

Vestre Aker Journal

BOLIGMARKEDET, HUSENE OG BYGGEPLASSEN I VESTRE AKER OG ULLERN

AV MARTIN BRUSLETTO

Flere salg. Leilighetene tok lengre tid, husene gikk raskere.



Heyerdahls vei 8B, Slemdal. Et av Martins utviklingsprosjekter, 2023.

Tredje kvartal ga 358 salg i Vestre Aker og Ullern, 21 % flere enn samme periode i fjor.

Markedet er travlere, men ikke raskere for alle. Leilighetene brukte nesten dobbelt så lang tid som i fjor, med en median på 23 dager mot 13.

Eneboligene gikk den andre veien, fra 38 til 27 dager.

For deg som skal selge betyr det at boligen må skille seg ut. Når kjøperne har flere å velge mellom, er det forskjellene som blir pris: lyset, planløsningen, utsikten, hvilken side av veien huset ligger på. Tallene for hver boligtype og hvert område står på de neste sidene.

358

salg 1. juli–18. september

+21 %

flere enn samme periode 2025

23 d

median salgstid, leiligheter

27 d

median salgstid, eneboliger

30

salg over 20 millioner

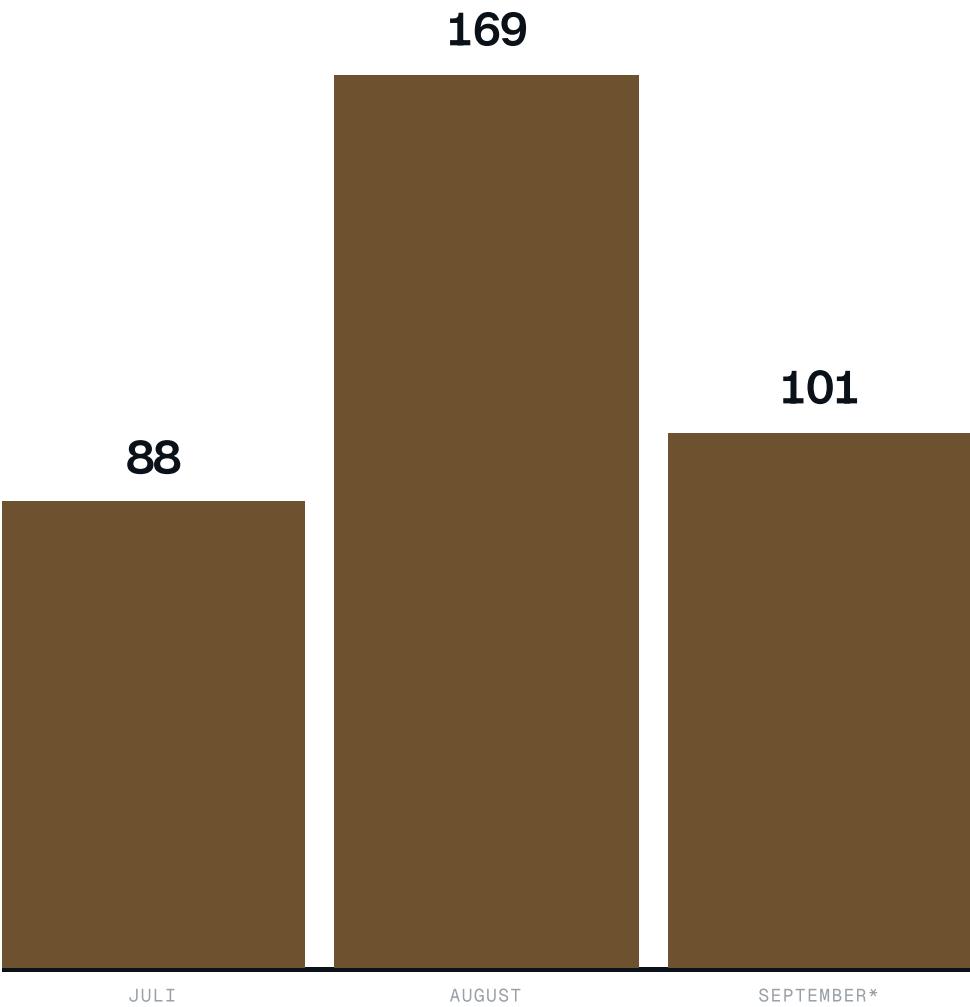
INNE I AVISEN	
Tallene per boligtype	2
Områdene og salg over 20 mill.	3
Funkis i Vestre Aker	4
Fra byggeplassen	5
Til salgs nå og nylig solgt	6
Selg før markedet	7

Leilighetene tok nesten dobbelt så lang tid

Det ble solgt flere boliger i alle fire boligtyper. Men salgstiden gikk opp for alt unntatt eneboligene.

BOLIGTYPE	SALG 2026	SALG 2025	KR/M² 2026	KR/M² 2025	ENDRING	SALGSTID 2026	2025
Leilighet	232	190	88 243	87 544	+1 %	23 d	13 d
Rekkehus	29	22	76 024	81 868	-7 %	25 d	11 d
Tomannsbolig	39	38	82 606	80 368	+3 %	54 d	23 d
Enebolig	58	45	78 547	83 470	-6 %	27 d	38 d

SALG PER MÅNED, 2026



*Til og med 18. september. Juli er ferie i boligmarkedet, august er toppen.

Når kjøperne har flere å velge mellom, må boligen gi dem en grunn.

Kvadratmeterprisen for brukte leiligheter er stabil, på 88 243 kroner mot 87 544 i fjor, på over 200 salg. Det er prisnivået, ikke etterspørselen, som holder.

Rekkehus og tomannsboliger tok lengre tid enn i fjor: 25 og 54 dager i median, mot 11 og 23. Det er boligene mellom leiligheten og

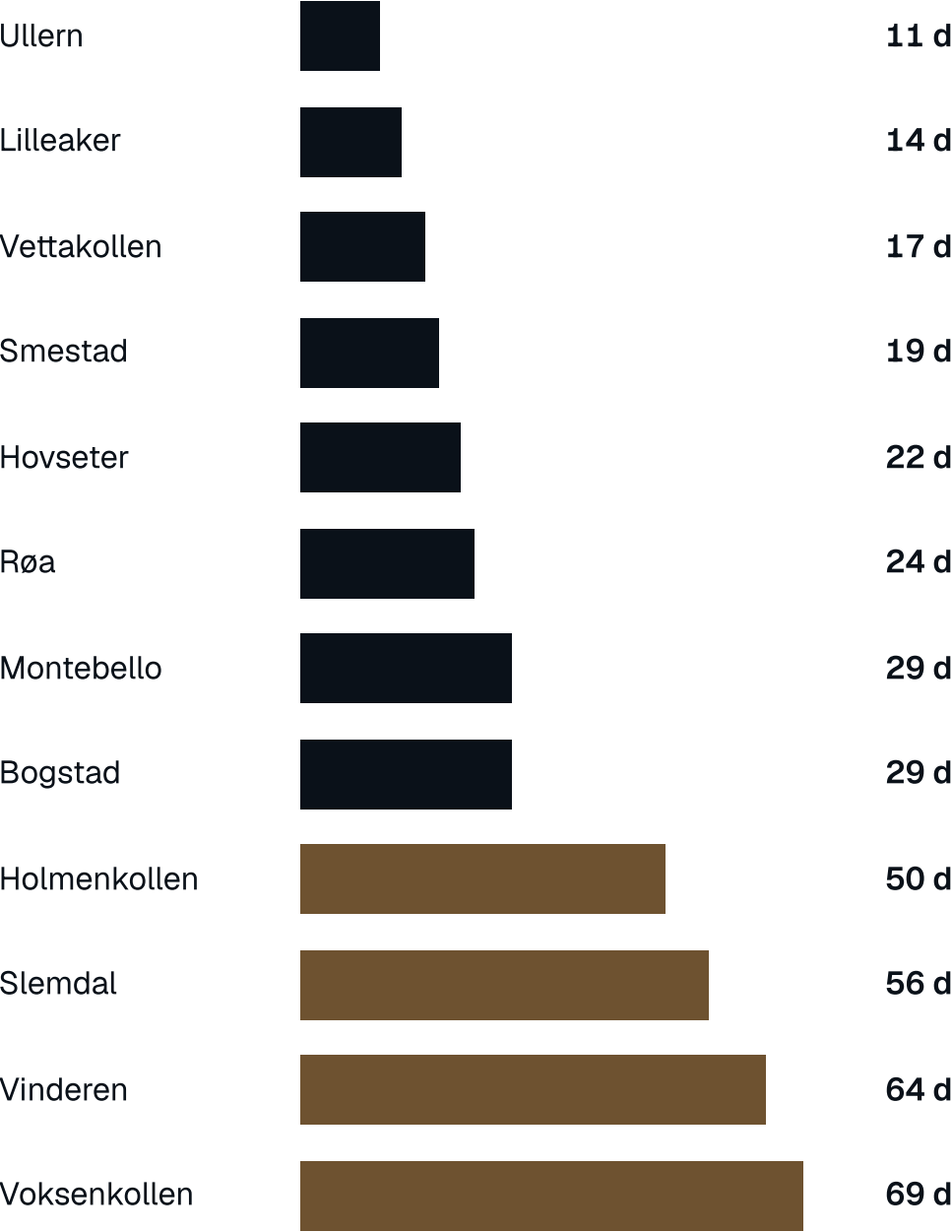
eneboligen som har fått flest konkurrenter. For eneboligene er medianen 6 % lavere enn i fjor. På 50 og 38 salg sier det mer om hvilke hus som ble solgt enn om prisene. Husene er for ulike til at snittet forteller hele historien.

Kr/m² er median på BRA-i, uten nybygg (byggeår 2022 eller senere). Salgstid er dager fra annonsering til salg. Kilde: faktiske salg, Eiendomsverdi.

SALGSTID PER OMRÅDE

Raskest på Ullern. To måneder på Vinderen og Slemdal.

MEDIAN DAGER FRA ANNONSERING TIL SALG



Der leilighetene dominerer, går det fort. Der husene er store og ulike, tar det tid.

Ullern og Lilleaker hadde kortest salgstid, med 11 og 14 dager i median. Hovseter, med flest salg i kvartalet (75), brukte 22 dager.

På Vinderen og Slemdal var det annerledes. Der var en stor del av salgene eneboliger, og medianen lå på rundt to måneder. Det er ikke et svakt marked. Det er et marked der kjøperne er færre, mer kresne og bruker lengre tid.

Det er også der presentasjonen betyr mest. Når kjøperen bruker uker på å bestemme seg, er det bildene, teksten og svarene på tilstandsrapporten som holder interessen oppe.

Områder med minst ti salg i kvartalet og minst ti salg med oppgitt salgstid.

30

OVER 20 MILLIONER

30 boliger ble solgt for over 20 millioner, mot 27 i fjor. 21 av dem var eneboliger (i fjor 16), og bare 3 var leiligheter (i fjor 8). Salgstiden i dette sjiktet ligger rundt halvannen til to måneder. Her selges ikke kvadratmeter. Her selges lyset, tomten og hva huset kan bli.

EN SØNDAGSTUR PÅ VINDEREN OG VETTAKOLLEN

Funkis i Vestre Aker: tre hus du kan se fra gaten

Noen av Norges viktigste modernistiske hus ligger noen minutters gange fra Vinderen. De forklarer hvorfor lys, planløsning og

materialer fortsatt er det kjøperne betaler for.

Arkitekten som går igjen, er Arne Korsmo. På 1930-tallet tegnet han, ofte sammen med Sverre Aasland og Knut Knutsen, en hel rekke

funkisvillaer i Havna allé. Veien går sørover fra Rasmus Winderens vei ved Blindern stasjon, og husene står der fortsatt.

Tjue år senere bygget han sitt eget hus på Vettakollen. Det ble et av de mest kjente hjemmene i norsk design.

15

HAVNA ALLÉ · 1932

Villa Dammann

Tegnet av Korsmo og Aasland for vinhandler Axel Dammann. Kubiske volumer møter en buet fløy, malt i blått og terrakotta. Huset regnes som et hovedverk i norsk funksjonalisme og ble fredet i 1997.

10 C

TUENGEN ALLÉ · 1937-39

Villa Stenersen

Korsmos hus for finansmann og kunstsamler Rolf Stenersen. Flatt tak, hvit puss og frie fasader. Stenersen testamenterte huset til staten. Nasjonalmuseet har forvaltet det siden 2014, og huset og hagen ble fredet i 2018.

12

PLANETVEIEN · 1955

Korsmos eget hus

Ett av tre eksperimentelle rekkehus på Vettakollen, tegnet av Korsmo og Christian Norberg-Schulz. Korsmo bodde her med designeren Grete Prytz Kittelsen. Hun hadde verkstedet sitt i kjelleren og bodde i huset til 2010.

1932

1939

1955

De er tegnet ut fra hvordan folk faktisk lever. Det er fortsatt det kjøperne betaler for.

Kilder: Lokalhistoriewiki, Wikipedia og Nasjonalmuseet. Husene er private eller forvaltet av staten. Se dem fra gaten.

AV MARTIN BRUSLETTO, TIDLIGERE EIENDOMSUTVIKLER

Skal du selge til våren? Gjør dette i høst.

01

Ta utvendige jobber før frosten

Maling, drenering og terrasse må gjøres mens det er tørt og over null. Etter oktober blir det dyrere og dårligere. Inne kan du vente.

03

Samle papirene

Samsvarserklæringer for bad og elektro, kvitteringer og tegninger. Dokumentasjon kan gjøre en TG 2 til en kjent sak i stedet for et spørsmål.

TYPISKE KOSTNADER I OSLO VEST

Nytt bad, komplett	400–600 000 kr
Ny drenering, enebolig	250–400 000 kr
Nytt vindu, per stykk	15–25 000 kr

Typiske spenn i 2026, ikke tilbud. Størrelse, tilkomst og standard avgjør.

02

Fotografer hagen nå

Skal boligen ut i januar eller februar, er hagen grå på bildene. Ta gode bilder av hage og terrasse mens det er grønt og lyst.

04

Ikke puss opp på spekulasjon

Maling og småreparasjoner lønner seg. Nytt bad eller kjøkken henter sjelden inn hele kostnaden. Vis heller kjøperne hva rommet kan bli.

KORT FORTALT

Hva betyr TG 3 på drenering?

Store avvik der tiltak må påregnes. Ofte er det alder: dreneringen er original og har passert forventet levetid.

Hva betyr TG 2 på våtrom?

Vesentlige avvik, oftest alder eller manglende dokumentasjon. Fuktmålingen sier mer enn graden.

Bør jeg fikse det før salg?

Sjelden. Kjøpere betaler mer for en forklart kostnad enn for en jobb de ikke ser.

Et bad som er bygget riktig, merkes ikke før det er bygget feil.

BOLIGENE OG FORSKJELLENE

Dette er ikke teori. Det er det jeg gjør nå.



HOLMENKOLLEN · BILDET ER EN ILLUSTRASJON

Lillevannsveien 13 B

ENEBOLOG · 277 M² · 28 900 000 KR

Forskjellen: et nytt hus på egen kolle med panoramautsikt og ingen foran deg. 2,7 meter under taket, dobbelgarasje og 350 meter til T-banen.



VINDEREN

Holmenveien 6D

LEILIGHET · 116 M² · 11 500 000 KR

Forskjellen: en leilighet som bor som et rekkehus. Egen hage og solrik terrasse, men med heis og garasje. Midt på Vinderen.



ULLERN

Ullern allé 41

LEILIGHET · 57 M² · 5 690 000 KR

Forskjellen: på papiret en vanlig toroms. I virkeligheten et bygg av Hille Melbye Arkitekter med basseng, badstue og gym i kjelleren, og T-banen på Åsjordet rett ved.

NYLIG SOLGT



Sverre Iversens vei 15

Toppleilighet i 6. etasje med marka som nærmeste nabo.



Strykerveien 128

Arkitekttegnet funkis på nær tre mål i skogen.



St. Jørgens vei 19

Toroms i 3. etasje i et bygg fra 1952.



Silurveien 44

Vestvendt hjørneleilighet med potensial for oppussing.

PRIVATE MARKET

Har du en bolig som ikke er til salgs, men som noen ville gitt mye for?

Private Market kobler eiere i Vestre Aker og Ullern med kjøpere som allerede leter etter nettopp den typen bolig. Du får vite om det finnes en interessert kjøper før du bestemmer deg for noe.

Du forplikter deg ikke til noe. Et åpent salg gir normalt den beste prisen, og det får du alltid råd om. Men noen ganger er den riktige kjøperen allerede på listen.

1

Du forteller hva du eier, eller hva du leter etter. Det tar to minutter på nettsiden.

2

Jeg matcher mot kjøperne som allerede står på listen i området.

3

Finnes det en god match, tar jeg kontakt. Du bestemmer om du vil gå videre.

MARTINBRUSLETTO.NO/PRIVATE-MARKET

OM TALLENE

Faktiske salg i bydelene Vestre Aker og Ullern fra Eiendomsverdi, 1. juli–18. september 2026, sammenlignet med samme periode i 2025. Alle tall er medianer. Kr/m² er regnet på BRA-i der det finnes, og nybygg (byggeår 2022 eller senere) er holdt utenfor prisutviklingen. Salgstid er dager fra annonsering til salg, der det er oppgitt. Ingen median er regnet på under fem salg.

NESTE UTGAVE

Q4 2026 kommer i januar, med tallene for hele høsten, et nytt hus med historie og ett nytt råd fra byggeplassen.

Vil du ha journalen tilsendt, eller har du et hus med en historie som bør fortelles? Ta kontakt.



MARTIN BRUSLETTO · EIENDOMSMEGLER, EIE VINDEREN

Forskjellen er prisen du får for boligen din.

Ti års erfaring fra eiendomsutvikling og eiendomsmegling. Jeg har tegnet, bygget og utviklet boliger fra 15 til 37,5 millioner.

Jeg leser boligen som en utvikler, presenterer den som et magasin og løser problemene før kjøperen ser dem. Oppvokst ved Holmendammen, bor på Slemdal.

BOOK EN BEFARING

482 58 401

martin.brusletto@eie.no

martinbrusletto.no

