møtte følgende parter personlig : Nr. 1o Lystad , 17 Aage Aaserud, 19 Ernst Andersen, 2o Per Andersen, 28 Ole T. Larsen, 36 Reidun Janson for fru Mathilde Olsen, 38 Oskar Hansen, 59 Odd Madsen, 65 Gudrun og Harke Overgaard, 66 Kjell Dypsjø, nr. 7o fru Stepascho , 93 Kjell Jørgensen.

Det fremlas:

" 67 Prosesskrift dat. 2o.1. 66 fra h.r.advokat Oddvar S. Kvam.
" 68 Påstandsskrift av 19.1. 1966 fra h.r.advokat Birger Motzfeldt.
" 69 Skriv datert 26.1. 66 fra Veisjefen til Oslo skjønnskommisjon
1 ad 69 med to bilag, nemlig kartutsnitt over felles gangadkomst vedr.
2 " 69 t.nr. 19 og 2o og nytt forslag til adkomstvei vedr. t.nr. 2o.

11

Dok. 7o Skriv dat. 22.1. 1966 fra Henrik Bjertnes til Oslo skjønnskommisjon II.

" 71 Prosesskrift dat. 25.1. 1966 fra advokat Magne Kåre Astad vedr. t.nr. 8o.

" 72 Prosesskrift dat. 26.1. 1966 fra advokat Magne Kåre Astad vedr. t.nr. 84 a.

" 73 Prosesskrift av 26.1. 1966 fra advokat Leif Danielsen vedr. t.nr. 66, 7o og 71.

H.r.advokat Rømcke dokumenterte dok. 69 - vedr. t.nr. 19 og 2o.

Ernst Andersen (t.nr. 19) og Per Andersen (t.nr. 2o) erklærte at de godtok den løsning av adkomstproblemet som fremgår av dok. 69 med bilag.

T.nr. 38 ble behandlet. Oskar Hansen hadde ordet til bemerkninger.

" 74 Vedr. t.nr. 36 fremla Rømcke to nye kart-
" 75 riss med alternative forslag for adkomstarrangement.

Fru Reidun Janson hadde ordet vedr. tnr. 36.

T.nr. 24 ble behandlet. Rømcke ba tilført som skjønnsforutsetning at nåværende forretnings- og bolighus forutsettes å kunne bli stående til 1.9. 1967. Han ba videre oppstilt som skjønnsforutsetning at forretnings- og bolighus av samme størrelse kan føres opp på gjenværende del av eiendommen. Da parkerings- og adkomstspørsmålet for det eventuelle nye hus reguleringsmessig ikke er godkjent, må det tas forbehold om endring av disse skjønnsforutsetninger med nytt skjønn til følge.

H.r.advokat Bugge hadde ordet vedr. t.nr. 24.

" 76 Det fremlas: Oppgave over tomtepriser i 1965, 2 takstuttal-
" 77
" 78 elser av 17.1. 1966 fra murmester Anfinn Hansen.

" 79 Vedr. t.nr. 24 b fremla Bugge husleiekontrakt
" 8o av 2.6. 1961 mellom Jøran Jensen og Olav Langehaug og leie-
" 81 avtale av 15.7. 1964 mellom Langehaug og Gravseth, samt
" 82 liste over bortleid butikkinventar og over inventar til-
" 83 hørende fremleieren Gravseth. Videre alminnelig oppgjørsskjema for annet halvår 1964 vedr. Gravseths forretning.

Bugge meddelte at han vil innsende et påstandskrift.

Dok. 84. Rømcke fremla riss vedr. ledninger over tomten.

Nå var også h.r.advokat Sigmond kommet tilstede - sammen med endel av sine parter.

T.nr. 29 ble behandlet. Under henvisning til dok. 45, kart over veigrunn beslaglagt etter tidligere gjeldende regulering, ba Rømcke erstatning fastsatt for midlertidig beslagleggelse av 2252.7 m2 fra 11.8. 1953 frem til skjønnets avgivelse.

H.r.advokat Bugge hadde ordet vedr. t.nr. 29.

" 85 Han fremla : Skriv (i original) av 7.7. 196o fra kommunika-
" 86 sjonsrådmannen til h.r.advokat Bugge, utskrift av sak nr. 187/1951-52 for Oslo bystyre.

T.nr. 81 ble behandlet.

Advokat Olafsen hadde ordet vedr. dette t.nr. Han foreviste situasjonskart (av 1933) og byggemelding (også av 1933).

T.nr. 14 ble behandlet. Frk. Petra Hagen var tilstede. H.r.advokat Sigmond hadde ordet. Han fremla
" 87. prosesskrift av 19.1. 1966.

Rømcke ba tilført : Under henvisning til dok. 9 ad 1 bemerket han at trappens plasering vil bli avgjort etter nærmere konferanse med grunneieren.

T.nr. 28 ble behandlet. Ole T. Larsen var tilstede.

" 88 Rømcke fremla nytt riss og profil vedr. innkjørsel og endring av garasje.

" 89 Sigmond fremla prosesskrift av 19.1. 1966.

T.nr. 32 ble behandlet. Kåre Langvandsbråten var tilstede.

" 9o Sigmond fremla prosesskrift av 27.1. 1966.

T.nr. 59 ble behandlet. Eieren Odd Madsen hadde ordet.

T.nr. 46 ble behandlet. Sigmond fremla
" 91 prosesskrift av 19.1. 1966.

De videre forhandlinger ble utsatt til torsdag 1o. februar 1966 kl. 11 i den gamle formannskapssal, værelse 2o3, Trondheimsveien 5.

Retten hevet.

År 1966 den 1o. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Trondheimsveien 5, Oslo,

til fortsettelse av hovedforhandlingen i sak nr. 23/1963, utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r. advokat Rømcke og ingeniørene Vartdal og Beichmann samt kontrollør Magnussen.

For de saksøkte nr. 65, 74, 78, 87, 89, 91 og 92 møtte h.r.advokat Sigmond. Gudrun og Harke Overgaard (t.nr. 65) var personlig tilstede.

Advokat Astad møtte vedr. t.nr. 79, 8o, 84 og 84 a.

Advokat Danielsen møtte vedr. t.nr. 66, 7o og 71. Stepascho (nr. 7o) og Erik Adelsøn (t.nr. 71) møtte også personlig.

For t.nr. 5o, Oslo Samvirkelag møtte advokat Kolsøe.

Videre møtte nr. 75, Sverre Hagen.

Det fremlas :

Dok. 92. Påstandsskrift av 2 2. 1966 fra h.r.advokat Odd V.B. Bugge vedr. t.nr. 24, 24b og 24 c.

93. Påstandsskrift av s.d. fra d.s. vedr. t.nr. 29.

H.r.advokat Rømcke fortsatte gjennomgåelsen av de enkelte takstnummer, og begynte med h.r.advokat Sigmonds parter t.nr. 65 og 74 samt 78. Vedr. dette t.nr. ba Rømcke tilført at Veivesenet setter opp nye stolper. Han fremla

" 93b utkast til ny innkjørsel med biloppstillingsplass.

H.r.advokat Sigmond hadde ordet etterhvert

" 94 vedr. de enkelte takstnr. Han fremla påstandsskrift vedr. t.nr. 74, do. vedr. t.nr. 78. Han aksepterte ikke den plan for biloppstilling som er fremlagt som dok. 93b, idet han hevdet at plassen måtte legges bak huset, d.v.s. ved husets nordvestre hjørne.

Vedr. strekningen fra og med t.nr. 83 og
Dok.96 sydover fremla Rømcke nytt ekspropriasjonskart som erstatning for fremlagt blad 3. Han ba tilført vedr. t.nr. 87 at postene om erstatning for flytting av endestolper og for skråning bortfaller.

Vedr. t.nr. 89 bemerket Rømcke at eiendommen i forbindelse med skjønnet kan forutsettes bebyggelig på gjenværende område med en bygningsblokk som angitt på fremlagt kartutsnitt.

" 97 Sigmond fremla påstandsskrift av 9.2. 1966
" 98 vedr.t.nr. 89, videre festekontrakt av juni 1952 og kontrakt
" 99 udatert og ikke undertegnet mellom"Langerud Torg A/S"og
" loo "Reidar Rønne".

Sivilingeniør Finn Skram avga etter anmodning fra advokat Sigmond forklaring om byggemuligheter m.v. på t.nr. 89 som sakkyndig vedr. reguleringS- og byggesaker.

" lol Sigmond fremla påstandsskrift av 19.1. 1966
" lo2 vedr. t.nr. 91 og fotokopi av festekontrakt av 3.11. 1954 mellom Oslo kommune og Lille Langerud Sambyggelag IV A/S.

Under henvisning til det som dok. 96 fremlagte nye kart ba Rømcke for t.nr. 92 takst avgitt over 28.3 m2 grunn som avstås. Det settes mur i reguleringslinjen.

" lo3 Sigmond fremla påstandsskrift for t.nr. 92.

Rømcke behandlet deretter t.nr. 5o. Han
" lo4 fremla korrigert ekspropriasjonskart vedr. dette med flere takstnr.

Advokat Bjørn Kolsøe hadde ordet vedr. t.nr. 5o.

Rømcke behandlet deretter t.nr. 66, 7o og 71. Advokat Danielsen hadde ordet vedr. disse t.nr.

Deretter ble behandlet t.nr. 83. Arne Hjort hadde ordet.

Man behandlet deretter t.nr. 79, 8o, 84 og 84 a.

" lo4 b Rømcke fremla erklæring av 27.lo. 1958 fra Brede Bredesen.

Advokat Astad hadde ordet vedr. disse takst-
" lo5 nr. og fremla et prosesskrift vedr. t.nr. 79, datert 8.2.
" lo6 1966 og et ditto vedr. t.nr. 84 av samme dato med 3 bilag.

Rømcke bemerket vedr. t.nr. 84 at kiosken

kan bli stående. Veivesenet vil i denne anledning, om ønskelig, avslutte fortauet mot kiosken. På grunn av høydeforskjellen må det bli en skråning ned mot kiosken.

Høydeforskjellen blir ca. 2o cm. Eieren må i tilfelle fraskrive seg enstatningskrav på grunn av mulig vanntilsig, men kan på egen bekostning tilslutte eventuelt sluk til Veivesenets slukledning.

Rømcke vil fremlegge situasjonskart fra 1956 vedr. det der prosjekterte forretnings- og boligbygg.

De videre forhandlinger ble utsatt til onsdag 2. mars 1966 kl. lo i Trondheimsveien 5, den gamle formannskapssal.

Retten hevet.

År 1966 den 2. mars holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Trondheimsveien 5, den gamle formannskapssal, til fortsettelse av hovedforhandlingen i

sak nr. 23/1963, utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r. advokat Rømcke og ingeniørene Vartdal og Lysøe samt kontrollør Magnussen.

Av de saksøkte møtte bare t.nr. 93, Kjell Jørgensen og t.nr. 42 b, Eivind Berdal.

Det fremlas:

Prosesskrift av 21.2. 1966 fra advokat Kåre Astad (vedr. t.nr. 84) Dok.lo7

Situasjonskart datert novbr. 1956 vedr. gnr. 16o, bnr. 192 (t.nr. 84) " lo8.

Advokat Rømcke fikk ordet og behandlet t.nr. 93. Det fremlas: Lengdeprofil vedr. ny innkjørsel til garasjen (oppført høsten 1965, anmeldt og godkjent av byggningsvesenet). " lo9.

Kjell Jørgensen hadde ordet vedr. t.nr. 93. Han nedla påstand om ulempeserstatning for brattere oppkjørsel til garasjen.

Rømcke ba de spesielle skjønnsforutsetninger supplert således:

I forbindelse med omlegging av oppkjørsel til garasje, kfr. dok. 1o9, vil veivesenet anlegge en snuplass foran garasjen, slik som nå påpekt på kartet. Veivesenet bygger ny trapp ned til veien.

Han fremla approbasjonsskrivelse av 3.8. 1965 vedr. garasjen. Dok.11o.

Rømcke behandlet deretter t.nr. 42. Han ba opprettet nytt takstnr. 42b, gnr. 16o, bnr. 869, eier Eivind Berdal (iflg. skjøte tinglyst 12.1o. 1965). Det eksproprieres 13.8 m2, jfr. dok. nr. 1o4.

Eivind Berdal hadde ordet. Han samtykket i at skjønnet ble fremmet for hans eiendoms vedkommende.

Rømcke bemerket vedr. t.nr. 42 at ekspropriasjonsarealet innskrenkes til 95.4 m2. T.nr. 31 utgår av erstatningsskjønnet i sin helhet, da veiarealet er kjøpt av kommunen.

Deretter ble behandlet de øvrige gjenstående takstnr. i sådan rekkefølge:
T.nr. 15, 19, 23, 3o, 33, 34, 37, 39, 4o, 41, 43, 44, 45, 47, 48 a og b, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 6o, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 72, 75, 76, 77, 82, 85 og 86.

Vedr. t.nr. 33 og 34 bemerket Rømcke under henvisning til dok. 43 at bruksnummeret under nr. 33 rettelig skal være 257 og eierens navn Lucy Bratvold. Videre skal bnr. under t.nr. 34 være 413 og eierens navn Olav Bratvold. Han fremla midlertidighetserklæring av 25.5. 1936 vedr. garasje på t.nr. 33. Dok.111 Han påsto at erstatning for garasje således ikke blir å tilkjenne.

Vedr. t.nr. 37 bemerket han at innkjørslen vil bli omlagt etter alternativ II jfr. bilag 18 og 19 ad 1.

Vedr. t.nr. 41 bemerket han at erstatning for nytt flettverksgjerde utgår. Eierens navn rettes til Vidar Vold.

T.nr. 47 utgår, idet eiendommen er kjøpt av kommunen i april 1965.

Under henvisning til nytt kart, dok. 1o4, ba Rømcke for t.nr. 49 ekspropriasjonen utvidet således at den omfatter ialt 4o1.1 m2, hvorav 157 m2 gammel veigrunn.

Vedr. t.nr. 53 ba han fastsatt

erstatning for flytning av port, for t.nr. 54, erstatning for nye portstolper. For t.nr. 6o utgår bestemmelsen om erstatning for ny port.

Vedr. t.nr. 76 ba han fastsatt erstatning for ny kjøreport, og for t.nr. 82 erstatning for flytning av gjerde langs Svaneveien.

Saken ble deretter tatt opp til skjønn.

Rådslagningsmøte ble berammet til onsdag 9. mars 1966 kl. 11 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1966 den 16. juni holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, Oslo.

I sak nr. 23/1963: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn over grunn til utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset ble det etter forutgående rådslagning i en rekke møter avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Regulering angående omlegging og utvidelse til 15 meters bredde av Enebakkveien fra krysset med Sandstuveien i nord og en strekning av 2 á 3 km. sydover har hjemmel i flere reguleringsplaner:

Fra Sandstuvn. til Lambertsetervn. - stadfestet 19.5. 1949.
" Lambertsetervn. til ca. 4oo m. nord for Nordstrandsvn. - stadfestet 25.9. 1951.
Reguleringsplan for Manglerud - Abildsø-området - stadfestet 18.6. 1952.
Regulering av tilslutning for endel sideveier - stadfestet 13.11.1961.

Kommuneadvokaten uttok 2.11. 1963 i henhold til bygningslovens § 4o, 1 a, begjæring om ekspropriasjonsskjønn for gjennomføring av reguleringen. Samtidig ble det fremsatt begjæring om utligning av refusjonsplikt i henhold til bygningslovens § 46 - 47.

I saken ble innstevnet i alt 95 grunneiere.

Mens den skriftlige saksforberedelse pågikk, ble det 18.12. 1964 stadfestet en reguleringsplan for anlegg av busslommer langs Enebakkveien. Ved prosesskrift av 3o.11.

1965 begjærte kommuneadvokaten ekspropriasjonssaken utvidet til å gjelde også de tilleggsarealer fra de innstevnte parters eiendommer som denne busslomme-regulering omfattet, jfr. sakens dok. 37 med bilag.

Under hovedforhandlingen i saken ble det videre meddelt at byplanrådet 1.6. 1965 hadde truffet vedtak om endret regulering av Enebakkveien og Langerudhaugen (vei 1712). Denne reguleringsplan er vedtatt av Oslo bystyre den 24.3. 1966, stadfestet 15.4. 1966. Den endrede regulering vedrører kun den søndre del av ekspropriasjonsområdet i saken, nemlig fra og med t.nr. 83 og sydover. Nytt ekspropriasjonskart er blitt utarbeidet vedkommende denne søndre del, sakens dok. 96, og kommuneadvokaten har begjært saken fremmet på grunnlag av den endrede regulering forsåvidt angår de eiendommer det her er tale om.

Hovedforhandling i saken ble fremmet i dagene lo., 11., 12., 17.,19. og 27. januar samt lo. februar og 2. mars 1966, jfr. foranstående utskrift av rettsboken.

Grunnet den foran nevnte reguleringsendring for ekspropriasjonsområdets søndre del ba kommuneadvokaten med tilslutning fra vedkommende saksøkte om at t.nr. 94 og 95 måtte utgå av saken. Saken ble begjært hevet for disse to takstnumres vedkommende.

Grunnet den nye bygningslovs (lov 18.6. 1965) ikrafttreden pr. 1.1. 1966 og de endringer i de materielle refusjonsregler som derved kommer inn i saken, ble det i henhold til begjæring fra kommuneadvokaten og etter at de saksøkte hadde hatt anledning til å uttale seg, truffet avgjørelse om at refusjonsskjønnet utsettes til etter senere berammelse.

---oOo---

På den strekning som saken gjelder, ligger det langs Enebakkveien hovedsakelig dels eldre, dels nyere boligbebyggelse. Hvor det i det etterfølgende intet spesielt er sagt vedrørende de enkelte takstnummer, takserer skjønnskommisjonen ekspropriasjonsarealene på grunnlag av tomteverdi i villastrøk med åpen bebyggelse, vesentlig villabebyggelse, og med ferdig vei, vann og kloakk. I alle tilfelle hvor et

annet grunnlag for taksten blir benyttet, blir dette spesielt opplyst.

Fra enkelte av de saksøkte er det gjort gjeldende at veiutvidelsen vil medføre ulempevirkninger i form av øket støy- og exhaustplage fra den kjørende trafikk. Påstand om ulempeserstatning på dette grunnlag er fremsatt fra endel grunneiere.

Skjønnskommisjonen har vurdert spørsmålet og finner ikke grunnlag for å tilkjenne særskilt ulempeserstatning vedrørende denne mulige virkning av ekspropriasjonen.

For endel takstnumres vedkommende tilkjenner imidlertid skjønnskommisjonen erstatning for veiens nærhet, og i denne erstatning vil det for enkelte av disse bestemte eiendommers vedkommende kunne anses inkludert en viss erstatning for ulempe av den art det her er tale om.
Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 149, bnr. 49o - eier: Oslo kommune.
Fester: A/S Lafabygg.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 2 - gnr. 149, bnr. 1o - fru Marie Dahlene.
1) 98.2 m2 til Sandstuveien
64.2 " " Enebakkveien
63.2 " " busslomme
tils. 225.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr. m.
3) Erstatning for flytting av kjøreport kr. 3oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Anlegget legger om innkjørsel til uforandret stigning.
Ulempeserstatning i forbindelse med omleggingen kr. 5oo.-.
6) Erstatning for beplantning (lé-trær) kr. 1oo.-.

T.nr. 3 - gnr. 149, bnr. 376 - Oliv og Birger Martinsen.
1) 78.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde med overligger kr. 3o.- pr. m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

5) Innkjørsel blir bare uvesentlig endret.
6) Erstatning for beplantning (lé-trær) kr. 5oo.-.

T.nr. 4 - gnr. 149, bnr. 74 - Einar Andersen.
1) 13.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Innkjørsel blir bare uvesentlig endret.

T.nr. 5 - gnr. 149, bnr. 399 - Anders Andersen.
1) 146.7 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) Innkjørsel blir bare uvesentlig endret
5) Erstatning for lé-trær kr. 8oo.- .
6) Forøvrig ingen ulempeserstatning.

T.nr. 6 - gnr. 149, bnr.e 446 og 451 - Jens og Arne Abelsen.
1) Det avstås ingen grunn.
2) Det settes mur langs garasjen og videre i reguleringslinjen som angitt på fremlagt riss, dok. 54 b. Garasjen og nåværende innkjørsel til denne blir uforandret.
Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) 3o.9 m2 gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning kr. 4oo.-.

T.nr. 7 - gnr. 149, bnr. 88 og gnr. 16o, bnr. 598 - Ivar Konrad Bye (ny eier).
1) 1o3.2 m2 grunn fra 149/88 og
1.o " " " 16o/598
tils.1o4.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr.m.
3) Erstatning for tre nye portstolper og flytting av dobbelt kjøreport og gangport kr. 2.5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for bærbusker og frukttrær kr. 4oo.-.

T.nr. 8 - gnr. 149, bnr. 411 - Gunnar Bergum.
1) 16.4 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Innkjørsel blir omlagt av anlegget.

Skjønnskommisjonen finner ikke å ha anledning til å tilkjenne erstatning for den ulempe som ligger i at tilkjørslen til eiendommen blir brattere. Det er ikke utstedt ferdigattest for det oppførte bygg nettopp på grunn av tilkjørslen.

T.nr. 9 - gnr. 149, bnr. 527 - Jostein Engan.
1) 92.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
3) Vedrørende garasjen tilkjennes ingen erstatning. Ifølge fremlagte dokumenter (dok. 54 d og dok. 55) har eieren bygget garasjen uten ansvar for veivesenet med hensyn til adkomstveien.

T.nr. 1o - gnr. 149, bnr. 73 - Torgeir Lysåad.
1) 94.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
3) Våningshuset på tomten ble anmeldt i 1961, og var ferdig oppført i 1964. Garasje er ikke blitt anmeldt.
I erklæring datert 19.5. 1959, tinglyst 1o.7. 1959 (dok. 3o ad 1), er anført at tillatelse til å bebygge og utskille eiendommen er gitt på vilkår av at Enebakkveien utvides langs parsellen til reguleringslinjen.
Under disse omstendigheter finner skjønnskommisjonen at det ikke er anledning til å tilkjenne noen erstatning i anledning adkomst til garasje.

T.nr. 11 - gnr. 149, bnr. 19o - Ragnhild Marie Andersen.
1) 1oo.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
4) Anlegget bygger trapp i gangvei.
I forbindelse med oppføring av firemannsbolig på eiendommen avga eieren 12.6. 1959 en erklæring, tinglyst samme dag, hvoretter tillatelse til å bebygge eiendommen er gitt bl.a. på det vilkår at "avkjørslen må legges om, således at den begynner å stige først fra kant regulert vei" (dok. 31 ad 1). På grunnlag av

innholdet av denne erklæring finner skjønnskommisjonen ikke å kunne tilkjenne erstatning for omleggingen til trapp i gangvei.

T.nr. 12 - gnr. 16o, bnr. 244 - Arne Fredval.

1) 29.o m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
3) Erstatning for kjøreport og gangport kr. 5oo.-.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr.m
4) Anlegget fører opp mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Anlegget bygger trapp i gangvei og hever garasjegulvets nivå ca. 5o cm, jfr. fremlagt riss, dok. 57.
6) Erstatning for beplantning kr. 15o.-.

T.nr. 13 - gnr. 16o, bnr. 423 - A/S Enebakkveien 2oo.

1) 13.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr.m Det forutsettes at anlegget sparer ut huller i muren for gjerde- og portstolper.
3) Erstatning for flytting av dobbeltport kr.3oo.-
4) Anlegget fører opp mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Anlegget bygger trapp i gangvei.

Erstatning for tapt anledning til å kjøre ned til huset fra veien finnes ikke å kunne tilkjennes. Ifølge påtegning på situasjonskartet fra Oslo reguleringsvesen datert 31.1o. 195o, fornyet 11.3. 1952, er byggetillatelse gitt med det forbehold at det "ved garasjens høydeplasering tas hensyn til at innkjørslens stigning (fall) i fremtiden skal begynne ved veiens reguleringslinje. Hvor garasje tillates plaser i våningshusets kjeller eller under terrasse i forbindelse med våningshuset, påhviler ansvaret for at innkjørselsforholdene blir tilfredsstillende den byggende". (Situasjonskart dok. 59). I henhold hertil antas eieren å måtte finne seg i utvidelse av Enebakkveien til regulert bredde uten i den anledning å ha

krav på erstatning for vanskeliggjort kjøre-adkomst.
6) Erstatning for beplantning kr. 2oo.-.

T.nr. 14 - gnr. 149, bnr. 377 - fru Petra Hagen.
1) 85.7 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
3) Anlegget bygger trapp i gangvei. Trappens plasering vil bli avgjort etter nærmere konferanse med grunneieren, jfr. dok. 9 ad 1.
4) Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne tilkjenne erstatning for tapt kjøreadkomst opp til det i 1954 oppførte hus. Erstatning for økte utgifter til anlegg av biloppstillingsplass fastsettes til kr. 2.ooo.-.

T.nr. 15 - gnr. 149, bnr. 378 - Olav Skeie.
Kombinert bolig- og forretningseiendom.
I underetasjen er det to forretninger og et legekontor.
1) 83.6 m2 grunn takseres til kr. 3o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
3) Erstatning for tap av biloppstillingsplass kr. 2.ooo.-.

T.nr. 16 - gnr. 16o, bnr. 424 - Knut Brekke.
1) 29.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.-.
4) Anlegget fører opp mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Anlegget legger om innkjørslen. Erstatning for ny garasje med ny innkjørselsvei kr. 1o.ooo.-.
6) Erstatning for hekk og beplantning forøvrig kr. 4oo.-.

T.nr. 17 - gnr. 149, bnr. 379 - Sverre Thoresen og Aage Aaserud.
1) 7o m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
3) Adkomstveien legges om av anlegget, jfr. det

som dok. 62 fremlagte riss.
4) Erstatning for frukttrær kr. 9oo.-.

T.nr. 18 - gnr. 16o, bnr. 321 - Maria Brubak.
1) 91.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. meter.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.-.
4) Anlegget fører opp mur i reguleringslinjen. Erstatming for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Anlegget legger ny adkomstvei overensstemmende med fremlagt skisse - dok. 63.
6) Erstatning for flytting av flaggstang kr. 5oo.-.
7) Erstatning for hekk og létrær kr. 7oo.-.
8) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.5oo.-.

T.nr. 19 - gnr. 149, bnr. 452 - Ernst Andersen.
1) 1.5 m2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til veierklæring, tinglyst 27.9. 1956 (dok.39 ad 1, jfr. dok. 112).
lo4.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. meter.
3) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
4) Anlegget omlegger adkomstveien slik som angitt i dok. 69 med bilag.
5) Erstatning for ulempe ved veiens nærhet og for beplantning - kr. 1.5oo.-.

T.nr. 2o - gnr. 149, bnr. 94 - Per Andersen.
1) 93.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. meter, og for ny port kr. 5oo.-.
3) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
4) Anlegget omlegger adkomsten slik som angitt i dok. 69 med bilag.
5) Erstatning for ulempe ved veiens nærhet - kr. 1.ooo.-.

T.nr. 2o b - gnr. 149, bnr. 56o - fru Sigrid Andersen.
lo.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 21 - gnr.16o, bnr. 368 - Thorbjørg Bratlie.
1) 2.5 m2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til veierklæring tinglyst 3o.5. 194o (dok. 41 ad 1, jfr. dok. 112).
99.3 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m.og for ny port kr. 5oo.-.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 2.ooo.-.
4) Anlegget fører opp mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Anlegget omlegger adkomstveien overensstemmende med fremlagt skisse, dok. 64.
6) Ulempeserstatning for veiens nærhet kr. 5.5oo.-.

T.nr. 22 - gnr. 16o, bnr. 393 - Henrik Bjertnes.
1) 119.3 m2 til Enebakkveien
+ 18.8 " " busslomme
tils. 138.1 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m. ~~og for ny port kr.5oo.-~~
3) Erstatning for ~~nye portstolper~~ kr. 1.ooo.-.
4) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen og trapp i gangvei. Innkjøringen legges om. Jfr. dok. 65 og 66.
Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Erstatning for frukttrær og øvrig beplantning kr. 6oo.-.
6) Erstatning for ulempe ved veiens nærhet kr. 7.5oo.-.
7) Erstatning for mulig inntektstap vedrørende garasjeutleie i anleggstiden savner skjønnskommisjonen grunnlag for å ta standpunkt til.

T.nr. 23 - gnr. 149, bnr. 4o7 - Samuel Syversen.
1) 4o.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m.
3) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 24 - gnr. 16o, bnr. 378 - fru Jøran Jensen.
Forretningsgård med butikk i hele første etasje og lager i kjeller.
Boligleiligheter i annen etasje, hvorav eieren

selv bebor den ene.

1) 266.3 m2 til Enebakkveien
+ 101.0 " " busslomme
tils. 367.3 m2 grunn takseres til kr. 40.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 30.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 20.- pr. m2.
4) Ikke byggeanmeldt dobbeltgarasje i aluminium blir å fjerne uten erstatning.
5) Bygningserstatning.

Det nåværende forretnings- og bolighus må på grunn av ekspropriasjonen rives. Kommuneadvokaten har fastlagt som skjønnsforutsetning at huset forutsettes å kunne bli stående til 1.9. 1967. Videre forutsettes at forretnings- og bolighus av samme størrelse kan føres opp på den gjenværende del av eiendommen (1105.6 m2).

Da parkerings- og adkomstspørsmålet for det nye hus pr. i dag ikke er reguleringsmessig godkjent, må det tas forbehold om endring av disse skjønnsforutsetninger - og da med eventuelt nytt skjønn til følge.

Den nåværende bygning har et bebygget areal stort 118.56 m2 med kjeller, to fulle etasjer og loft. Bygningen er delvis oppført i 1938, dels påbygget og ombygget i 1954. Bygningen er vanlig vedlikeholdt. Eieren, fru Jensen, bebor selv en leilighet stor ca. 60 m2 i annen etasje. Resten av huset er bortleid, det vesentligste av første etasje og endel av kjelleren til butikk, dessuten er en liten hybelleilighet i første etasje bortleid. I annen etasje er den annen leilighet også bortleid. Leieinntektene av de bortleide rom utgjør ifølge oppgave fra saksøkte for tiden kr. 7.836.- pr. år.

Skjønnskommisjonen finner at eieren har krav på at erstatningen forsåvidt angår hennes egen leilighet fastsettes på grunnlag av gjenanskaffelsesverdi. Erstatningen for den øvrige, bortleide, del av huset fastsettes på grunnlag av leieverdi,

dog slik at skjønnskommisjonen her tar med i betraktning den mulighet at de nåværende leier i fremtiden vil kunne forhøyes.
På dette grunnlag fastsettes erstatningen for bygningen til kr. 2oo.ooo.-.

T.nr. 24b - gnr. 16o, bnr. 378 - Leietager til butikklokale m/lager - Olav Langehaug.
I henhold til leiekontrakt av 2.6. 1961 (dok. 79) har Langehaug uoppsigelig rett til leie av butikklokalet med tilhørende lagerrom inntil 2.6. 1971 for en månedlig leie stor kr. 338.-. Etter nevnte dato går leieforholdet over til vanlig fast leieforhold oppsigelig fra begge parters side med 4 måneders frist.
Ved leieavtale av 15.7. 1964 har Langehaug fremleiet sin igangværende kolonial- og kjøttforretning med utstyr og maskiner, telefon m.v. til Lars Johan Gravseth (t.nr. 24c) for tidsrommet inntil 1.7. 1969 og mot en månedlig leie stor kr. 17oo.- (dok. 8o).
I saken er fremlagt to lister over inventar tilhørende henholdsvis Langehaug og Gravseth (dok. 81 og 82). Deres felles prosessfullmektig har påstått at de tilkjennes flytningsomkostninger, erstatning for tap vedrørende inventar som dels ikke kan flyttes og dels ikke kan innpasses i et nybygg, erstatning for ulemper og driftstap i bygge- og anleggsperioden samt erstatning for vanskeliggjort adkomst.
Erstatning til Olav Langehaug for flytningsomkostninger, for tap vedrørende inventar samt for påregnelige monteringsutgifter i det nye bygg og eventuelle ulemper i anleggstiden fastsettes til kr. 15.ooo.-.
Skjønnskommisjonen finner ikke grunnlag for å tilkjenne noen erstatning for vanskeliggjort adkomst.

T.nr. 24c - Lars Johan Gravseth.
Fremleietager til forretningen på gnr.16o, bnr. 378.
Erstatning til Lars Johan Gravseth for flytnings-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/16879/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:06

omkostninger, tap vedrørende inventar, ulemper og driftstap i bygge- og anleggsperioden fastsettes til kr. 1o.ooo.-.
Skjønnskommisjonen finner ikke grunnlag for å tilkjenne noen erstatning for vanskeliggjort adkomst.

T.nr. 25 - gnr. 149, bnr. 7o - Sigurd Syvertsen.
1) Det avstås ingen grunn.
2) Ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 18.- pr. m2.

T.nr. 26 - gnr. 16o, bnr. 415 - Frantz Milliansen.
1) Det avstås ingen grunn.
2) Ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 18.- pr. m2.

T.nr. 27 - gnr. 16o, bnr. 58 - fru Gulborg Wilhelmsen.
1) Det avstås ingen grunn.
2) Ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 18.- pr. m2.

T.nr. 28 - gnr. 16o, bnr. 497 - Ole T. Larsen.
1) 43.1 m2 til Enebakkveien
8o.o " " busslomme
tils. 123.1 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr.m.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) Ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 18.- pr. m2.
5) Erstatning for ombygging av garasje, heri inkludert erstatning for tap av beplantning, for ulempe ved omlegging av innkjørsel samt for ny kjøreport kr. 9.ooo.-.
Skjønnskommisjonen har her forutsatt at den nye innkjørsel til garasje opparbeides av anlegget.
6) Vedrørende erstatningspost 5) bemerkes at kommuneadvokaten på hovedforhandlingens siste dag opplyste at kommunen undersøker hvorvidt eierens ønske om omregulering av busslommen kan imøtekommes med den følge at nåværende innkjørsel til garasjen blir uberørt, bortsett fra høydeforskjell i veinivået.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/16879/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:06

T.nr. 29 - gnr. 16o, bnr. 1 og bnr. 439.
Stein og Aase Abildsø og Gerd Jones.
Bnr. 1:
1) 841.5 m2 til Enebakkveien
884.5 " " Plogveien
87.4 " " busslomme (herav 69.9 til Enebakkvn.
17.5 " Plogvn.)

tils. 1813.4 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
3) 8oo.2 m2 utenfor reguleringen takseres for eventuell innløsning til kr. 2o.- pr. m2.
4) 84.2 m2 ledig gammel veigrunn i Enebakkveien takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.
5) Ulempeserstatning for veivesenets belemring gjennom påfylling av arealer på henholdsvis 935.5 m2, 662,3 m2 og 654.9 m2, tilsammen 2.252.7 m2 grunn, i tidsrommet fra høsten 1953 til skjønnets avsigelse i henhold til forutgående samtykke fra grunneierne - kr. 15.ooo.-.

Bnr. 439:
123.5 m2 grunn til Plogveien takseres til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 3o - gnr. 16o, bnr. 375 - Borghild Hagen.
1) 4o.7 m2 grunn til Plogveien takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

T.nr. 31 - gnr. 16o, bnr. 419 - Oslo Politis selvbyggerlag
ABILDSØ II.
Dette takstnummer utgår, i det arealet er kjøpt av Oslo kommune. De arealer av bnr.419 som er omhandlet i de spesielle skjønnsforutsetninger, er blitt fordelt på to nye bnr.:
Bnr. 866 stort 11o.1 m2 og bnr. 867 stort 414.2 m2, (378 + 36.2)
Av hensyn til mulig betydning for refusjonen takseres samtlige arealer til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 32 - gnr. 16o, bnr. 85 - fru Marit Langvandsbråten.
1) 215.9 m2 til Enebakkveien
32.3 " " busslomme
tils. 248.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 22.- pr. m. For flytting av port kr. 2oo.-.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) Erstatning for garasjebygning som eksproprieres kr. 12.ooo.-.
5) Anlegget bygger trapp i adkomstveien.
6) Erstatning for frukttrær og bærbusker og øvrig vegetasjon kr. 5oo.-.

T.nr. 33 - gnr. 16o, bnr. 257 - Lucy Bratvold.
1) 2o4.4 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for ny gangport kr. 2oo.-.
4) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen og ny trapp 1.2o meter bred.
Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Erstatning for den på eiendommen oppførte dobbeltgarasje tilkjennes ikke. Garasjebygningen er oppført på midlertidighetserklæring som er tinglyst 29.5. 1936 (dok. 111).

T.nr. 34 - gnr. 16o, bnr. 413 - Olav Bratvold.
1) 31.o m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2. Byplankontoret har 3o.9. 1963 nektet utnyttelse av eiendommen til lager eller verksted.
2) Oppkjørslen blir omtrent uforandret.

T.nr. 35 - gnr. 16o, bnr. 779 og 75 - Oslo Politis selvbyggerlag ABILDSØ III.

Bnr. 779:
1) 1.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) 58.o m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.

Bnr. 75:
1) 59.5 m2 i Høgdeveien takseres til null som gammel veigrunn (dok. 1 ad 112).

48.8 m2 til Enebakkveien og 2.5 m2 til Høgdeveien, tilsammen 51.3 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.

2) Skjønnskommisjonen finner ikke grunnlag tilstede for å tilkjenne erstatning for fordyrelse av mulig adkomstvei til påtenkt garasjebygg.

T.nr. 36 - gnr. 16o, bnr. 394 - fru Mathilde Olsen.

1) 163.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen foran huset og legger om nedkjørslen. Skjønnskommisjonen forutsetter at denne omlegging foretas overensstemmende med det alternativ som er vist på skisse fremlagt som sakens dok. 74.
3) Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2 og for skråning kr. lo.- pr. m2.
4) Ulempeserstatning for veiens nærhet, ulemper forbundet med omlegging av nedkjørslen og for tap av beplantning, tilsammen kr. lo.ooo.-.

T.nr. 37 - gnr. 16o, bnr. 317 - fru Inga Lunder.

1) 188.1 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr. meter.
3) Erstatning for flytting av port kr. 15o.-.
4) Erstatning for skråning kr. lo.- pr. m2.
5) Anlegget legger om nedkjørslen overensstemmende med alternativ II på de som dok. 18 og 19 ad 1 fremlagte skisser.
6) Erstatning for ulemper ved omlegging av adkomstveien kr. 2.ooo.-.

T.nr. 38 - gnr. 16o, bnr. 316 - Oskar Hansen.

1) 2oo.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 5oo.- og for ny port kr. 35o.-.
4) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen foran huset og legger om innkjørslen.
5) Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2 og for skråning kr. lo.- pr. m2.

6) Ulempeserstatning for veiens nærhet og for ulemper i forbindelse med omleggingen av innkjørslen kr. 12.000.-.

T.nr. 39 - gnr. 160, bnr. 650 - Thorbjørn Rustad.
1) 23.2 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) 21.5 m2 gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 40 - gnr. 160, bnr. 315 - Reidar Hasselstrøm.
1) 147.4 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 30.- pr.m.
3) Erstatning for ny port kr. 350.-.
4) Erstatning for flytting av flaggstang kr. 500.-.
5) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.
6) Innkjørsel blir omtrent uforandret.
7) Ulempeserstatning for veiens nærhet kr. 6.000.-.

T.nr. 41 - gnr. 160, bnr. 571 - Vidar Vold (ny eier).
1) 140.5 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Posten "Erstatning for nytt flettverksgjerde" utgår.
3) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.

T.nr. 42 - gnr. 160, bnr. 264 - Kaare Andresen.
1) 95.4 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 30.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.000.- og for ny port kr. 350.-.
4) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.
5) Erstatning for veiens nærhet kr. 2.000.-.

T.nr. 42 b - gnr. 160, bnr. 869 - Eivind Berdal, Rødtvedtvn. 16 (ny eier) - (dok.104).
13.8 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.

T.nr. 43 - gnr. 160, bnr. 52 - fru Petra Sypriansen.
1) 45.0 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 20.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.
4) Erstatning for frukttrær og bærbusker kr. 600.-.

T.nr. 44 - gnr. 160, bnr. 55 - Anna Leonthin.
1) 14.8 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for nye portstolper kr. 1.000.-.

T.nr. 45 - gnr. 16o, bnr. 56 - Arne Wormnæs m.fl.
1) 231.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av flaggstang kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for hekk og beplantning forøvrig kr. 1.5oo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.ooo.-.

T.nr. 46 - gnr. 16o, bnr. 51 - Kaare Aannerud.
1) 215.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av flettverksgjerde syd for porten kr. 2o.- pr. m.
4) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.- og for port kr. 35o.-.
5) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
6) Ulempeserstatning for veiens nærhet, for ulemper med omlegging av kjøreadkomsten fra Enebakkveien til Gamle Smedbergvei og for tap av beplantning og létrær - tilsammen kr. 9.ooo.-.

T.nr. 47 - gnr. 16o, bnr. 654 - Tidligere eier: Norsk Tankanlegg A/S.
Takstnummeret utgår, idet eiendommen i april 1965 er kjøpt av Oslo kommune.
Av hensyn til mulig refusjonsutligning takseres 19o m2 til Enebakkveien og 1oo m2 til Smedbergveien tilsammen 29o m2 grunn til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 48 - gnr. 16o, bnr. 263 og 844 - fru Borghild Bjørnsen.
Bnr. 263:
1) 79.7 m2 til Enebakkveien og
67.o " " busslomme
22.7 " " Smedbergveien
11.7 " " busslomme
tils. 181.1 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

Bnr. 844:
Tidligere forretningstomt - nå prosjektert benyttet til kafeteria.
1) 87.1 m2 til busslomme langs Enebakkveien takseres til kr. 4o.- pr. m2 (jfr. dok. 1o4).
2) Erstatning for skråning kr. 2o.- pr. m2.

Felles for begge bnr.:
Øvre og nedre innkjørsel omlegges av anlegget.

T.nr. 48b - gnr. 16o, bnr. 216 - fru Borghild Bjørnsen.
1) 95.2 m2 til Enebakkveien
64.7 " " busslomme
159.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.- og for port kr. 35o.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for skjermvegetasjon og for veiens nærhet kr. 1.5oo.-.

T.nr 49 - gnr. 16o, bnr. 318 - Oscar Aaserud.
1) 157.o m2 i Smedbergveien takseres til null som gammel veigrunn.
2.6 m2 til Enebakkveien
171.7 " " Smedbergveien
6.9 " " busslomme
189.2 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
Et avskåret areal stort 54.9 m2 utenfor reguleringen takseres for mulig innløsning til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde i kurven kr. 35.- pr. meter.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 2.ooo.- og for port kr. 35o.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) 85.5 m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 5o - gnr. 16o, bnr. 217 - Oslo Samvirkelag.
Forretningstomt.

1) 244.4 m2 til Enebakkveien
8.o " " Smedbergveien
1o4.3 " " busslomme
356.7 m2 takseres til kr. 4o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av flettverksgjerde syd for forretningen - kr. 2o.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 2o.- pr. m2.
4) Ulempeserstatning for tap av parkeringsmuligheter kr. 2.ooo.-.

T.nr. 51 - gnr. 16o, bnr. 278 - Georg Holt.
1) Det avstås ingen grunn.
2) 48 m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.
3) Erstatning for flytting av flettverksgjerde fra sydgrense til port kr. 2o.- pr. m.
4) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 52 - gnr. 16o, bnr. 279 - Wilhelm Olsen.
1) 18.7 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper og ny port kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skjæringsskråning kr. 15.- pr.m2.
5) Anlegget legger om innkjørslen.
6) Erstatning for bærbusker og lévegetasjon - kr. 4oo.-.

T.nr. 53 - gnr. 16o, bnr. 565 - A/S Enebakkveien 237 b v/Aage Werner.
1) 12.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting (senkning) av port kr. 5oo.-.

T.nr. 54 - gnr. 16o, bnr. 567 - Marius Lersveen.
1) 62.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 2oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

T.nr 55 - gnr. 16o, bnr. 215 - Kristen Kristiansen.
1) 11.2 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av portstolper kr. 8oo.-.

T.nr. 56 - gnr. 16o, bnr. 213 - fru Konstanse Gustavsen.
1) 7.4 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.

T.nr. 57 - gnr. 16o, bnr. 43o - Arne Lorang Hermansen (ny eier).
1) 35.3 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) Erstatning for lé-trær kr. 2oo.-.
5) Portstolper forutsettes å bli stående.

T.nr. 58 - gnr. 16o, bnr. 28o - Jenny Nordby.
1) 71.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for ny portstolpe kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skjæringsskråning kr. 15.- pr. m2.
5) Anlegget legger om innkjørslen.
6) Erstatning for frukttrær og bærbusker kr. 1.ooo.-

T.nr. 59 - gnr. 16o, bnr. 7oo - Odd Madsen.
1) 111.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for ny poststolpe kr. 5oo.- og for ny port kr. 35o.-.
4) Anlegget bygger mur foran huset og legger om innkjørslen.
Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Erstatning for skjæringsskråning kr. 15.- pr.m2.
6) Erstatning for frukttrær og bærbusker kr.12oo.-.
7) Erstatning for eventuelle skader og ulemper som måtte voldes ved selve utførelsen av veianlegget må i tilfelle avgjøres senere.

T.nr. 6o - gnr. 16o, bnr. 2o9 - Karsten Nordlie.
1) 1o.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr. m.
3) Posten vedrørende erstatning for ny port utgår.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

T.nr. 61 - gnr. 16o, bnr. 282 - Erling Arthur Sjølie (ny eier).
1) 134.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for skjæringsskråning kr. 15.- pr.m2.
4) Erstatning for frukttrær og beplantning kr. 12oo.-.

Eiendommen har felles oppkjørsel med t.nr. 64 - gnr. 16o, bnr. 48o.

T.nr. 62 - gnr. 16o, bnr. 465 - Linius Hansen.
1) 54.5 m2 i Abildsøfaret takseres til null som gammel veigrunn.
1.o m2 til Enebakkveien
3.6 " " Abildsøfaret
tils.4.6 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde mot Abildsøfaret kr. 2o.- pr. meter.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) 5.7 m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 63 - gnr. 16o, bnr. 2o3 - fru Annie Holm.
1) 52.o m2 i Abildsøfaret takseres til null som gammel veigrunn.
1.o m2 til Enebakkveien
1.6 " " Abildsøfaret
tils.2.6 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde i kurven og for hekk kr. 35o.-.
3) 9o.9 m2 ledig gammel veigrunn, hvorav 55 m2 i kraftledningsbeltet, takseres etter en gjennomsnittstakst for fritt og klausulert område til kr. 1o.- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/16879/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:06

T.nr. 64 - gnr. 16o, bnr. 48o - David Kristiansen.
1) 144.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av port kr. 5oo.-.
4) Anlegget fører opp mur og legger om innkjørslen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
5) Erstatning for prydbusker kr. 2oo.-.

T.nr. 65 - gnr. 16o, bnr. 283 - fru Gudrun Overgaard.
1) 57.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
286 m2 grunn i kraftledningsbeltet takseres til kr. 8.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av port kr. 2oo.-.
4) Erstatning for skråning henholdsvis kr. 1o.- og kr. 4.- pr. m2 fritt og klausulert område.
5) Anlegget legger om innkjørslen.
6) Erstatning for frukttrær og prydbusker kr. 5oo.-.

T.nr. 66 - gnr. 16o, bnr. 8o4 - Kjell Dypsjø.
(Denne eiendom hadde tidligere bnr. 319).
1) 25 m2 i vei 1721 b takseres til null som gammel veigrunn.
154 m2 til Enebakkveien takseres til kr. 8.- pr. m2, idet arealet ligger i kraftledningsbeltet.
loo.4 m2 til Enebakkveien og
5.o " " vei 1721 b
lo5.4 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flettverksgjerde kr. 3o.- pr. m .
3) Erstatning for flytting av port kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning henholdsvis kr. 1o.- og kr. 4.- pr. m2, ettersom skråningen ligger på fritt eller klausulert område.
5) Erstatning for bærbusker og beplantning kr.2oo.-.

T.nr. 67 - gnr. 16o, bnr. 659 - Boliglaget Søndre Abildsø I v/tømmermester Lars Nordby.
Rekkehus.
1) 63.5 m2 i vei 1721 b takseres til null som

gammel veigrunn.
174.1 m2 til Enebakkveien og
6.5 " " vei 1721 b
tils.180.6 m2 takseres til kr. 30.- pr. m2.

2) Erstatning for flytting av flettverksgjerde kr. 20.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 68 - gnr. 160, bnr. 658 Boliglaget Søndre Abildsø II v/tømmermester Lars Nordby.
Rekkehus.

1) 42.3 m2 grunn takseres til kr. 30.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av flettverksgjerde kr. 20.- pr. meter.
3) Erstatning for skråning kr. 15.- pr. m2.
4) 6.1 m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 20.- pr. m2.

T.nr. 69 - gnr. 160, bnr. 193 - fru Magda Boman.

1) 28.0 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 30.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 1.000.-.
4) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.
5) 53.0 m2 ledig gammel veigrunn, hvorav 45.0 m2 i kraftledningsbeltet takseres for eventuell overdragelse til kr. 8.- pr. m2.
6) Erstatning for létrær kr. 100.-.

T.nr. 70 - gnr. 160, bnr. 210 - Georg Stepaschko.

1) 142.7 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for flytning av flettverksgjerde kr. 20.- pr. meter.
3) Erstatning for nye portstolper og ny port, tilsammen kr. 800.-.
4) Erstatning for skråning kr. 10.- pr. m2.
5) Erstatning for granhekk og prydbusker kr.1200.-.
6) Forøvrig ingen ulempeserstatning.

T.nr. 71 - gnr. 160, bnr. 205 - Erik Adelssen

1) 195.6 m2 grunn takseres til kr. 20.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 30.- pr.m.

3) Erstatning for flytning av granittkant langs adkomstveien kr. 2oo.-.
4) Erstatning for nye portstolper kr. 1.ooo.-.
5) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
6) Erstatning for létrær og beplantning kr. 12oo.-.
7) Skjønnskommisjonen legger til grunn at beskjæringen av tomten ikke får betydning for utparselleringsmulighetene.

T.nr. 72 - gnr. 16o, bnr. 596 - Tordis og Einar Osvald Breidesmo
12.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 73 - gnr. 16o, bnr. 2o4 - Odd Ottersen.
1) 87.1 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr. m.
3) Erstatning for flytning av port (jernstolper) kr. 2oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for létrær og hekk kr. 1.6oo.-.
6) Forøvrig tilkjennes ingen ulempeserstatning.

T.nr. 73b -gnr. 16o, bnr. 868 - Eva og Tor Nilsen.
5.3 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.

T.nr. 74 - gnr. 16o, bnr. 331 - fru Anna Regine Sørbo.
1) 36.5 m2 grunn i Agronomveien takseres til null som gammel veigrunn.
198.8 m2 grunn til Enebakkveien
3.5 " " " Agronomveien
tils. 2o2.3 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m2.
3) Erstatning for flytting av jernport kr. 2oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for frukttrær, bærbusker og hekk kr. 7oo.-.
6) Forøvrig tilkjennes ingen ulempeserstatning.

T.nr. 75 - gnr. 16o, bnr. 332 - Sverre Hagen.
1) 37.5 m2 til Agronomveien takseres til null som gammel veigrunn.
151.6 m2 til Enebakkveien og
2.5 " " Agronomveien
tils. 154.1 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.

2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
4) Erstatning for frukttrær og bærbusker kr. 8oo.-.

T.nr. 76 - gnr. 16o, bnr. 197 - Rolf Larsen.
1) 32.8 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for ny kjøreport med jernstolper kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

T.nr. 77 - gnr. 16o, bnr. 198 - Karl J. Paulsen.
1) 72.9 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper (jernstolper) kr. 15o.-.
4) Stikkvei og innkjørsel blir ubetydelig forandret.
5) Erstatning for létrær og hekk kr. 4oo.-.

T.nr. 78 - gnr. 16o, bnr. 191 - Hjørdis Ørenberg.
1) 162.7 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Veivesenet vil sette opp nye jernportstolper levert av gjerdefabrikk (dok. 35, s. 3).
4) Veivesenet vil flytte adkomsten til nord for huset.
5) Erstatning for létrær, hekk og beplantning kr. 1.5oo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet og for ombytting av gamle støpte portstolper med jernstolper - kr. 4.5oo.-.

T.nr. 79 - gnr. 16o, bnr. 2o6 - Emil Walther Laurendz.
1) 14 m2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til veierklæring.
2o4.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for flytting av to kjøreporter (jernstolper) kr. 3oo.-.

4) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
5) Erstatning for frukttær og létrær kr. 4oo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet - kr. 3.ooo.-.

T.nr. 8o - gnr. 16o, bnr. 7o4 - Magne Kaare Astad.
1) 16.4 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Anlegget senker innkjørslen.
3) Erstatning for nye portstolper (halvannen stolpe, jfr. t.nr. 81) kr. 1.5oo.-.
4) Erstatning for létrær og for tildanning av gjerde kr. 6oo.-.

T.nr. 81 - gnr. 16o, bnr. 2o7 - fru Eline Hansen.
1) 176.5 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye porstolper (halvannen stolpe jfr. t.nr. 8o) kr. 1.5oo.-.
4) Veivesenet vil sette opp mur mot eiendommen langs platået som er anlagt rundt huset i ca. 18 meters lengde fra innkjørslen og mot Lambertseterveien. Høydeforskjellen mellom vei og terreng vil her bli ca. 1 meter. Muren vil bli oppført av råhugget sten i glissen forskaling. Den vil bli plasert slik at murens forkant følger reguleringslinjen og vedlikeholdet påhviler Veivesenet (dok. 35, s. 3).
5) Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
6) Anlegget senker innkjørslen.
7) Erstatning for létrær kr. 1.ooo.-.
8) Erstatning for veiens nærhet kr. 5.ooo.-.

T.nr. 82 - gnr. 161, bnr. 2 - Bredo Bjørnsen.
1) 8 m2 i Svaneveien takseres til null som gammel veigrunn.
49.6 m2 til Enebakkveien
7.o " " Svaneveien
tils. 56.6 m2 grunn takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.
3) Erstatning for flytning av gjerde langs Svaneveien kr. 2o.- pr. meter.

T.nr. 83 - gnr. 161, bnr. 13. Eier: Oslo Kommune.
Fester: Lille Langerud Sambyggelag V A/S.
1) 7o m2 til Svaneveien
9 " " Østensjøveien
79 m2 takseres til null som gammel veigrunn.
2o6.3 m2 (jfr. dok. 96) til Enebakkveien takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av flettverksgjerde kr. 2o.- pr. m.

T.nr. 84 - gnr. 16o, bnr. 192 - Brede Bredesen.
Forretningstomt. Godkjent bebyggelsesplan fra 1956.
Nå våningshus med utsalgskiosk.
1) 146.9 m2 grunn takseres til kr. 45.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 3o.- pr.m.
3) Erstatning for nye portstolper kr. 2.ooo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 22.5o pr. m2.
5) Kiosken er oppført på midlertidighetserklæring, dok. 1o4 b.
Skjønnskommisjonen legger til grunn i henhold til tilførsel til rettsboken fra kommuneadvokaten at kiosken kan bli stående. Veivesenet vil i denne anledning, om ønskelig, avslutte fortauet mot kiosken. På grunn av høydeforskjellen må det bli en skråning ned mot kiosken. Høydeforskjellen blir ca. 2o cm. Eieren må i tilfelle fraskrive seg erstatningskrav på grunn av mulig vanntilsig, men kan på egen bekostning tilslutte eventuelt sluk til veivesenets sluk-ledning. Grunneieren har frafalt tidligere fremsatt krav om erstatning for flytting av kiosken.
6) I forbindelse med den nevnte utsalgskiosk har det under hovedforhandlingen vært fremmet forslag om opprettelse av et nytt takstnummer 84b:
Leietager av kiosken - Abildsø Frukt og Tobakk A/S v/fru Agnes Schønemann.
Det foreligger tinglyst leieavtale gjeldende frem til 2o.9. 1968 med rett til fornyelse i ytterligere 5 år. Da kiosken er oppført på

midlertidighetserklæring og da den ifølge foranstående punkt 5 kan bli stående, bortfaller opprettelsen av dette nye takstnummer.

T.nr. 85 - gnr. 161, bnr. 3 - David Kvale.
1) Det avstås ingen grunn.
2) 7o.3 m2 ledig gammel veigrunn takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.

T.nr. 86 - gnr. 161, bnr. 5 - Anna Jacobsen og Åse Arntzen.
1) 3.7 m2 grunn (jfr. dok. 96) takseres til kr.2o.- pr.m2.
2) Erstatning for flytting av flettverksgjerde kr. 2o.- pr. m.
3) Erstatning for skråning kr. lo.- pr. m2.
4) 2o.6 m2 ledig gammel veigrunn (jfr. dok. 96) takseres for eventuell overdragelse til kr.15.- pr.m2.

T.nr. 87 - gnr. 161, bnr.e 7 og 4. Lille Langerud Sambyggelag. Rekkehus.
Bnr. 7:
57 m2 i Langerudsvingen (Vei 391o) takseres til null som gammel veigrunn, jfr. dok. 6 ad 112.
148 m2 til Enebakkveien takseres til kr. 3o.-pr.m2.
(Ifølge skriv til skjønnskommisjonen av 31.3. 1966 fra Oppmålingsvesenet (dok. 113) er intet av disse 148 m2 gammel veigrunn.)
Bnr. 4:
97.5 m2 til Enebakkveien
29.o " " busslomme
126.5 m2 takseres til kr. 3o.- pr. m2.
For såvel bnr. 7 som bnr. 4 bortfaller postene i de spesielle skjønnsforutsetningene angående erstatning for flytning av endestolper i skillegjerder og erstatning for skråning.

T.nr. 88 - gnr. 16o, bnr.e 487 og 488. Eier: Oslo kommune.
Fester: Lille Langerud Sambyggelag III A/S.
Boligblokker.
Bnr. 487:
1) 14 m2 til Enebakkveien
86 " " Langerudsvingen
loo m2 takseres til null som gammel veigrunn.

2) Erstatning for hekk kr. 2oo.-.

Bnr. 488:

1) 162.o m2 grunn i Langerudsvingen takseres til null som gammel veigrunn (dok. 6 ad 112).
4o.4 m2 til Enebakkveien
2.5 " " Langerudsvingen
42.9 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.

2) Erstatning for skråning kr. 1o.- pr. m2.

T.nr. 89 - gnr. 16o, bnr. 5o5. Eier: Oslo kommune.
Fester: Langerud Torg A/S v/Sinding-Larsen og Rønne A/S.
Blokker med forretningslokaler i første etasje, boliger i annen.
Vedrørende størrelsen av ekspropriasjonsarealene fra denne eiendom henvises til dok. 96 og dok. 6 ad 112.

1) 14o m2 i Langerudsvingen
17 " " den regulerte rampe
157 m2 takseres til null som gammel veigrunn.
998.5 m2 til Enebakkveien
25.o " " Langerudsvingen
286.3 " " regulert rampe
177.2 " " grøntanlegg
tils. 1487.o m2 takseres til kr. 45.- pr. m2.

2) Erstatning for nytt flettverksgjerde (ca. 45 meter) kr. 3o.- pr. m.
3) Erstatning for flytting av port kr. 15o.-.
4) Erstatning for skråning kr. 22.5o pr. m2.
5) De øvrige erstatningskrav som er reist fra saksøktes side, nemlig:
a) Erstatning for omgjøring av plass og tap av parkeringsplassen.
b) For tap som følger av innskrenket ny bebyggelse - herunder tap for gjenværende areal og tap i forretningsførsel i byggetiden, provisjon og senere forretningsførsel, finner skjønnskommisjonen ikke å kunne ta tilfølge.

Forsåvidt angår det under a) nevnte krav anses

den tilkjente grunnerstatning å inkludere erstatning her.
Forsåvidt angår de under b) reiste krav henviser skjønnskommisjonen til at reguleringen for denne veistrekningsvedkommende ble stadfestet 25.9. 1951 (dok. 1 ad 1).
Planen ble første gang behandlet i byplanrådet 17.1. 195o, offentlig bekjentgjort 3.2. 195o og behandlet av rådet annen gang 14.3. 195o.
Saksøktes festekontrakt er av juni 1952, tinglyst 3o.7. 1952 (dok. 99).
Skjønnskommisjonen legger da til grunn at festerne har foretatt bebyggelse av eiendommen med fullt kjennskap til og under hensyntagen til den gjeldende regulering. Kommuneadvokaten har ved tilførsel til rettsboken bedt lagt til grunn at eiendommen i forbindelse med skjønnet kan forutsettes bebyggelig på det gjenværende område med en bygningsblokk som angitt på det som dok. 97 fremlagte kartutsnitt, og skjønnskommisjonen finner på grunnlag av dette at de saksøkte ikke tilføyes noe erstatningsbetingende tap av dem under punkt b) nevnte art ved ekspropriasjonen.

6) Fra saksøktes side er det fremsatt anmodning om at skjønnskommisjonen skal foreta en skjønnsmessig fordeling av grunnerstatningen på henholdsvis eieren, Oslo kommune, og festeren (underfesteren) Langerud Torg A/S.
Skjønnskommisjonen finner imidlertid ikke i de forelagte opplysninger å ha det tilstrekkelige grunnlag for å foreta et sådant skjønn, og vil derfor ikke kunne etterkomme begjæringen.

T.nr. 9o - gnr. 16o, bnr. 584. Eier: Oslo kommune.
Fester: Bakkahavn Sambyggelag A/S.
Tre-etasjes boligblokk.

1) 215 m2 til Løvsetdalen takseres til null som gammel veigrunn.

15.o	m2	til	Enebakkveien
28.8	"	"	busslomme
6.o	"	"	Løvsetdalen

tils. 49.8 m2 takseres til kr. 32.- pr. m2.

2) Erstatning for skråning kr. 16.- pr. m2.
3) Erstatning for hekk og beplantning kr. 4oo.-.

T.nr. 91 - gnr. 16o, bnr. 589. Eier: Oslo kommune.
Fester: Lille Langerud Sambyggelag IV A/S
v/Sinding-Larsen og Rønne.
1) 75 m2 til Løvsetdalen takseres til null som gammel veigrunn.
lol.1 m2 til Løvsetdalen takseres til kr. 2o.- pr.m2.
2) Erstatning for flytning av flettverksgjerde i kurven kr. 28.- pr. meter, og for flytting av gangport kr. loo.-.
3) Erstatning for beplantning kr. 2oo.-.

T.nr. 92 - gnr. 16o, bnr. 563 - Aage Edvinsen.
1) 28.3 m2 takseres til kr. 2o.- pr. m2.
2) Det settes mur i reguleringslinjen. Erstatning for murfot kr. 2o.- pr. m2.
3) Erstatning for beplantning kr. loo.-.
4) Forøvrig tilkjennes ingen ulempeserstatning.

T.nr. 93 - gnr. 16o, bnr. 2o8 - Kjell Jørgensen (ny eier)
1) Det avstås ingen grunn.
2) Et areal stort 147.2 m2 gammel veigrunn i Langerudveien takseres for eventuell overdragelse til kr. 15.- pr. m2.
3) I forbindelse med omlegging av oppkjørsel til garasje, jfr. dok. lo9, vil veivesenet anlegge en snuplass foran garasjen som antydet på kartet. Veivesenet bygger en trapp ned til veien.
4) Erstatning for ulempe ved brattere innkjørsel til garasjen (1 : 6 istedenfor 1 : lo) kr.15oo.-

---oOo---

For følgende to takstnumre heves saken, jfr. foran s. 18 :
T.nr. 94 - gnr. 162, bnr. 17 - Gunnar Hansen, Enebakkvn. 286.
" 95 - gnr. 162, bnr. 7 - Anne J. Rasmussen, Enebakkvn. 288.

---oOo---

Arealer fra kommunens eiendommer som faller inn under reguleringen, takseres således:

Av gnr. 149, bnr. 375 - 631.4 m2 kr. 2o.- pr. m2.
" " 16o, " 683 - 81.7 " til Vekterveien
100.0 " " Plogveien
181.7 m2 kr. 2o.- pr. m2.
" " 16o, " 3 - 283.3 m2 kr. 2o.- pr. m2.
" " 16o, " 489 - 137.7 m2 til Enebakkveien
6.0 " " Lambertseterveien
143.7 m2 kr. 3o.- pr. m2.
" " 16o, " 1 - 3o8.o m2 til Langerudhaugen kr.2o.-pr. m2.
" " 16o, " 11 - 47o.6 m2 takseres til null som gammel veigrunn.

Gnr. 16o, bnr. 8 og gnr. 16o, bnr. 1o:

Grunnet reguleringsendringen i Enebakkveiens søndre del, blir ekspropriasjonsarealene av disse eiendommer betydelig mindre enn angitt i ekspropriasjonsbegjæringen. Begge disse eiendommer takseres til kr. 2o.-pr.m2.

---oOo---

Refusjonsskjønnet utstår, jfr. rettsboken foran side 8.

---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 2 - 24, 28 - 3o, 32 - 46, 48 - 84, 86 - 93, takserte grunnarealer, mot til de respektive grunneiere å betale - eventuelt deponere - de i skjønnet for hver enkelt fastsatte erstatningsbeløp.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av denne kjennelse. Forsåvidt angår bebyggelsen på takstnummer 24, gnr. 16o, bnr. 378, fru Jøran Jensen, henvises dog til de fastlagte skjønnsforutsetninger, foran side 26 punkt 5, hvoretter det er forutsatt at huset kan bli stående til 1. september 1967.

I erstatning til utgifter til juridisk bistand betaler Oslo kommune 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av :

T.nr. 2 og 73 v/advokat Rolf Holth kr. 1.000.-.
" 5, 6, 9 og 10 v/h.r.advokat O.S. Kvam kr. 1.500.-.
" 12 og 16 v/h.r.advokat Arne Kobbe kr. 1.000.-.
" 13 v/h.r.advokat Birger Motzfeldt kr. 1.000.-.
" 14, 28, 32, 46, 65, 74, 78, 87, 89, 91, 92 og 94 v/h.r.advokat Frithjof B. Sigmond kr. 6.500.-.
" 24, 24b, 24c og 29 v/h.r.advokat Odd V.B. Bugge kr.6.500.-.
" 50 v/advokat Bjørn Kolsøe kr. 500.-.
" 66, 70 og 71 v/advokat Leif Danielsen kr. 1.500.-.
" 79, 80 og 84 v/advokat Magne Kåre Astad kr. 1.500.-.
" 81 og 95 v/advokat Birger Olafsen kr. 1.500.-.
" 88 og 90 v/advokat Birger Tvedt kr. 1.200.-.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige.

Sakens omfang har medført at skjønnskommisjonens rådslagninger har tatt lang tid. I forbindelse med rådslagningsmøter har skjønnskommisjonen ved to anledninger foretatt ny befaring av ekspropriasjonsarealet. Ved disse befaringer var ingen av sakens parter til stede.

Avhjemlingen er videre blitt forsinket på grunn av et kortere sykdomsforfall for formannen.

---oOo---

Rettsboken ble opplest.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)
Aksel E. Hansen.(s.) Ernst Torp.(s.) Axel Kollerud. (s.)
Kjell Fossum. (s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:

5-3

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

RETTELSE
i

skjønn avhjemlet 16.6. 1966 i sak nr. 23/1963: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn over grunn til utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

I skjønnet er innløpet tre skrivfeil, henholdsvis på sidene 22, 34 og 39 i den stensilerte utskrift av skjønnet.

I medhold av tvistemålslovens § 156 rettes disse feil slik:

Utskriften s. 22 : T.nr. 12 - gnr. 16o, bnr. 422 - Arne Fredval.
Det feilaktig angitte bruksnummer 244 rettes til det korrekte bnr. 422.

Utskriften s. 34 : T.nr. 49 - gnr. 16o, bnr. 318 - Oscar Aaserud.
Under punkt 1 er ekspropriasjonsarealet til Smedbergveien feilaktig angitt til 171.7 m2. Dette rettes til det korrekte tall 179.7 m2.

Utskriften s. 39 : T.nr. 68 - gnr. 16o, bnr. 658 - Boliglaget Søndre Abildsø II v/tømmermester Lars Nordby.
Under punkt 1 er ekspropriasjonsarealet feilaktig angitt til 42.3 m2. Dette rettes til det korrekte tall 52.3 m2.

O s l o , den 2o. april 1967.
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

Ragnar Christophersen.
Formann

Riktig utskrift bekreftes:
Ragnar Christophersen.
H.r.advokat.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

RETTELSE
i

skjønn avhjemlet 16.6. 1966 i sak nr. 23/1963: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn over grunn til utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

I den stensilerte skjønnsutskrift s. 37 øverst er behandlet takstnr. 6o, gnr. 16o, bnr. 2o9 - med oppført eier Karsten Nordlie.

Det har vist seg at grunnet feil oppgave i ekspropriasjonskartet, beroende på at oppmålingsvesenets matrikkel ikke var á jour, er det vedrørende dette takstnummer løpet inn 2 feil, nemlig: 1) med hensyn til bruksnummerangivelsen, og 2) med hensyn til oppgaven over eier. Forholdet er at etter at eksporpriasjonskartet var utferdiget, er fra gnr. 16o, bnr. 2o9, tilhørende Ole Kristian Bjerring, blitt utskilt en parsell gnr. 16o, bnr. 814, eier Karsten Nordlie. Den i skjønnet pkt. 1 fastsatte erstatning for avstått grunn, 1o.8 m2 á kr. 2o.- pr. m2, tilfaller eieren av bnr. 2o9, Bjerring, og de i skjønnets pkt. 2 og 4 fastsatte erstatninger vedrørende gjerde og skråning tilfaller eieren av bnr. 814, Nordlie.

I henhold til begjæring fra kommuneadvokaten og på grunnlag av samtykkeerklæringer innhentet av ham fra de nevnte 2 eiere, Bjerring og Nordlie, foretar skjønnskommisjonen herved rettelse av de påviste feil.

I skjønnsutskriften s. 37 rettes under t.nr. 6o den første linje ("gnr. 16o, bnr. 2o9 - Karsten Nordlie") til å lyde :
gnr. 16o, bnr. 2o9 og 814, eiere henholdsvis Ole Kristian Bjerring og Karsten Nordlie.
og videre tilføyes i skjønnet et nytt punkt 5 av følgende innhold:

5. Erstatningen under pkt. 1 for avstått grunn tilfaller Ole Kristian Bjerring, og erstatningene under pkt. 2 og 4 for gjerde og skråning tilfaller Karsten Nordlie.

Utskriftens riktighet bekreftes:
Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Oslo, den 26.oktober 1967.
OSLO SKJØNNSKOMMISJON AVD. II
Ragnar Christophersen.
Formann.

Utskrift av

RETTSBOK

for

OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

RETTELSE

i

skjønn avhjemlet 16.6. 1966 i sak nr. 23/1963, ekspropriasjonsskjønn over grunn til utvidelse av Enebakkveien fra Sandstuveien til Løvset.

Kommuneadvokaten har etter foranledning fra Oslo Oppmålingsvesen gjort oppmerksom på at det i skjønnet vedrørende takstnummer 29, gnr. 16o, bnr. 1 og 439, under punkt 3 er innløpet en skrivfeil. Størrelsen av et innløsningsareal utenfor reguleringen er feilaktig angitt til 8oo.2 m2, mens det korrekte tall er 712.8 m2 (8oo.2 m2 ÷ 87.4 m2, som var regulert til busslomme, og som er tatt med i skjønnet under punkt 1).

Kommuneadvokatens henvendelse er blitt forelagt for prosessfullmektigen for vedkommende grunneiere, h.r.advokat Odd V.B. Bugge. Han har på sine parters vegne i skriv til skjønnskommisjonen av 24.1. 1968 erklært seg enig i at rettelse av feilen blir foretatt.

I medhold av tvistemålslovens § 156 retter skjønnskommisjonen feilen slik:

På skjønnsutskriften s. 29, under t.nr. 29, gnr. 16o, bnr. 1, punkt 3, rettes den feilaktige arealangivelse 8oo.2 m2 til det korrekte tall: 712.8 m2.

O s l o , den 12. februar 1968.

OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

Ragnar Christophersen.
(s.)
Formann.

Riktig utskrift bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 16. juni 1966 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Gnr. 149, bnr. 10, tnr. 2.		
225,6 m² a kr. 20,-	kr. 4.512,-	
Erstatning for ulempe	" 500,-	
" " beplantning	" 100,-	kr. 5.112,-
Gnr. 149, bnr. 376, tnr.3.		
78,6 m² a kr.20,-	kr. 1.572,-	
Erstatning for beplantning	" 500,-	" 2.072,-
Gnr. 149, bnr. 74, tnr. 4.		
13,2 m² a kr. 20,-	kr. 264,-	" 264,-
Gnr. 149, bnr. 399, tnr. 5.		
146,7 m² a kr.20,-	kr. 2.934,-	
Erstatning for beplantning	" 800,-	" 3.734,-
Gnr. 149, bnr. 88 og gnr. 160, bnr. 598, tnr. 7.		
104,2 m² a kr.20,-	kr. 2.084,-	
Erstatning for bærbusker og frukttrær	" 400,-	" 2.484,-
Gnr. 149, bnr. 411, tnr. 8.		
16,4 m² a kr.20,-	kr. 328,-	" 328,-
Gnr. 149, bnr. 527, tnr. 9.		
92,9 m² a kr.20,-	kr. 1.858,-	" 1.858,-
Gnr. 149, bnr. 73, tnr. 10.		
94,2 m² a kr.20,-	kr. 1.884,-	" 1.884,-
Gnr. 160, bnr. 422, tnr. 12.		
29,0 m² a kr.20,-	kr. 580,-	
Erstatning for beplantning	" 150,-	" 730,-
Gnr. 160, bnr. 423, tnr. 13.		
13,5 m² a kr.20,-	kr. 270,-	
Erstatning for beplantning	" 200,-	" 470,-
Gnr. 149, bnr. 378, tnr. 15.		
83,6 m² a kr.30,-	kr. 2.508,-	
Erstatning for biloppstillings-plass	" 2.000,-	" 4.508,-
Gnr. 149, bnr. 379, tnr. 17.		
70,0 m² a kr.20,-	kr. 1.400,-	
Erstatning for frukttrær	" 900,-	" 2.300,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 321, tnr. 18.		
91,5 m² a kr.20,-	kr. 1.830,-	
Erstatning for beplantning	" 700,-	
" " veiens nærhet	" 4.500,-	kr. 7.030,-
Gnr. 149, bnr. 452, tnr. 19.		
1,5 m² a kr.0,- (30,-)		
104,8 " " " 20,-		
106,3 m²	kr. 2.096,-	
Erstatning for beplantning og veiens nærhet	" 1.500,-	" 3.596,-
Gnr. 149, bnr. 94, tnr. 20.		
93,9 m² a kr.20,-	kr. 1.878,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 1.000,-	" 2.878,-
Gnr. 149, bnr. 560, tnr. 20 b.		
10,5 m² a kr.20,-	kr. 210,-	" 210,-
Gnr. 160, bnr. 368, tnr. 21.		
2,5 m² a kr.0,- (50,-)		
99,3 " " " 20,-		
101,8 m²	kr. 1.986,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 5.500,-	" 7.486,-
Gnr. 160, bnr. 393, tnr. 22.		
138,1 m² a kr.20,-	kr. 2.762,-	
Erstatning for beplantning og frukttrær	" 600,-	
Erstatning for ulempe ved veiens nærhet	" 7,500,-	" 10.862,-
Gnr. 149, bnr. 407, tnr. 23.		
40,5 m² a kr.20,-	kr. 810,-	" 810,-
Gnr. 160, bnr. 378, tnr. 24 b. (leietaker)		
Erstatning for flytningsomkostninger, tap vedrørende inventar etc.		" 15.000,-
Gnr. 160, bnr. 378, tnr. 24 c (leietaker)		
Erstatning for flytningsomkostninger, tap vedr. inventar, ulempe og driftstap i byggeperioden		" 10.000,-
Gnr. 160, bnr. 1 og 439, tnr. 29.		
Gnr. 160, bnr. 1		
1813,4 m² a kr.20,-	kr.36.268,-	
Erstatning for ulempe	" 15.000,-	" 51.268,-
Gnr. 160, bnr. 439.		
123,5 m² a kr.20,-		" 2.470,-
Gnr. 160, bnr. 375, tnr. 30.		
40,7 m² a kr.20,-	kr. 814,-	" 814,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 413, tnr. 34.		
31,0 m² a kr.20,-	kr. 620,-	kr. 620,-
Gnr. 160, bnr. 779 og 75, tnr. 35.		
59,5 m² a kr.0,- (1.190,-)		
52,9 " " " 20,-	kr. 1.058,-	" 1.058,-
112,4 m²		
Gnr. 160, bnr. 394, tnr. 36.		
163,2 m² a kr.20,-	kr. 3.264,-	
Erstatning for ulempe ved veiens nærhet og omlegging av nedkjørsel, samt tap av beplantning	" 10.000,-	" 13.264,-
Gnr. 160, bnr. 317, tnr. 37.		
188,1 m² a kr.20,-	kr. 3.762,-	
Erstatning for omlegging av adkomstvei	" 2.000,-	" 5.762,-
Gnr. 160, bnr. 316, tnr. 38.		
200,8 m² a kr.20,-	kr. 4.016,-	
Erstatning for ulempe ved veiens nærhet i forbindelse med omlegging av innkjørsel	" 12.000,-	" 16.016,-
Gnr. 160, bnr. 650, tnr. 39.		
23,2 m² a kr.20,-	kr. 464,-	" 464,-
Gnr. 160, bnr. 315, tnr. 40.		
147,4 m² a kr.20,-	kr. 2.948,-	
Erstatning for flytting av flaggstang	" 500,-	
Erstatning for ulempe ved veiens nærhet	" 6.000,-	" 9.448,-
Gnr. 160, bnr. 571, tnr. 41.		
140,5 m² a kr.20,-	kr. 2.810,-	" 2.810,-
Gnr. 160, bnr. 264, tnr. 42.		
95,4 m² a kr.20,-	kr. 1.908,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 2.000,-	" 3.908,-
Gnr. 160, bnr. 869, tnr. 42 b.		
13,8 m² a kr.20,-	kr. 276,-	" 276,-
Gnr. 160, bnr. 52, tnr. 43.		
45,0 m² a kr.20,-	kr. 900,-	
Erstatning for frukttrær og bærbusker	" 600,-	" 1.500,-
Gnr. 160, bnr.55, tnr. 44.		
14,8 m² a kr.20,-	kr. 296,-	" 296,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 56, tnr. 45.		
231,6 m² a kr.20,-	kr. 4.632,-	
Erstatning for hekk og beplantning	" 1.500,-	
" " veiens nærhet	" 4.000,-	
" " flytting av flaggstang	" 500,-	kr.10.632,-
Gnr. 160, bnr. 51, tnr. 46.		
215,5 m² a kr.20,-	kr. 4.310,-	
Erstatning for ulempe ved veiens nærhet, for ulemper ved omlegging av kjøreadkomst og for tap av beplantning	" 9.000,-	" 13.310,-
Gnr. 160, bnr. 263 og 844, tnr. 48.		
Gnr. 160, bnr. 263.		
181,0 m² a kr.20,-	kr. 3.622,-	" 3.622,-
Gnr. 160, bnr. 844.		
87,1 m² a kr.40,-	kr. 3.484,-	" 3.484,-
Gnr. 160, bnr. 216, tnr. 48 b.		
159,9 m² a kr.20,-	kr. 3.198,-	
Erstatning for vegetasjon og veiens nærhet	" 1.500,-	" 4.698,-
Gnr. 160, bnr. 279, tnr. 52.		
18,7 m² a kr.20,-	kr. 374,-	
Erstatning for bærbusker og levegetasjon	" 400,-	" 774,-
Gnr. 160, bnr. 565, tnr. 53.		
12,5 m² a kr.20,-	kr. 250,-	" 250,-
Gnr. 160, bnr. 567, tnr.54.		
62,2 m² a kr.20,-	kr. 1.244,-	" 1.244,-
Gnr. 160, bnr. 213, tnr. 56.		
7,4 m² a kr.20,-	kr. 148,-	" 148,-
Gnr. 160, bnr. 430, tnr. 57.		
35,3 m² a kr.20,-	kr. 706,-	
Erstatning for létrær	" 200,-	" 906,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 280, tnr. 58.		
71,8 m² a kr.20,-	kr. 1.436,-	
Erstatning for frukttrær og bærbusker	" 1.000,-	kr. 2.436,-
Gnr. 160, bnr. 700, tnr. 59.		
111,8 m² a kr. 20,-	kr. 2.236,-	
Erstatning for frukttrær og bærbusker	" 1.200,-	" 3.436,-
Gnr. 160, bnr. 209, tnr. 60.		
10,8 m² a kr.20,-		" 216,-
Gnr. 160, bnr. 282, tnr. 61.		
134,5 m² a kr.20,-	kr. 2.690,-	
Erstatning for frukttrær og beplantning	" 1.200,-	" 3.890,-
Gnr. 160, bnr. 465, tnr. 62.		
4,6 m² a kr. 20,-	kr. 92,-	
54,5 " " " 0,- (1.090,-)		" 92,-
Gnr. 160, bnr. 203, tnr. 63.		
2,6 m² a kr.20,-	kr. 52,-	
52,0 " " " 0,- (1.040,-)		
54,6 m²		" 52,-
Gnr. 160, bnr. 480, tnr. 64.		
144,8 m² a kr.20,-	kr. 2.896,-	
Erstatning for prydbusker	" 200,-	" 3.096,-
Gnr. 160, bnr. 283, tnr. 65.		
57,5 m² a kr.20,-	kr. 1.150,-	
286,0 " " " 8,-	" 2.288,-	
343,5 m²		
Erstatning for frukttrær og prydbusker	" 500,-	" 3.938,-
Gnr. 160, bnr. 804, tnr. 66.		
25,0 m² a kr.0,- (500,-)		
154,0 " " " 8,-	kr. 1.232,-	
105,4 " " " 20,-	" 2.108,-	
284,4 m²		
Erstatning for bærbusker og beplantning	" 200,-	" 3.540,-
Gnr. 160, bnr. 659, tnr. 67.		
63,5 m² a kr.0,- (1.905,-)		
180,6 " " " 30,-	kr. 5.418,-	" 5.418,-
244,1 m²		
Gnr. 160, bnr. 658, tnr. 68.		
52,3 m² a kr.30,-		" 1.569,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 193, tnr. 69.		
28,0 m² a kr.20,-	kr. 560,-	
Erstatning for létrær	" 100,-	kr. 660,-
Gnr. 160, bnr. 210, tnr. 70.		
142,7 m² a kr.20,-	kr.2.854,-	
Erstatning for granhekk og prydbusker	" 1.200,-	" 4.054,-
Gnr. 160, bnr. 205, tnr. 71.		
195,6 m² a kr.20,-	kr.3.912,-	
Erstatning for létrær og beplantning	" 1.200,-	" 5.112,-
Gnr. 160, bnr. 596, tnr. 72.		
12,6 m² a kr.20,-		" 252,-
Gnr. 160, bnr. 204, tnr. 73.		
87,1 m² a kr.20,-	kr.1.742,-	
Erstatning for létrær og hekk	" 1.600,-	" 3.342,-
Gnr. 160, bnr. 868, tnr. 73 b.		
5,3 m² a kr.20,-		" 106,-
Gnr. 160, bnr. 331 tnr. 74.		
36,5 m² a kr. 0,-		
202,3 " " " 20,-	kr.4.046,-	
238,8 m²		
Erstatning for frukttrær, bærbusker og hekk	" 700,-	" 4.746,-
Gnr. 160, bnr. 332, tnr. 75.		
37,5 m² a kr.0,-	kr. 0,-	
154,1 " " " 20,-	" 3.082,-	
191,6 m²		
Erstatning for frukttrær og bærbusker	" 800,-	" 3.882,-
Gnr. 160, bnr. 197, tnr. 76.		
32,8 m² a kr.20,-		" 656,-
Gnr. 160, bnr. 198, tnr. 77.		
72,9 m² a kr.20,-	kr. 1.458,-	
Erstatning for létrær og hekk	" 400,-	" 1.858,-
Gnr. 160, bnr. 191, tnr. 78.		
162,7 m² a kr.20,-	kr. 3.254,-	
Erstatning for létrær, beplantning og hekk	" 1.500,-	
Erstatning for veiens nærhet og ombytting av portstolper	" 4.500,-	" 9.254,-

		Erstatning:
Gnr. 160, bnr. 206, tnr. 79.		
14,0 m² a kr.0,- (280,-)		
204,6 " " " 20,-	kr. 4.092,-	
218,6 m²		
Erstatning for frukttrær og létrær	" 400,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 3.000,-	kr. 7.492,-
Gnr. 160, bnr. 704, tnr. 80.		
16,4 m² a kr.20,-	kr. 328,-	
Erstatning for létrær og tildanning av gjerde	" 600,-	" 928,-
Gnr. 160, bnr. 207, tnr. 81.		
176,5 m² a kr.20,-	kr. 3.530,-	
Erstatning for létrær	" 1.000,-	
" " veiens nærhet	" 5.000,-	" 9.530,-
Gnr. 161, bnr. 2, tnr. 82.		
8,0 m² a kr.0,- (160,-)		
56,6 " " " 20,-	kr. 1.132,-	" 1.132,-
64,6 m²		
Gnr. 160, bnr. 192, tnr. 84.		
146,9 m² a kr. 45,-		" 6.610,50
Gnr. 161, bnr. 5 , tnr. 86.		
3,7 m² a kr.20,-		" 74,-
Gnr. 161, bnr. 7 og 4, tnr. 87.		
57,0 m² a kr.0,- (1.710,-)		
148,0 " " " 30,-	kr. 4.440,-	
126,5 " " " 30,-	" 3.795,-	" 8.235,-
331,5 m²		
Gnr. 160, bnr. 563, tnr. 92.		
28,3 m² a kr.20,-	kr. 566,-	
Erstatning for beplantning	" 100,-	" 666,-
Gnr. 160, bnr. 208, tnr. 93.		
Erstatning for ulempe ved brattere innkjørsel til garasjen		" 1.500,-

Erstatningsbeløpene er betalt og kommunen innestår for rigtig utbetaling.

Oslo, den 28. oktober 1968.

Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brække
ekspropriasjonssjef

Per Svendsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/29477/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:06

2 8 DES. 1978 29477

E R K L Æ R I N G

vedr. gnr. 160, bnr. 658, 659 og 661 i Oslo
Eiendommer

Tilbygg garasje — Arbeidets art

78/2017 — bygningskontr. jnr.

Undertegnede eier av gnr. 160, bnr. 658, 659 og 661 erklærer herved at følgende heftelser skal hvile på eiendommene.

1. På eiendommen gnr. 160, bnr. 658, skal det til fordel for brukerne av gnr. 160, bnr. 659 og 661 være rett til atkomstvei langs eiendommens nordvestre grense.

2. På eiendommen gnr. 169, bnr. 659, skal det til fordel for brukerne av gnr. 160, bnr. 658 og 661 være rett til atkomstvei langs eiendommens sydøstre grense.

3. På eiendommen gnr. 160, bnr. 661, skal det til fordel for brukerne av gnr. 160, bnr. 658, være rett til atkomstvei og snuplass i eiendommens søndre hjørne.

Rettighetene skal gjelde såvel kjørbar atkomst som gangatkomst. Atkomstveien og snuplassen er opparbeidet.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 19-12-78

Lars Vaselby

Eier av bnr 659+661: % BOLIGSELSKAPET SØNDRE ABILDSØ I

Skjøteinnehavers underskrift
A/S Holbergs Plads 5

Eier av bnr 658.

Lars Vaselby

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/29478/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 12:08

SA

28 DES. 1978

29478

E R K L Æ R I N G

vedrörende

Gnr. 160 Bnr. 659

Undertegnede eier og skjöteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr. 160 Bnr. 658

bebygges inntil 2,05 m fra min grense, som byggemelding jnr. 78/2017 viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 73 . 2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 13-12-78

SØNDRE AFILDØ I BOLIGSELSKAPET

Lars Nordby
eier/festers underskrift

A/S Holbergs Plads 5
skjöteinnehavers underskrift

Lars Nordby

Avskriftens riktighet bekreftes

Bor 28.12.78.

Tinglysingsstempel **DAGBOKFØRT**

10.MAJ 84 022669

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	160	658		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Holbergs Plass 5 A/S p.b. 5805 Hegdehaugen 0308 OSLO 3			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
	B	720			
1	2	3	1	2	3
1		90	21		
2		90	22		
3		90	23		
4		90	24		
5		90	24		
6		90	26		
7		90	27		
8		90	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		720	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

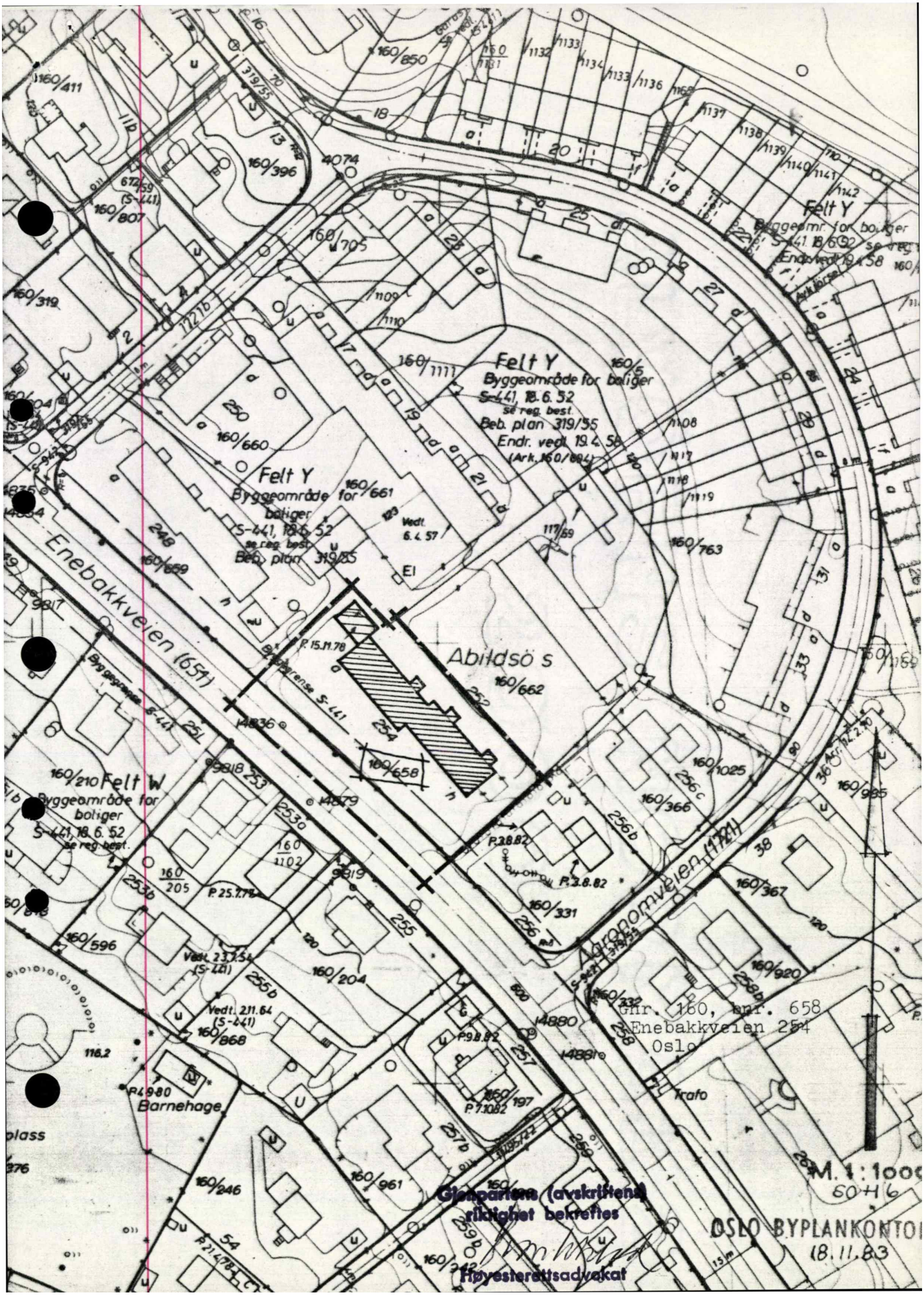
Supplerende tekst

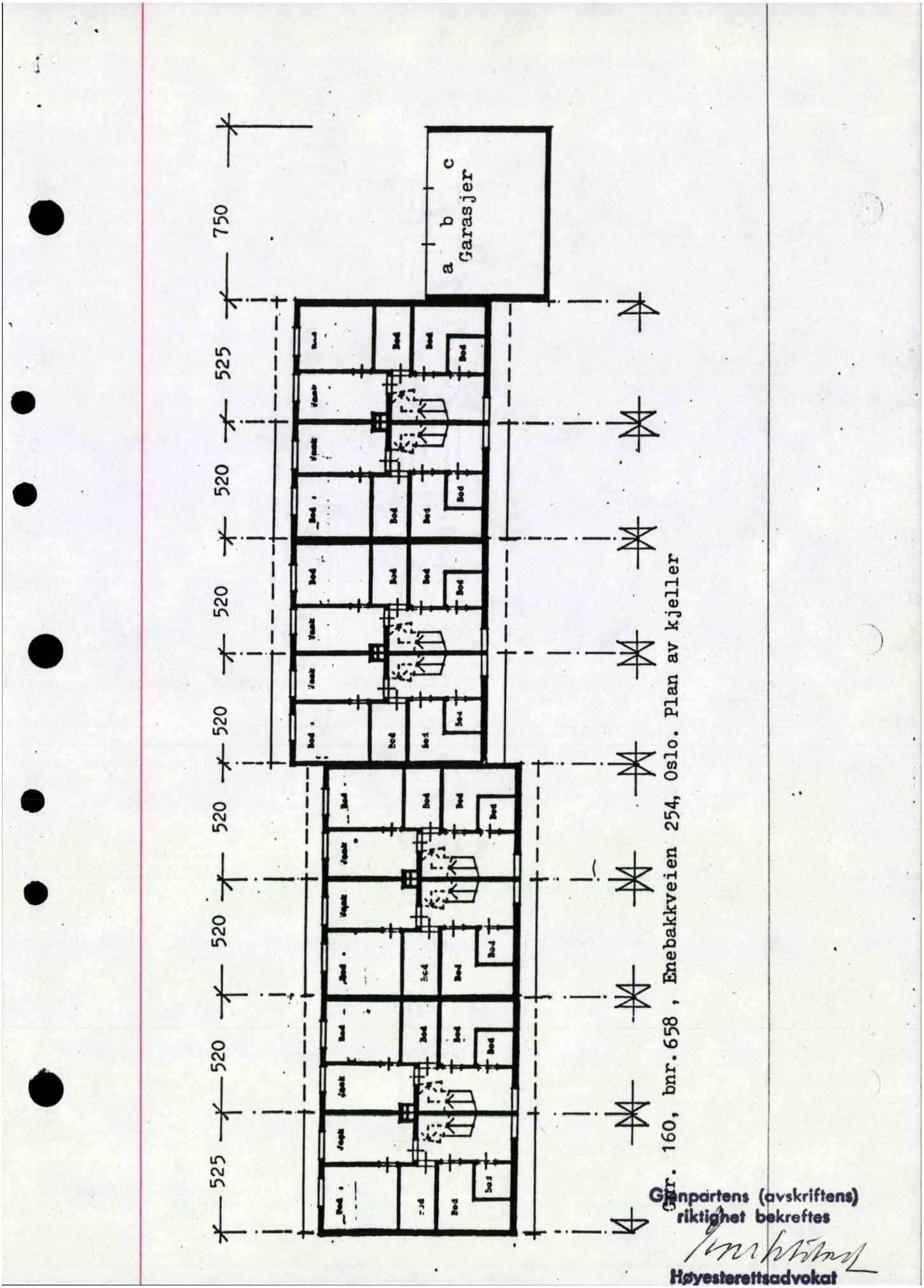
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. tinglyste erverssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

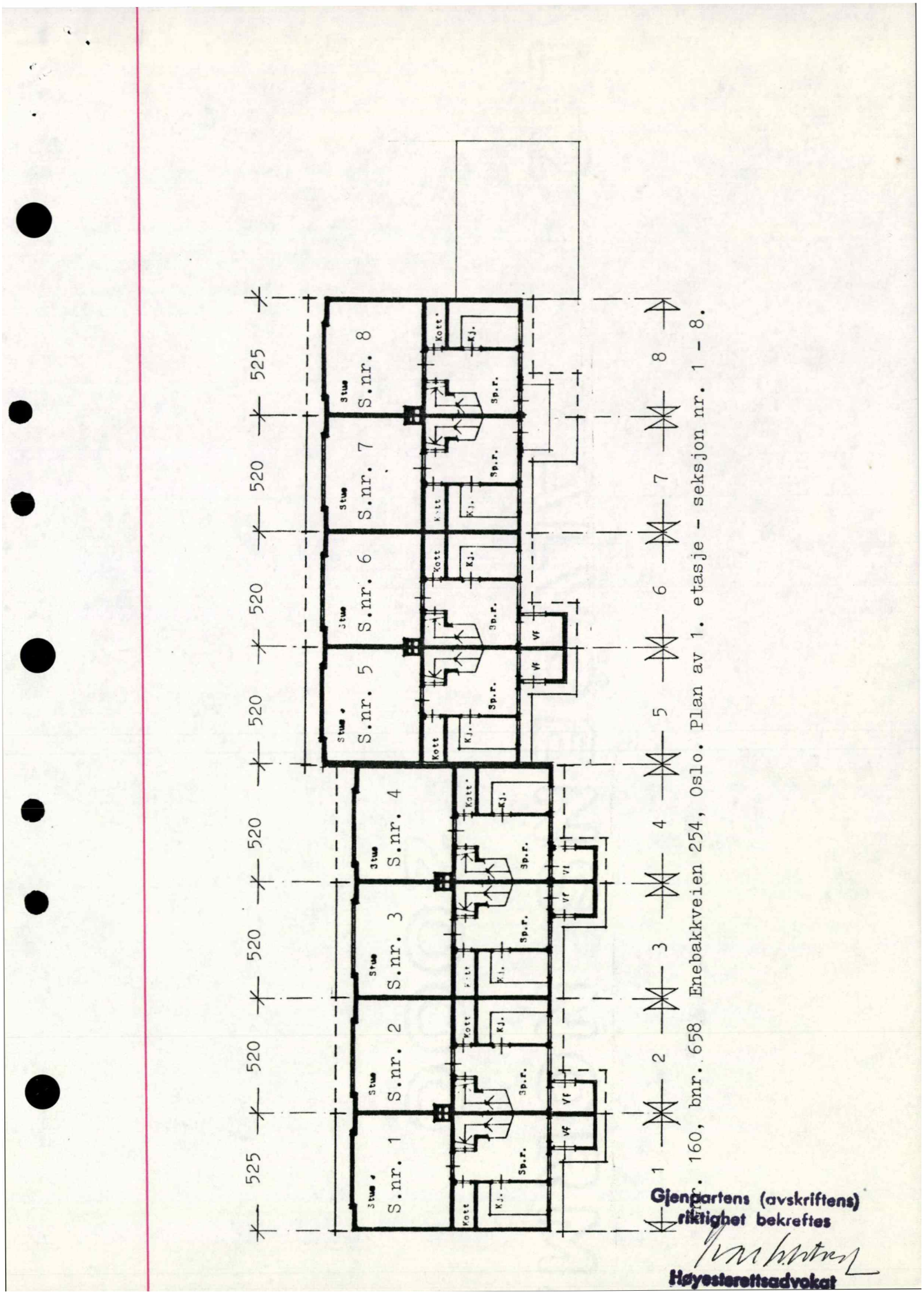
Dato 27.4.1984	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Boligselskapet HOLBERGS PLASS A/S
Sted	

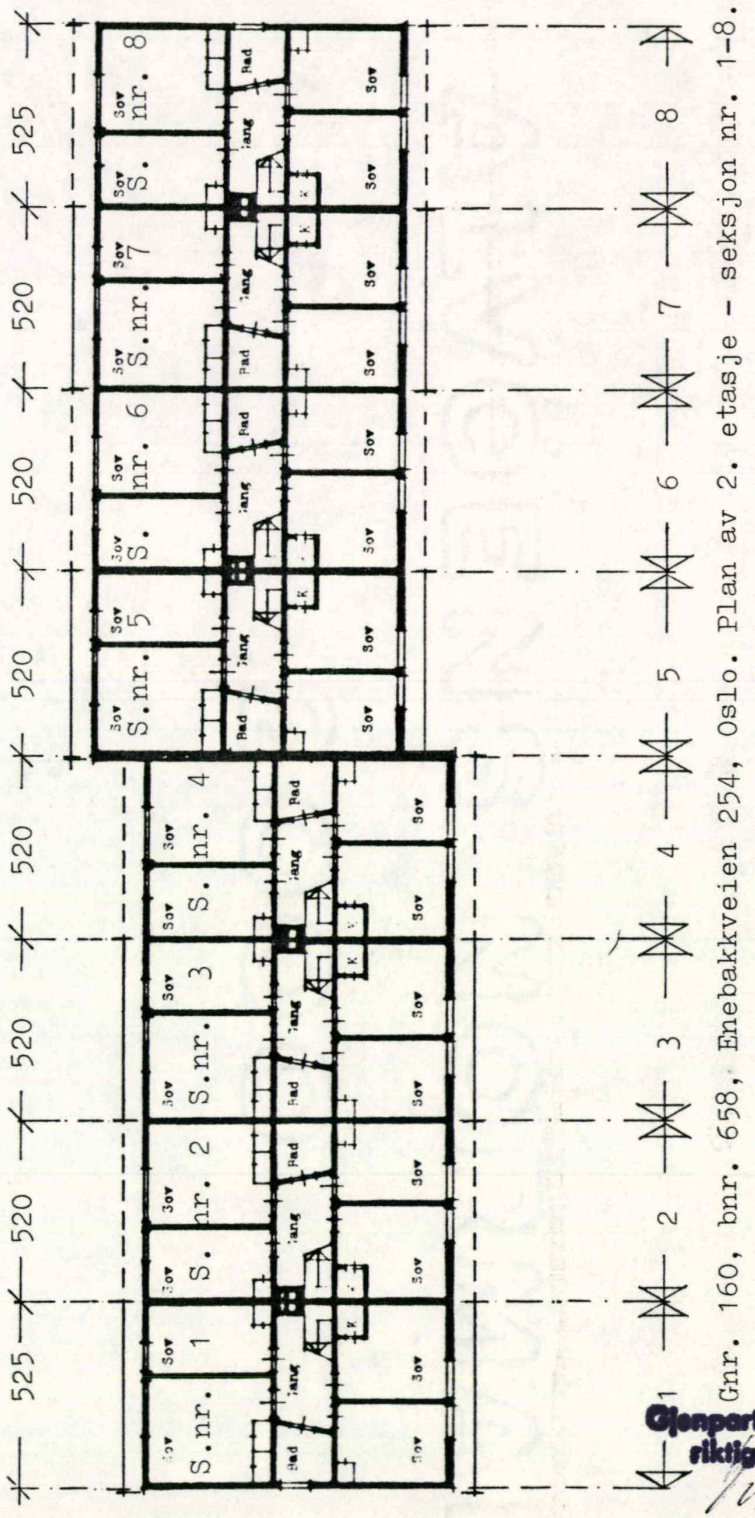
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.adv. Ivar Elstad	p.b. 1745 Vika Oslo 1	41 44 89


Felt Y
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg. best.
Beb. plan 319/55
Endr. vedt. 19.4.58
(Ark. 160/804)
Felt Y
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg. best.
Beb. plan 319/55
Felt W
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg. best.
Enebakkveien (651)
Abildsö s
160/662
Agronomveien (1721)
Barnehage
Gnr. 160, bnr. 658
Enebakkveien 284
Oslo
Trafo
M. 1:1000
OSLO BYPLANKONTOR
18.11.83
Gjenparten (avskriftens) riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat


a b c
Garasjer
750
525
520
520
520
520
520
520
525
Gnr. 160, bnr. 658 , Enebakkveien 254, Oslo. Plan av kjeller
Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat


Gnr. 160, bnr. 658 Enebakkveien 254, Oslo. Plan av 1. etasje - seksjon nr. 1 - 8.
S.nr. 1
S.nr. 2
S.nr. 3
S.nr. 4
S.nr. 5
S.nr. 6
S.nr. 7
S.nr. 8
Stue
Kott
Kj.
Sp.r.
Vf
525
520
1
2
3
4
5
6
7
8
Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 658, Enebakkveien 254, Oslo. Plan av 2. etasje - seksjon nr. 1-8.

Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes

Tom Hestad

Høyesterettsadvokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/29479/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 13:20

SA

28 DES. 1978 29479

E R K L Æ R I N G

vedrörende

Gnr. 160 Bnr. 661

Undertegnede eier og skjöteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr. 160 Bnr. 658

bebyggés inntil 1,74 m fra min grense, som byggemelding jnr. 78/2017 viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 70 . 2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 19-12-78

% BOLIGSELSKAPET SØNDRE ABILDSØ
Lars Vardly
eier/festers underskrift

A/S Holbergs Plads 5
Lars Vardly
skjöteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Energiattest



Adresse **Enebakkveien 254C, 1187 OSLO**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338007**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81217831**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **658**
Seksjonsnummer **6**	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 **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **227,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 260 kWh**



Enebakkveien 254C, 1187 OSLO

Detaljering

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

Enebakkveien 254C, 1187 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.