



21.12.2025
Oslo Kommune, plan- og bygningsetaten

Økonomisk Verdivurdering av trær

Økonomisk verdivurdering av trær

Project No.

A302233

Document no.

RAP-01_NS3846:2024

Version

01

Date of issue

03.02.2026

Description

Fagrapport verdivurdering av trær

Prepared

CAHF

Checked

MNNL

Approved

CAHF

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
2	Metode og gjennomføring	6
2.1	Basisverdi	6
2.2	Tilstand, alder og opplevelsestjenester	8
2.3	Avgrensing av standarden	9
2.4	Kompetanse.....	9
3	Vurderinger.....	10
3.1	Hovedfunn.....	10
4	Billedokumentasjon.....	12
5	Referanser	15

1 Innledning

Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten, ønsker å prøve ut Norsk Standard for økonomisk verdivurdering av trær (Norsk Standard, 2024) i en reguleringsplansak.

Hensikten er å finne ut om en økonomisk verdi av enkelttrær på tomten, tilfører planarbeidet noe av verdi. Det er identifisert en egnet plansak som er i oppstartsfasen. Verdivurderingen vil bli gjort tilgjengelig for de som skal utarbeide planforslaget.

Plansaken ligger i Maridalsveien 292 i Oslo kommune. På grunn av et betydelig antall trær på tomten anses det lite hensiktsmessig å verdisette samtlige. Det er foretatt et representativt utvalg av trær med variasjon i art, størrelse og alder. Trærne er plassert på forskjellige steder rundt omkring på tomten, se Figur 3-1.

Totalt er det vurdert 10 trær. Arter som er representert er alm, spisslønn, eple, platanlønn, bjørk og selje. De vurderte trærne er listet opp i Tabell 1-1. Det følger med et utfylt skjema for hvert tre som er vurdert. Bilder er tatt av COWI AS.

Kontaktperson for oppdragsgiver har vært Tore Mauseth.

Tabell 1-1 Tabell med oversikt over treslagene som er vurdert og deres stammeomkrets (SO) målt 1 meter over terreng og trærnes høyde.

Tre nr.	Art	SO målt på 1m	Høyde (m)
1	Alm (<i>Ulmus glabra</i>)	311 cm	23
2	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	168 cm	17
3	Eple (<i>Malus sp.</i>)	65 cm	8
4	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	161 cm	15
5	Platanlønn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	189 cm	14
6	Bjørk (<i>Betula pendula</i>)	93 cm	15,2
7	Bjørk (<i>Betula pendula</i>)	65	14
8	Selje (<i>Salix caprea</i>)	112	12,5
9	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	255	16,5
10	Alm (<i>Ulmus glabra</i>)	135	19

2 Metode og gjennomføring

Metoden for vurdering av trærne i denne rapporten følger Norsk standard 3846:2024, verdivurdering av trær. Metoden ble lansert i 2024 og ved befaring er det tenkt at man skal benytte en blankett (blankett 3846), denne er fortsatt under utarbeidelse. Det er i denne saken derfor benyttet Excel skjema utarbeidet av Kristin Moldestad ved Trekontoret AS. Moldestad har lang erfaring som arborist og har deltatt i utarbeidelsen av metoden.

NS3846 beskriver en metode for verdivurdering av trær som vokser i gatemiljø, parker, hager, friområder, naturtomter eller lignende. Den kan benyttes på alle trær uavhengig om de vokser alene, i gruppe, i rekke eller en allé. I denne saken gjelder vurderingen trær som omkranser bygg på en kommunal eiendom. Noen av trærne står i et eldre hagemiljø, mens noen står i skråning ned mot vei, eller i tilbakefyllingsareal inn mot konstruksjon.

Verdivurderingen består av følgende elementer: basisverdi (trekostnad og etableringskostnad), tilstand (mekanisk kvalitet og vitalitet), aldersfaktor og opplevelsestjenester. Treets verdi blir et kronebeløp i NOK og regnes ut etter følgende formel:

$$\text{Basisverdi} \times \text{Tilstand} \times \text{Aldersfaktor} \times \text{Opplevelsestjenester} = \text{Treets verdi}$$

2.1 Basisverdi

Basisverdien er summen av etableringskostnad og kostnaden for et nytt tre av samme type. Etableringskostnaden beregnes ut fra markedspris for reetablering av samme type tre på samme sted. I standarden er det oppgitt en timepris på 1000,- kr eks mva. Denne prisen er fra januar 2024 og skal indeksreguleres i henhold til SSB, se og Figur 2-1. Antall timer brukt på felling, planting og skjøtsel vurderes ut fra kriterier gitt i standarden og på voksestedet. Dersom flere trær skal vurderes på samme sted kan det medføre en effektiviseringsgevinst på etableringskostnaden. I denne saken er ikke effektiviseringsgevinsten medtatt selv om flere trær på eiendommen er vurdert. Dette er valgt fordi ingen av trærne er skadet, eller, per nå planlagt felt. Verdien regnes ut for forsøksmessig bruk i en omregulering av eiendommen.

Tabell 2-1 Indeksregulering av timepris etter SSB tabell: Byggekostnadsindeks for bustader for bustadsblokk for hele bygget.

Indeksregulering	
Det tas utgangspunkt i prisen oppgitt i NS3846 fra januar 2024 som er kr.1000,-	Indeksregulering til nærmeste tilgjengelige måned: November 2025, kr.1068,- (6,8% prisstigning fra 2024)

Berekn endring i byggekostnader

[Les om kalkulatoren](#)

Siste tilgjengelige tal er for november 2025. Tal for desember kjem ca. 12. januar.

Vel boligtype

☐ Einebustad av tre

☒ Bustadblokk

Vel type arbeid

Helle bygget

Omfattar

☒ Alle utgifter

☐ Berre materialar

Beløp

1000

Berekn prisendring frå

Frå år (åååå) 2024 Vel måned Januar

Berekn prisendring til

Til år (åååå) 2025 Vel måned November

Sjå prisendring

Beløpet svarer til

1 067,67 kr

Prisstigninga er på	6,8 %	Beløp januar 2024	1 000,00 kr	Beløp november 2025	1 067,67 kr
		Indeks januar 2024	138,9	Indeks november 2025	148,3

Figur 2-1 Skjermdump av beregning i byggekostnadskalkulator

Som en del av basisverdien inngår også pris for innkjøp av et nytt tre fra planteskole og med påslag fra anleggsgartner/entreprenør. Innkjøpsprisen justeres deretter etter det vurderte treets størrelse, målt ved stammeomkrets. Priser benyttet i saken er innhentet høst 2025. Gjennomsnitt av priser er brukt i utregningen. For platanlønn er pris på spisslønn brukt da det ikke har vært mulig å innhente pris på platanlønn.

Tabell 2-2 Oversikt over innkjøpspris, som et snitt av minst 2 innhentede markedspriser + 20% påslag for vurderte treslag.

Treslag, Norsk navn	Treslag, vitenskapelig navn	Pris for tre ihht. standardens vilkår, inkl. 20% påslag	Merknad
Alm	<i>Ulmus glabra</i>	Kr. 13 320,-	
Spisslønn	<i>Acer platanoides</i>	Kr. 11 340,-	
Bjørk	<i>Betula pendula</i>	Kr. 11 760,-	
Eple	<i>Malus sp.</i>	Kr. 13 920,-	
platanlønn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Kr. 11 340,-	Pris som for spisslønn
Selje	<i>Salix caprea</i>	Kr. 14 400,-	

2.2 Tilstand, alder og opplevelsestjenester

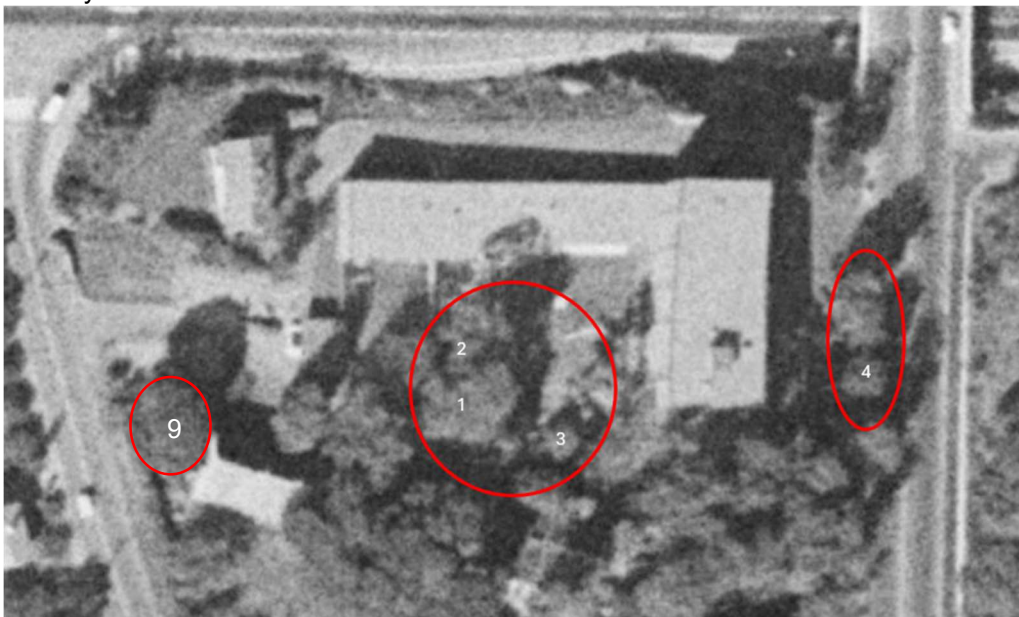
Tilstand

Tilstandsvurdering av trær gjøres etter metoden ved visuell inspeksjon av alle synlige deler av treet fra bakken, inkludert rotsonen. Formålet er å avdekke eventuelle mekaniske skader og strukturelle svakheter som inngrodd bark og andre avvik av særlig betydning for treets mekaniske styrke. Vitalitet vurderes ut ifra tilvekst, knopp utvikling og eventuelt farge på bladverket (avhenger av sesong) og helhetsvurdering av treet.

Stammeomkrets er målt med målebånd i henhold til metoden, kronediameter er målt med målebånd lagt ut på bakken og sikting på øyemål og høyde er målt med klinometer (Suunto klinometer).

Alder

For vurdering av trærnes alder er historiske flyfoto (statens kartverk, 2025), se Figur 2-2, og øvrig tilgjengelig informasjon om eiendommen benyttet og sammenholdt med observasjonene av selve trærne. På bilder fra før 1971 er det mer utfordrende å identifisere de eldste aktuelle trærne helt sikkert, men basert på trærnes størrelse i 1971 er det logisk å slutte at de forekommer på neste tilgjengelige bilde som er fra 1956. De eldste trærne anslås derfor til 75 år, og de kan godt være noe eldre enn det. Unntaket fra dette er tre nr.9. En spisslønn som synes mulig å identifisere på eldre flyfoto. Alderen til dette treet er anslått til 110-120 år.



Figur 2-2 Flyfoto av eiendommen fra 1971. Trær 1-4 er markert i bildet. © Statens kartverk, Geovekst og kommunene, Oslo 1971.

Opplevelsestjenester

I henhold til standarden vil et tres opplevelsestjenester normalt heve treets verdi. Opplevelsestjenester omfatter tre typer bidrag; Landskapsarkitektonisk element, pryddverdi og synlighet. Disse tre bidragene gis en verdi mellom 1 og 2,5. Verdien 1 regnes her som nøytral vurdering og verdien 2,5 brukes kun i spesielle situasjoner.

Med landskapsarkitektonisk element menes eksempelvis om treet er del av en alle, et større hageanlegg, eller er et viktig tuntre. Under verdien pryddverdi vurderes blant annet om treet har særlig iøyenfallende og vakker blomstring, eller god duft.

I kategorien synlighet vurderes plasseringen til treet i forhold til hvor mange som ser treet på daglig basis. Trær som vokser i tilknytning til skole, barnehage og helseinstitusjoner gis økt verdi.

Usikkerhet

Tilstandsvurdering av trær er ferskvare og gir et bilde av situasjonen den dagen trærne ble vurdert.

Trærne er visuelt vurdert den 17.12.2025 og trærne var på inspeksjonstidspunktet i vinterdvale, men bakken var snøfri. Alle vurderte trær er løvfellende og følgelig uten bladverk. Mengde, størrelse og farge på bladverk, som ville gitt mye informasjon til vitalitetsvurderingen inngår dermed ikke. Dette kan føre til noe avvik i vurdert vitalitet.

Innmåling av trærne i undersøkelsen er gjort med håndholdt gps i mobiltelefon. Nøyaktighet er oppgitt til ca.5 meter.

2.3 Avgrensning av standarden

Metoden gjelder for trær med en stammeomkrets større enn 20 cm målt 1 meter over terreng.

Metoden gjelder **ikke** for:

- trær med så høy risiko for brekkasje eller trevelt før skade at det ikke er forsvarlig å la det stå
- trær som er underlagt et vern
- træs affeksjonsverdi for enkeltpersoner
- trær i en produksjonssituasjon (planteskole) eller produksjonsskog.

.

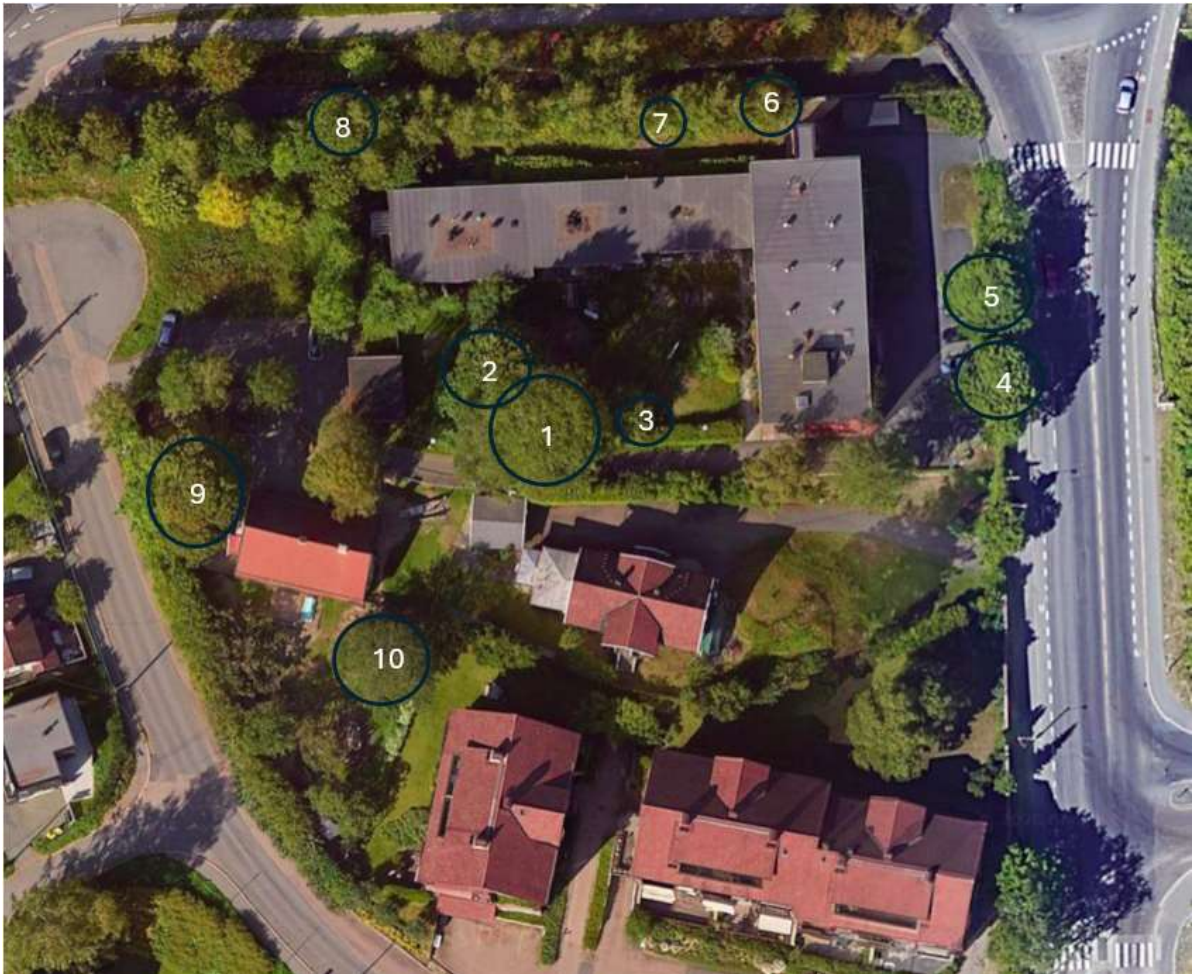
2.4 Kompetanse

NS 3846 stiller krav til kompetanse til bruker av metoden. Arbeidet er utført av personell som tilfredsstiller standardens krav til kompetanse, som er minimum 2 års erfaring med arbeid med trær. Trærne er vurdert av ISA sertifisert arborist Chanette Hoffmann og Landskapsarkitekt Maja Maria Nordahl den 17.12.2025. Chanette er utdannet National certificate of arboriculture (Merrist wood college, UK 2001) og har vært ISA sertifisert siden 2006.

3 Vurderinger

For hvert tre som er vurdert er skjema fylt ut med begrunnelser for vurdering av etableringskostnad, tilstand, alder og opplevelsestjenester. Skjemaer finnes som vedlegg 1-10.

Trær som er vurdert er vist i Figur 3-1.



Figur 3-1 Oversiktsbilde av tomten som skal reguleres (utsnitt av satellittfoto fra Google maps). Trærne som er vurdert er markert med sirkel og nummerert.

3.1 Hovedfunn

Noen av de vurderte trærne på eiendommen er relativt gamle og i ganske god tilstand for alderen med tanke på at de står i et bymiljø. De har fått utvikle seg til store fullkronede trær. Dette gjør at de oppnår ganske høy verdi.

Den samlede verdien for alle de vurderte trærne er NOK 2.382.500. Oversikt over hvert tres verdi kommer frem av Tabell 3-1.

Tabell 3-1 Oversikt over hvert tres utregnede verdi

Tre nr.	Art	SO målt på 1m	Vurdert verdi i NOK inkl. mva (avrundet til nærmeste tusen)
1	Alm (<i>Ulmus glabra</i>)	311 cm	555.000
2	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	168 cm	316.250
3	Eple (<i>Malus sp.</i>)	65 cm	148.750
4	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	161 cm	205.000
5	Platanlønn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	189 cm	205.000
6	Bjørk (<i>Betula pendula</i>)	93 cm	116.250
7	Bjørk (<i>Betula pendula</i>)	65	96.250
8	Selje (<i>Salix caprea</i>)	112	122.500
9	Spisslønn (<i>Acer platanoides</i>)	255	471.250
10	Alm (<i>Ulmus glabra</i>)	135	156.250

Ettersom treets verdi bestemmes av en kombinasjon av flere faktorer, kan verdien av ett vurdert tre normalt ikke direkte overføres til et annet tilsvarende tre. På denne eiendommen finnes det et antall yngre bjørketrær langs den nordlige grensen som er plantet samtidig og har stått nokså uforstyrret siden. Som med alle trær som vokser opp i en bestand vil konkurranse om lys, vann og næringsstoffer gjøre at trærne ikke utvikler seg helt likt og bjørkene har forskjeller i stammeomkrets, kroneutvikling og sannsynligvis også forekomster av eventuelle skader. To av trærne er vurdert etter metoden og har verdi på henholdsvis 116.250 kroner og 96.250 kroner. De to trærne er vurdert å ha samme kompleksitet i etableringskostnad og har samme trekostnad. Vurderingen gir en verdi pr cm stammeomkrets på 1211 kroner for det største treet og 1481 kroner for det minste treet. Dette viser at selv når alle øvrige parametere er konstante, øker ikke verdien lineært med stammeomkretsen. Dette gjør det vanskelig å anta verdi for de trærne som ikke er konkret vurdert.

4 Bildedokumentasjon



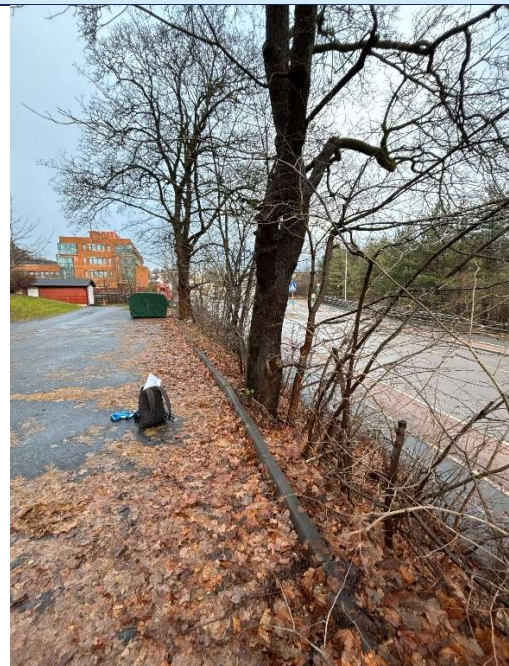
Tre nr. 1: Alm



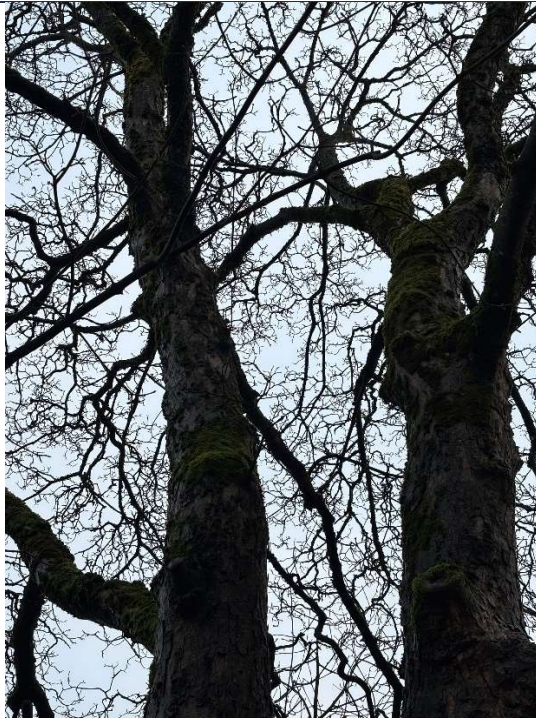
Tre nr. 2 Spisslønn



Tre nr.3: Eple



Tre nr. 4: Spisslønn (i forgrunnen). Nr. 5
Platanlønn i bakgrunnen



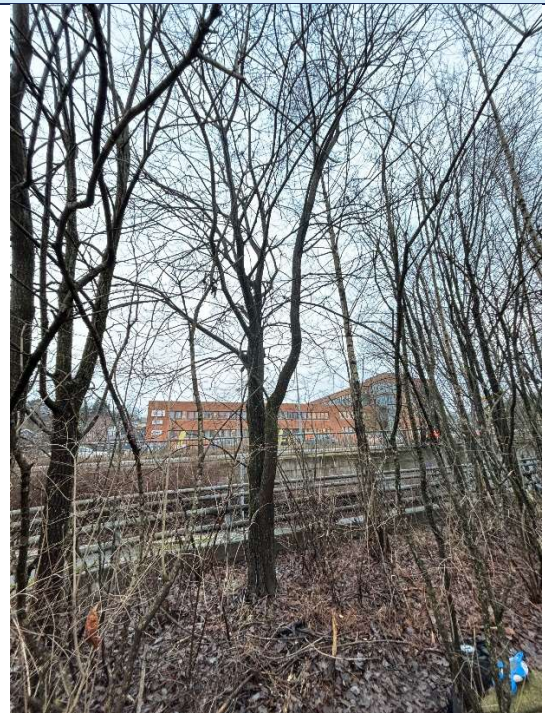
Tre nr. 5: Platanlønn



Tre nr. 6: Bjørk



Tre nr.7: Bjørk



Tre nr. 8: Selje



Tre nr. 9: Spisslønn



Tre nr. 10: Alm

5 Referanser

Norsk Standard. (2024). Verdivurdering av trær. Norge.

statens kartverk. (2025). *Norge i bilder*. Hentet fra Norge i bilder: <https://www.norgeibilder.no/>

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	1
Art:	Alm , <i>Ulmus glabra</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Kant av hage, med adkomstvei mot syd
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	75-80
Potensiell levetid	170

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto og informasjon på nett angående utvikling av eiendommen.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
1	kr 302 399	0,8	1	1,8	kr 443 519	kr 110 880	kr 554 399
Avrundet til nærmeste tusen					kr 444 000	kr 111 000	kr 555 000

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
1	kr 302 399

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er stort og krever seksjonsfelling og bortkjøring av mye materiale. Replantning krever istandsetting av adkomstveien og gjerde. Antas grei tilgang til vann i skjøtselsperioden.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	32	
Planting av tre i timer	6	12	29	12	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	35	
Sum timer:				79	
			Sum timer x timepris*	kr 84 372	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)			Sum timer x Prosent rabatt:		
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 84 372	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	11 100		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	11 100		
Planteskole 3	kr	11 100		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	11 100		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 220		
Sum trekostnad	kr	13 320		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 13 320	

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
1	kr 701	311	kr 218 027	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
1	3	4	4	5	16	0,8
Treet står i en hage og en stor del av rotsonen er uten større forstyrrelser i lengre tid. Synlige grove forankringsrøtter i overflaten der et par av dem har sår av eldre dato med sårvedkanter. En adkomstvei finnes ca. 0,5m fra stammen på sydsiden. Det anta god vekstjordi største del av rotzone. Stammen deler seg i to ved ca.3,5 m og kløften ha ha noe inngrodd bark på den ene siden. Noen eldre overgrode sår etter beskjæringer av lave grner. Nokså grove barkfurer på2-3cm. Ingen åpenbare stressymptomer. God grenstruktur og fullt utviklet jevn krone, noen avbrukne grener (dia under 10cm), ingen observerbare tegn på sykdom eller parasitter.						

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)		75-80	*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)		170	
Aldersfaktor (A) = $\sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00	1	
Uten aldersfaktor*			

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i et hagemiljø og er det største treet på eiendommen. Alm har fin blomstring om våre, men er ikke av de aller mest iøyenfallende. Det er en kommunalt eid eiendom med bydelsdrevne helsetjenester og det er en barnehage like ved. Treets størrelse og utseende bidrar til å skape et rom i hagen.
1	2	1,5	2	1,8	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	2
Art:	Spisslønn, <i>Acer platanoides</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Hage
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	75
Potensiell levetid	170

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto og informasjon på nett angående utvikling av eiendommen.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
2	kr 210 589	0,8	1	1,5	kr 252 706	kr 63 177	kr 315 883
Avrundet til nærmeste tusen					kr 253 000	kr 63 250	kr 316 250

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
2	kr 210 589

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet står inne i hagen, det kreves noe midlertidig fjerning av gjerde og kanskje utlegging av vektfordelende plater e.l. Ingen øvrig trafikk å ta hensyn til i særlig grad. Mulig noe forsiktig graving av hensyn til røtter på nærstående tre. Det antas grei tilgang til vann i skjøtelsesperioden.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	25	
Planting av tre i timer	6	12	29	12	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	35	
Sum timer:				72	
Sum timer x timepris*			kr	76 896	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)			Sum timer x Prosent rabatt:		
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr	76 896
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr		1 068	

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	12 600		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025. Innkjøpspriser regnet uten rabatter da det antas lavt antall nyinnkjøpte trær.
Planteskole 2	kr	12 600		
Planteskole 3	kr	12 600		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	12 600		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 520		
Sum trekostnad	kr	15 120		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr	15 120

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
2	kr 796	168	kr 133 693	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
2	5	3	4	4	16	0,8
Hele rotsonen i hage, mulig mekanisk skade av noen røtter ved letterre byggeaktiviteter i årenes løp. Naturlige jordprosesser og god næringstilgang. Stamme deler seg i to ved ca.1,8 m med noe trang kløft og tegn til kompenserende vekst i kløften. Åpent sår lavt på en hovedstamme, med smal sårvedkant. Normalt utviklet krone med god grenstruktur, Inngrodd bark i noen grenkløfter. Kan ha hatt sen vekst og tidligere manglet lystilgang. Observerbar Strekningsvekst og friske knopper.						

Aldersfaktor* (A)		Når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor	
Treets faktiske alder (a)	75		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	Under 3/4 av forventet levetid.
Treets forventede alder (x)	170			
$\text{Aldersfaktor (A)} = \sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$				
Med aldersfaktoren	0,00			
Uten aldersfaktor*		1		

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	
2	1,5	1,5	1,5	1,5	
Står inne i hage og i reativ nærhet til stor alm. Overskygges noe av almen, men bidrar til inntrykket av frodig hage. Har tidlig blomstring på bar kvist, karakteristisk bladform og "frøneser". Hagen tilhører eiendom som huser bydelsdrevet frisklivstilbud og det ligger en barnehage tett ved.					

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	3
Art:	Eple, <i>Malus ssp.</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltunderskelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Hage
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	48
Potensiell levetid	80

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
3	kr 102 089	0,7	1	1,7	kr 119 104	kr 29 776	kr 148 880
Avrundet til nærmeste tusen					kr 119 000	kr 29 750	kr 148 750

Utrekning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
3	kr 102 089

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Et mindre tre med enklere felling, krever mindre bortkjøring av hogstavfall, står tett på adkomstvei, noe kompleksitet ved mulig midlertidig fjerning av gjerde og nærstående hekkbusker. Nytt tre kan plantes direkte i stedlige masser som antas å være gode. Antas grei tilgang til vann til skjøtselsperioden, noe høyere krav til oppbyggingsbeskjæring av frukttre.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	10	
Planting av tre i timer	6	12	29	6	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	35	
Sum timer:				51	
		Sum timer x timepris*		kr 54 468	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)		Sum timer x Prosent rabatt:			
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 54 468	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Plantereskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1			kr 11 600	Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2			kr 11 600	
Planteskole 3			kr 11 600	
Gjennomsnitt planteskolepris			kr 11 600	
20% påslag fra anleggsgartner**			kr 2 320	
Sum trekostnad			kr 13 920	
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 13 920	

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
3	kr 733	65	kr 47 621	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
3	4	3	3	4	14	0,7

Mesteparten av rotsone er uforstyrret og i antatt god næringsrik jord i gammelt hagemiljø. Synlig mekanisk skade på rotutløper. Hovedstamme opp til ca. 1,5 m før deling. Eldre frostsprekker på stammen. Naturlig vekstform, gode grenvinkler og kløfter. Tett krone med en del konkurrerende kvist. Noe beskåret, men ikke nylig.

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid		Begrunnelse for aldersfaktor	
Treets faktiske alder (a)		48		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	Under 3/4 av forventet levetid.
Treets forventede alder (x)		80			
Aldersfaktor (A) = $\sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$					
Med aldersfaktoren		0,00			
Uten aldersfaktor*			1		
Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i et hagemiljø og bidrar til hagens fordige uttrykk. Har stor pryddverdi i blomstringsperioden og ved evt. Fruktbæring. Gis noe verdi for synlighet pga nærhet til helseinstitusjon og barnehage.
3	1,5	2	1,5	1,7	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	4
Art:	Spisslønn, <i>Acer platanoides</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Skråning mellom vei og oppfylt del av tomt mot vest.
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	75-90
Potensiell levetid	170
Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto	

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
4	kr 233 854	0,6	1	1,2	kr 163 698	kr 40 924	kr 204 622
Avrundet til nærmeste tusen					kr 164 000	kr 41 000	kr 205 000

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
4	kr 233 854

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Et stort tre som krever seksjonsfelling. God adkomst og plasstilgjengelighet, behov for sperring av privat p-plass og muligens noe fortau. Replanting krevende i bratt skråning med tett øvrig vegetasjon. Kan ha behov for spesielle tiltak for å gi god nok forankring og overdekning. Vanntilgang atnas å være enkel, men noe utfordring med avrenning og og øvrig skjøtsel.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	25	
Planting av tre i timer	6	12	29	29	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	45	
Sum timer:				99	
		Sum timer x timepris*		kr 105 732	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)		Sum timer x Prosent rabatt:			
Total etableringskostnader inkl, evt. rabatt				kr 105 732	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	12 600		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	12 600		
Planteskole 3	kr	12 600		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	12 600		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 520		
Sum trekostnad	kr	15 120		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 15 120	
Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
4	kr 796	161	kr 128 122	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
	3	3	3	3	12	0,6
Treet står i en skråning som danner overang mellom Maridalsveien og eiendommen. Det var et oppfylt areal mellom bygg og skråningen der treet står, for adkomst rundt bygget. Dette ble ytterligere oppfylt en gang mellom 1984 og 1997. Treet er hardt beskåret mot vest og i flere omganger. Stort nokså åpent beskjæringssår lavt på hovedstammen (eldre). I senere år flere beskjæringssår med lite overgroing. Vannskudd fra hovedsstammen. Kronestruktur ensidig på av beskjæring. Fortsatt noe strekningsvekst og knoppsetting. Klimaksfase. Høyde 15m. Kronediameter 12m i nord/sør retning.						

Aldersfaktor* (A)		Når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)	75-90		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)	170		
$\text{Aldersfaktor (A)} = \sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00		
Uten aldersfaktor*	1		Under 3/4 av forventet levetid.

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i overgangen mellom vei og eiendom og er del av skjermvegetasjon. Treet er stort og har tidlig vårblostring, men er ikke fullkronet og solitt. Treet er ikke spesielt synlig, men er del av den høyere vegetasjonen som står i skråningen.
4	1,5	1	1	1,2	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	5
Art:	Platanlønn, <i>Acer pseudoplatanus</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Kant av hage, med adkomstvei mot syd
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	75-90
Potensiell levetid	170

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
5	kr 256 136	0,55	1	1,2	kr 164 354	kr 41 089	kr 205 443
Avrundet til nærmeste tusen					kr 164 000	kr 41 000	kr 205 000

Utrekning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
5	kr 256 136

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Et stort tre som krever seksjonsfelling. God adkomst og plasstilgjengelighet, behov for sperring av privat p-plass og muligens noe fortau. Replanting krevende i bratt skråning med tett øvrig vegetasjon. Kan ha behov for spesielle tiltak for å gi god nok forankring og overdekning. Vanntilgang atnas å være enkel, men noe utfordring med avrenning og og øvrig skjøtsel.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	25	
Planting av tre i timer	6	12	29	29	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	45	
Sum timer:				99	
			Sum timer x timepris*	kr 105 732	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)			Sum timer x Prosent rabatt:		
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 105 732	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	12 600		Ikke funnet priser i oppdaterte kataloger da arten er vurdert som fremmedart og ikke er i salg. Benyttet pris som for spisslønn.
Planteskole 2	kr	12 600		
Planteskole 3	kr	12 600		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	12 600		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 520		
Sum trekostnad	kr	15 120		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr	15 120

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
5	kr 796	189	kr 150 404	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
5	2	3	3	3	11	0,55

Treet står i en skråning som danner overang mellom Maridalsveien og eiendommen. Det var et oppfylt areal mellom bygg og skråningen der treet står, for adkomst rundt bygget. Dette ble ytterligere oppfylt en gang mellom 1984 og 1997. Oppfylling over rothals. Rothals og nedre del av stamme pakket inn i duk. Treet er 14 meter høyt og har krone diameter på 10,8 meter i nord/sør retning. Klimaksfase. Hardt beskåret mot vest, med full overgroing av de eldste sårene og avtagende sårvedutvikling på nyere beskjæringssår. Hovedstamme deler seg i to med åpen kløft. Gode grenvinkler. Noe dødved i krona.

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)		75-90	*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)		170	
Aldersfaktor (A) = $\sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren		0,00	
Uten aldersfaktor*		1	

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i overgangen mellom vei og eiendom og er del av skjermvegetasjon. Treet er stort, men er ikke fullkronet og solitært. Treet er ikke spesielt synlig, men er del av den høyere vegetasjonen som står i skråningen.
5	1,5	1	1	1,2	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	6
Art:	Hengebjørk, <i>Betula pendula</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	I vegetasjonsskjerm mellom kulvert/vei og eiendom
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	29
Potensiell levetid	120

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto og informasjon på nett angående utvikling av eiendommen.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
6	kr 109 615	0,85	1	1,0	kr 93 173	kr 23 293	kr 116 466
Avrundet til nærmeste tusen					kr 93 000	kr 23 250	kr 116 250

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
6	kr 109 615

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er ungt og ikke så stort. Stpr i tett bestand og har forholdsvis lite masse som må fraktes bort. Replantning noe utfordrende på grunn av tett vekst og mye røtter på stedet. For etableringsskjøtsel antas enkel tilgang til vann og grei adkomst.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	10	
Planting av tre i timer	6	12	29	12	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	25	
Sum timer:				47	
Sum timer x timepris*				kr 50 196	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)				Sum timer x Prosent rabatt:	
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 50 196	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024			Indeks er fra SSB:		
Timepris januar 2026:			kr 1 068		

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	9 800		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	9 800		
Planteskole 3	kr	9 800		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	9 800		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	1 960		
Sum trekostnad	kr	11 760		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 11 760	

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
6	kr 619	96	kr 59 419	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))							Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår	Treet står i en tett bestand av bjørketrær som delvis er plantet som pisk og delvis antatt fra frø som har slått rot. Rotsonarealet består av tilbakefyllingsmasser mellom mur og terreng etter konstruksjon av kulvert. Treet er i vekstfasen og er 15,2 meter høyt med kronediameter på 6m. Noe ensidig grensetting pga skygge fra øvrig bestand. Sidegrener forholdsvis små da strekningsvekst er prioritert i en så tett bestand. Begrenset plass til rotutvikling mot nord. Treet ser vitalt ut og uten skader.
	røtter	stamme	krone				
6	3	5	4	5	17	0,85	

Aldersfaktor* (A)		Når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)	29		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)	120		
$\text{Aldersfaktor (A)} = \sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00		
Uten aldersfaktor*	1		Under 3/4 av forventet levetid.

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet er del av nokså tett skjermvegetasjon mellom vei/kulvert og bygg på eiendommen. Det er mange nokså like trær i bestanden. Alle opplevelsestjenester vektet nøytralt på 1.
6	1	1	1	1,0	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	7
Art:	Hengebjørk, <i>Betula pendula</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	I vegetasjonsskjerm mellom kulvert/vei og eiendom
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	29
Potensiell levetid	120
Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto	

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
7	kr 90 428	0,85	1	1,0	kr 76 863	kr 19 216	kr 96 079
Avrundet til nærmeste tusen					kr 77 000	kr 19 250	kr 96 250

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
7	kr 90 428

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er ungt og ikke så stort. Står i tett bestand og har forholdsvis lite biomasse som må fraktes bort. Replantning noe utfordrende på grunn av tett vekst og mye røtter på stedet. For etableringsskjøtsel antas enkel tilgang til vann og grei adkomst.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	10	
Planting av tre i timer	6	12	29	12	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	25	
Sum timer:				47	
Sum timer x timepris*				kr 50 196	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)				Sum timer x Prosent rabatt:	
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 50 196	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024			Indeks er fra SSB:		
Timepris januar 2026:			kr 1 068		

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	9 800		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	9 800		
Planteskole 3	kr	9 800		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	9 800		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	1 960		
Sum trekostnad	kr	11 760		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 11 760	

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
7	kr 619	65	kr 40 232	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))							Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår	Treet står i en tett bestand av bjørketrær som delvis er plantet som pisk og delvis antatt fra frø som har slått rot. Rotsonarealet består av tilbakefyllingsmasser mellom mur og terreng etter konstruksjon av kulvert. Treet er i vekstfasen og er 14 meter høyt med kronediameter på 5,6m. Sti/tråkk går forbi på treets sydside og fører til noe kompresjon av jorden. Synlig rot på ca. 5 cm dia. med sårskade som har Noe ensidig grensetting pga skygge fra øvrig bestand. Sidegrener forholdsvis små da strekningsvekst er prioritert
	røtter	stamme	krone				
7	3	5	4	5	17	0,85	

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)	29		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)	120		
Aldersfaktor (A) = $\sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00		
Uten aldersfaktor*	1		Under 3/4 av forventet levetid.

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet er del av nokså tett skjermvegetasjon mellom vei/kulvert og bygg på eiendommen. Det er mange nokså like trær i bestanden. Alle opplevelsestjenester vektet nøytralt på 1.
7	1	1	1	1,0	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	8
Art:	Selje, <i>Salix caprea</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	I vegetasjonsskjerm mellom kulvert/vei og eiendom
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	25
Potensiell levetid	80
Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto.	

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
8	kr 151 100	0,65	1	1,0	kr 98 215	kr 24 554	kr 122 769
Avrundet til nærmeste tusen					kr 98 000	kr 24 500	kr 122 500

Utrekning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
8	kr 151 100

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er middels stort. Adkomst er noe komplisert og felt virke må dras ut manuelt, annen vegetasjon tett rundt. Replanting noe komplisert pga tett med røtter fra andre trær og busker. for etableringsskjøtsel antas enkel tilgang på vann.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	25	
Planting av tre i timer	6	12	29	12	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	25	
Sum timer:				62	
		Sum timer x timepris*		kr 66 216	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)		Sum timer x Prosent rabatt:			
Total etableringskostnader inkl. evt. rabatt				kr 66 216	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	12 000		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	12 000		
Planteskole 3	kr	12 000		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	12 000		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 400		
Sum trekostnad	kr	14 400		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr	14 400

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	
8	kr 758	112	kr 84 884	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
8	3	3	3	4	13	0,65
Treet står i skjermvegetasjon mellom sti/tråkk/bygning på eiendommen og kulvert. Treet er i vekstfase, 12,5m høyt og har kronediameter på 7m. Begrenset rotsone mot kulvertmur og noe kompresjon i rotsone ved sti. Næringsrik jord. Stammedeling ved ca.1,5m i trang kløft med inngrodd bark og antydning til sprekkdannelse. Inngrodd bark også i sekundær stammedeling høyere oppe. Noe forekomst av døde grener og observert sopplegemer på død gren (Mulig judasøre, <i>Auricularia auricularia-judae</i>)						

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)	25		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)	80		
$\text{Aldersfaktor (A)} = \sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00		
Uten aldersfaktor*	1		Under 3/4 av forventet levetid.

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet er en del av en tettere rekke, eller bestand av skjermvegetasjon mellom vei/kulvert og eiendommen. Treet har ekstra pryddverdi om våren da den er av de tidligst blomstrende og danner "gåsunger"
8	1	1	2	1,0	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	9
Art:	Spisslønn, <i>Acer platanoides</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	På uteområdet i en barnehage. Asfaltert helt inntil stammen c
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	110-120
Potensiell levetid	170

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto. På foto fra 1937, som er eldste tilgjengelige bilde, ser det ut til at treet står der og er nokså stort. Dette gjør aldersbestemmelse vanskeligere. Har benyttet digital alderskalkulator i tillegg. Denne angir alder til 121 år, men er et unøyaktig verktøy og kan bare brukes som en indikasjon.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

x

Tilstand

x

Aldersfaktor

x

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
9	kr 316 134	0,65	1	1,8	kr 376 727	kr 94 182	kr 470 908
Avrundet til nærmeste tusen					kr 377 000	kr 94 250	kr 471 250

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
9	kr 316 134

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er stort og krever seksjonsfelling og bortkjøring av mye materiale. Står i en barnehage og felling må mest sannsynlig utføres på kveldstid, eller i helg. Replantning krever forarbeid for å lage et godt plantehull, mulig utskifting av en del masser.. Antas grei tilgang til vann i skjøtselsperioden, men vanskelig tilgang pga barnehagedriften.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	32	
Planting av tre i timer	6	12	29	29	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	45	
Sum timer:				106	
		Sum timer x timepris*		kr 113 208	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)		Sum timer x Prosent rabatt:			
Total etableringskostnader inkl, evt. rabatt				kr 113 208	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5					Begrunnelse for priser
Planteskole 1		kr	12 600		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2		kr	12 600		
Planteskole 3		kr	12 600		
Gjennomsnitt planteskolepris		kr	12 600		
20% påslag fra anleggsgartner**		kr	2 520		
Sum trekostnad		kr	15 120		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr 15 120		
Størrelsesjustering (P)					Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so		
9	kr 796	255	kr 202 926		

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår
	røtter	stamme	krone			
9	2	3	4	4	13	0,65
Treet står i en barnehage og hele rotsonen er asfaltert, samt har flere lettere konstruksjoner. (treplattung, leskur, gjerde etc) Treet er 16,5 meter høyt og har en kronediameter på 17,2 meter. Det må antas mye forstyrrelser i rotsonen i årenes løp. Synlige grove rotutløpere der et par av dem har sår av eldre dato med sårvedkanter. Gjennomgående stamme opp til 3-3,5 m. Et par store grener er beskåret rett over delingen, begge har lite overgroing. Nokså grove barkfurer på 2-3 cm. Noen døde grener av mindre dia. på 3-5 cm. God grenstruktur og fullt utviklet jevn krone, noen avbrukne grener (dia under 10 cm), ingen observerbare tegn på sykdom eller parasitter. Synes å se noe strekningsvekst, men er i klimaksfase.						

Aldersfaktor* (A)		Under 3/4 av forventet levetid	Begrunnelse for aldersfaktor
Treets faktiske alder (a)	110-120		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid
Treets forventede alder (x)	170		
$\text{Aldersfaktor (A)} = \sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren	0,00		
Uten aldersfaktor*	1		

Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))					Begrunnelse for vurderinger
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element	Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i en barnehage nær lokalvei. Godt synlig fra villaområdet mot vest. Treet er stort og fullkronet og blomstrer på bar kvist tidlig vår og har da stor pryverdi
9	2	1,5	2	1,8	

Verdivurdering av trær

Metode Norsk Standard, NS 3846:2024 Trær verdivurdering

Tre nr:	10
Art:	Alm , <i>Ulmus glabra</i>
Prosjektnavn:	PBE, økonomisk verdivurdering av trær
Dato feltundersøkelser:	17.12.2025
Sted:	Maridalveien 292
Vokseplass:	Står i uteområdet til barnehage.
Utført av:	Chanette Hoffmann, Maja M. Nordahl

Antall år i planteskole	
Planteår	
Dagens år	
Treets alder*	60
Potensiell levetid	170

Innhentet opplysninger fra historiske flyfoto og informasjon på nett angående utvikling av eiendommen.

Verdivurderingen består av følgende elementer:

Basisverdi

X

Tilstand

X

Aldersfaktor

X

Opplevelsestjenester

=

Treets verdi

Oppsummert, Treets verdi					Treets økonomiske verdi:		
Tre nummer	Basisverdi (B)	Tilstand (T)	Alder (A)	Opplevelse (O)	Treets verdi	25% mva	Inkl mva
10	kr 207 850	0,6	1	1,0	kr 124 710	kr 31 178	kr 155 888
Avrundet til nærmeste tusen					kr 125 000	kr 31 250	kr 156 250

Utgregning av basisverdi (B): (Etableringskostnad, trekostnad og størrelsesjustering)

Tre nummer	Basisverdi (B) = E + P
10	kr 207 850

Etableringskostnad (E)					Begrunnelse:
Kompleksitet	Lav	Middels	Høy	Vurdert kompleksitet	Regnet ut uten effektiviseringsgevinst da fjerning av trær er usikkert i saken. Treet er stort og krever seksjonsfelling og bortkjøring av mye materiale. Står i en barnehage og felling må mest sannsynlig utføres på kveldstid, eller i helg. Replanting krever forarbeid for å lage et godt plantehull, mulig utskifting av en del masser.. Antas grei tilgang til vann i skjøtselsperioden, men vanskelig tilgang pga barnehagedriften.
Felling og fjerning i timer	10	25	32	32	
Planting av tre i timer	6	12	29	29	
Etableringsskjøtsel i timer	25	35	45	45	
Sum timer:				106	
	Sum timer x timepris*			kr 113 208	
Rabatt* (effektiviseringsgevinst ved flere trær)		Sum timer x Prosent rabatt:			
Total etableringskostnader inkl, evt. rabatt				kr 113 208	
Timepris på kr 1000,- indeksreguleres fra januar 2024		Indeks er fra SSB:			
Timepris januar 2026:		kr 1 068			

Trekostnad (p) Planteskoleprodusert tre iht. NS 4400, SO 18-20 /th 3,5				Begrunnelse for priser
Planteskole 1	kr	11 100		Priser innhentet fra tre planteskoler høst 2025
Planteskole 2	kr	11 100		
Planteskole 3	kr	11 100		
Gjennomsnitt planteskolepris	kr	11 100		
20% påslag fra anleggsgartner**	kr	2 220		
Sum trekostnad	kr	13 320		
SUM med evt rabatt	Rabatt:		kr	13 320

Størrelsesjustering (P)				Merknad
Tre nummer	Trekostnad (p) / 19	Stammeomkrets (so)	(P) = p / 19 x so	Treet er trestammet fra basis. Den ene stammen er fjernet og skåret helt ned til bakken. Svært trang kløft mellom de to gjenværende stammene. Målt på ca.1,3 m til hhv 130 og 140cm. Snittet blir 135.
10	kr 701	135	kr 94 642	

Tilstandsvurdering (T) Skala 0-5 (maks skår er 1, (20/20))						Begrunnelse for tilstandsvurdering	
Tre nummer	Mekanisk kvalitet			Vitalitet, hele treet	sum	sum / høyeste skår	Treet står i en barnehage. Det har hatt tre stammer fra basis med svært trang stammekløft mellom to av stammene. En stamme fjernet. Diameter på stubbe omtrent lik de to gjenværende stammene. Treet er 19 meter høyt og har kronediameter på 13,4m. Rotsone er utsatt for mye tråkk og historiske foto viser noe inngrep i rotsonen høst 2023. Noen grove beskjæringssår som ikke er lukket, men har noe sårved. Reaksjonsvekst under beskjæring og skudd fra stubbe. Synlig strekningsvekst og knoppsetting.
	røtter	stamme	krone				
10	2	3	4	3	12	0,6	
Aldersfaktor* (A)		Når treet har nådd 3/4		Under 3/4 av forventet levetid		Begrunnelse for aldersfaktor	
Treets faktiske alder (a)				60		*Aldersfaktoren aktiveres først når treet har nådd 3/4 av forventet levetid	
Treets forventede alder (x)				170			
Aldersfaktor (A) =				$\sqrt{\frac{(x - a) \times 4}{x}}$			
Med aldersfaktoren				0,00			
Uten aldersfaktor*				1			
Opplevelsestjenester (O) Skala 1-2,5 (maks skår er 2,5, (7,5/3))						Begrunnelse for vurderinger	
Tre nummer	Landskapsarkitektonisk element		Prydverdi	Synlighet	sum / 3	Treet står i en barnehage. Alm har fin blomstring om våren, men er ikke av de aller mest iøyenfallende. Treet er stort og synlig fra gaten, men står noe tilbaketrukket på eiendommen.	
10	1		1	1	1,0		

Verdivurdering av trær etter Norsk Standard NS 3846



		BASISVERDI (B)												TILSTAND (0-5)					A	OPPLEVESESTJENESTER (1- 2,5)					TREETS VERDI		
		Etableringskostnader €					Timepris						Størrelses-justering		Mekanisk tilstand			Vitalitet		Aldersfaktor + Habitatsfaktor							
Nr	Treslag	Adresse	Stamme-omkrets (so)	Felling /fjering	Planting	Skjøløsel	Sum timer	Indeks-regulert*	Sum	Effektiviserings-gevinst	Sum med effektiviserings gevinst	Pris nytt tre (p)	(P) = p / 19 x so	SUM (B)	Røtter	Stamme	Krone	Hele treet	Sum	Kun dersom treet har passert 3/4 av forventet levealder	Landskaps-arkitektonisk element	Pryd-verdi	Synlig-het	Sum	Verdi eks mva	Avrundet verdi til nærmeste 1000	Verdi inkl mva (Mva beregnes kun for private sluttmottakere av erstatningsbeløpet)
1	Alm	Maridalsveien 2	311	32	12	35	79	kr 1 068	kr 84 372	0 %	kr 84 372	kr 13 320	kr 218 027	kr 302 399	3	4	4	5	0,8	1	2,0	1,5	2	1,83	kr 443 519	kr 444 000	kr 555 000
2	Spisslønn	Maridalsveien 2	168	25	6	35	66	kr 1 068	kr 70 488	0 %	kr 70 488	kr 15 120	kr 133 693	kr 204 181	5	3	4	4	0,8	1	1,5	1,5	1,5	1,50	kr 245 017	kr 245 000	kr 306 250
3	Eple	Maridalsveien 2	65	10	6	35	51	kr 1 068	kr 54 468	0 %	kr 54 468	kr 13 920	kr 47 621	kr 102 089	4	3	3	4	0,7	1	1,5	2	1,5	1,67	kr 119 104	kr 119 000	kr 148 750
4	Spisslønn	Maridalsveien 2	161	25	29	45	99	kr 1 068	kr 105 732	0 %	kr 105 732	kr 15 120	kr 128 122	kr 233 854	3	3	3	3	0,6	1	1,5	1	1	1,17	kr 163 698	kr 164 000	kr 205 000
5	Platanlønn	Maridalsveien 2	189	25	29	45	99	kr 1 068	kr 105 732	0 %	kr 105 732	kr 15 120	kr 150 404	kr 256 136	2	3	3	3	0,55	1	1,5	1	1	1,17	kr 164 354	kr 164 000	kr 205 000
6	Hengebjørk	Maridalsveien 2	96	10	12	25	47	kr 1 068	kr 50 196	0 %	kr 50 196	kr 11 760	kr 59 419	kr 109 615	3	5	4	5	0,85	1	1,0	1	1	1,00	kr 93 173	kr 93 000	kr 116 250
7	Hengebjørk	Maridalsveien 2	65	10	12	25	47	kr 1 068	kr 50 196	0 %	kr 50 196	kr 11 760	kr 40 232	kr 90 428	3	5	4	5	0,85	1	1,0	1	1	1,00	kr 76 863	kr 77 000	kr 96 250
8	Selje	Maridalsveien 2	112	25	12	25	62	kr 1 068	kr 66 216	0 %	kr 66 216	kr 14 400	kr 84 884	kr 151 100	3	3	3	4	0,65	1	1,0	1	1	1,00	kr 98 215	kr 98 000	kr 122 500
9	Spisslønn	Maridalsveien 2	255	32	29	45	106	kr 1 068	kr 113 208	0 %	kr 113 208	kr 15 120	kr 202 926	kr 316 134	2	3	4	4	0,65	1	2,0	1,5	2	1,83	kr 376 727	kr 377 000	kr 471 250
10	Alm	Maridalsveien 2	135	32	29	45	106	kr 1 068	kr 113 208	0 %	kr 113 208	kr 13 320	kr 94 642	kr 207 850	2	3	4	3	0,6	1	1,0	1	1	1,00	kr 124 710	kr 125 000	kr 156 250