Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN



PROPR.NO

Selger
Robert Mellemseter Hughes
40053377

Prisantydning
6 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3205 Gnr. 78 Bnr. 191

Innholdsrik enebolig over 3 plan | 176 m² BRA | Solrik terrasse og hage | Familievennlig og sentralt på Strømmen

PRISANTYDNING
kr 6 750 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 32 940 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
165kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
11kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
24kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
538kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1953

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Gul



Velkommen til Grønliveien 34A – en innholdsrik enebolig over tre plan, med hyggelige uteområder og sentral beliggenhet på Strømmen.



Boligen har en solfylt terrasse hvor det er fint å oppholde seg på varme dager.



Vi starter ved inngangspartiet på boligens 1. etasje. Et overbygget inngangsparti leder inn til boligens entré.



Entré med praktisk plass til yttertøy og sko.



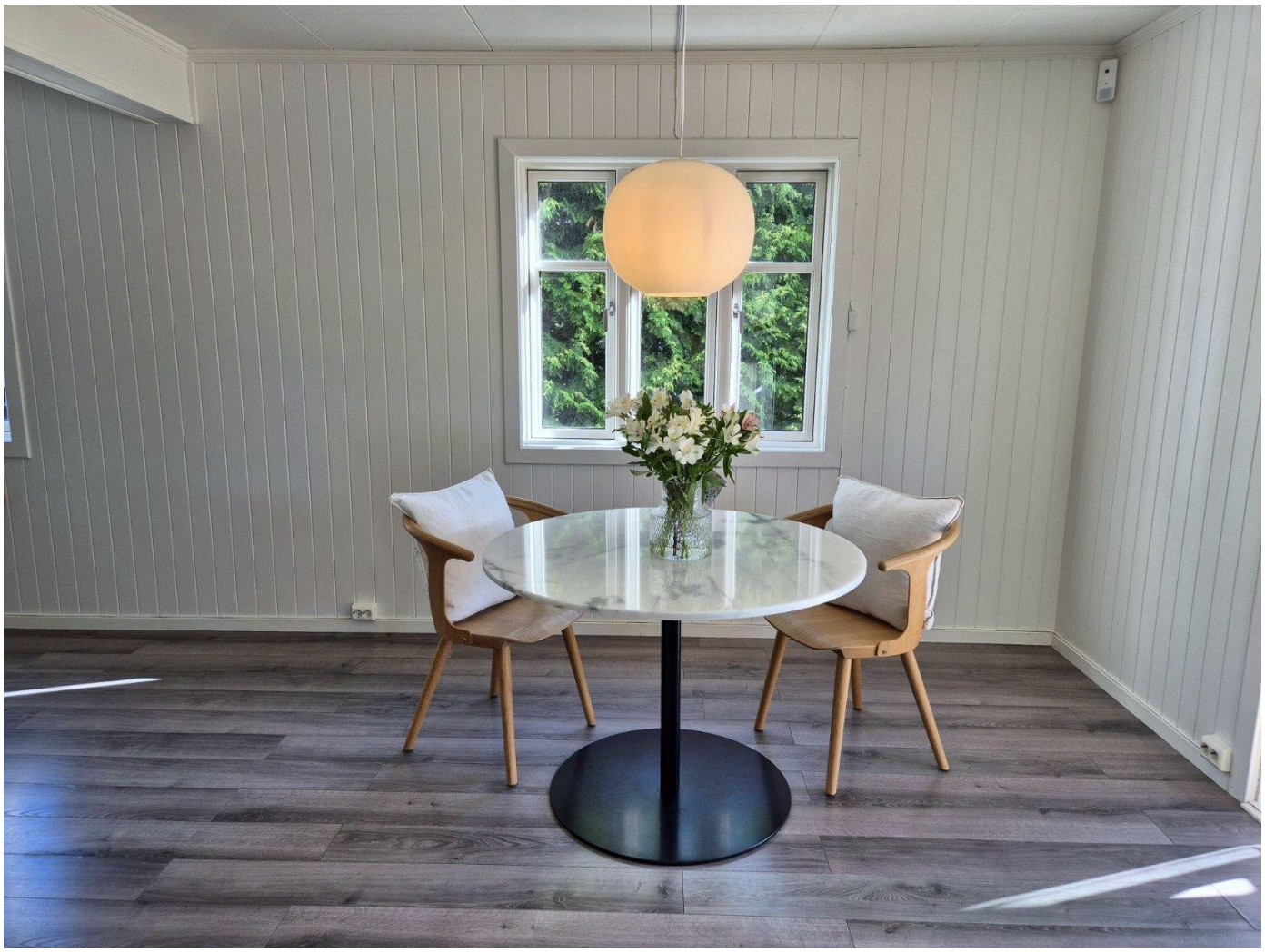
Fra entréen går vi videre inn i boligens 1. etasje, med forbindelse til stue, kjøkken og bad.



Lys og romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofagruppe, samt utgang til terrassen.



Stuen har store vindusflater som gir godt med dagslys og utsyn mot uteområdene.



Spiseplassen ligger naturlig i tilknytning til stuen, med plass til spisebord og hyggelig utsyn mot uteområdet.



En lun del av stuen med god plass til TV- og sofagruppe. Bildet er KI-redigert ved at en barnegrind er fjernet – rommet er ellers uendret.



Separat og innholdsrikt kjøkken med godt med skap- og benkeplass.



Bad i 1. etasje med dusj og vegghengt toalett. Badet ble totalrenovert i 2014, og dokumentasjon foreligger i Boligmappa.



Servant og baderomsinnredning ble skiftet av rørlegger i 2026.



Fra 1. etasje går trappen videre opp til boligens soveromsavdeling i 2. etasje.



Gang i 2. etasje med adkomst til tre soverom.



Soverom 1 ble pusset opp i 2024 og har ikke vært tatt i ordinær bruk etter oppussingen.



Et lyst rom med tregulv og klassiske detaljer.



Soverom 2 er et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Bildet er KI-redigert ved at barnesenger er fjernet – rommet er ellers uendret.



Soverom 3 ble totaloppusset i 2026 med nytt gulv, nytt tak, nye lister, malte vegger og oppgradert elektrisk anlegg.



Rommet er nyoppusset i 2026 og har ikke vært tatt i bruk etter oppussingen.



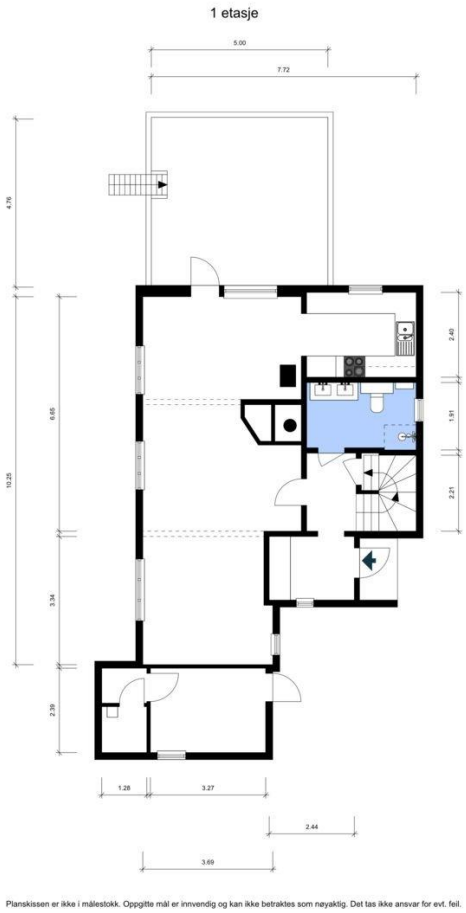
I kjelleren finner vi et romslig bad/vaskerom med badekar, servant, varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin og tørketrommel.



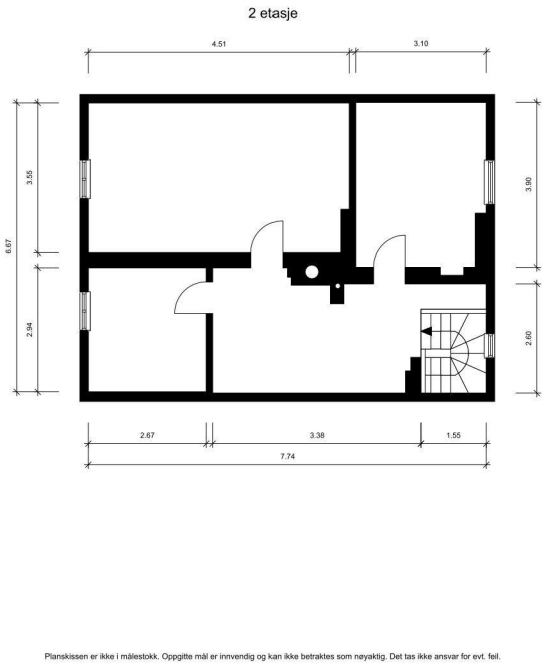
Bad/vaskerommet sett litt lengre inn i rommet.



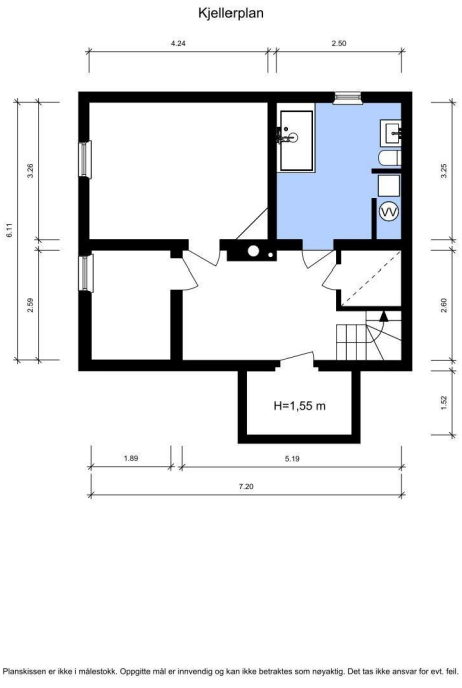
Videre ligger et disponibelt rom som i dag benyttes som treningsrom – et fleksibelt areal med flere bruksmuligheter.



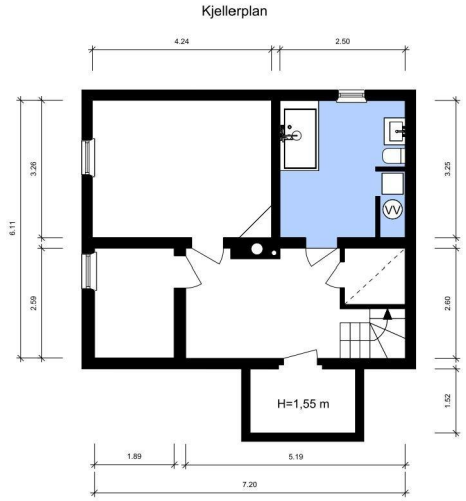
Plantegning 1. etasje som også viser bod (tidligere garasje).



Plantegning – 2. etasje med boligens tre soverom.



Plantegning – kjeller med blant annet bad/vaskerom, disponibelt rom og boder.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning – kjeller med blant annet bad/vaskerom, disponibelt rom og boder.



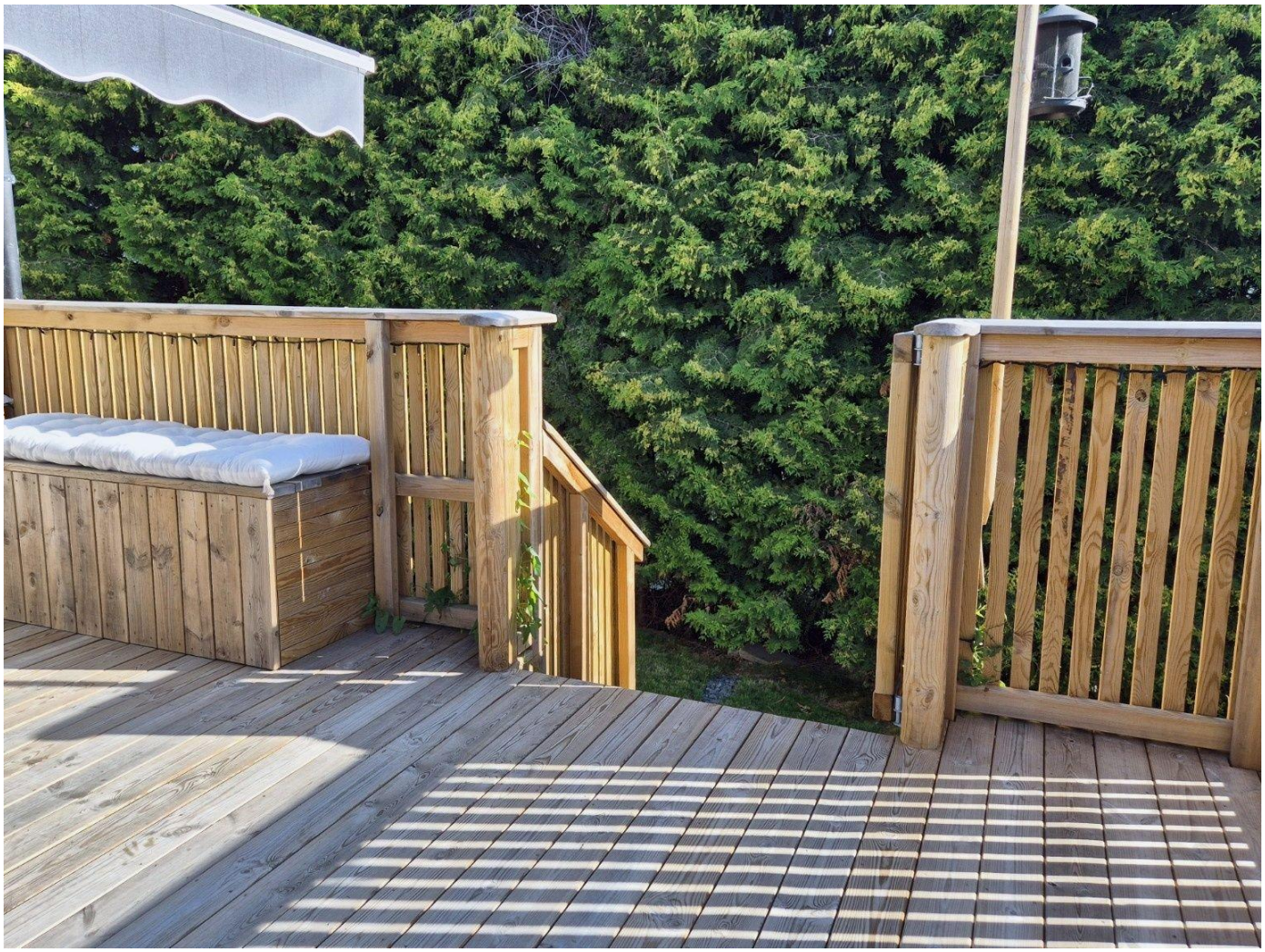
Fra stuen kommer vi ut på en romslig terrasse på ca. 24 m².



Terrassen ble bygget ny i 2025



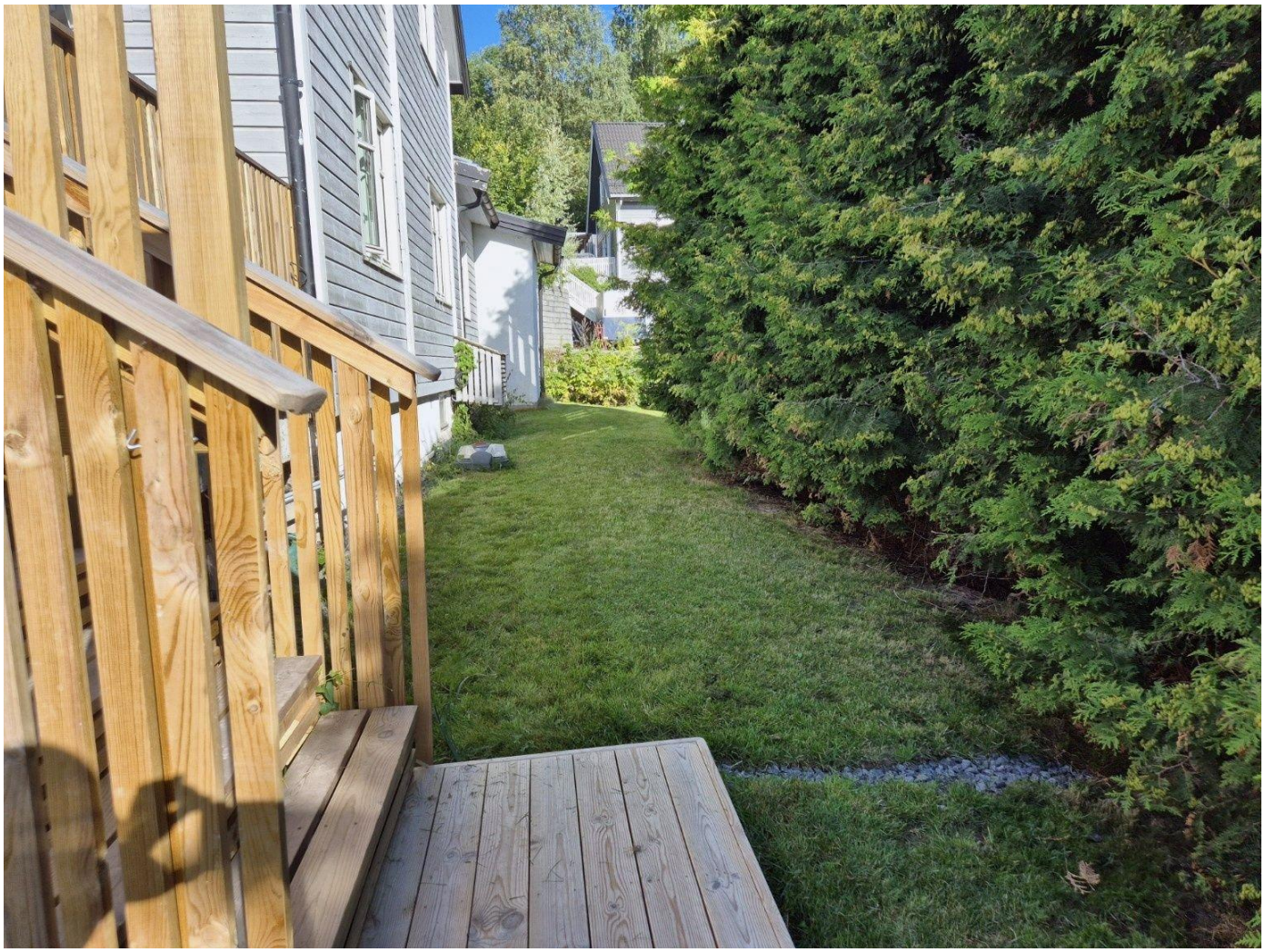
Terrassen er inngjerdet med rekkverk og gir god plass til både sittegruppe og lek.



Grind fra terrassen gir direkte forbindelse videre ut i hagen.



Fra hagen går trappen opp til terrassen og boligens 1. etasje.



På bakkenivå fortsetter uteområdet med en skjermet og grønn hage.



Her ser du uteområdet på siden av huset fra en annen vinkel.



Hagen byr på flere soner og god plass til lek, avslapning og beplantning.



Uteområdet sett mot innkjørselen – grønt og skjermet rundt boligen.



Hagen sett fra innkjørselen, med plen og skjerming mot omgivelsene.



En lun del av hagen med vegetasjon, ettermiddagssol og glimt av utsikten.



Hagen sett fra gårdsplassen – et hyggelig uteområde med enkel forbindelse til boligen og terrassen.



I tillegg til gårdsplassen er det mulighet for ekstra parkeringsmulighet på eiendommen.



Her er det rikelig med parkeringsmuligheter.



I nærområdet kommer Strømmen Badeland, planlagt til å bli en av landets mest komplette badeanlegg. Prosjektet henvender seg til et bredt publikum og sikter på å bli et regionalt knutepunkt for rekreasjon og velvære. Kilde: Arkitektkontoret Nils Tveit

Om boligen

Innholdsrik og sjarmerende enebolig over tre plan i et etablert og attraktivt boligområde på Strømmen. Boligen har en god og løpende oppgradert standard, med blant annet renovert bad, nyere varmepumpe, omfattende oppgraderinger av det elektriske anlegget, ny terrasse og flere nyoppussede rom.

Her får du romslige oppholdsarealer, flere soverom, gode lagringsmuligheter og en hyggelig uteplass på egen tomt. Eiendommen ligger samtidig sentralt til med kort vei til skoler, barnehager, Strømmen sentrum og kjøpesenter, kollektivtransport, idrettstilbud og fine turområder. Et nytt stort badeland er også under utbygging på Strømmen.

Løpende utgifter

Kommunale avgifter:
Kommunale avgifter er i annonsen oppgitt på bakgrunn av nåværende eiers behov for renovasjon og forbruk av vann og avløp, dette vil naturlig variere etter boligeiers forbruk. For en komplett oversikt over kommunens gebyrsatser, se oversikt hos Lillestrøm Kommune her: https://www.lillestrom.kommune.no/skatt-bevilling-og-naring/skatt-avgift-og-gebyrer/kommunale-avgifter/gebyrer-priser-og-brukerbetalinger/

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatt er beregnet til 0 kr i 2026.

Veiavgift:
Veien er privat og er administrert av et veilag bestående av veiens brukere. Det påløper per 2026 3000 kroner per år i avgift til veilaget, denne dekker vedlikehold og brøyting. Avgift er betalt for 2026.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Strømmen, hovedsakelig omgitt av småhusbebyggelse og grønne områder. Her er det kort vei til skoler, barnehager, idrettstilbud og gode turmuligheter, samtidig som Thon Senter Strømmen og øvrige service- og handelstilbud er lett tilgjengelig.

Strømmen har gode buss- og togforbindelser, med enkel forbindelse videre til Lillestrøm og Oslo. Fra Lillestrøm er det også svært gode togforbindelser mot Oslo og Oslo lufthavn. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser og nærhet til et omfattende servicetilbud, arbeidsplasser og kollektivtransport.

Annet

Det foreligger omfattende dokumentasjon i Boligmappa på utførte arbeider, blant annet våtrom, elektriske arbeider, elbillader og varmepumpe. Eiendommen har tinglyste rettigheter/heftelser knyttet til adkomst samt vann- og avløpsledninger; nærmere informasjon fremgår av salgsoppgave og grunnbok.

Visning

Privatvisning kan avtales direkte med selger.

Matrikkel og planstatus

Eiendommen er registrert som gnr. 78 bnr. 191 i Lillestrøm kommune, med et beregnet tomteareal på 537,8 m². Gjeldende kommuneplan er Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023–2035, plan-ID 3030_2022_2034, i kraft fra 14.06.2023. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Matrikkelen oppgir boligens BRA til 160 m². Salgsoppgaven benytter oppdaterte arealmålinger fra tilstandsrapporten. Matrikkelen viser også fortsatt en tidligere frittstående garasje på 15 m². Denne garasjen er revet og eksisterer ikke i dag.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
168 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

186 740 kr (Omkostninger totalt)

---

6 936 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Grønliveien 34 A, 1465 STRØMMEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 78, bnr. 191

Markedsverdi

6 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1330 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SO1173

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

HAALAND
Takst & Boligveiledning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

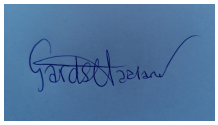
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, hovedplan og loftsetasje med skråhimling

Byggesak _ opplysninger fra innsyn byggesak ved Lillestrøm Kommune

• 1952–1953: godkjenning av enebolig og midlertidig innflyttingstillatelse.

• 1960: godkjent tilbygg og garasjetilbygg, tinglyst avstandsrett mot 78/45.

- Tilbygg utført i 1963

- Garasje oppført i 1978 (denne er nå revet).

• 1983: fornyelse/omlegging av vanninntak fra galvanisert rør til kobber fra kommunal hovedledning og inn gjennom grunnmur.

• 1988: kommunalt behandlet rehabilitering av avløpsrør.

Det er foretatt oppgraderinger av boligen ved tidligere eierforhold og nåværende boligeier, bl.a.;

- Omtekking av tak (først i 1986 og senere; ukjent årstall)
- Renovering av baderom / vaskerom i kjeller i 2008
- Kjellervinduene ble byttet i 2008
- Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2009.
- Utvendig kledning er skiftet i 2010.
- Utvidelse av terrassen i 2009/2010.
- Renovering av baderom i 1. etg. i 2014
- Vinduer i stue og 2 soverom på gavl er byttet i 2014

Nåværende boligeier har foretatt oppgraderinger, bl.a.:

2026
- Montert nye kantlister for grunnmurspapp
- Utbedret sprekk ved grunnmur og nedre del av trapp ved inngangsparti
- EL-anlegg er sjekket og godkjent etter foretatt utbedringer og økt kapasitet for enkelte kurser
- Oppusset to av 3 soverom
- Byttet servantskap på baderom

2025 - Bygd ny terrasse

2024
- Ladestasjon for elbil
- Jording av enebolig

2023 - Ny varmepumpe

Det er også nylig foretatt utbedringer ved vegger hvor det var registrert noe saltutslag
- Skrapt og renset bort puss.
- Påført ny puss og diffusjonsåpen maling

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpanner av stål

Veggkonstruksjon er fra byggeår
- Liggende kledning med malte overflater _ ny kledning fra 2010

Vinduer i boligen er av tre, 2-lags energiglass, 2-lags isolerglass

Vinduer på soverom i 2. etg. hvor 1 del er fast vindu / midstolpe med funksjon som rømningsvindu.

Inngangsdør av tre med isolert kjerne

Terrassedør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

Terrasse med impregnerte materialer er oppført over utkraget støpt dekke
- Understøtter med spilarer (støpt / impregnert trevirke)

Opprinnelig utvendig trapp ved inngangsparti er av støpt armert betong
- Nytt rekkverk av impregnerte materialer, høyde er målt til 1,05 m

Ved nyoppført terrasse er det trapp av impregnerte materialer
- Høyde på rekkverk er målt 1,10 m

INNVENDIG Gå til side

Tak-konstruksjon er fra byggeår

- Sperretak med tverrbjelker som understøtte
- Undertak med rupanel
- Blåseisolasjon i bjelkelag er fra nyere tid

Tilgang for inspeksjon av kaldt loft via luke i himling 2. etg.

I boligen er det mursteinspipe fra opprinnelig oppført bolig
- Brannvegger og pipemur er med pusset, malt oveflate
- Ildsted i 1. etg. med peisinnsats
- Sotluke ved pipeløp i kjeller
- I pipemuren er det eget løp for ventilasjon

Overflater i boligen

Gulv:
- Parkett
- Laminat
- Betong med epoksy-malt overflate
- Betong med vinylbelegg
- Fliser på baderom & vaskerom

Vegger:
- Malte plater
- Flislagte vegger på baderom og vaskerom
- Pusset og malte betongvegger

Himling
- Himlingsplater med malt overflate, folierte takplater
- Panelbord

Konstruksjon med støpte vegger er fra opprinnelig oppført bolig

Beskrivelse av eiendommen

- Grunnmur / yttervegg er isolert på innsiden med tresonitt / fiberblate
- Pusset og malt overflate
- Støpt dekke i kjeller

Enkelte rom under terreng er innredet, - overflater med betongvegger er beholdt.
Takhøyde i kjeller-rom er målt til 2,17 m
Anbefalt takhøyde er 2,20 m

Etasjeskille i boligen er med trebjelkelag

Trapper i boligen er fra opprinnelig oppført bolig
- Lukket trapp i trevirke
  Trappetrinn og rekkverk er med malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Baderom 1. Etasje
Dokumentasjon foreligger for utført våtromsarbeid i 2014

- Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

Utstyr
- Innredning med 2 nedfelte servanter
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne
- Dusjvegger _ hjørne med senket gulv
- Fordelerskap med lekkasjevarsler

I boligen er det avtrekk med naturlig ventilasjon _ kanaler i sjakt ført over tak.
- På baderom er det avtrekksventil ved sjakt

Kjeller _ Bad / wc / vaskerom

Baderom / vaskerom i kjeller er ved forrige salgsoppgave opplyst å være renovert i 2008
- Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeid

- Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Fliser på vegg / pusset og malt betong
- Panel i himling

Skap med helstøpt porselen-servant
- To-greps blandebatteri

Badekar
- Termostatstyrt blandebatteri
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap
- Varmtvannsbereder

Inntak for vann ved sjakt i hjørnet
- Hovedstoppekran
- Vannmåler

Avtrekk ved baderom / vaskerom er med naturlig ventilasjon / oppdrift _ ventil ved sjakt til pipeløp.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter
- Benkeplate av laminat, fliser på vegg
- Tappekran med ettgreps blandebatteri

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn
- Innfelt koketopp _ induksjon

Frittstående kjøl - og fryseskap med vanndispenser
- Tilkoplet vannrør på baksiden.
- Det er installert lekkasjesystem med automatisk vannavstengning
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

Oppvarming av boligen er med elektrisitet og vedfyring
- Varmekabler i gulv vaskerom kjeller og baderom i 1. etg.
- Varmepumpe (luft - luft)
- Murt peis med innsats i stue

Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon
- Tilluft til rom i 2. etg. med ventil i yttervegg
- Luftespalter i øvre vinduskarm

- Avtrekksventil på baderom tilkoplet med avtrekk fra kjøkkenventilator
- Naturlig oppdrift i sjakt ved vaskerom i kjeller

Sanitær

Hovedinntak på vaskerom / baderom i kjeller
- Stoppekran med seteventil (ratt)
- Stoppekran med kuleventil (hendel)

- Rørfordelerskap i vegg v/ nisje med varmtvannsbereder
  Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap på vaskerom _ Ikke tilgjengelig ved
  befaring.

- Rørfordelerskap på baderom i 1. etg. er besiktiget
  Det er lekkasjevarsler ved nedre del av vegg ved siden av toalett

Varmtvannsbereder er installert på vaskerom / baderom i kjeller
Fabrikat /modell: OSO / RS 200
Volum: ca. 200 liter
Effekt: 2 kW

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrånende terreng, - planerte områder ved gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	6 750 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

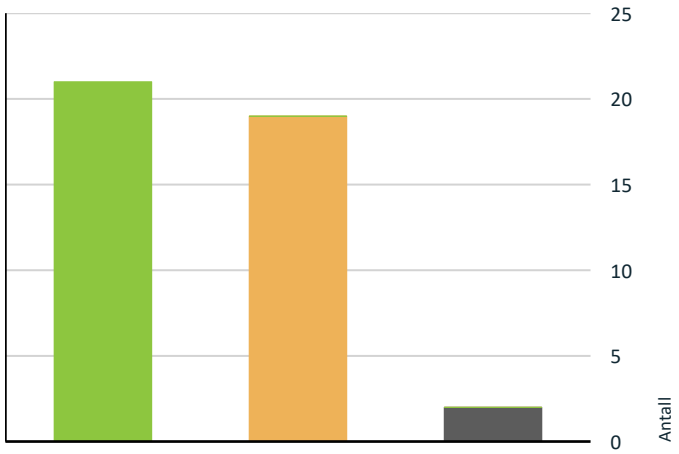
Enebolig

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

Det foreligger tegninger av opprinnelig oppført bolig _ plantegninger fra januar 1952
- Det er foretatt endringer med planløsning i 1. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

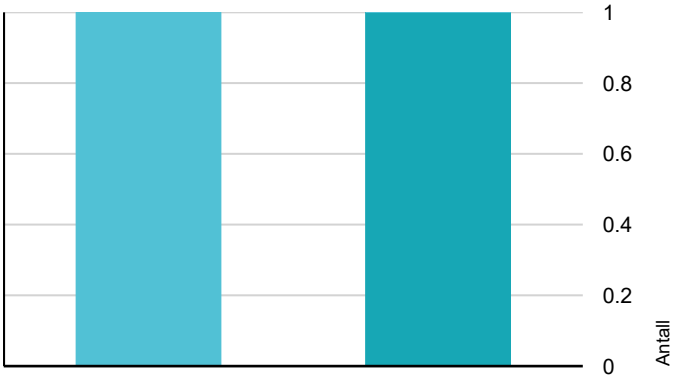
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mottatt forespørsel fra hjemmelshaver til eiendommen om utarbeidelse av tilstandsrapport og vurdering av markedsverdi.
- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg av bolig.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av enebolig over 3 plan; innredet kjelleretasje, hovedetasje og loft.
- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, minimumskrav til forskriften "tryggere bolighandel", NS 3600:2025, NS 3940:2023 med
regler for arealmåling pr. 01.01.2024.
- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom,
og utfòret vegg mot terreng i underetasje / kjeller dersom vegger er tilgjengelig og med konstruksjon som tilsier mulighet for dette.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.
- Skader eller mangler som er under tepper, skjult bak skap, møbler, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved
befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider etter gjeldende lover,
forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Kjeller > Bad / wc / Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Undertak er besiktiget gjennom luke i himling fra trappestige.

Det er ikke tilgang for til hele loftet og det kan forekomme fuktskjolder ved undertak som ikke er besiktiget.

Alder på undertak

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket; symptom på varig fuktskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

- Stedvis knirk i gulv på soverom i 2. etg.
- Enkelte områder med fliser i kjeller (ved trapperom) er det registrert bom

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i krypkjeller.
Synlig armering _ korrosjon kan svekke konstruksjon over tid.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstank / berederen er plassert innenfor vegg av glassbyggersten.
Vaskemaskin og tørketrommel gjør det litt vanskelig for å utføre inspeksjon, samt tilgang til fordelerskap.
Det er litt rustutslag ved rørgjennomføring under blandeventil_ holdes under oppsikt

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist forhøyet fuktnivå i yttervegg på vaskerom i kjelleren. Se foto ved baderom.
Ugress vokser langs asfalt inntil grunnmursplater.
Anbefaler å renske bort / fjerne røtter for å unngå at det gror på innsiden av grunnmursplater eller under kledning.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Enkelte steder er det er mindre fall ut fra grunnmuren med muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekkssystem med tilluft og avtrekk fungerer på baderommet, - men det er ikke merkbart sug ved avtrekksventil.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Kjeller > Bad / wc / Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad / wc / Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Kjeller > Bad / wc / Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Informasjon på Eiendomsverdi

Standard
Boligens opprinnelige konstruksjon er oppført med byggematerialer av normal standard etter datidens byggeskikk og regelverk;

- Forskrift av 1949 med bl.a. krav til frostfri kjeller, ikke tegl mot terreng, krav til varmeisolering og generelt fuktsikring av grunnmur.

- Lov om bygningsvesen av februar 1924 krevde at våtrom skulle ha vanntette gulv, fall og avløp.

- Bolig er oppført før forskrift av 1969 med krav til drensledningens nivå og fall.

- Ved endringer / oppgradering av våtrom er gjeldende regler fra 2010 med bl.a. krav om dokumentasjon for tettesjikt på gulv og vegger.

Vedlikehold
Det er utført vedlikehold og oppgraderinger av boligen utvendig og innvendig; se oversikt ved sammendrag av tilstand og ved beskrivelse av konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner av stål
- Underlag er ukjent.

- Takflaten er besiktiget fra bakkeplan, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket uten sikring.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tilstandsrapport



- Takpanner
- Snøfangere langs takflaten



- Pipefot-beslag, stigetrinn til pipe
- Beslag på vindskier
- Snøfangere langs takflaten og over inngangsparti

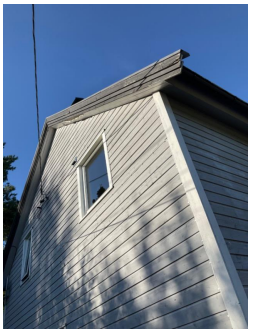
TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør er av stål
- På vannbord ved tak og vannbrett under vinduer er det folierte stålbeslag
- Snøfangere, stigetrinn til pipe er av stål / metall.



Avløp fra tilbygg
- Fuktskader ved vindskier



Fuktskader ved nedre del av vindskier _ flass av maling på plankebord ved takutstikk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med sperretak fra oppført bygning
- Undertak med rupanel
- Gjennomføring i takflaten med pipe

Vurdering av avvik:
• Undertak er besiktiget gjennom luke i himling fra trappestige.

Det er ikke tilgang for til hele loftet og det kan forekomme fuktskjolder ved undertak som ikke er besiktiget.

Alder på undertak

Tilstandsrapport



I bjelkelaget er det påført løs isolasjon



Trevirke ved gjennomføring av mursteinspipe



Taksperrer og bjelker er fra opprinnelig oppført bolig

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon er fra byggeår
- Liggende kledning med malte overflater _ lagt ny i 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring / musesperre på underside av kledning v/ bunnsvill for å hindre tilgang for skadedyr.



Hjørnekasse _ fiberplate / vindtetting mot opprinnelig bindingsverk _ lekter _ liggende panelkledning

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er av tre, 2-lags energiglass
Ulike prod.år: 2007/2008/2014
- Info i spacer / avstandsholder mellom vindusglass

Vinduer på soverom i 2. etg. hvor 1 del er fast vindu / midstolpe med funksjon som rømningsvindu.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer i trerammer, 2-lags isolerglass
Ulike prod.år: 1978 / 1986/1988/1991

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

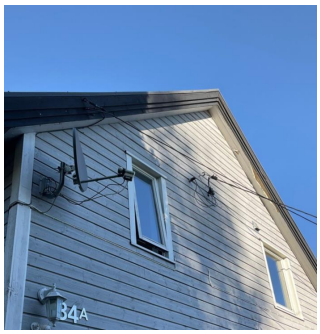
Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å skifte ut vinduer som har skade i treverk og glass med reduserte isoleringsegenskaper.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Vinduer i stue, kjøkken har isolerglass som bør skiftes ut.

- Vinduer i 2. etg. på fasade mot sør-vest har sprekker / symptom på fuktskade i karm og utvendig listverk som bør skiftes ut.

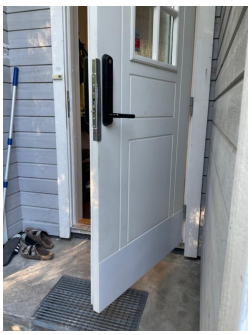
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med isolert kjerne av spon
- Vindusfelt i dørblad
- Profilert dørblad, hvitmalt overflate



Inngangsdør

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass
- Hevedør til terrasse har vindusglass fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket; symptom på varig fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å skifte ut døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Symptomer på varig fuktskader ved ytre listverk / ramme ved vindusfelt / nedre felt ved dørblad som gjør at døren bør skiftes ut.

Prisanslag for utskifting av terrassedør i tre (ca. 2 m2) med glassrute _ enhetspris _ alle fag
kr. 18 160 eks. mva.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med impregnerte materialer er oppført over utkraget støpt dekke
- Understøtter med støpte pilarer, trestender mot støpt plate

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Opprinnelig støpt armert dekke med understøtter
- Sprekker i støp , synlig armeringsjern på undersiden



Terrasse med spilerekkverk ført ned til terreng
Holde under oppsikt _ unngå fuktoppsug ved underside av spiler

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Opprinnelig utvendig trapp ved inngangsparti er av støpt armert betong
- Nytt rekkverk av impregnerte materialer, høyde er målt til 1,09 m

Tilstandsrapport

Ved nyoppført terrasse er det trapp av impregnerte materialer
- Høyde på rekkverk er målt 1,10 m



Utvendig trapp med rekkverk _ nyere terrasse



Ved platå er det registrert enkelte riss



Inngangsparti _ nytt rekkverk



Registrert sprekker i opprinnelig støp ved underside av trapp ved inngangsparti.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Opprinnelig bygg med garasje benyttes nå som lager, det er ved tidligere eierforhold ombygd innvendig / innredet badstue.

Konstruksjon
- Tak med trekonstruksjon
- Sadlet tak tekket med takpanner
- Takrenner og nedløpsrør
- Luke på yttervegg til kryperom
- Støpte vegger
- Støpt dekke

Bygget er ikke tilstandsvurdert
- Det er ikke foretatt undersøkelser av takkonstruksjon; kryperom / undertak er ikke besiktiget.

Tilstandsrapport



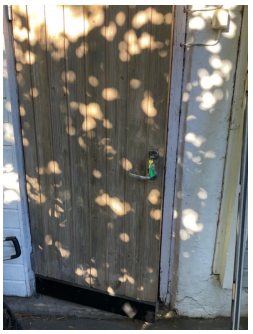
Sidebygg med lager og badstue.
Luke til kryprom _ ukjent innhold



Støpt konstruksjon
- Over døråpning på innsiden er det sprekker / synlig armeringsjern



Overgang ved takflater hvor bolig og lagerbygg er forbundet



Ytterdør _ sprekker ved dørkarm / terskel

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater i boligen er med:
- Parkett
- Laminat
- Betongdekke med epoksy-malt overflate
- Betongdekke med vinylbelegg

Vurdering av avvik:
• - Stedvis knirk i gulv på soverom i 2. etg.
- Enkelte områder med fliser i kjeller (ved trapperom) er det registrert bom

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i boligen er med MDF-panelplater, malt teglstein,
betongvegger med malt murpuss, tapet, malte plater, keramiske fliser.

Himling i boligen er med panel, malte folierte himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen er med bjelkelag
Det er ikke registrert nedbøyninger
Ved soverom i 2. etg. er det stedvis knirk

- Ved rom i 2. etg. er det registrert høydeforskjell mellom 15 - 20 mm,

målt over 2 meter
- Ved stue langs vegg mot gavl er det registrert høydeforskjell mellom 15 - 20 mm, målt over 2 meter

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere små ujevnheter, bevegelser i konstruksjonen som kan påvirke utførelse. - Holde under oppsikt med gulvoverflate

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utføre radonmålinger i perioden oktober - april

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det mursteinspipe fra opprinnelig oppført bolig
- Det har vært utført tilsyn av pipe i april 2021.

Brannvegger og pipemur er med pusset, malt overflate
- Sotluke ved pipeløp i kjeller; støpt dekke med fliser
- Ildsted i 1. etg. med peisinnsats
Skiferstein på gulv foran peis
- I pipemuren er det eget løp for ventilasjon



Sotluke ved pipemur i kjeller

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjon med støpte vegger er fra opprinnelig oppført bolig
Grunnmur / yttervegg er isolert på innsiden med tresonitt / fiberblate
Pusset og malt overflate

Rom under terreng er innredet, - overflater med betongvegger er beholdt.
- Baderom har flislagte vegger

Boligeier har foretatt utbedringer ved vegger hvor det var registrert noe

saltutslag
- Skrapt og renset bort puss.
- Påført ny puss og diffusjonsåpen maling

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke krypkjeller under boligen.
- Rom under inngangsparti benyttes som matlagring
- Støpt konstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i krypkjeller.

• Synlig armering _ korrosjon kan svekke konstruksjon over tid.



Underside av støpt dekke_ synlig armeringsnett



Luke i himling (ukjent funksjon).
- Deler av betong / støp i himling har løsnet _ synlig armeringsnett

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i boligen er fra opprinnelig oppført bolig
- Lukket trapp i trevirke.
  Trappetrinn og rekkverk er med malte overflater.
  Høyde på rekkverk er målt til 0,75 m

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

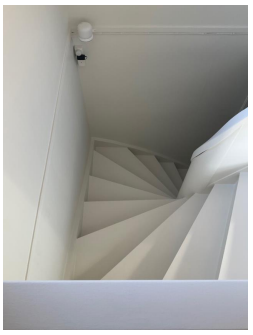
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trapperom mellom kjeller-etg. og 1. etg.



Det mangler håndløper på vegg i trapperom mellom 1. etg. og 2. etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av tre, fyllingsdører med finér, formpressede dører med speilprofiler.

To-fløyet dør fra gang til stue med glassfelt

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger for utført våtromsarbeid i 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtromsarbeid

Ansvarlig søker: KM Bygg og Rehab AS
Ferdigattest for utført total oppussing av bad
Dato: 29.09.2014

Ferdigattest for rørleggerarbeid utstedt av Norsk Rørservice
Dato: 29.09.2014

Montert varmekabler utført av elektrofirma Yes Elektro
Garantiskjema for varmekabel
Dato: 23.09.2014

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er benyttet vater og lasermåler
- Høyde fra gulv til tak ved terskel er målt til 2,29 m
- Høyde fra gulv til tak ved sluk er målt til 2,31 m
- Høyde av terskel er målt til 15 mm

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke synlige sprekker i fuger eller flis _ holdes under oppsikt.



Område ved dusjhjørne er det registrert noe "bom" _ Ikke synlige riss eller sprekker i fug eller flis



Fallforhold er 1:100

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høyde på terskel er målt til 15 mm

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Kontrollerklæring _

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr:
- Innredning med 2 nedfelte servanter er ny i 2026.
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne
- Dusjvegger _ hjørne med senket gulv
- Fordelerskap med lekkasjevarsler

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det avtrekk med naturlig ventilasjon _ kanaler i sjakt ført over tak.
- På baderom er det avtrekksventil ved sjakt

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avtrekkssystem med tilluft og avtrekk fungerer på baderommet, - men det er ikke merkbart sug ved avtrekksventil.

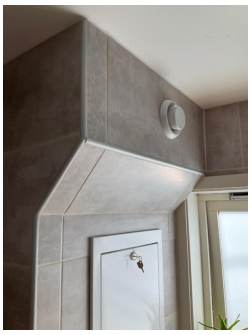
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Dersom økt bruk av baderom gir høyere luftfuktighet som ikke blir transportert ut av rommet kan dette føre til skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil ved kanal ført til sjakt

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner er mot yttervegg og trapperom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Ved dusjhjørnet er våtsoner mot yttervegg og vegg mot trapperom _ Konstruksjon er ukjent mot trapperom _ panel på vegg

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom / vaskerom i kjeller er renovert i 2008

Årstall: 208 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeid i kjelleren

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Konsekvens er økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

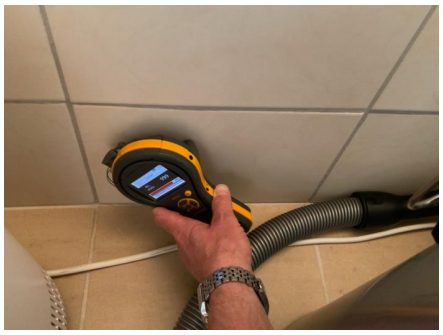
TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Fliser på vegg / pusset og malt betong
- Panel i himling

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon nedre del av flisevegg _ grunnmur
- Det er ikke registrert riss eller sprekker i fug / fliser



Vegg over badekar med enkelte skruer i fuge.
Overflatemåling med Protimeter MMS 2 _ det er registrert normale fuktverdier for flislagt murvegg.

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er foretatt måling med vater og lasermåler
- Høyde fra gulv til tak ved terskel er målt til 2,060 m
- Høyde fra gulv til tak ved sluk er målt til 2,070 m
- Høyde av terskel er målt til 5 mm

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er plassert foran badekar
Sluk er av plast _ med stakeplugg

Synlig mansjettduk
- Det er ukjent type vanntett sjikt under fliser
- Høydeforskjell fra terskel til sluk er under 25 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.



Mansjett-duk
Sluk av plast _ stakeplugg



Fallforhold fra terskel til sluk er noe mindre enn krav når høydeforskjell er mindre enn 25 mm

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skap med helstøpt porselen-servant
- To-greps blandebatteri

Badekar
- Termostatstyrt blandebatteri
- Vegghengt toalett m/ innebygd sisterne
- Opplegg for vaskemaskin
- Fordelerskap i vegg
- Varmtvannsbereder (198 liter)

Inntak for vann ved sjakt i hjørnet
- Hovedstoppekran
- Vannmåler

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk ved baderom / vaskerom er med naturlig ventilasjon / oppdrift _ ventil ved sjakt til pipeløp som går gjennom alle etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD / WC / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er støpte vegger ved våtsoner

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, hvit utførelse
- Benkeplate av laminat, fliser på vegg
- Oppvaskkum av rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn
- Innfelt koketopp _ induksjon

Tilstandsrapport

Frittstående kjøl - og fryseskap med vanndispenser
Tilkoplet vannrør på baksiden.
- Det er installert lekkasjesystem med automatisk vannavstengning

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Røropplegg i kjøkkenbenk med installert magnetventil / automatisk vannstopper.
- Det anbefales å montere tettemansjetter på vannrør (rør-i-rør).

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedinntak på vaskerom / baderom i kjeller
- Stoppekran med seteventil (ratt)
- Stoppekran med kuleventil (hendel)

- Rørfordelerskap i vegg v/ nisje med varmtvannsbereder
Stamme med stengeventiler

Tilstandsrapport

Rør er merket fordeling.

- Rørfordelerskap på baderom 1. etg.
Det er lekkasjevarsler ved nedre del av vegg ved siden av toalett

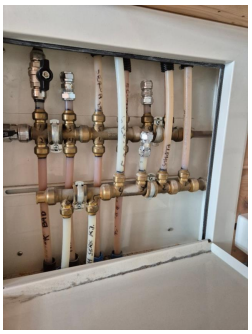
Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Hovedinntak med stengeventiler



Fordelerstamme i skap på baderom i 1. etg.
Installert i 2014



Pex-rør merket med årstall 2007
Drenering i skap.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

I boligen er innvendige avløpsrør av plast / PP
Det er sjakter ved baderom og vaskerom
- Lufting avløp er ført over tak
- Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser for å lokalisere stakepunkt ved avløpsrør i sjakt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det naturlig ventilasjon

- Tilluft til rom i 2. etg. med ventil i yttervegg
- Luftespalter i øvre vinduskarm

- Avtrekksventil på baderom tilkoplet med avtrekk fra kjøkkenventilator
- Naturlig oppdrift i sjakt ved vaskerom i kjeller m/ klaffventil

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.



2. etg. _ Lufteventil ved sjakt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er installert på vaskerom / baderom i kjeller
- Fabrikat /modell: OSO / RS 200
- Volum: ca. 200 liter
- Effekt: 2 kW

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

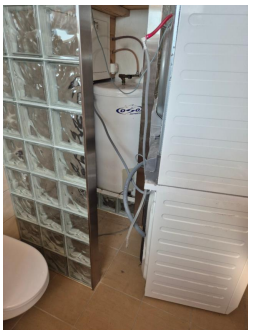
Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank / berederen er plassert innenfor vegg av glassbyggersten.
Vaskemaskin og tørketrommel gjør det litt vanskelig for å utføre inspeksjon, samt tilgang til fordelerskap.

• Det er litt rustutslag ved rørgjennomføring under blandeventil_ holdes under oppsikt

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for enklere tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon av sikkerhetsventil og evt. vedlikehold.

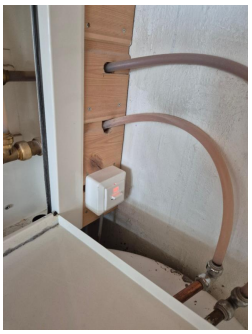
Tilstandsrapport





Tekniske data for bereder
- Volum: ca. 200 liter
- Effekt: 2 kW
- Prod.år: 2006

Rustutslag på topp ved rør / blandeventil _ Årsak kan være kondens



Fast EL-tilkopling til varmtvannsbereder

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er installert i boligen

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Varmepumpe _ luft-luft _ innedel med vifte er plassert på vegg i stue

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

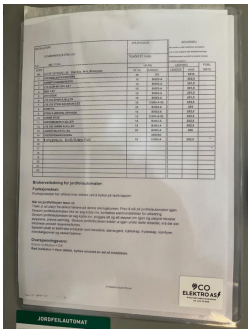
Beskrivelse

Hovedinntak er ved gavl mot sør-vest
- Sikringsskap er montert på vegg ved trappeløp i 2. etg.

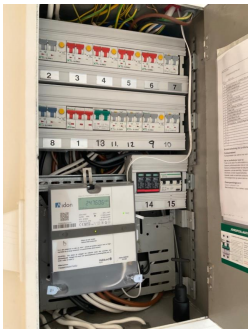
- Overbelastningsvern, 40 Amp.
- 13. Stk. automatsikringer / kombisikringer med jordfeilvarsler
- Overspenningsvern

Installert AMS- måler (fjernavleser)

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 19.01.2026
- Avsluttet tilsynssak ved brev fra Elvia datert 30.06.2026



Kursoversikt



Innmat med automatsikringer / kombisikringer

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det røykvarslere i hver etasje
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

Utstyr
- Utfellbar brannstige på vegg ved soverom 2. etg.
- Vinduer på soverom er rømningsvinduer (løse ut midtstolpe ved fast vindu)



Pulverapparat (6 kg.) _ Kontrollert i 2025



Rømningsvindu på soverom med barnesikring

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige grunnmursplater med topplister langs boligens yttervegger.

Det ble tidligere i sommer registrert ugress langs asfalt inntil grunnmursplater.
- Dette er rensket bort.

Dersom det gjenstår røtter vil det kunne komme tilbake neste vår / sommer.
- Holde under oppsikt for å unngå at det gror opp langs grunnmur og under kledningen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i yttervegg på vaskerom i kjelleren. Se foto ved baderom.
• Ugress vokser langs asfalt inntil grunnmursplater.
Anbefaler å renske bort / fjerne røtter for å unngå at det gror på innsiden av grunnmursplater eller under kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på evt. endringer ved overflate; utslag av salter ved fuger, riss i fuger eller fliser.
Foreta nærmere undersøkelser ved behov.





Grunnmursplater med topplist _ vindu ved vaskerom i u.etg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong
- Pusset og malt overflate på utsiden
- Isolert med tresonitt / fiberplate _ pusset og malt overflate på innsiden.



Del av grunnmur hvor boligeier nylig har foretatt tetting av sprekk / pusset overflate.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, - planerte områder ved gårdsplass hvor det var plassert garasje.

Boligeier har utført tiltak langs del av grunnmur for å lede bort overflatevann.

Vurdering av avvik:

• Enkelte steder er det er mindre fall ut fra grunnmuren med muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det er utført tiltak med gravearbeid og lagt rør i bakken langs bygningen og bortledning av vann fra grunnmuren.



Felt med nedgravd rør langs grunnmur



Videre felt med nedgravd rør langs grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det foreligger dokument "Anmeldelse av sanitæranlegg" som angir at det er utført rehabilitering av avløpsrør i 1988 med diameter 125 mm fra kum på eiendommen til kommunalt nett.
Anmeldt av Akershus Rør AS
Datert 24. juni 1988

Det foreligger dokument "Anmeldelse av sanitæranlegg" som angir at vannrør er av kobber.
Anmeldt av Nilsen & Stenrud, autorisert rørleggerbedrift
Datert 13. juni 1983

Utvendig stoppekran er plassert ved utkanten av tomten (hvor garasjen var plassert)
Kum på gårdsplass

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon).
- Utfra resultat utarbeide en plan for evt. rehabilitering eller utskifting
av de mest utsatte strekningene.

Det anbefales å jevnlig sjekke stengefunksjon av utvendig stoppekran.
- Foreta en TV-kontroll av avløpsrør for å angi material og innvendig tilstand.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/165 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Hall m/trapp, Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Bod, Badstue, Kott, Kryperom, Hobbyrom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 750 000**

Markedsvurdering

Det er innhentet opplysninger fra samlet database som omhandler boligomsetning i Norge.
- I boligens nærområde og i kommunen er det et velfungerende boligmarked.

For å vurdere situasjonen på markedet for denne type bolig er det sett på boligomsetning i området foregående år og de siste 2 år.
- Det er foretatt undersøkelse av omsatte boliger som er av tilsvarende boligtype og størrelse.
- Det er innhentet informasjon om utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris siste 6 mnd. for tilsvarende boligtyper i nærliggende område.
- For vurdering av tomtens markedsverdi er det foretatt sammenligning av tomtesalg i nærområde.

Beliggenhet
- Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Strømmen i Lillestrøm Kommune
- Det er nær tilgang til ulike typer butikker & servicetilbud

Offentlig transport
- Gode offentlige kommunikasjoner i området med nærhet til togstasjon og bussholdeplasser

Trafikk og parkeringsforhold
- Lokal trafikk til boliger, blindveg med bom (for nødetater), gang - og sykkelvei

Barnehager og skoler
- Kort vei til barnehage og skoler, barnevennlig område.

Byggevirksomhet / arealplan

- Strømmen gjennomgår en sentrumsfortetting hvor det er flere konkrete plan- og byggeprosjekter som innebærer overgang fra lav utnyttelse av eneboligtomter til tomter med leiligheter, rekkehus og kombinerte sentrumsformål.
  Dette kan innebære at sentralt beliggende eneboliger og småhus blir en relativt knappere boligtype etter hvert som området fortettes.

Omsetning/ Salgbarhet

Fra rapport utgitt av Eiendomsverdi har omsetning av eneboliger i dette området vært stabilt de siste årene.

Verdivurdering / omsatte boliger

Indeksert prisøkning med 28 % fra forrige boligsalg = kr. 6 760 000

I verdivurderingsmodeller beregnes snitt fra databaser med omsatte boliger for det området som gjelder for det objektet som legges inn.

Eiendomsverdi: Utvalg av sammenlignbare salg med intervall = kr. 6 850 000 - 7 200 000

Intervall m2 -pris = kr. 38 614 - 47 059

Fra PropCloud sin verdivurderingsrapport er det satt opp intervall for verdiestimat kr. 6 490 000 - 7 100 000

Intervall m2- pris = kr. 36 875 - 42 409

- Estimat for sammenlignbare salg med salgsverdi satt til kr. 6 750 000 _ kr. 40 910 /m2

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Statsråd Ihlens vei 22A ,1465 STRØMMEN 136 m² 1989 3 sov	19-10-2025	6 490 000	**6 400 000**		6 400 000	**47 059**
2	Strømsbergveien 10A ,1467 STRØMMEN 131 m² 1921 4 sov	09-02-2025	6 850 000	**7 500 000**		7 500 000	**46 296**
3	Statsråd Ihlens vei 22B ,1465 STRØMMEN 128 m² 1924 3 sov	02-10-2025	6 300 000	**5 900 000**		5 900 000	**46 094**
4	Strømsbergveien 10B ,1467 STRØMMEN 145 m² 1979 3 sov	11-05-2025	6 700 000	**6 850 000**		6 850 000	**41 515**
5	Fjellveien 19B ,1467 STRØMMEN 146 m² 1932 3 sov	28-10-2024	7 200 000	**7 200 000**		7 200 000	**41 379**
6	Solliveien 15 ,1464 FJELLHAMAR 202 m² 1976 5 sov	03-05-2026	7 800 000	**7 800 000**		7 800 000	**38 614**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Strømkostnader _ basert på opplysning i energiattest 40 937 kWh Snittpris pr. kWt med kr. 1	Kr.	40 940
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Kommentar
Det er foretatt beregning av generelle byggekostnader for enebolig over 2 plan med kjeller av normal standard.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Kommentar
Tomtepris er vurdert ut fra omsatte tomter i nærområdet foregående år og indeksregulert; snitt pr. m2 = kr. 5 490

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

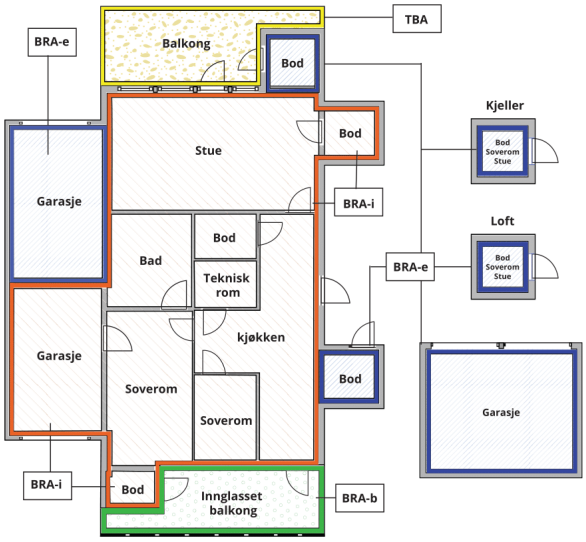
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	69	11		80	24
Kjeller	44			44	
SUM	**165**	**11**			**24**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken	Bod / lager, badstue	
Kjeller	Trapperom, kott under trapp, kryperom / lagringsrom, gang, bod, hobbyrom / trening, bad / wc / vaskerom		

Kommentar

Areal av rom i boligen er målt på stedet, og sammenstilt med tegninger som foreligger ved innsyn byggesak ved Lillestrøm Kommune og tidligere boligomsetning.

- Internt bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, pipeløp, evt. sjakter ved våtrom og kjøkken.

(2. etg. er med skråhimling _ hele gulvflaten er måleverdig bortsett fra liten del av rom ved trappen).

Uteområder

Fra stuen er det utgang til terrasse med trapp til hagen.
- Areal er oppmålt til ca. 24 m2

Utebod med badstue er lagt inn / betegnet som eksternt areal
- Areal av lager er oppmålt til 7,8 m2
- Ved bakre del av uteboden er det bygd en badstue med forrom; - areal er oppmålt til 2,9 m2

- Bygning med støpt dekke og støpte vegger.
- Himling med gipsplater
- Takkonstruksjon i trevirke

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger av opprinnelig oppført bolig _ plantegninger fra januar 1952
- Det er foretatt endringer med planløsning i 1. etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Snekkerarbeid
Elektroarbeid

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Robert Mellemseter Hughes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	78	191		0	537.8 m²	eiendomsregisteret.kartverket.no	Eiet

Adresse
Grønliveien 34 A

Hjemmelshaver
Hughes Robert Mellemseter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Grønlia på Strømmen.
- Området består i hovedsak av villabebyggelse, og kommunen omtaler denne som karakteristisk for Strømmen.
Området er definert som byvekstområde og er i en betydelig utvikling, blant annet gjennom Strømmen Verksted, nytt badeland, nye kultur-/servicefunksjoner og kollektivtiltak.

Nærområdet
- Grønliveien er sperret for gjennomkjøring og har minimal trafikk.
- Jernbanen går langs Grønliveien, og fra boligen er det kort avstand til Strømmen stasjon og bussholdeplass.
- Gangavstand fra boligen til Strømmen Storsenter med forretninger, post, bank, apotek og servicetilbud.
- Nærhet til flere barnehager og skoler på alle trinn på Skjetten/ Strømmen.
- Området ligger nær lysløype og friområder på Bråteåsen og tur-/skiterreng på Skjettenåsen.
Det er aktive idrettsmiljø med tilhørende idrettsanlegg både i Strømmen og på Skjetten.

Kollektiv trafikk
•Direkte lokaltog fra Strømmen til Oslo og Lillestrøm, med Lillestrøm som stort regionalt togknutepunkt.
•Videreforbindelse fra Lillestrøm til Oslo lufthavn Gardermoen.
•Nærhet til Ahus og kollektivakse som knytter Strømmen sammen med sykehuset, Lørenskog og Lillestrøm.
•Planlagt Romerikslinje med kollektivprioritering gjennom Strømmen og Ahus-korridoren.
•Thon Senter Strømmen med handel-, serverings- og servicetilbud.
•Bred lokal oppvekstinfrastruktur med barneskole, ungdomsskole, videregående skole, spesialskole og flere store barnehager.

Idrett - og aktivitetstilbud:
Strømmen IF, Strømmen stadion, Slorahallen og skole-/nærmiljøanlegg.
•Sagelva, parker, turveier, leke-/aktivitetsarealer og nærhet til skog.
•Strømmen Badeland, kino, næring, servering, barnehage og boliger i den pågående Strømmen Verksted-utbyggingen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Grønliveien som er kommunal vei.
- Avkjørsel fra denne til privat veg (asfaltert) opp til eiendommen og flere naboeiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan 2019-2030 hadde plankrav om at det skulle vedtas en områdereguleringsplan for Strømmen Øst før det kunne vedtas detaljreguleringsplaner for konkrete utbyggingsprosjekter.

Områdereguleringsplan for Strømmen Øst vedtatt i kommunestyret den 15.12.2021

Gjeldende Kommuneplan
Lillestrøm 2023-2035
Planidentifikasjon: 3030_2022_2034
Ikrafttredelse: 14.06.2023
Kommuneplanens arealdel
Arealformål; Boligbebyggelse med hensyns- og bestemmelsesområder.

Om tomten

Eiendommen ligger i et skrånende terreng, - påfylte masser for arrondering og planering av områder på tomten.
- Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen foran og på baksiden av boligen, trær og beplantning langs tomtegrenser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon med henvisning til servitutter / rettigheter.

- Bestemmelse om veg
- Bestemmelse om vann / kloakkledning

2010 – Fradeling, oppmåling og tinglyste rettigheter

21.05.–26.07.2010 – Veirett til fordel for 78/191 – dokument 2010/555012
04.–31.08.2010 – Søknad, delelinje og kommunalt vedtak om fradeling
25.08.–03.12.2010 – Gjensidige vann- og avløpsrettigheter – dokument 2010/954336
2010 / tinglyst 03.12.2010 – Avstand 2,8 m til ny grense – dokument 2010/954319
26.10.–23.11.2010 – Oppmålingsforretning og matrikkelføring
05.11.2010 – Veirett som belaster 78/191 – dokument 2010/865962
23.11.–03.12.2010 – Tinglysingsprosess – retur, samtykker og ny innsending
20.12.2010 – Matrikkelbrev etter fradeling – 78/191 og 78/378
15.12.2011 – Endelig adressevedtak – Grønliveien 34A, H0101

For utfyllende informasjon henvises til salgsoppgaven

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 959 421	2025	Informasjon fra skattemelding 2025 _ Beregnet markedsverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 239 855	2025	Informasjon fra skattemelding 2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	4208970	Fullverdi		

Kommentar
Boligforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	Oversendt til boligeier

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grønliveien 34A	Grønliveien 34A	

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?

Kjøpekontrakt 20.12.2019, overtatt 05.01.2020, tinglyst 27.01.2020

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.

Eier inngikk kjøpekontrakt 20.12.2019 og overtok boligen 15.01.2020 kl. 12.00. Boligen har siden vært brukt som eiers faste bolig. Hjemmelen ble tinglyst på eier 27.01.2020. Det har ikke vært lengre perioder i eiertiden hvor eier ikke har bodd i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 4208970

Informasjon om selger

Selger

Hughes, Robert Mellemseter

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**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad i 1. etasje. Arbeidet er dokumentert i Boligmappa, med KM Bygg & Rehab AS, Norsk Rørservice og Yes Elektro AS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KM Bygg & Rehab AS, Norsk Rørservice og Yes Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder på bad i kjeller ble endret fra stikkontakt til fast av/på-bryter med strekkavlaster. Utført av registrert elektrovirksomhet. Samsvarserklæring foreligger.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømmen El-installasjon AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Servantskap/baderomsinnredning på bad ble skiftet, inkludert rørtilkoblinger. Utført av autorisert rørlegger. Dokumentasjon foreligger.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lileng VVS og Eiendom AS

2.3.6 **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

Beskriv feilen og omfanget

Det har ikke vært kjent vannlekkasje utenfra og inn. På enkelte kjellervegger har det vært saltutslag og lokal avskalling/løs murpuss. Årsaken er ikke faglig fastslått. Løs/skadet puss er lokalt fjernet og reparert, og områdene er behandlet med diffusjonsåpen slemming/kalkmaling.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Blikkenslager monterte netting på ventilator-/takhatt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkenslager Morten Graasten

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier tettet en sprekk i utvendig mur ved trappen og malte området.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv omfanget

Det har ikke vært kjent oversvømmelse eller vann som renner inn i kjelleren. På enkelte kjellervegger har det vært saltutslag og lokal avskalling /løs murpuss. Årsaken er ikke faglig fastslått. Løs/skadet puss er lokalt fjernet og reparert, og områdene er behandlet med diffusjonsåpen slemming /kalkmaling.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I 2026 ble løse/defekte topplister over grunnmursplast skiftet og supplert. På side med asfalt inntil grunnmur ble det montert list som overgang mellom mur/grunnmursplast og asfalt der dette er mulig, ettersom grunnmursplasten var kappet rett under asfaltkant, list leder vann vekk fra mur og mit asfalt. Det ble også etablert lokal overflatedrenering på én side av huset med drenerende masser og drensrør for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Arbeidet er utført av eier. Det er ikke utført full utskifting av eksisterende drenering rundt huset.

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kontroll av elanlegget ble det påvist utilstrekkelig jording. Dette ble utbedret av Strømmen El-installasjon AS, men jordingsverdien ble ikke dokumentert i sluttkontrollen. Manglende dokumentasjon/måling av jordingsanlegget ble senere påpekt som avvik ved Elvia DLEs tilsyn. 9CO Elektro AS gjennomførte deretter kontroll, måling og dokumentasjon av jordingsanlegget og øvrige påpekte forhold. Elvia bekreftet 30.06.2026 at avvikene var tilfredsstillende utbedret og tilsynssaken avsluttet. I tillegg ble det i 2025 påvist jordfeil på varmekabel i kjellergang; varmekabel og termostat ble frakoblet og er ikke satt i drift igjen ettersom varmekabelen ikke var i drift ved overtakelse av boligen i 2020 og området i liten grad beferdes.

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**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektriske arbeider i forbindelse med totalrenovering av bad i 1. etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Yes Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gjennomgang av elanlegget, blant annet jording, isolasjon og jordfeilvern. Det ble påvist utilstrekkelig jording, som ble utbedret. Målt jordingsverdi ble ikke dokumentert i sluttkontrollen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømmen El-installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid på hovedjording/jordspyd og vern, tilkobling av varmtvannsbereder samt øvrige elektriske arbeider. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømmen El-installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kontroll 18.03.2025. Jordfeil ble påvist på eksisterende varmekabel i kjellergang; varmekabel og termostat ble frakoblet. Det ble også utført kontroll/arbeid på elanlegg i 2. etasje.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømmen El-installasjon AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring og dokumentasjon etter Elvia DLE-tilsyn, inkludert kontroll/måling av jordingsanlegget og øvrige påpekte avvik. Elvia bekreftet 30.06.2026 at saken var avsluttet. Ytterligere elektriske arbeider/sluttkontroll ble utført 24.08.2026.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

9CO Elektro AS

10.5.6 **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**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vanninntaket fra kommunal hovedledning ble lagt om fra galvanisert rør til kobber i 1983. Kommunal sanitærmelding foreligger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen og Stenrud

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

30+

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rehabilitering av avløpsrør i 1988. Kommunal sanitærmelding/godkjenning foreligger.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akershus Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2014

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørarbeider i forbindelse med totalrenovering av bad i 1. etasje.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Rørservice AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2020

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kommunal dokumentasjon viser utlevering av vannmåler med konsoll til eiendommen, med UNI RØRSERVICE AS registrert som rørlegger.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

UNI RØRSERVICE AS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2026

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Servantskap/baderomsinnredning med rørtilkoblinger skiftet av autorisert rørlegger.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lileng VVS og Eiendom AS

13.5.6 **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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Eldre varmepumpe ble demontert og erstattet med ny Toshiba Polar 25. Arbeidet ble utført av Kuli AS. Faktura/dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kuli AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det har vært en lokal sprekk i utvendig mur ved trappen. Sprekken ble tettet og området malt av eier i 2026. Eier kjenner ikke til skjeve gulv, andre tegn til setningsskader eller øvrige konstruksjonsbevegelser.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger tinglyste rettigheter/heftelser knyttet til adkomst samt vann- og avløpsledninger; disse fremgår av grunnbok og salgsdokumentasjon. Det kan tidvis høres noe støy fra godstog, og det kan enkelte ganger være aktivitet og lyd fra fotballbane i området. Eier kjenner ikke til konflikter, tvister, offentlige pålegg, ras- eller flomfare eller andre forhold som direkte berører eiendommen. Arbeider utført av tidligere eier er omtalt under de øvrige relevante punktene i egenerklæringen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

To eldre vinduer i 2. etasje fremstår utvendig som værslitte/morkne og vurderes modne for utskifting. Det er ikke fastslått at det foreligger råte. Balkong-/verandadør i 1. etasje er også eldre og slitt og kan ha behov for utskifting. Ved overtakelse var det innredet badstue innerst i boden i den tidligere garasjedelen som er tilknyttet boligen. Eier har ikke utført innredningen og kjenner ikke tidspunkt, utførende eller om arbeidet er omsøkt /godkjent. Badstuen er prøvd enkelte ganger og har fungert.

Boligen er fra 1953, og det foreligger ikke dokumentasjon på full rehabilitering av skorsteinen. Eier kjenner ikke til fyringsforbud, pipebrann eller andre pålegg knyttet til skorstein/ildsted. På grunn av alder må det likevel påregnes at rehabilitering/foring av skorsteinen kan bli aktuelt som et framtidig vedlikeholdstiltak.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10231411

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Robert Mellemseter Hughes	**2026-09-16**

Identification

Robert Mellemseter Hughes

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 191 i 3205 LILLESTRØM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.06.2026 kl. 14.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.06.2026 kl. 14.53

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2030911-1/200 27.01.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 280 000
Omsetningstype: Fritt salg
HUGHES ROBERT MELLEMSETER
FØDT: 17.10.1978

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2010/865962-1/200 05.11.2010 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 353 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 353 FNR: 0 SNR: 2

2010/954336-1/200 03.12.2010 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 378
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2020/2030925-1/200 27.01.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 280 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1952/752-1/8 09.02.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 45

2010/954303-1/200 03.12.2010	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 378
2020/587269-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0231 GNR: 78 BNR: 191
2024/160662-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3030 GNR: 78 BNR: 191

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 191 i 3205 LILLESTRØM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.09.2026 kl. 21.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.09.2026 kl. 21.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2030911-1/200 27.01.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 280 000
Omsetningstype: Fritt salg
HUGHES ROBERT MELLEMSETER
FØDT: 17.10.1978

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2010/865962-1/200 05.11.2010 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 353 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 353 FNR: 0 SNR: 2

2010/954336-1/200 03.12.2010 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 378
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2020/2030925-1/200 27.01.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 280 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1952/752-1/8 09.02.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 45

2010/954303-1/200 03.12.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3205 GNR: 78 BNR: 378

2020/587269-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0231 GNR: 78 BNR: 191

2024/160662-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3030 GNR: 78 BNR: 191

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

2010/6337

Erklæring

Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 78 bnr. 378 i Skedsmo kommune gir med dette tillatelse til at eksisterende bolig på gnr.78 bnr. 191 ligger 2,8 m (målt fra veggliv) fra ny eiendomsgrense, slik som vist på kart datert Skedsmo kommune, Planavdelingen 25.08.10.

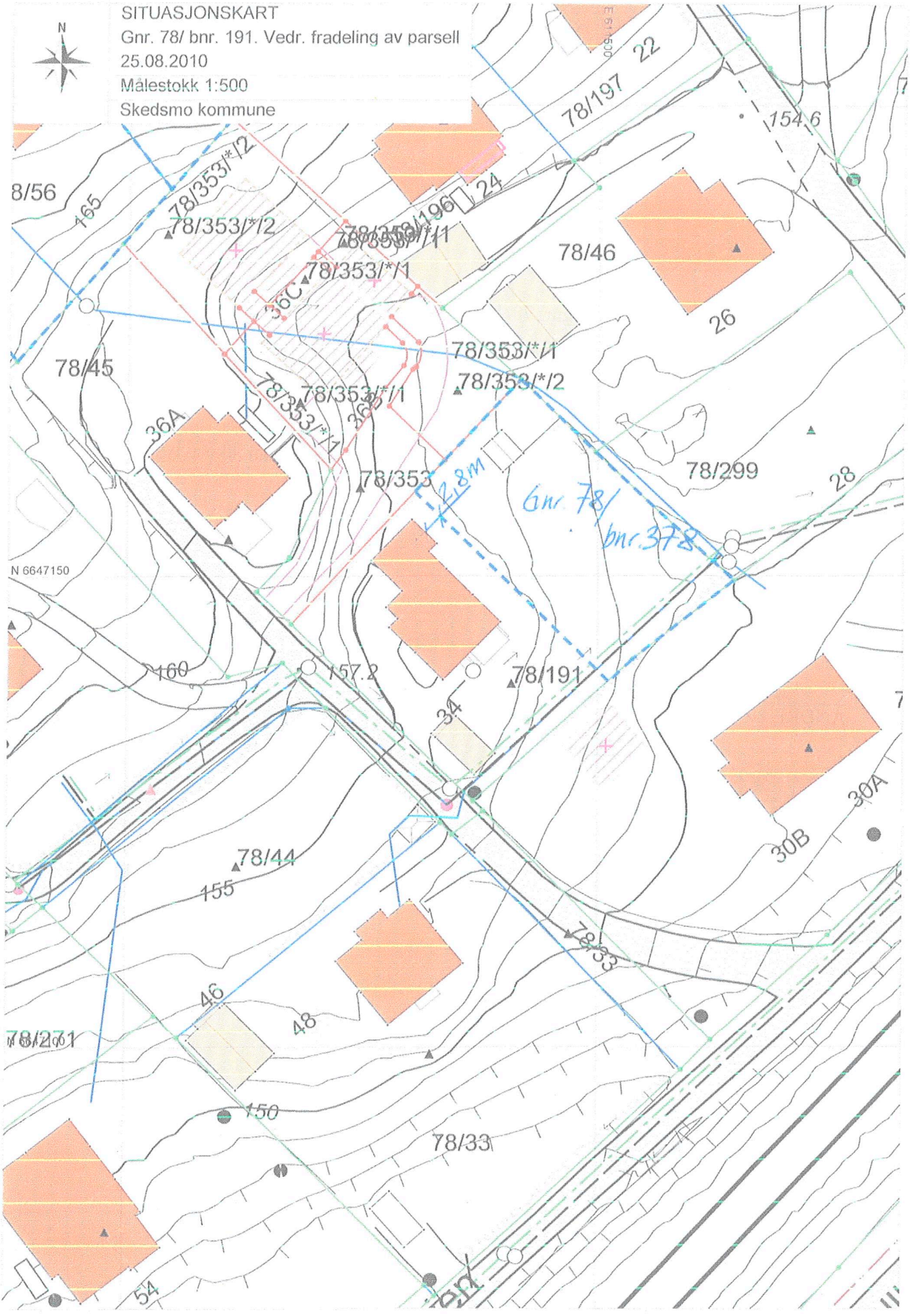
Erklæringen tinglyses på gnr.78 bnr. 378 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 10-8-10

ANDRE HOSSMANN

140455 30192

Personnummer (11 siffer)


SITUASJONSKART
Gnr. 78/ bnr. 191. Vedr. fradeling av parsell
25.08.2010
Målestokk 1:500
Skedsmo kommune
N
78/197
22
154.6
78/46
26
78/353/*/2
78/353/*/1
78/45
36A
36C
36B
78/353
78/299
28
2,8m
Gnr. 78/
bnr. 378
N 6647150
160
157.2
78/191
34
30A
30B
78/44
155
78/33
46
48
150
78/271
54

2010/6337

Erklæring

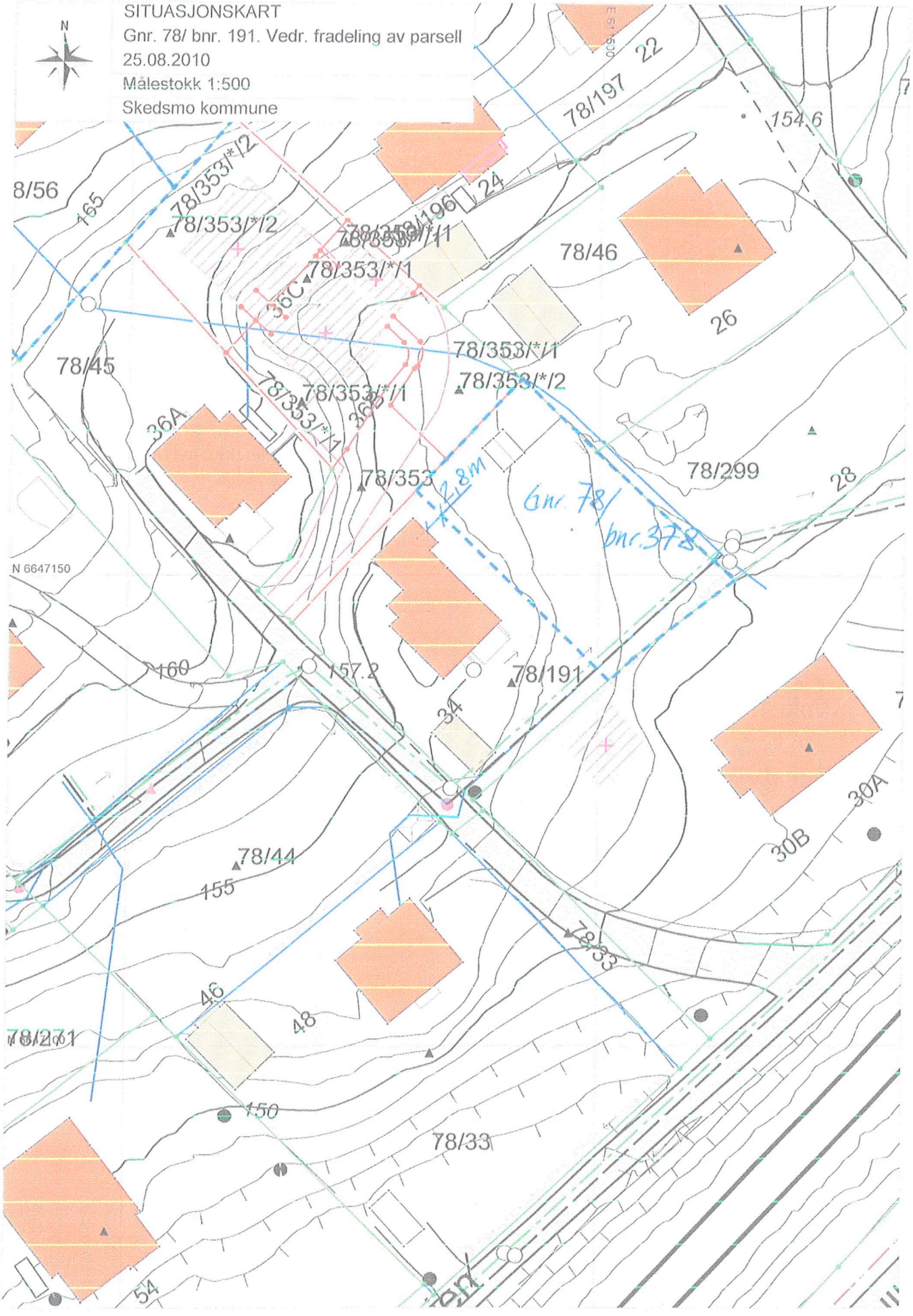
Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 78 bnr. 378 i Skedsmo kommune gir med dette tillatelse til at eksisterende bolig på gnr.78 bnr. 191 ligger 2,8 m (målt fra veggliv) fra ny eiendomsgrense, slik som vist på kart datert Skedsmo kommune, Planavdelingen 25.08.10.

Erklæringen tinglyses på gnr.78 bnr. 378 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 10-9-10

ANDRE HOSSMANN

140455 30192
Personnummer (11 siffer)


SITUASJONSKART
Gnr. 78/ bnr. 191. Vedr. fradeling av parsell
25.08.2010
Målestokk 1:500
Skedsmo kommune
N
8/56
165
78/353/*/2
78/353/*/2
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353/*/2
78/353
78/45
78/46
78/197
22
24
154.6
26
35C
36A
36B
78/299
28
7.8m
Gnr. 78/
bnr. 378
N 6647150
160
157.2
78/191
34
30A
30B
78/44
155
78/33
46
48
78/271
150
78/33
54

Vedlegg 2
2010/6337

ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Følgende rettigheter gis i forbindelse med deling av eiendom i Skedsmo kommune:

1. Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr. 78 bnr. 191 i Skedsmo kommune gir med dette gnr.78 bnr. 378 rett til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

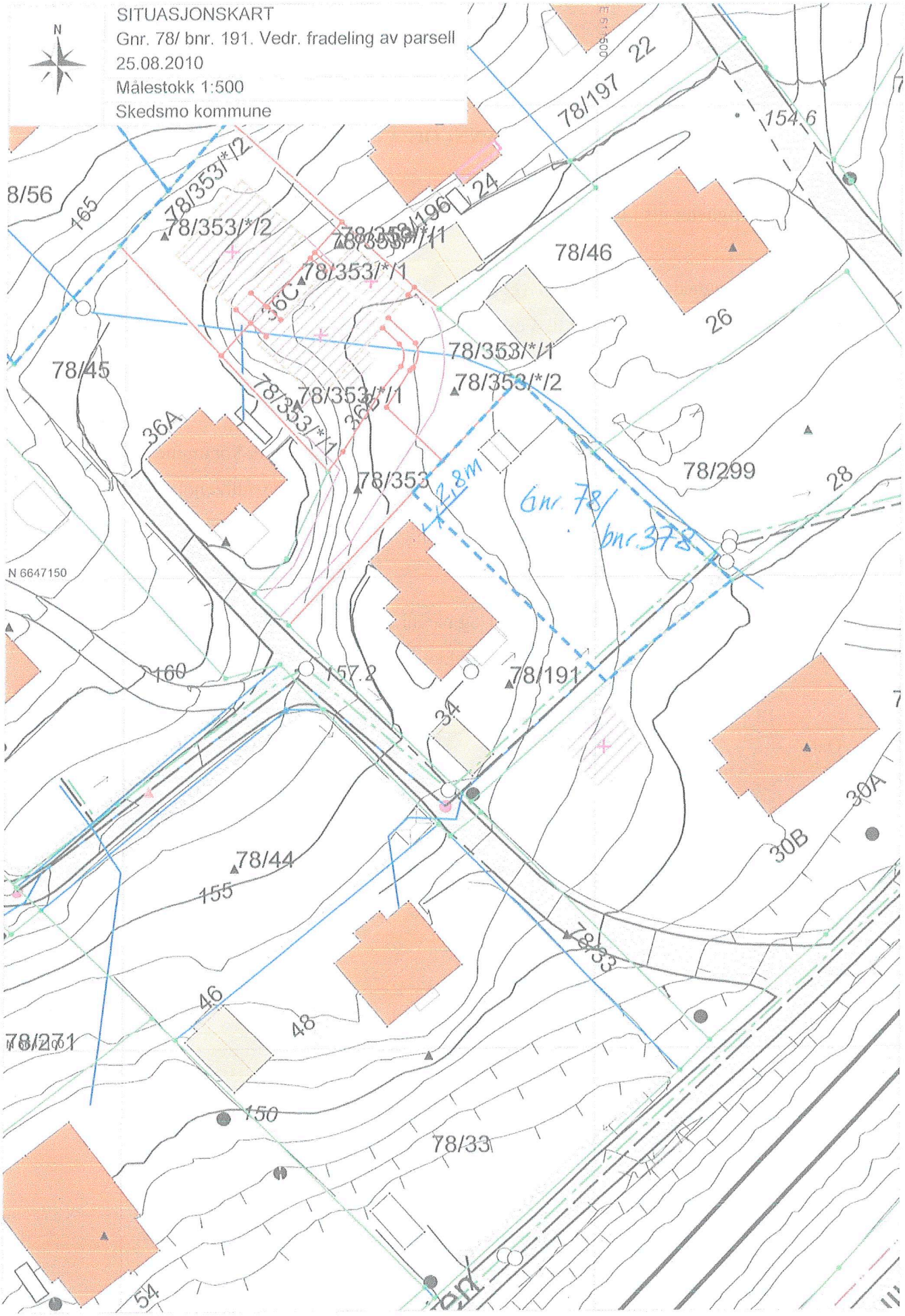
2. Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr.78 bnr. 378i Skedsmo kommune gir med dette gnr gnr. 78 bnr. 191 rett til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Erklæringen tinglyses på gnr. 78 bnr. 191 og på gnr.78 bnr. 378 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 25 august 2010

ANDRE HOSSMANN
Hjemmelshaver til gnr. 78 bnr. 191 og gnr.78 bnr. 378

14045530192
Personnummer (11 siffer)


SITUASJONSKART
Gnr. 78/ bnr. 191. Vedr. fradeling av parsell
25.08.2010
Målestokk 1:500
Skedsmo kommune
N
78/197
22
154.6
78/353/*/2
78/353/*/2
78/353/196
24
78/353/*/1
78/353/*/1
78/46
26
36C
78/45
78/353/*/1
78/353/*/2
78/353/*/1
36B
78/353/*/1
36A
78/353
2.8m
Gnr. 78/ bnr. 378
78/299
28
N 6647150
160
157.2
78/191
34
30A
30B
78/44
155
78/33
46
48
78/271
150
78/33
54

2010/6337

ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Følgende rettigheter gis i forbindelse med deling av eiendom i Skedsmo kommune:

1. Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr. 78 bnr. 191 i Skedsmo kommune gir med dette gnr.78 bnr. 378 rett til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

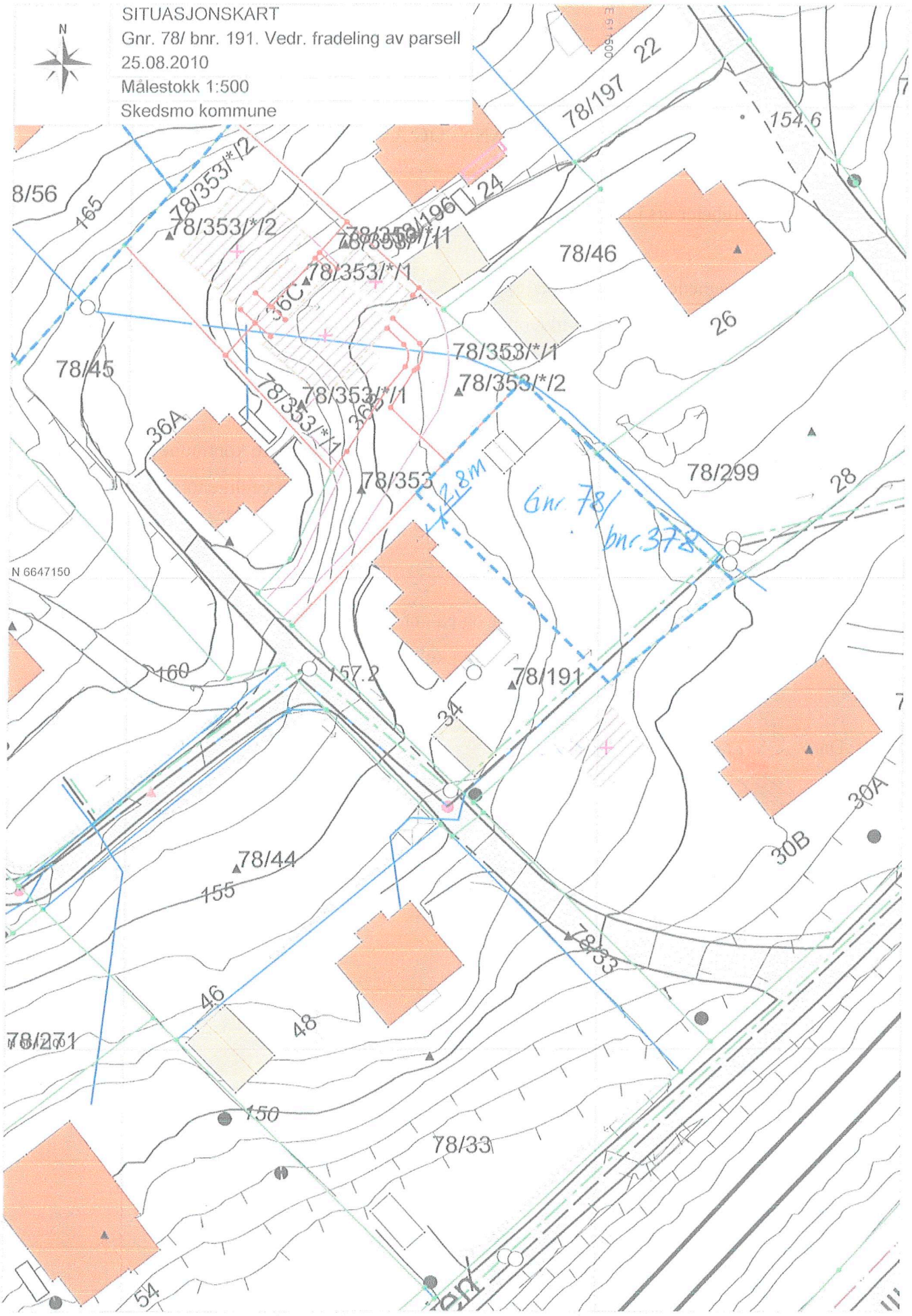
2. Undertegnede hjemmelshaver(e) av gnr.78 bnr. 378i Skedsmo kommune gir med dette gnr gnr. 78 bnr. 191 rett til å opparbeide, ha liggende, samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Erklæringen tinglyses på gnr. 78 bnr. 191 og på gnr.78 bnr. 378 i Skedsmo kommune, og kan ikke avlyses uten Skedsmo kommunes samtykke.

Dato: 25 august 2010

ANDRE HOSSMANN
Hjemmelshaver til gnr. 78 bnr. 191 og gnr.78 bnr. 378

14075530192
Personnummer (11 siffer)


SITUASJONSKART
Gnr. 78/ bnr. 191. Vedr. fradeling av parsell
25.08.2010
Målestokk 1:500
Skedsmo kommune
N
78/353/*/2
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353/*/2
78/353/*/1
78/353/*/1
78/353
78/197
78/46
78/45
78/299
78/191
78/44
78/271
78/33
8/56
36A
36C
36B
26
28
34
30A
30B
24
22
46
48
54
165
160
155
150
157.2
154.6
N 6647150
7,8m
Gnr. 78/
bnr. 378

TINGLYST
DOKUMENTNR. 550112
26 JULI 2010
STATENS KARTVERK

AVTALE

Hjemmelshaver av Gnr. 78 bnr. 353 snr. 1 og 2 i Skedsmo kommune gir eierne av gnr. 78 bnr. 191 i Skedsmo kommune veirett over vår eiendom.

Veiretten gjelder også for fremtidige eiere av utskilt parsell fra gnr. 78 bnr. 191 i Skedsmo kommune.
Avtalen blir å tinglyse på eiendommen og er også juridisk bindende ved eierskifte.

Strømmen, den 21. mai 2010

Hjemmelshaver av gnr. 78 bnr. 353 snr. 1
For Gaaan Invest ANS i Hg. fullmaktshaver

Atle Nygård

Atle Nygård

Hjemmelshaver av 78 bnr. 353 snr. 2

H Solvang E. Hjelle

HILDE SOLVANG 14098338633
EIRIK HJELLE 20058549739

TINGLYST
DOKUMENTNR. 550112
26 JULI 2010
STATENS KARTVERK

MRP

Marit Ruste Pedersen

Informasjon fra kommunen

Selger av Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Grunnkart for 78/191

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 191

Adresse: Grønliveien 34A, 1465 Strømmen

Hjemmelshaver:

N

Målestokk: 1 : 500

Dato: 15.09.2026



Tegnforklaring:

Teiggrense
noyaktighet
- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm

Bygg-, anlegg linje
OBJTYPE
- Gjerde
- Loddrett mur

Eiendomsteig

Anleggsprojeksjon

Bygg-, anlegg flate
OBJTYPE
- Avfallsbeholder
- Trapp

Byggflate
byggtyp_nbr
- Bolig, landbruk
- Garasje, uthus og anneks
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinfo

OBJTYPE,TILTAKSTYPEBYGNING
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving

Bygg representasjonspunkt
OBJTYPE
- Bygning - representasjonspunkt fra matrikkel

Vegkategori
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg

Data er hentet fra Lillestrøm kommunes kartportal (lillestrom.kommunegis.no) «Origo» / Innsyn publikum. Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet, og om at feil kan forekomme. Oppdatert og gjeldende informasjon finnes i Lillestrøm kommunes kartportal. Kartet er kun ment som informasjon og skal ikke benyttes som grunnlag for beslutninger. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende bestemmelser og forhold hos Lillestrøm kommune.

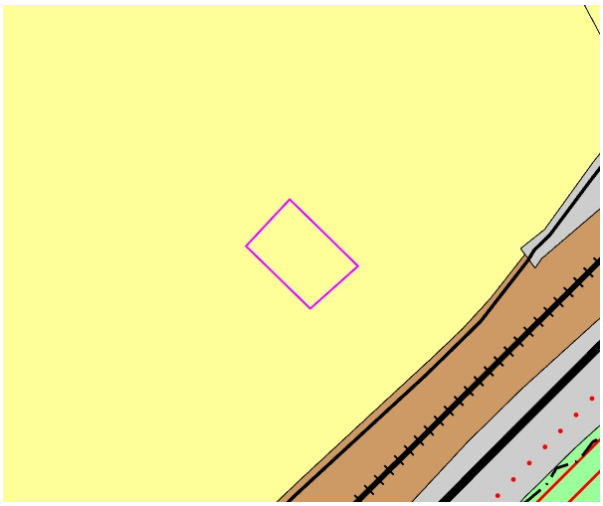
Plananalyse for teig av 3205-78/191



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

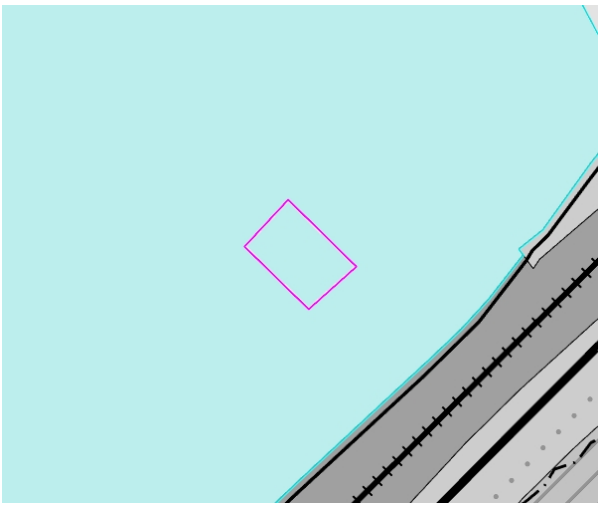
OBS! Analyser kjørt etter 08/11-2022 utelater arealer mindre enn 1 m2

Kommuneplan - 3030_2022_2034



Planid	3030_2022_2034
Navn	Kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023_2035
Type	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	14/06/2023
Planregister	Klikk her

Delområder



Objtype	Kommuneplan arealformål
Undertype	Boligbebyggelse
Navn	B
Areal	537.8
Status	1 - Nåværende

Ny adresse fra 02.05.94
Grønliveien 34

Midlertidig innflytningstillatelse meddeles herved

for Våningshuset på g.nr. 78 b.nr. 191 i Skedsmo.

Eier Kåre Sundet. postadr. Grønnliveien 16 b

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse må avholdes innen 1 år fra dato.

Skedsmo kom. byggekontroll 17/6 1953

Bygningssjefen.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 5-60.

Kl. fug.

Skedsmo Formannskap
Jnr. 05247 18.OCT.60
Bygg ..... S.nr. .....

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

SKEDSMO BYGNINGSKONTOR
Sak nr. 464/60
Godkjent 25/10 1960

Til

Bygningsrådet Skedsmo

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Gyrdiveien gate nr. 16 B. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 2000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 15 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan og fasade

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: 3° dren

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: Varslet av vår Sendelt
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: —
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: ja

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: —
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: ja

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: —

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: —
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: —

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: —

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 1,5 – 10

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: 20 cm stående
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning: Stein
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: —
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: —
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: —

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: —

§ 109. Klosetter: —

§ 148. Innhegning: —

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Skjønnes den 17/10-60 19

Kåre Sundet

anmelder.

Kåre Sundet

byggherre.

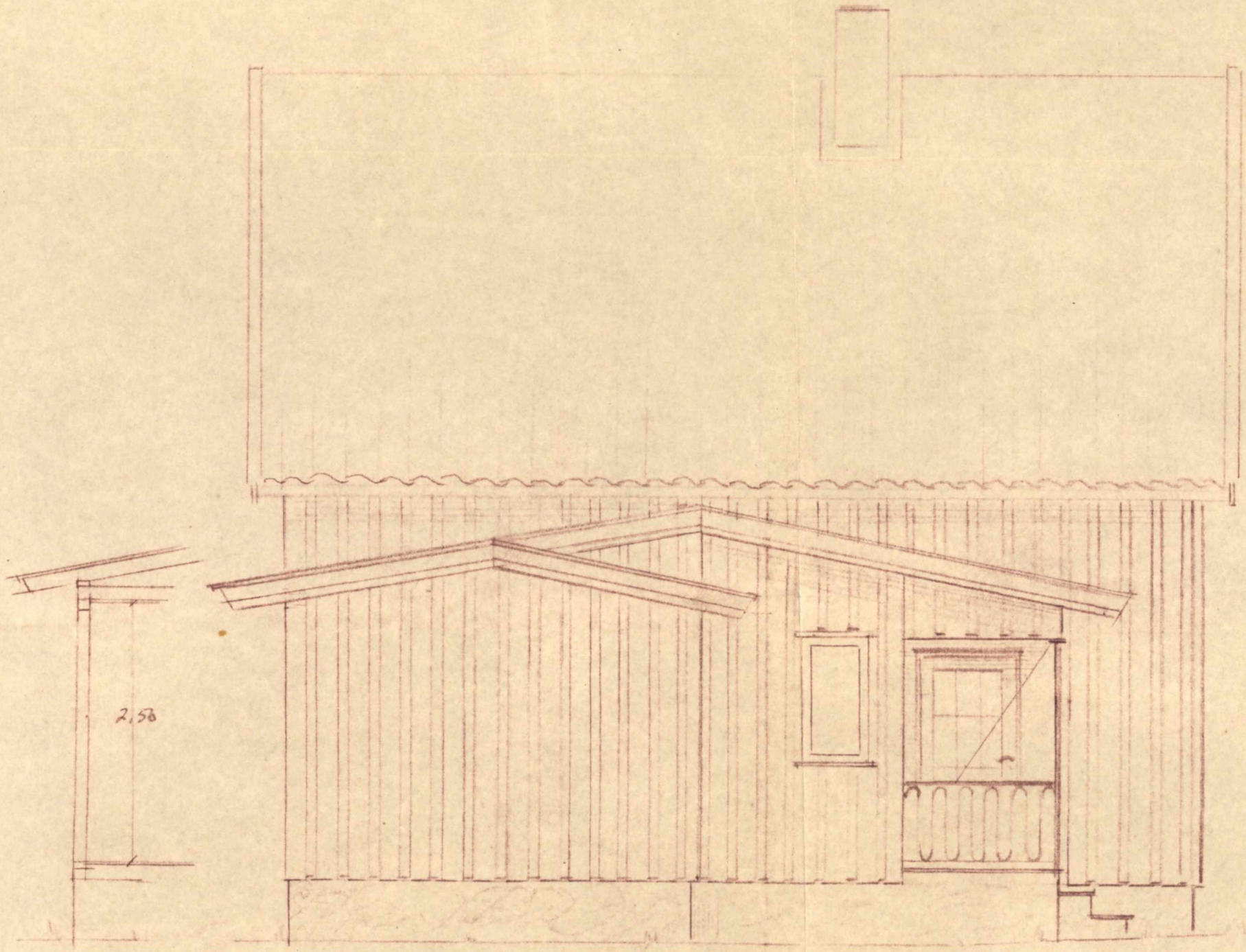
Adresse:

Adresse: Grønlivn. 16 Co.

Jørs Andresen

ansvarshavende.

Adresse: Skjønnes

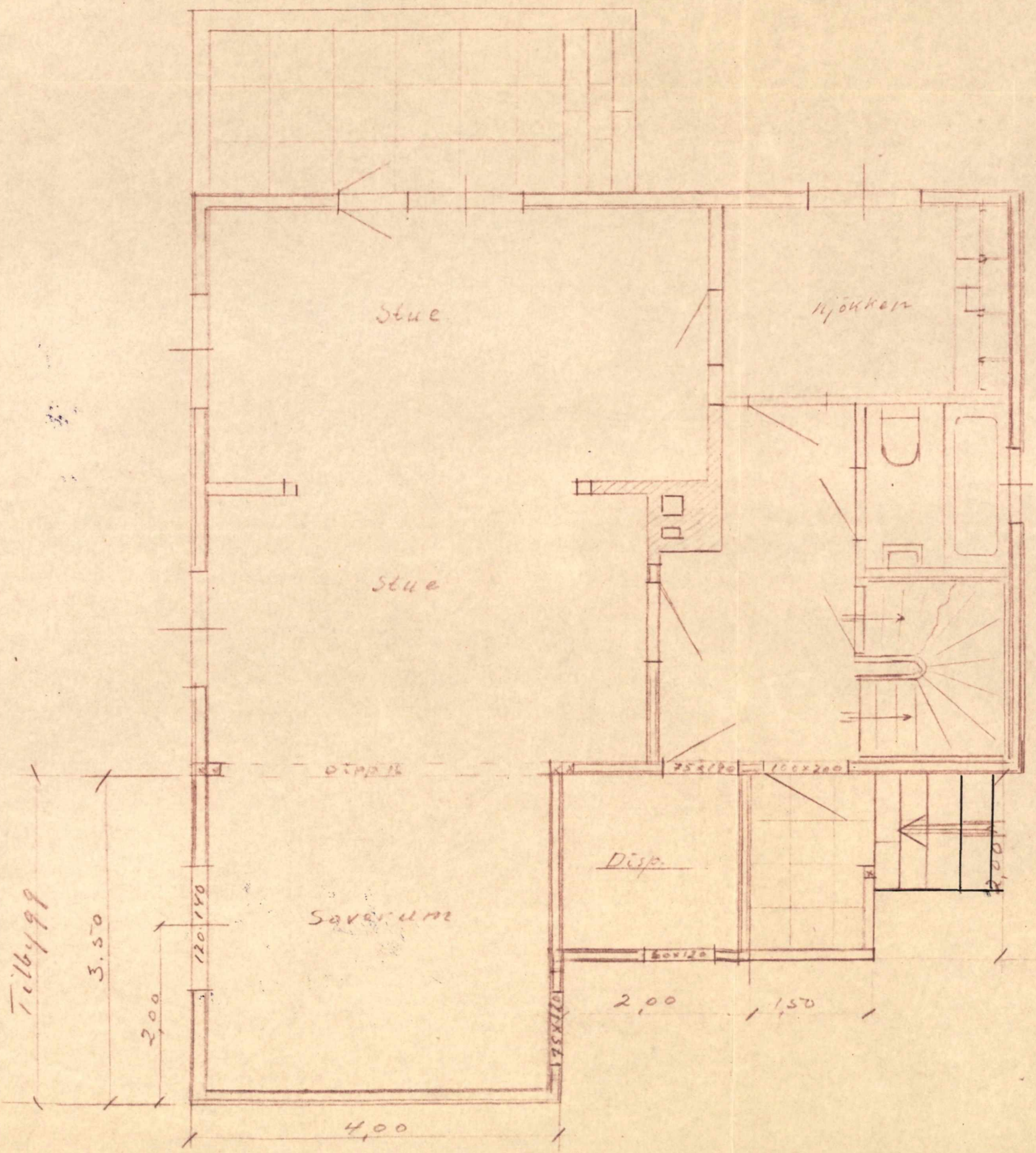


Vest

SKEDSMO BYGNINGSR.
Sak nr. 426/60
Godkjent X/10 1960

Hrr Kåre Sundet	
Bl 2.	N. Gronliveï
Mål 1:50	Fasade vest
Mars 1959	Rlarstuen

3



SKEDSMO BYGNINGSKONTOR
Sak nr. 426/60
Godkjent: 4/10 1960

Hrr. Kåre Sundet	
31/1 Grønliv.	
Måls. 1:50	I etg. plan
Mars 1969	Markussen

Kr. 7,-

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
STRØMMEN.
Sentralbord 71 24 10

APPROBASJON.

J.nr. 4676/1960. Sak nr. 464/1960.

Ad. Garasje som tilbygg til våningshuset.

Eier Kåre Sundet. Anmelder Eieren.

Arbeidets art Tilbygg.

Byggested Grønliveien 16.b. g.nr. 78. b.nr. 191.

Byggemelding med vedlagte stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningslovens av 22. febr. 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, bygningsforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges, samt følgende spesielle betingelser:

Naboerklæringen forutsettes tinglyst.

FØR BYGGETILLATELSEI(byggetillatelseskort) KAN GIS RMÅ:

1. Ansvarshavende være godkjendt.
2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligger
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge, jfr. bygningslovens § 48,1
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (Kfr. spesielle betingelser)
6. Konsesjon på tomten for utenbygdsboende foreligge.

VIDERE BEMERKES:

7. Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann og kloakkvesenet.
8. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.

Skedsmo Bygningsråd, den 25. okt. 1960.

Mandal

Bygningssjef.

Bygningssjefen i Skedsmo
Strømmen Rådhus tlf 712410

Innstilling
Bygningsrådets møte 25/10 60

J.nr. ~~4626/60~~ 5247/60 Arkiv nr. 5030 Sak nr. 464/60

G.nr. 78 B.nr. 191 Gate Grønnlien 16 B. St.

Våre sendt 18/10 ~~20/9~~ -60.
tilleggsanmeldelse på oppføring av
garasje som tilbygg til våningshus
jfr. tidligere approbert byggemelding sak 426/60.

Innstilt: Approbert samt at
1. Nabo er varslet forhåndsvis
tinglest.

BYGGEMELDING

og

TILSYNSRAPPORTER

På Tilbygg til våningshus - garasje

Byggherre Kåre Sundet

Anmelder — —

Ansvarshavende Lars Andressen.

Innlevert 20/9-60 Aprobert 4/10 426/60 464/60

Sendt brannv. Godkjendt

Sendt helser. Godkjendt

Gateopparbeidelse

Påbegynt 11/11 1960 Innflytn.attest

Ferdig insp. Kan ferdigatt.

Mangler rettet Kan henlegges

Bemerkninger Tatt i bruk 1/1-62.

BILAG:

1. Byggemelding.
2. Sit.plan.
3. Plan 1.etg.
4. Garasjeplan - Fasade
5. Fasade
6. — — —
7. — — —
8. Erklæring.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.

J.nr. 4676/60 G.nr. 78 B.nr. 191 Gate Granlia. 168 Tomt nr. av Arkiv nr. 503

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 5-60.

k. inng. 1

Skedsmo formannskap
Inn 004676 20. SEP. 60
Bo. gr. ..... S. nr. .....

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 426/60
Godkjent 1/10 1960

Til

Bygningsrådet Skedsmo

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 78/191

Grønlia gate nr. 16 B aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) Ca 15.000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1500 m²

Eldre bebyggelse areal ..... 55 m²

Areal av nybygg ..... 18 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 128 m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) som før

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Som før, med tilkopling med 7 r. 3" drev til gamle drenasje

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: godt

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Naboene varslet av eieren

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: O
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: ja

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: nei
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: ja, 11 cm

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: nei

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: nei
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: Ny inng. trapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: —

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 3.25

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Bindingsv. og panel isolasjon
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning: Eternit eller Stein
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 0
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.) 0

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: 2.50 min. 10%

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: som før

§ 109. Klosetter: som før

§ 148. Innhegning: ja

Ytterligere opplysninger: ingen

Gjeldende servitutter:

Skrumsmo den 15/9 1960

Martinsen
anmelder.

Kåre Sundet
byggherre.

Adresse:

Adresse: Granliv. 18

Lars Andersen
ansvarshavende.

Adresse: Gjønlia

Bygningssjefen i Skedsmo
Strømmen Rådhus tlf 712410

Innstilling
Bygningsrådets møte

J.nr. 4676/60 Arkiv nr. 5030 Sak nr. 426/60

G.nr. 78 B.nr. 191 Gate Gröndiv. 16 B. St.

Håre Sundet innsender 20/9-60
byggemelding med 6 stk. tegn. vedr.
oppførelse av tilbygg av soverom
og vindfang til enebolig i 1 etg.
av murst. Forslag til samme garasje-
tilbygg med nabogodkjenning vedlagt.

Innstilt på prosjektet samt Garasjetilbygg
kan påregnes godkjent forutsatt
vanlig byggemelding blir innsendt.

J. nr. 4676/1960. Sak nr. 426/1960. 464/1960.

Ansvarshavende	Eier
Lars Andressen,	Kåre Sundet,
Lørenskog.	Strømmen.

BYGGETILLATELSESKORT

for det på

G.nr. 78. B.nr. 191. Gate Grønliveien Nr. 16.b.

og under rådets møte den 4. og 25. okt. 1960. approberte byggearbeider
på tilbygg til våningshus + garasje som tilbygg.

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dage forut å rekvirere besiktigelse:

NB. Før gravning påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Av stilaser
3. Av alt armeringsjern og alle jernkonstruksjoner
4. Når drensledning og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
5. Når særskilt pipefundament skal anlegges
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulver, vegger, tak
7. Dytting av dører, vinduer, nover og bjelkehoder m. v. (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag (tre- og jernbjelker, armering)
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når taktekking skal påbegynnes, bordtakbeslag er anbrakt og pipe er oppmurt
12. Av taktekking
13. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
14. Av alle slags ildsteder
15. Når sementisolasjon er pålagt i beboelsesrom i kjeller (før tregulv pålegges)
16. Før støping av badegulv i trehus
17. Forinnen innmurte badekar oppsettes
18. Før pussarbeide igangsettes (uttørring)
19. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
20. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk
21. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt bygninganmeldelsen med tegninger skal has tilstede ved arbeidet. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas, førenn bygningssjefen derom er skriftlig underrettet.

Bygningsrådet i Skedsmo den 11. nov. 1960.

Bygningssjef

Dato for besiktigelse	Anmerkninger	Besiktiget av

Dagbok nr. 3368 1960
Strømmen sorenskriverembete

Formular.

Erklæring.

Vedrørende minsteavstand til nabogrense.

Undertegnede eier av gr. Nr. 78 br. Nr. 45 i Skedsmo, gir herved eier av gr. Nr. 78 br. Nr. 191 i Skedsmo tillatelse til å oppføre garage. i en avstand av 1 m. fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge nærmere dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følge av bygningslovens bestemmelser og vedtekter, jfr. bygningslovens § 127.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på gr. Nr. 78 br. Nr. 45. i Skedsmo, og kan ikke endres uten Skedsmos Byggningsråds samtykke.

Strømmen 20-9-60

Olaf Halmen.

10.-

kv. kr. -
kvit. 11/11-60.

For tinglysningen kr. 10,-
Ført inn i dagboken ved
Strømmen sorenskriverembete
som nr. 3368 den 11/11- 1960
ført inn i grb. for Skedsmo
~~personalregistret.~~
~~Heftelser anmerkes mot kr. 2,-~~
Anmerkes:

Eiendommens navn er Mangset, Grønliveien 18, og skylden er mark 0,03.

Ivar Løvdal

STRØMMEN SORENSKRIVERE[illegible]

Skedsmo Kommune

4+7 Kr. 9.00

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
STRØMMEN

Sentralbord 416

A P P R O B A S J O N

J.nr. **4676/1960.** Sak nr. **426/1960.**

Ad. **Tilbygg til våningshus Grønliv. 16.b. g.nr. 78. b.nr. 191.**

Eier: **Kåre Sundet.**

Anmelder: **Eieren.**

Arbeidets art: **Tilbygg.**

Byggemelding med vedlagte **6** stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22. febr. 1924. med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949. bygningsforskriftene av 15/12 1949. bygningsvedtektene for Skedsmo og vedlagte approbasjonsbetingelser følges samt følgende spesielle betingelser:

Garasjetilbygg kan påregnes godkjendt forutsatt at vanlig byggemelding blir innsendt.

FØR BYGGEARBEIDE KAN PÅBEGYNNES MÅ:

1. Ansvarshavende være godkjendt.
2. Avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
3. Materiel- og arbeidstillatelse foreligge.
4. Byggetillatelseskort være avhentet.
5. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet, må foreligge, jfr. bygningslovens § 48.1
6. Konsesjon på tomten for utenbygdsboende foreligge.

VIDERE BEMERKES:

7. Bygningsrådets godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarmning, selv om enkelte rom mangler ovn.

Skedsmo bygningsråd den **4/10 1960.**

Mandal

Bygningssjef.

2

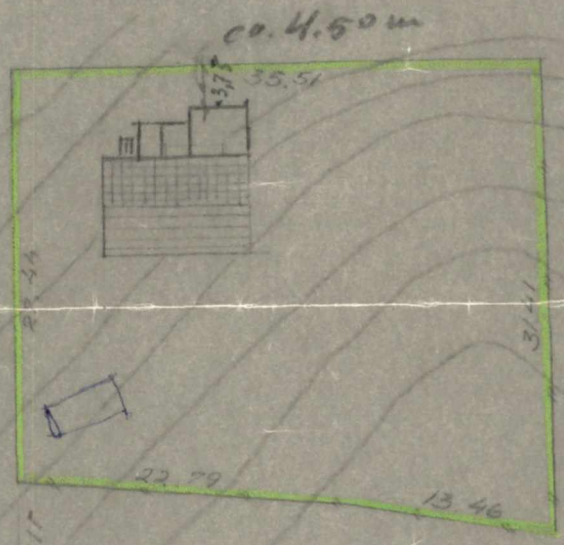
Situasjonsplan

over

parcell av g.nr. 78 b.nr. 45.

Grøliveien 18

M. 1:100



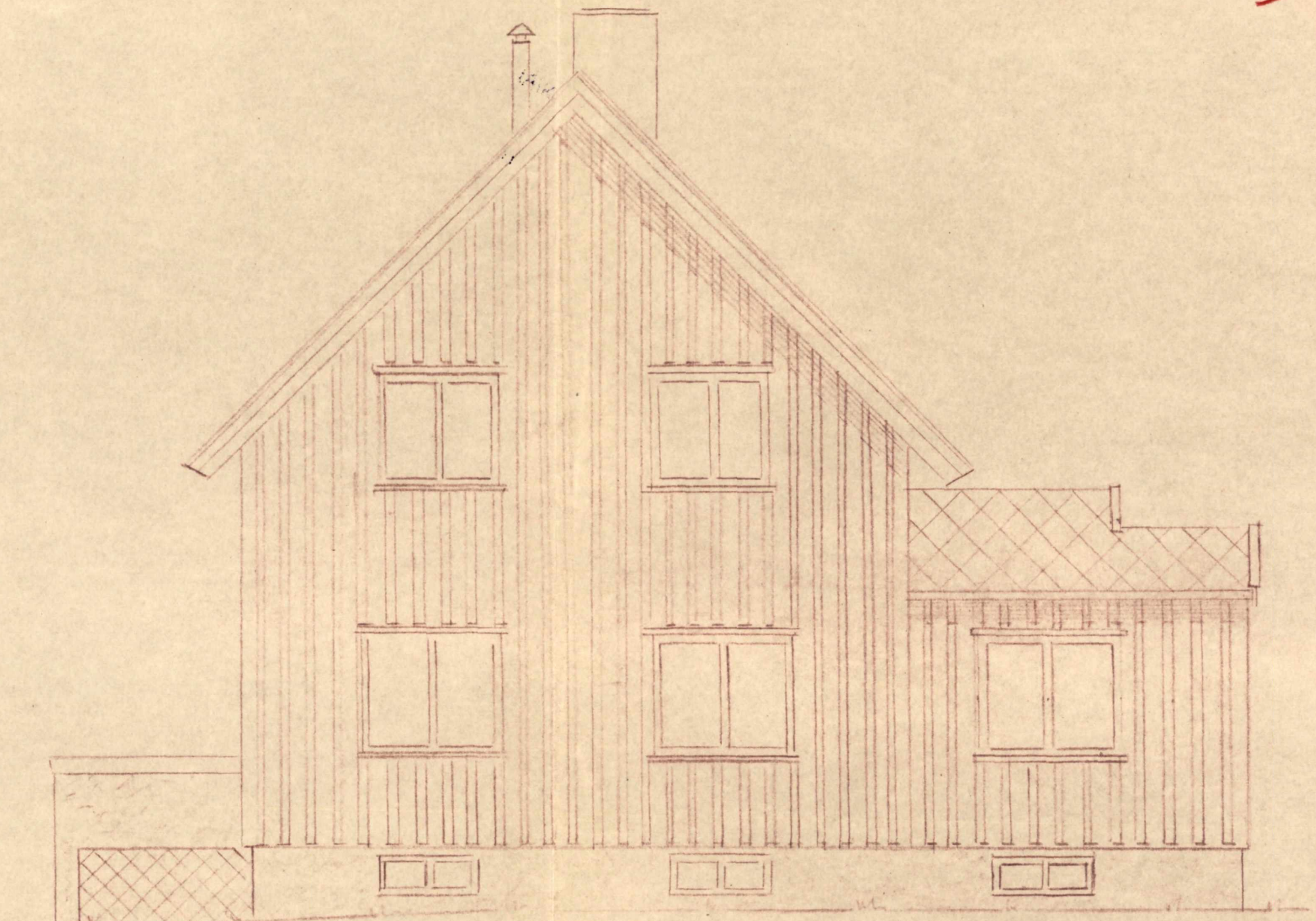
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 571/62
Godkjent 11/4 1962

Grønliveien

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 426/60
Godkjent 1/10 1960

6W651

6
—

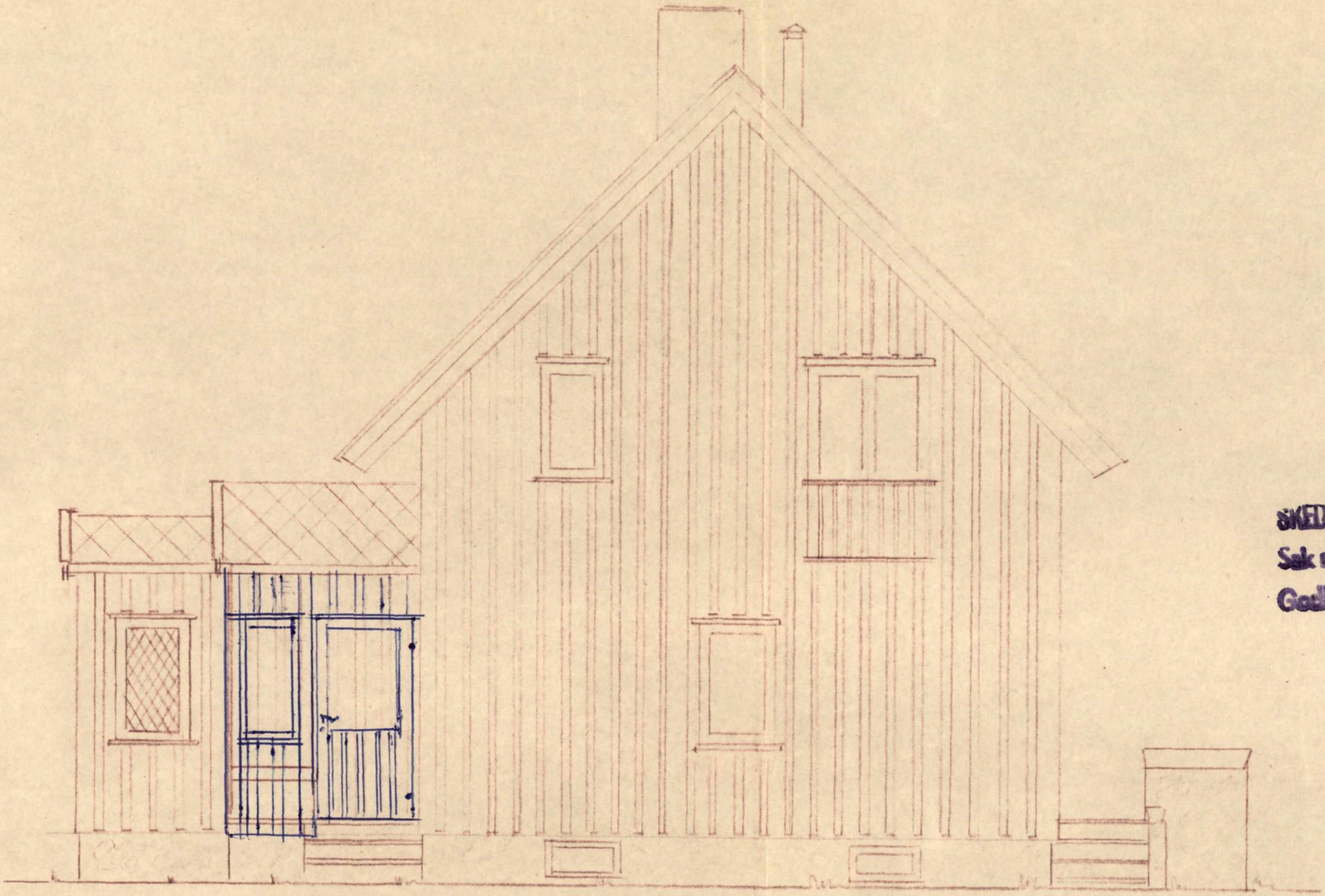


Nord

SVELVIK BYGNINGSRÅD
Sak nr. 426/60
Godkjent 4/10 1960

Hrr Kåre Sundet	
Bl. 4	N. Grönliveí
Mål 1:50	Fassade Nord
Mars 1959	Martinsen

4

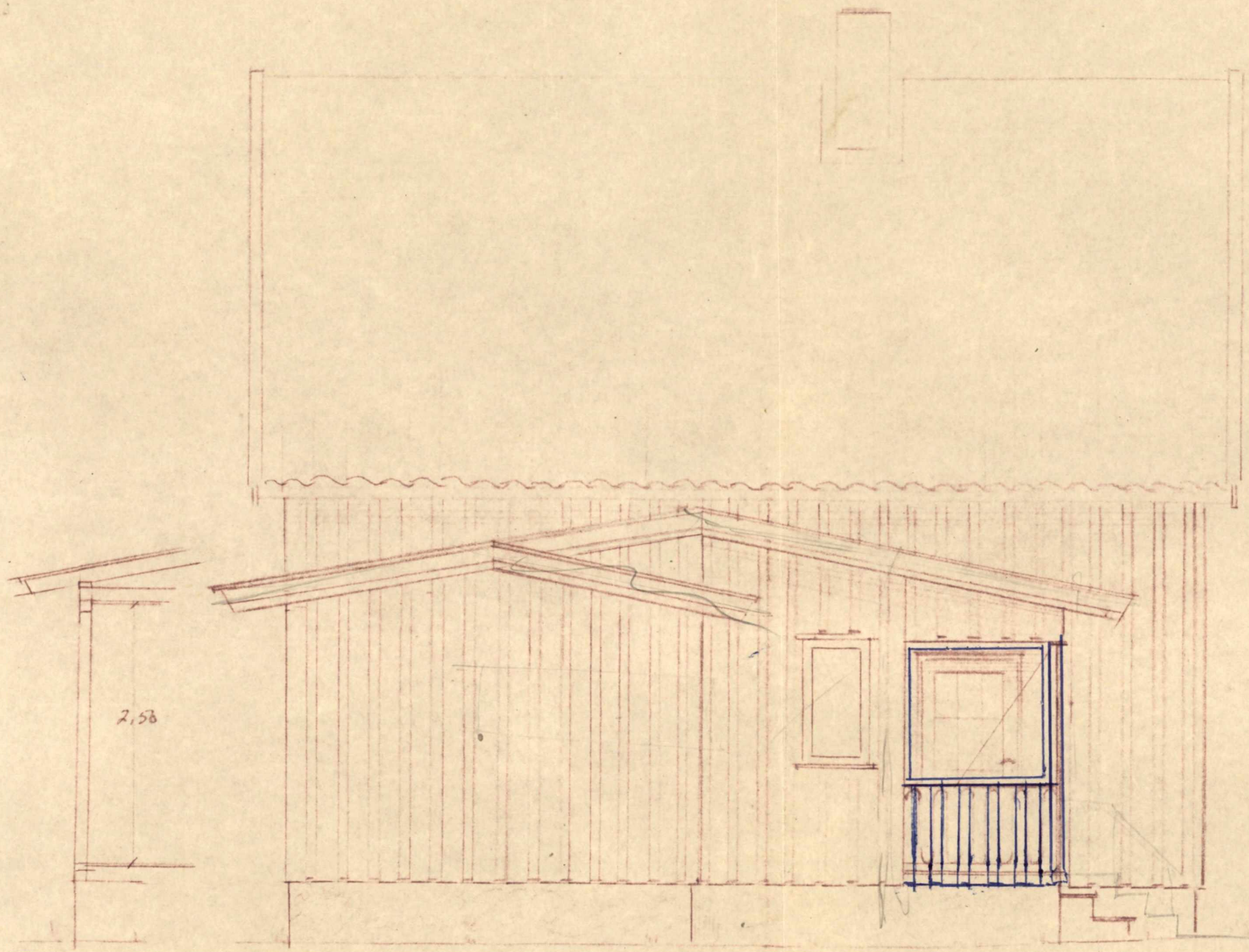


SKEDSMO BYGNINGSNR.
Sak nr. 426/60
Godkjent: 7/10 1960

Syd

Hrr Kåre Sundet	
B. 3	N. Grønlivei
Mål 1:50	Fassade Syd
Mars 1959	Martinsen

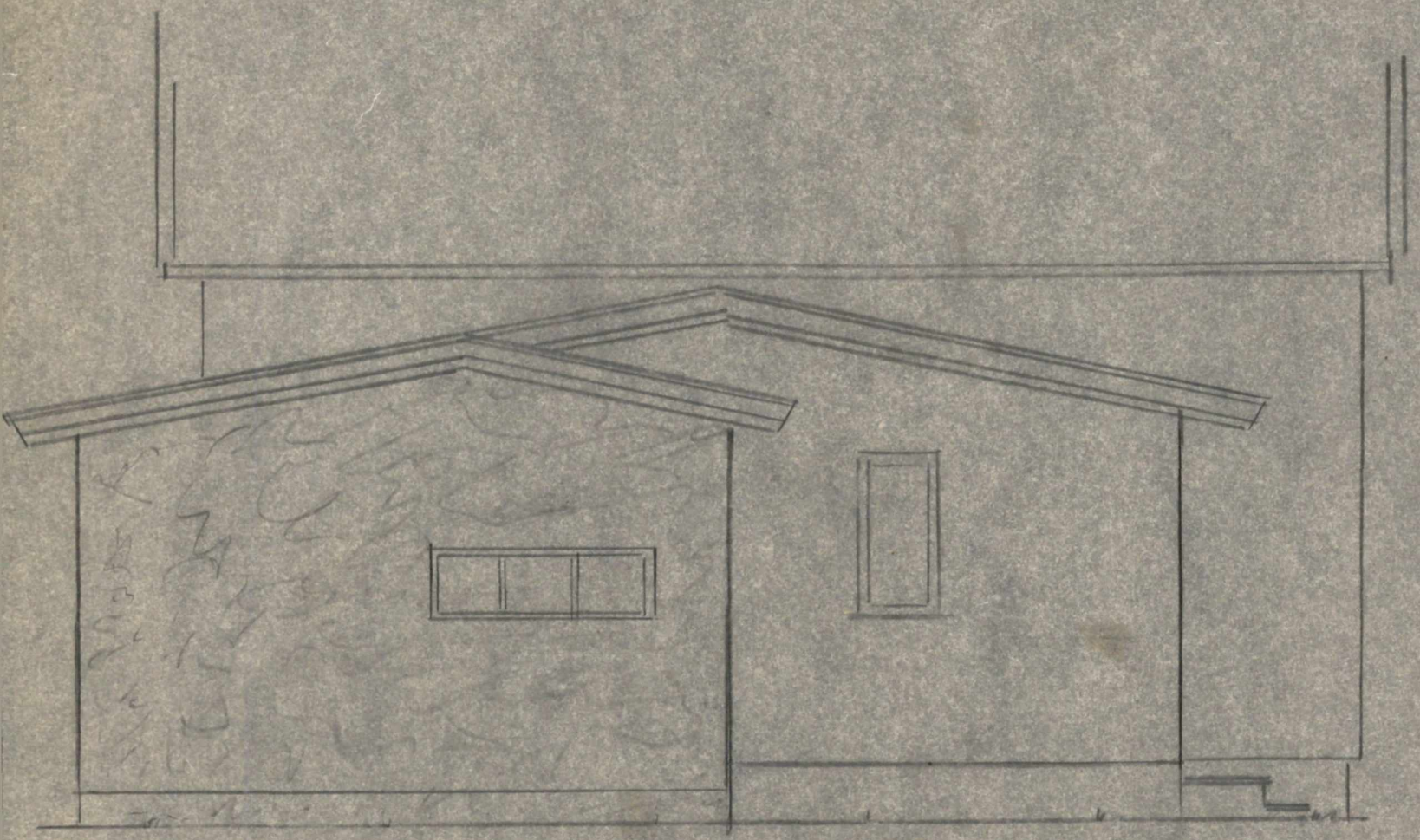
5

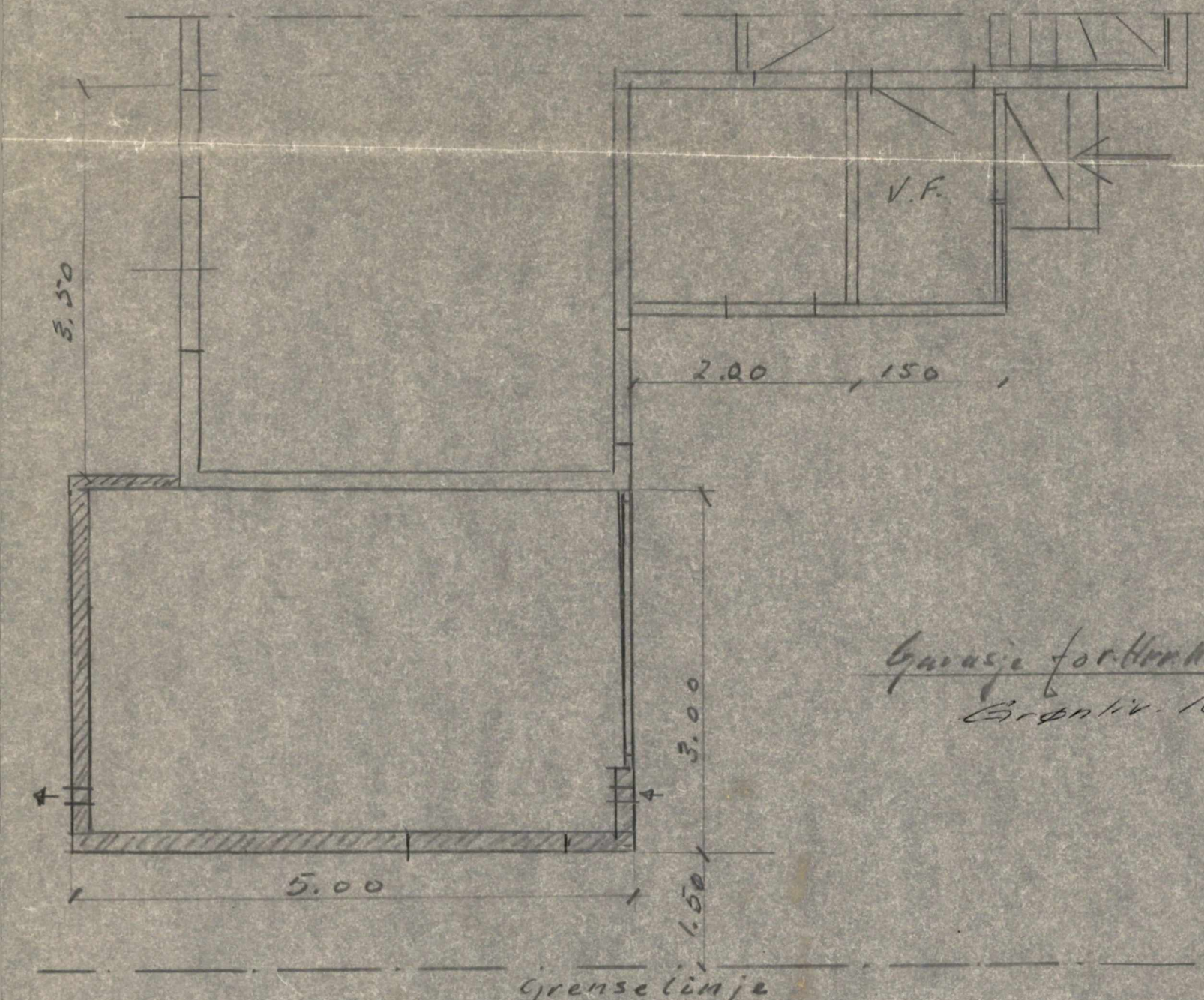


Vest

SMEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 426/60
Godkjent: 4/10 1960

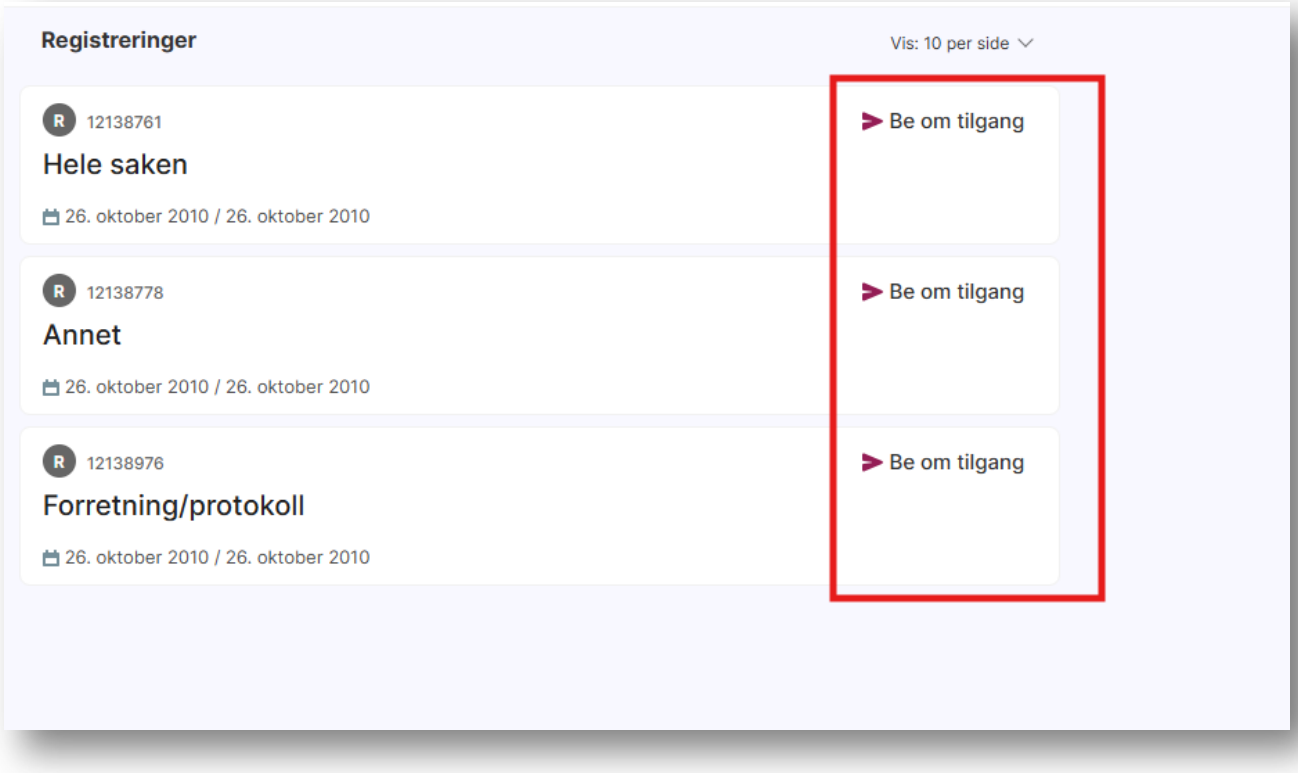
Hrr Kåre Sundet	
Bl 2. N Granlivei	
Mål 1:50	Fasade vest
Mars 1959	Rolf Tønder





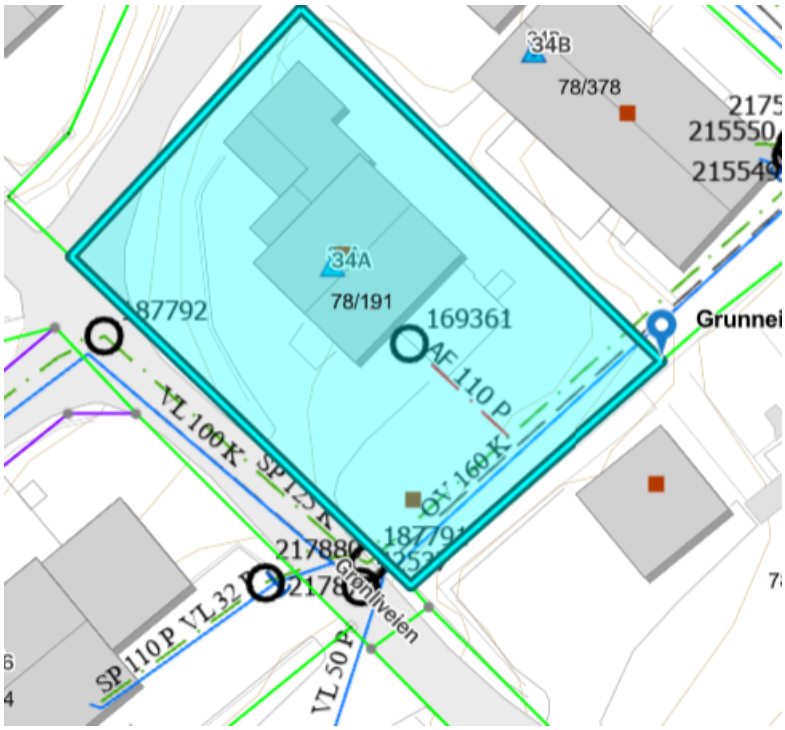
Garasje for Herr Kåre Sundet
Grønlia. 16 B.

Grenselinje



Gjeldende plan
Eiendommen er ikke regulert, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Vann og avløp, feiing, gebyrer
Dette er de vann og avløpsledningene som er registrert.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 191	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Grønliveien 34 A, gatenr 5350 1465 Strømmen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	910 7	Retten 10 Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2060201 801	Strømmen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.02.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	537,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/78/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/78/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.10.2010	Avgiver	3205/78/191	-491,2
	Matrikkelført:	23.11.2010	Berørt	3205/78/2	0,0
			Berørt	3205/78/45	0,0
			Berørt	3205/78/46	0,0
			Berørt	3205/78/299	0,0
			Berørt	3205/78/353	0,0
			Berørt	3205/78/353/0/2	0,0
			Mottaker	3205/78/378	491,2
Annen forretningstype	Forretning:	16.08.2010	Avgiver	3205/78/191	0,0
	Matrikkelført:	16.08.2010			
Seksjonering	Forretning:	01.03.2010	Avgiver	3205/78/353	-456,4
	Matrikkelført:	01.03.2010	Berørt	3205/78/45	0,0
			Berørt	3205/78/46	0,0
			Berørt	3205/78/56	0,0
			Berørt	3205/78/57	0,0
			Berørt	3205/78/191	0,0
			Berørt	3205/78/196	0,0
			Mottaker	3205/78/353/0/1	149,6
			Mottaker	3205/78/353/0/2	306,8
Skylddeling	Forretning:	09.02.1952	Avgiver	3205/78/45	-1 032,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/78/191	1 032,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønliveien 34 A	Bolig	160,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.10.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	14.11.1952
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.08.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150946166			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		47,0		47,0			
H01	1	77,0		77,0			
H02		36,0		36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.08.1977
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1977
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150946174			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			15,0	15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

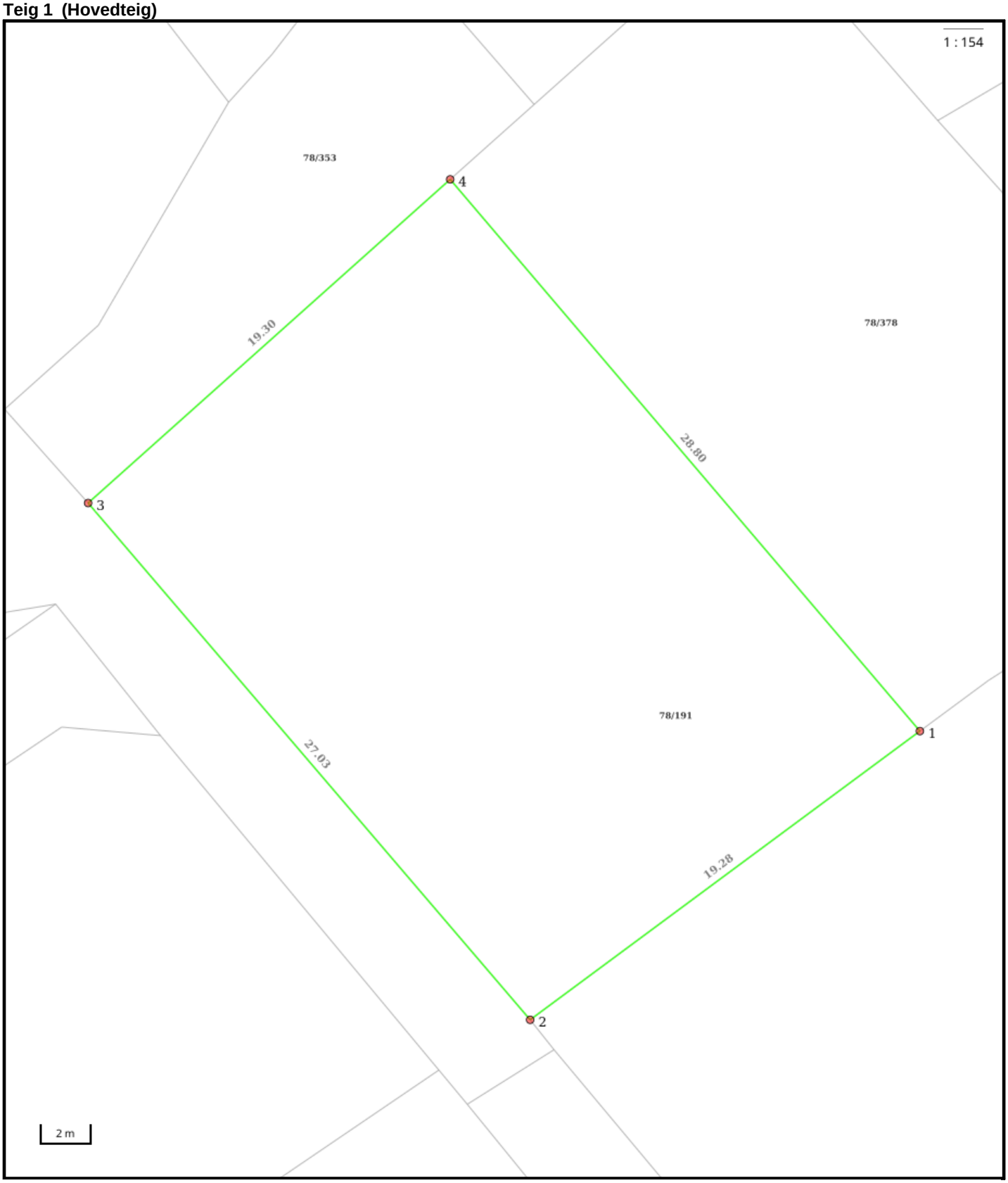
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 537,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 138,90	611 501,19	19,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 647 126,07	611 486,80	27,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 144,94	611 467,44	19,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 159,05	611 480,61	28,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
BESØKSADRESSE
Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

Hughes Robert Mellemseter
Grønliveien 34a
1465 STRØMMEN

Unntatt offentlighet (1)

Vår ref: 13146

Eiendomsskatteseddel 2026

Eiendomskatteseddelen viser hvor mye du skal betale i eiendomsskatt for eiendommen din i 2026 og er kun informasjon.

Eiendomsskatten faktureres i to terminer, med forfallsdato 1. juni og 1. november. Eiendomsskatt under 300 kroner per år vil ikke bli fakturert.

Eiendomsskatten tar utgangpunkt i boligverdien fra Skatteetaten. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 4 000 000 for hver godkjent boenhet. Det gir oss skattegrunnlaget som det skal betales 1,5 promille av i 2026.

Se utregningen her:

Eiendom: 3205 - 78 / 191 / 0 / 0 ***Eiendommens adresse:*** Grønliveien 34 A

Eierrepresentant: Hughes Robert Mellemseter
Regningsmottaker: Hughes Robert Mellemseter

Fritak: Ingen
Type eiendom: Formuesgrunnlag Bolig
Antall boenheter: 1

Boligverdi (kr):	**4 763 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	3 334 100
- Bunnfradrag (kr):	4 000 000
= Skattegrunnlag (kr):	0
x Skattesats:	1,5 ‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	0

Har du spørsmål om eiendomsskatt?
Se kommunens hjemmeside <www.lillestrom.kommune.no/eiendomsskatt> for mer informasjon.

Innkreving av eiendomsskatt for 2026 ble vedtatt av kommunestyret 10.12.2025.

Klage på eiendomsskatten
Mener du at Skatteetatens boligverdi for din eiendom er feil, finner du informasjon om hvordan boligverdi beregnes, og kan endres på skatteetatens nettsider:

https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/grunnlag-eiendomsskatt/

Det er ikke nødvendig å melde fra til kommunen hvis du klager på Skatteetatens boligverdi. Dersom Skatteetaten endrer boligverdien, får kommunen melding om dette og vil rette eiendomsskatten.

Hvis du derimot mener at antall godkjente boenheter registrert på din eiendom er feil, kan du klage til kommunen ved eiendomsskattekontoret pr. epost til eiendomsskatt@lillestrom.kommune.no, eller pr. brev. Husk å oppgi eiendommens gårds-

og bruksnummer eller adresse.
Selv om du klager, må eiendomsskatten betales. Fører klagen til nedsettelse, blir overskytende beløp tilbakebetalt.

Med hilsen
Eiendomsskattekontoret
Lillestrøm kommune

Lillestrøm kommune
JONAS LIES GATE 18

2000 LILLESTRØM

FAKTURA - AVTALEGIRO

HUGHES ROBERT MELLEMSETER
GRØNLIVEIEN 34A
1465 STRØMMEN

Fakturanummer	102007538
Kundenummer	328822
Fakturadato	06.08.2026
Forfallsdato	**28.08.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**2745,00**
Utsteder	Kommunale avgifter månedlig
Organisasjonsnummer	820710592MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	66938000
Deres ref.	

Eiendom 78/191/0/0/6166 - Grønliveien 34 A
Eier HUGHES ROBERT MELLEMSETER

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RESTAVFALL 140 LITER	1,00	stk	3503,00	1/1	010826-310826	291,92	25%
FEIE- OG TILSYNSGEBYR	1,00	stk	625,00	1/1	010826-310826	52,08	
FAST GEBYR VANN BOLIG	1,00	stk	1028,70	1/1	010826-310826	85,72	15%
FAST GEBYR AVLØP BOLIG	1,00	stk	1447,83	1/1	010826-310826	120,65	15%
A-KONTO VANNGEBYR	211,00	m³	37,99	1/1	010826-310826	667,99	15%
A-KONTO AVLØPSGEBYR	211,00	m³	65,40	1/1	010826-310826	1149,95	15%

Netto	**2368,31**
MVA	**376,63**
Øreavrunding	**0,06**
	2745,00
Belastes avtalegiro	

Grunnlag MVA middel sats: 2024,31, MVA: 303,65
Grunnlag MVA høy sats: 291,92, MVA: 72,98

Lurer du på noe? Se vår nettside med spørsmål og svar om kommunale gebyrer:
https://www.lillestrom.kommune.no/qa .

Ved betaling etter forfall beregnes forsinkelsesrenter etter gjeldende satser. Ved inkassovarsel påløper gebyr.

IBAN NO1618131974333 BIC SHEDNO22

NORGES GEOLOGISKE UNDERSØKELSE
- NGU -

Radon aktsomhetskart for 78/191

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 191
Adresse: Grønliveien 34A, 1465 Strømmen		
Hjemmelshaver:		

N

Dato: 15.09.2026



Tegnforklaring:

Aktsomhetsgrad
Særlig høy
Høy
Moderat til lav
Usikker



Data er hentet fra Norges geologiske undersøkelse (NGU), «Radon aktsomhet» (geo.ngu.no). Kartet viser generell aktsomhet for radon basert på inneluftmålinger og geologiske forhold, og er kun ment som overordnet informasjon. Kartdataene har en oppløsning som ikke er egnet til vurdering av enkelttomter eller enkeltbygninger. Det tas forbehold om feil, mangler og senere oppdateringer i datagrunnlaget. Oppdatert og gjeldende informasjon finnes i NGUs kartportal. Radonkonsentrasjon i den enkelte bolig kan bare fastslås ved måling. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende krav, anbefalinger og eventuelle behov for undersøkelser eller tiltak.

enova

Energiattest



Adresse **Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348769**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150946166**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **191**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **235,38**

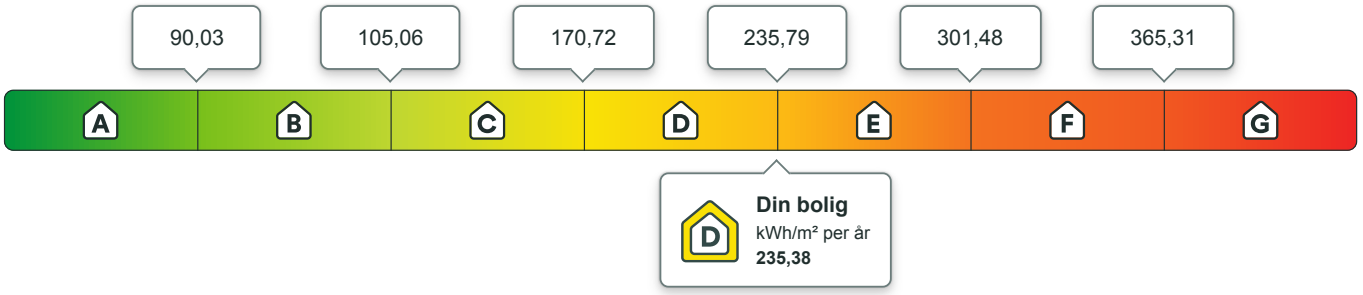
Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 794,86	**262,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Grønliveien 34A, 1465 STRØMMEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: 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 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.