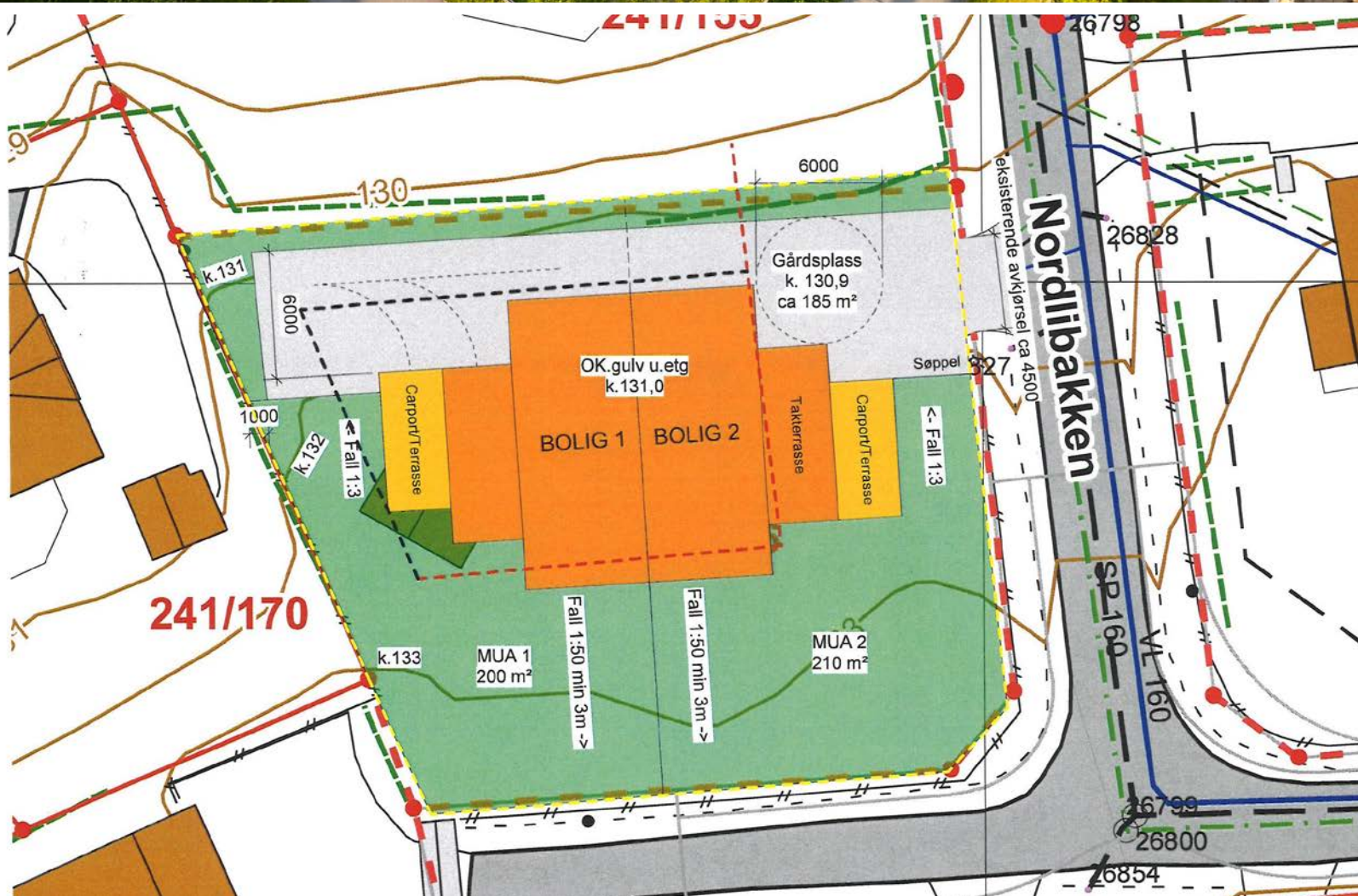
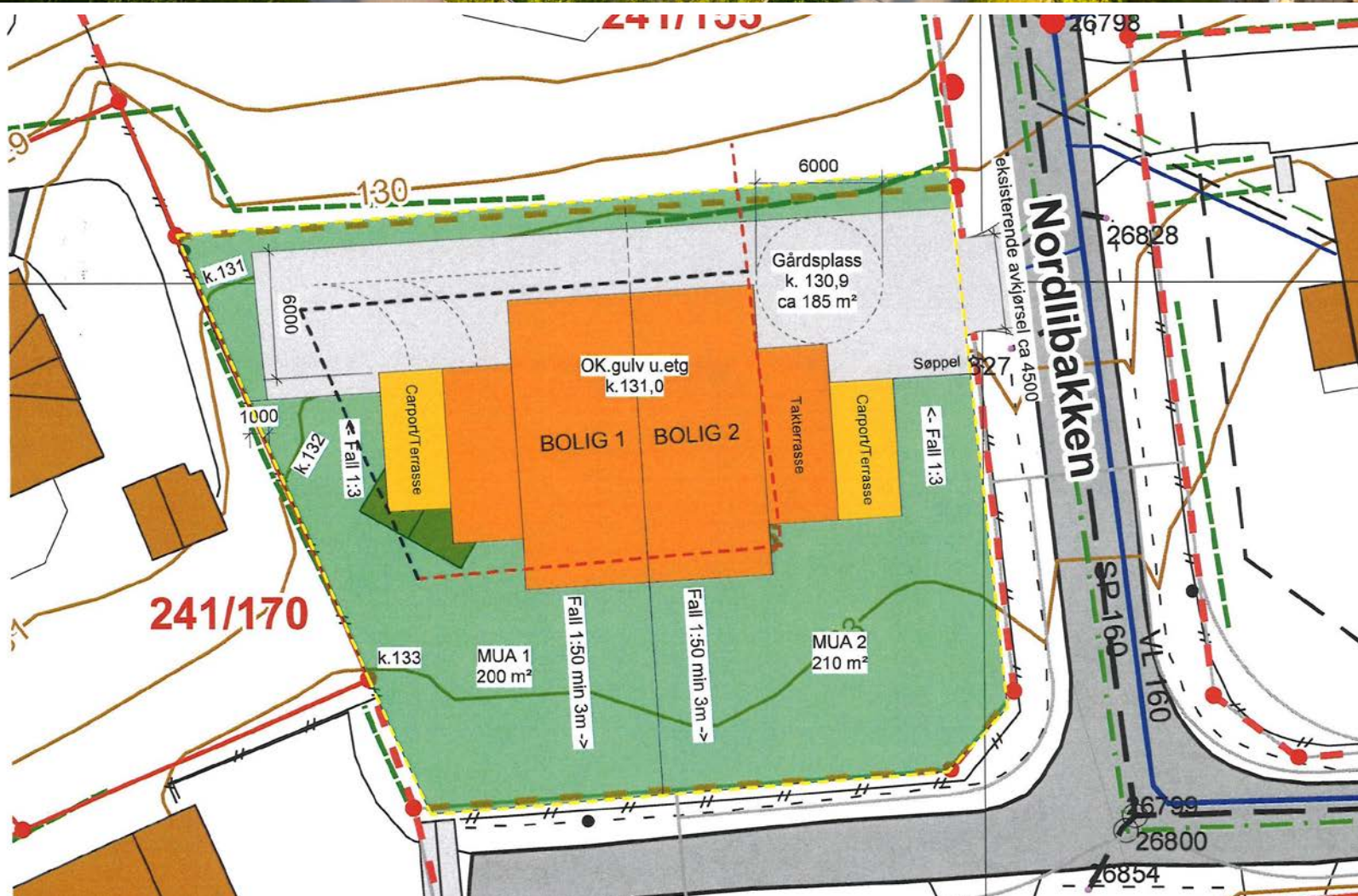


aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Okin Holding AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 923 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1204250140

Stor tomt med rivningsobjekt, med byggetillatelse for tomannsbolig!

Svært attraktiv utsiktstomt som ligger fint til i på Sennerud i Sørumsand, et veletablert og populært boligfelt kjent for sin nærhet til familievennlige atmosfære.

Tomten ligger i rolige omgivelser, men samtidig med kort gangavstand til sentrum som byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud, Sørumsand stasjon samt gangavstand til skoler og barnehager.

Tomten er relativ flat og i dag står det et rivningsobjekt på eiendommen. Det er gitt dispensasjon for oppføring av stor og eksklusiv tomannsbolig med integrert garasje og carport.

Med sin sentrale og attraktive beliggenhet kombinert med et etablert bomiljø, representerer tomten et spennende utgangspunkt for å skape en moderne bolig tilpasset egne ønsker og behov.

Tomten kan fritt besiktiges.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	75

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

923 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med rivningsobjekt.

Tiltaket gjelder: Oppføring av tomannsbolig med integrert garasje og carport

BRA nytt: 2x 262,3 m² bolig + 2x16,2 m² carporter

BRA total: 661,2 m²

BYA eksisterende: (110 bolig + 28 garasje) m²

BYA nytt: (221,1 tomannsbolig + 35,8 to carporter) m²

BYA total: 257 m²

Grad av utnytting (BYA): 27,9 %

Antall nye boenheter: 2

Gyldighet

Dispensasjonsvedtaket er datert 20.06.2023. Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og populært boligområde på Sennerud i Sørumsand. Tomten ligger i rolige omgivelser, men samtidig med kort gangavstand til sentrum som byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud, apotek, lege, frisør, kafeer og restauranter. Sørumsand er et område i positiv utvikling, blant annet med nye boligprosjekter og moderne treningsfasiliteter som MOVA Sørumsand Park og MOVA Noractorgården. Dette gjør at området stadig blir mer attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Tomten ligger svært sentralt med kort vei til Sørumsand stasjon, som har hyppige togavganger til Lillestrøm og Oslo. Reisetiden til Lillestrøm er ca. 15 minutter, og til

Oslo ca. 30 minutter. Med bil er det ca. 20 minutter til Lillestrøm, 40 minutter til Oslo og rundt en halvtime til Oslo lufthavn Gardermoen.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med gangavstand til Sørumsand barneskole og kort vei til Bingsfoss ungdomsskole. Sørumsand videregående skole ligger også i nærheten, i tillegg til flere barnehager i området.

Eiendommen har umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder, med turstier, skiløyper, badeplasser og idrettsanlegg lett tilgjengelig. Dette gir gode muligheter for et aktivt og variert friluftsliv gjennom hele året.

Med sin sentrale og attraktive beliggenhet kombinert med et etablert bomiljø, representerer tomten et spennende utgangspunkt for å skape en moderne bolig tilpasset egne ønsker og behov.

Adkomst

Se kartskisse.

Tomten kan fritt besiktes.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

I 2025 er årsprognosen stipulert til kr. 42 964,19. Kommunale avgifter gjelder for bebygd eiendom.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 4 200. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Ved ferdigstillelse vil det påløpe kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 156 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/241/156:

13.06.1955 - Dokumentnr: 1543 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:241 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1487548 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:156

01.01.2024 - Dokumentnr: 236414 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:156

Vei, vann og avløp

Det eksisterende bolighuset er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eiendommen kan kobles på offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger.

Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Det er gitt dispensasjon for oppføring av tomannsbolig med integrert garasje og carport.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er ingen risiko for skred på eiendommen, og det er opplyst at det er ingen konsekvens ved et evt. skred.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger

avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

45 000 Provisjon
3 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

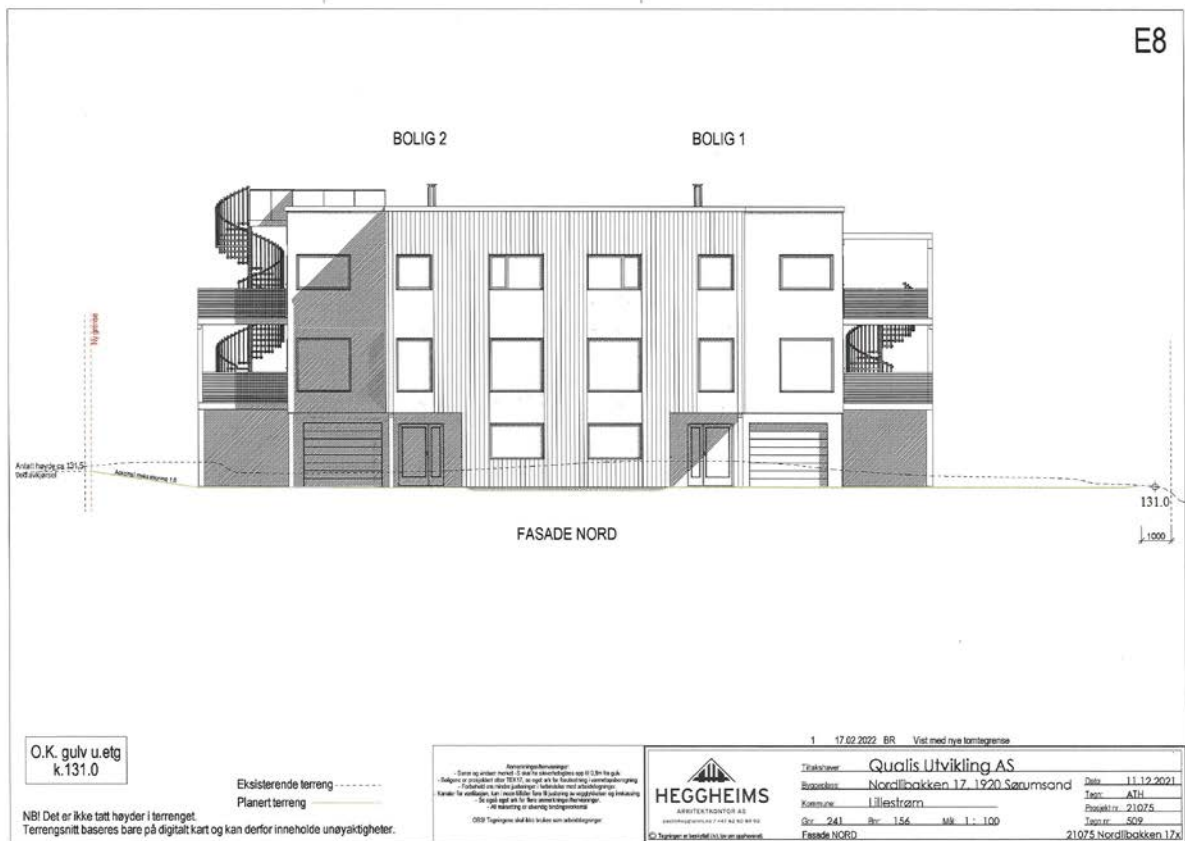
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

17.09.2025





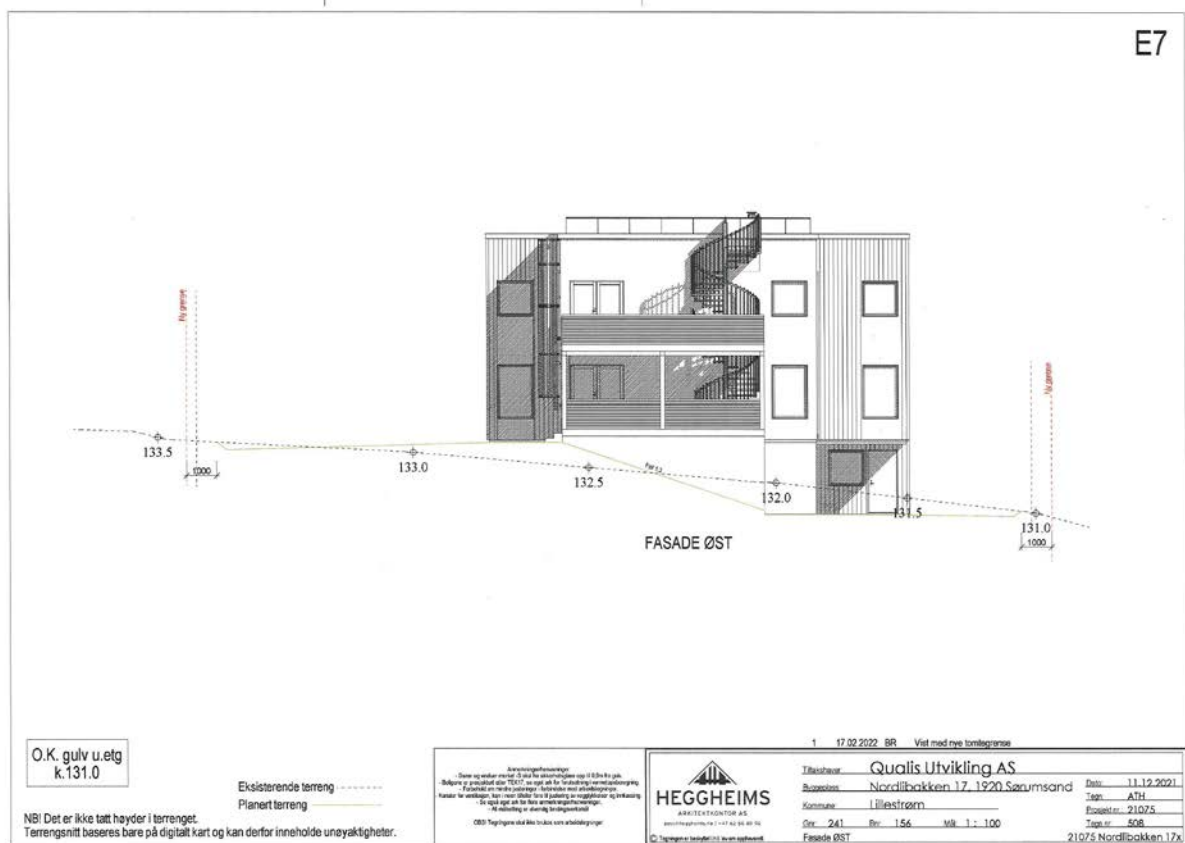


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

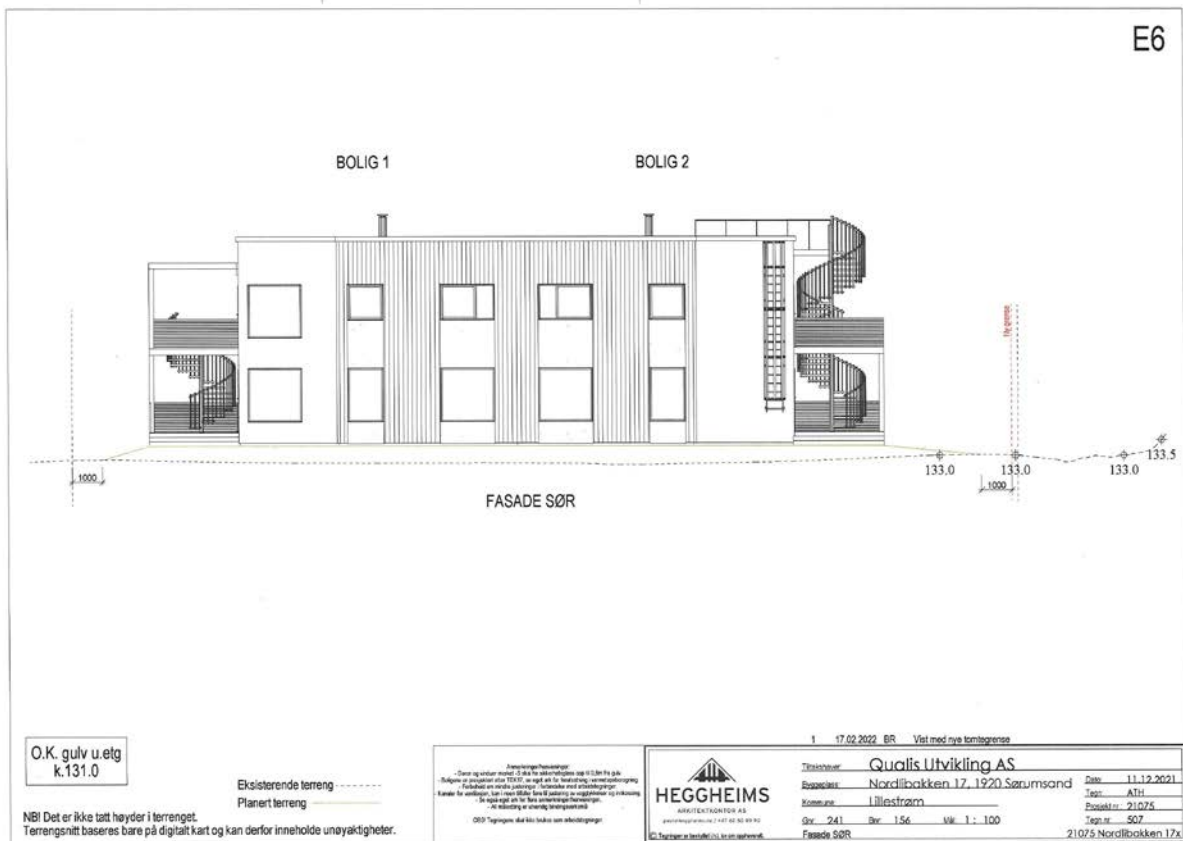
[illegible]

Nordlibakken 17 **15**

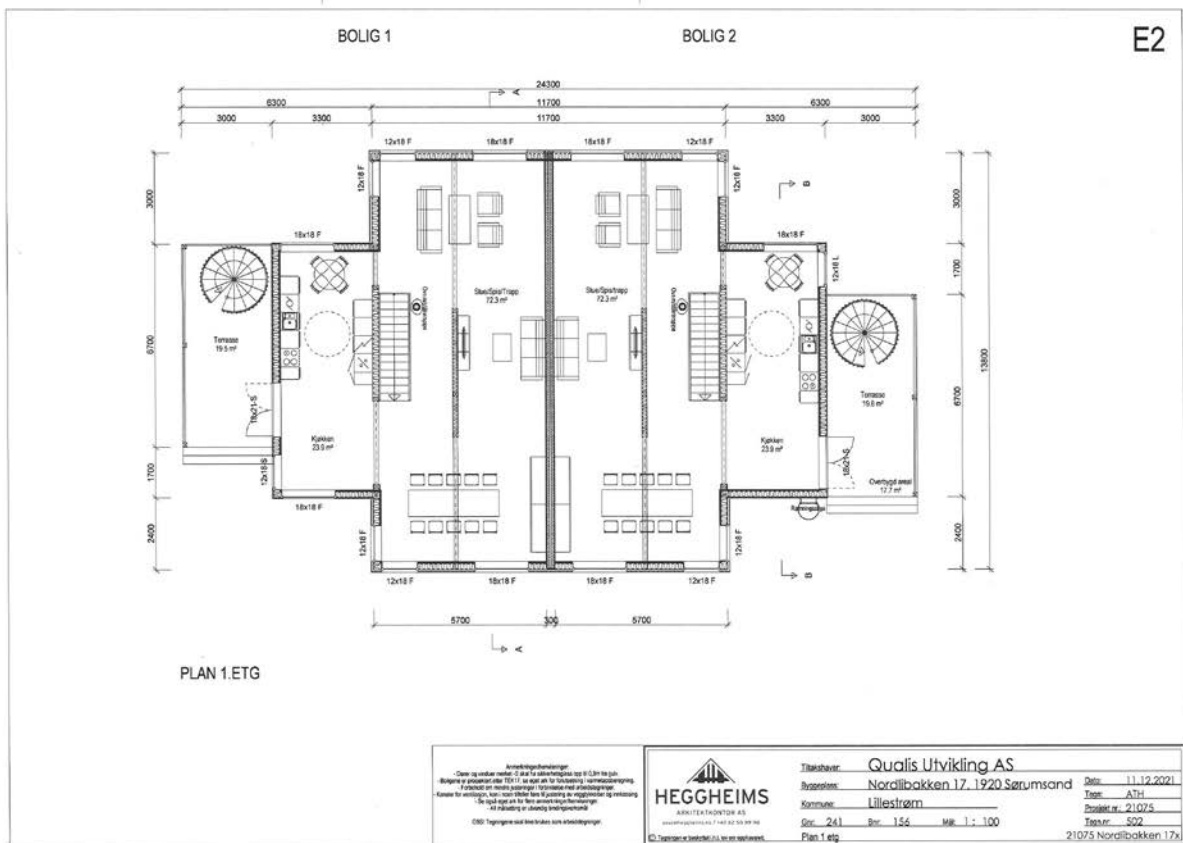
E7



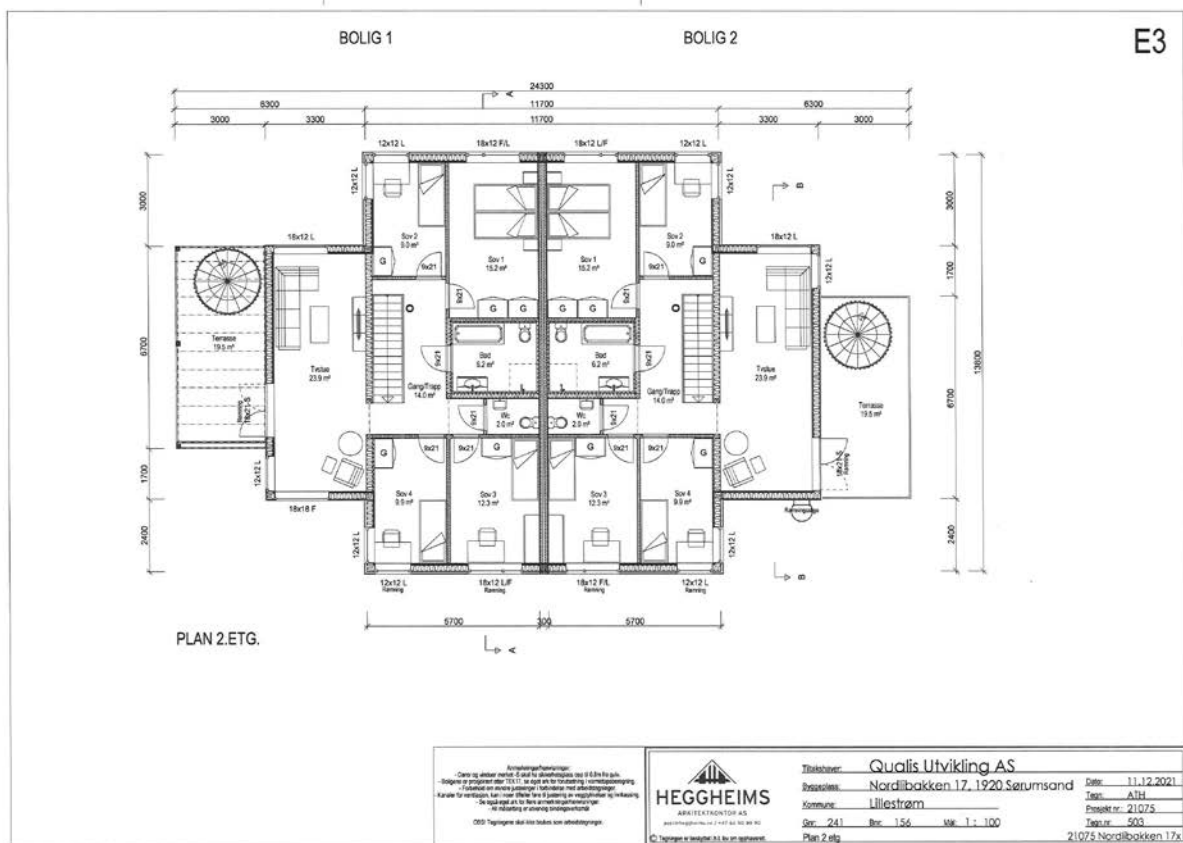
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



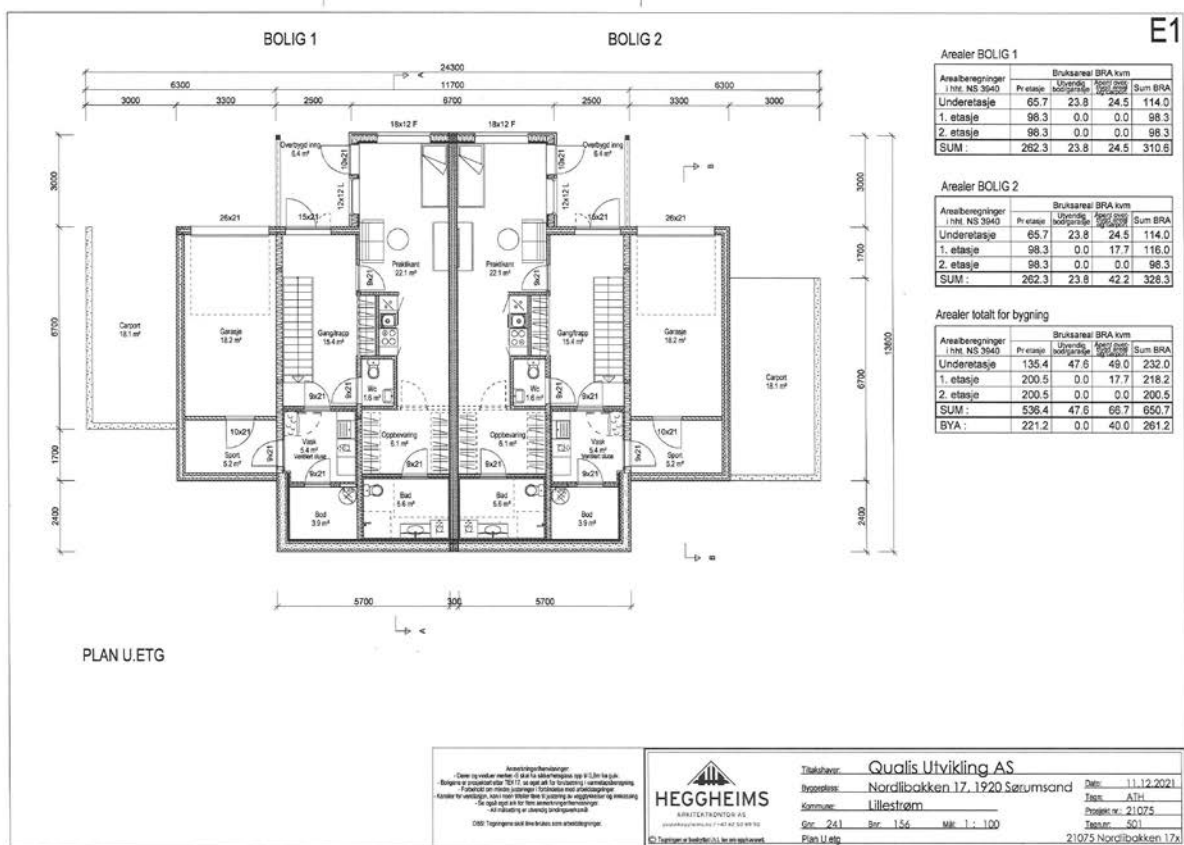
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



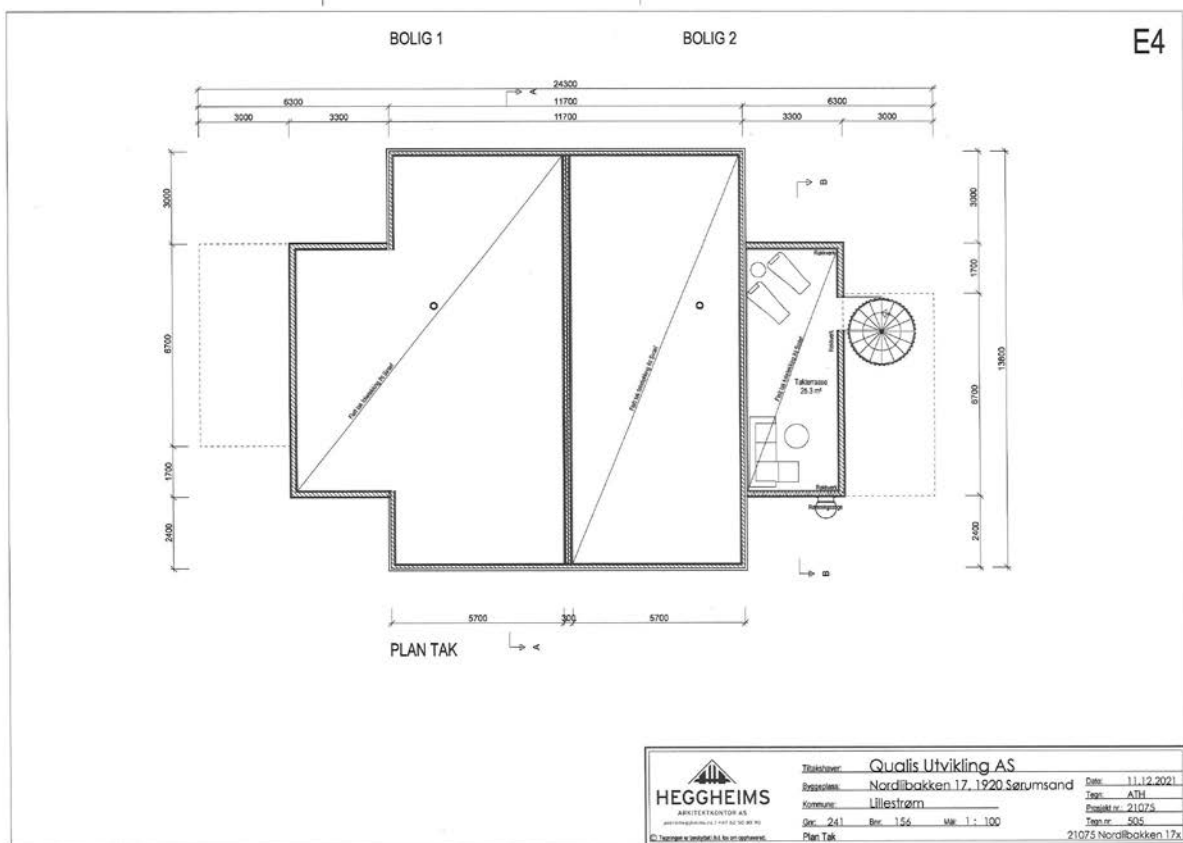
Ansvarspersoner:
 Denne tegningen er utarbeidet av HEGGHEIMS AS. HEGGHEIMS AS er ansvarlig for utarbeidelsen av denne tegningen. HEGGHEIMS AS er ansvarlig for utarbeidelsen av denne tegningen. HEGGHEIMS AS er ansvarlig for utarbeidelsen av denne tegningen.

HEGGHEIMS
 AS
 ARKITEKTER OG INGENIØRER

Tilbyr: Qualis Utvikling AS
Prosjekt: Nordlibakken 17, 1920 Sørumsand
Kommune: Lillestrøm
Gr. 24.1 Gr. 15.6 Sk. 1: 100
Plan U. etg

Dato: 11.12.2021
Tegn: ATH
Prosjekt nr.: 21075
Tegning nr.: 501
21075 Nordlibakken 17x1

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 12
2341 LØTEN

Vår ref.:
BYGG-22/00411-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.06.2023

241/156, Nordlibakken 17, godkjent dispensasjon og søknad om oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	241 / 156 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	OKIN HOLDING AS
Tiltaket gjelder:	Oppføring av tomannsbolig med integrert garasje og carport
BRA nytt:	2x 262,3 m ² bolig + 2x16,2 m ² carporter
BRA total:	661,2 m ²
BYA eksisterende:	(110 bolig + 28 garasje) m ²
BYA nytt:	(221,1 tomannsbolig + 35,8 to carporter) m ²
BYA total:	257 m ²
Grad av utnyttning (BYA):	27,9 %
Antall nye boenheter:	2

Vedtak

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens § 1-1 om krav til reguleringsplan.

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplan § 5.9 byggegrense mot vei.

Det gis tillatelse til oppføring av tomannsbolig med hjemmel i pbl. § 20-3.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442, Kap. 4 forutsettes ivarettatt.

Vilkår for ferdigattest

1. Eksisterende bolig og garasje på eiendommen skal dokumenteres revet.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Beskrivelse av søknaden

Søknad mottatt dato 20.07.2022, vurdert som komplett dato 25.04.2023.

Tiltaket omfatter nybygg av tomannsbolig og carporter på eiendommen. Adkomst til eiendommen er fra eksisterende avkjørsel mot Nordlibakken. Parkering i garasje og i carport/garasje under terrasser.

Plangrunnlag for behandling:

- Kommuneplan for tidligere Sørums kommun 2019-2031.

Nabomerknader

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader fra noen av disse.

Det er mottatt merknader fra følgende naboer:

Nordlibakken 15 – Arild Soleng

Sennerudveien 12A – Lene Marie Mørch

Nordlibakken 21 – Vibeke Haugsrud

Søkers kommentarer til nabomerknader:

Svar på merknader – Nordlibakken 15:

Som tidligere kommentert så holder boligens seg innenfor det som er tillatt i forhold til utnyttelse og høyder. Videre viser vi til estetisk redegjørelse og tidligere kommentar til nabomerknader.

Svar på merknader – Sennerudveien 12A:

Eiendommen grenser ikke direkte til Sennerudveien 12A, men viser til at det er gjort en geoteknisk vurdering av eiendommen.

Svar på merknader – Nordlibakken 21:

Som tidligere kommentert så holder boligens seg innenfor det som er tillatt i forhold til utnyttelse og høyder. Bestemmelsene knyttet til krav til saltak gjelder ikke for eiendommen. Videre så ligger boligen tilbaketrukket mot nord på eiendommen og det er god avstand til eiendommen i Nordlibakken 21. Som igjen har uteoppholdsarealene i alle hovedsak på

motsatt side, altså mot sør og vest. Når det gjelder økt utnyttelse så mener vi en endring fra enebolig til tomannsbolig er en mindre endring som vil ha liten konsekvens.

Kommunens vurdering av tiltaket

Estetikk

Vurdering etter pbl. § 29-1 og § 29-2.

Den nye tomannsboligen bygges i tre etasjer, med inngang og garasjer i underetasje. Boligen har en gesimshøyde på 7,8m beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden på den nye boligen ligger omtrent på samme nivå som mønehøyde for eksisterende bolig som er søkt revet.

Nærliggende bebyggelse har i all hovedsak forskjellige former for saltak, noe som er naturlig med tanke på byggeår og at deler av området er omfattet av reg.plan som kun tillater saltak. Boligen bryter med nærliggende bebyggelse i form av flatt tak, men representere boliger som blir bygget i dag. På samme måte som nærliggende bebyggelse vil representere sin tids stil og form.

Tiltaket vil ikke ha innvirkning for parkering, adkomstforhold eller MUA-areal på eiendommen. Det anses at tiltaket er tilfredsstillende utformet med tanke på eksisterende trefasade og allerede bygde omgivelser.

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Plassering og høyde

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Adkomst

Eiendommen har regulert avkjørsel ut mot nordlibakken.

Avkjørselen må følge retningslinjene i kommunens vei- og gatenorm.

Vann og avløp

Tilknytning for VA vil skje mot felles offentlig ledningsanlegg i VA-plan ligger vedlagt og søknad om sanitærabonnement er sendt inn separat fra PRO utvendig VA, WSP Norge AS.

Overvann håndteres lokalt og føres til åpent terreng på eiendommen, eventuelt med ekstra tiltak for infiltrasjon/fordrøyning. Overvann er angitt som ansvarsområde på gjennomføringsplanen.

Det er avklart slokkevannskapasitet og manøvrering av redningsbil, jf. TEK17 §§ 11-10 og 11-17.

Geoteknikk

Eiendommen ligger under marin grense, men utenfor kartlagt kvikkleireområder.

Geoteknisk foreligger og mulighet for sikring er utredet. Arbeid som omfattes av geoteknisk notat skal belegges med ansvar jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Det legges til grunn at forutsetningene til anbefalingen i notatets konklusjon følges. Herunder at PRO geoteknikk skal foreta en befaring ved utgraving av byggegropen for endelig kontroll av grunnforhold og vurdering av stabilitet.

Kommunens vurdering av nabomerknader

Innkommende merknader i saken handler i all hovedsak om høyder, utnyttelse, estetisk, og solforhold.

Kommunens vurdering av byggesøknaden og nabomerknaden må fortrinnsvis skje i forhold til pbl § 29-2, § 29-4 og gjeldende plangrunnlag.

Etter pbl § 29-4 første ledd første punktum skal tiltakets plassering, herunder høydeplassing godkjennes av kommunen. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der det ikke er avgjørende grunner som taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer, gjenboere og/eller omkringliggende miljø. Ulempesvurderingen etter § 29-4 skal baseres på de alternativer som foreligger, og den må knyttes til de forhold som gjør seg gjeldende i den enkelte sak.

Tiltaket vil skygge rett mot nord og foran naboboligen i Nordlibakken 15, gnr/bnr 15241/155. Kommunen etterspurt et enkelt soldigram som viser eksisterende situasjonen 21.mars kl 12, altså uten nybygget. Ved sammenligning av disse to situasjonene så ser man at eksisterende og ny bolig begge skygger rett mot nord og foran naboboligen i Nordlibakken 15.

Kommunen kan imidlertid ikke se ut fra de stedlige forholdene som høyde og tomtenes topografi at tap av utsikt er av en slik karakter at den vil påby en endret utforming og høydeplassing av tiltaket med hjemmel i pbl § 29-4. Ut fra de stedlige forholdene må det påregnes at eiendommen bebygges både med høydeplassing i terrenget og tiltakets gesimshøyde slik som omsøkt.

Kommunen finner at omsøkte høydeplassing er godt tilpasset eksisterende terreng og nærområdet for øvrig.

Hvorvidt tiltaket kan sies å være i lite harmoni med omgivelsene må vurderes etter pbl § 29-2. Ifølge denne bestemmelsen skal tiltaket inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets høyde, naturlige omgivelser og plassering for å bli godtatt av kommunen. Etter kommunens oppfatning er bebyggelsen på 241/156 både plassert og utformet på en slik måte at den harmoniserer med omgivelsene. Med bakgrunn i gjeldende forhold kan en ikke se at tiltaket vil krenke kravene i pbl § 29-2.

Omsøkte høydeplassing godkjennes.

Merknaden tas ikke til følge.

Øvrige forhold

Tiltaket er lite i omfang og vil ikke berøre natur- eller miljøforhold. Det vil heller ikke berøre kulturminner eller ha flom- og skredinnvirkning i området.

Dispensasjon

Kommunedelplanen § 1 Plankrav

Tiltaket er i strid med kommunedelplanens plankrav. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelse § 1.

Det er søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 fra plankravet.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det

skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers brgrunnelse

Ansvarlig søker fremlegger i brev av 18.07.2022 at de ønsker avklaring på om det stilles krav om reguleringsplan i samsvar med § 1.1 i kommuneplanens arealdel for tidligere Sørums kommun. Søker argumenterer for at dette er et mindre tiltak som er en fortetting i et sentralt område. Eksisterende bolig er i dårlig forfatning og grunneier ønsker en bedre utnyttning av eiendommen. Tiltaket vil holde seg innenfor bestemmelsene til Sørums kommuneplan §4.

Kommunens vurdering

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kulant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudet har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en helhetlig vurdering av et område. Det skal sikre en forutsigbar utvikling i forhold til omgivelsene samt at nødvendige utredningstemaer gjennomføres. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Arealene er allerede tatt i bruk for boligene. Ettersom det ikke er noen reel endring av bruken og utnyttelsen av eiendommen samt at tiltakets formål er å gi bedre boligkvaliteten så er det kommunens vurdering at en dispensasjon fra plankravet ikke vil tilsidesette de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tomannsboligen etableres i et allerede eksisterende boligområde (en grend) med tanke på skolebarn og skoleskyss. Tommannsboligen vil sikres gode kvaliteter både med tanke på sol, utsikt og utearealer, og fremstå godt tilpasset strøkets karakter. Infrastruktur for veg, vann og avløp ligger i umiddelbar tilknytning til tomten, og tomannsboligen

oppføres i et område som også ellers er etablert med god teknisk og sosial infrastruktur. Det er en fordel for tiltakshaver å kunne benytte eiendommen uten en reguleringsprosess, men dette er en privat fordel som ikke kan tillegges særlig vekt.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det synes ikke å være ulemper ved den omsøkte dispensasjonen.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd.

Kommunedelplanen § 1-6-1

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot veg. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-1 for plassering i strid med byggegrense mot kommunal vei, § 1-6-1, med krav til 15 meters avstand fra kommunal vei.

Loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers begrunnelse

"For eiendommene på vestsiden av Nordlibakken er det 15m fra senter veg som er byggegrense. Eksisterende bebyggelse langs denne siden av vegen ligger i all hovedsak nærmere enn 15m fra senter veg. Vi kjenner ikke til byggeår eller bakgrunn for plasseringen på noen av de andre eiendommene. Vi kjenner heller ikke til om det har vært søkt dispensasjon for de som ligger nærmere senter veg enn 15m. Så vi uttaler oss på generelt grunnlag ift slik situasjonen fremstår i dag.

Til sammenligning så ligger eiendommene på østsiden av Nordlibakken med noe lenger avstand fra senter veg. Disse eiendommene er omfattet av reguleringsplan: FOR OMRÅDENE LANGS RV. 172 FRA ORDERUDVEGEN TIL ING. BØHNS VEG. Reguleringsplanen viser der regulert byggegrense mot veg, 7m fra senter veg.

Med utgangspunkt hvordan bebyggelsen er plassert langs vestsiden av Nordlibakken mener vi at hensikten bak bestemmelsen ikke kan sies å være fulgt tidligere, sett opp mot at tilnærmet all bebyggelse langs denne siden viser seg å være bygget nærmere enn 15m. Vi mener derfor at plasseringen av tomannsboligen i en minste avstand på ca 8,6m fra senter veg må vurderes opp mot dette."

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønner kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt

omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kulant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudet har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot vei er å ivareta hensynet til trafikk sikkerhet, drift og vedlikehold av veien. Det skal være tilstrekkelig areal til at det lar seg gjennomføre fremtidige veiutbedringer på eiendommer langs veien.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst. Interesser av privat karakter, som tiltakshavers ønske om mer plass, tillegges ikke (svært liten) vekt. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ. I lovteksten er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Overvekten skal være klar.

Fordelene ved å gi dispensasjon er i all hovedsak av privat karakter, men det åpner likevel opp for at eiendommen kan bebygges på en mer hensiktsmessig måte i tråd med regulert avkjørsel.

Kommunen kan ikke se at det foreligger ulemper av nevneverdig karakter. Her foreligger det allerede en presedens for å plassere garasjer i strid med byggegrensen.

Kommunen har vurdert at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 1.6-1 innvilges.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kommunen godkjenner søknaden om søknadspliktig endring av tomannsbolig.

Foretak - Ansvar:

Ansvarsretter inntreffer ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Ansvarlige foretak er ansvarlig for at lov, forskrift og kommuneplanens bestemmelser følges opp.

Gebyr og informasjon:

Gebyrer

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

Med hilsen

Randi Skjelle
Seksjonsleder

Armin Shivania
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
HAUGSRUD VIBEKE
Lene Marie Mørch
Arild Soleng
OKIN HOLDING AS

Nabolagsprofil

Nordlibakken 17 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sennerud Linje 366	4 min 0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Friggveien 13 - Lillestrøm kommune	2 min
Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	5 min

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

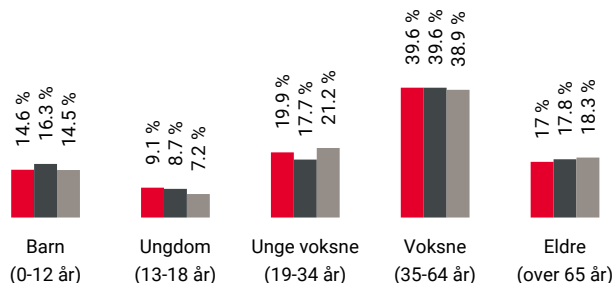
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	9 min 0.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	5 min
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



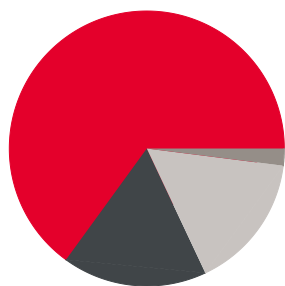
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Trikken ballplass Ballspill	6 min	0.5 km
	Sørumsand vgs. Ballbinge Ballspill	8 min	0.7 km
	Trento Sørumsand	9 min	
	Spenst Sørumsand	12 min	

Boligmasse



- 65% enebolig
- 17% rekkehus
- 2% blokk
- 16% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

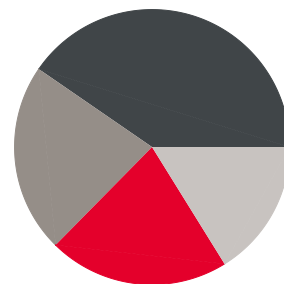
10 min



Boots apotek Sørumsand

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



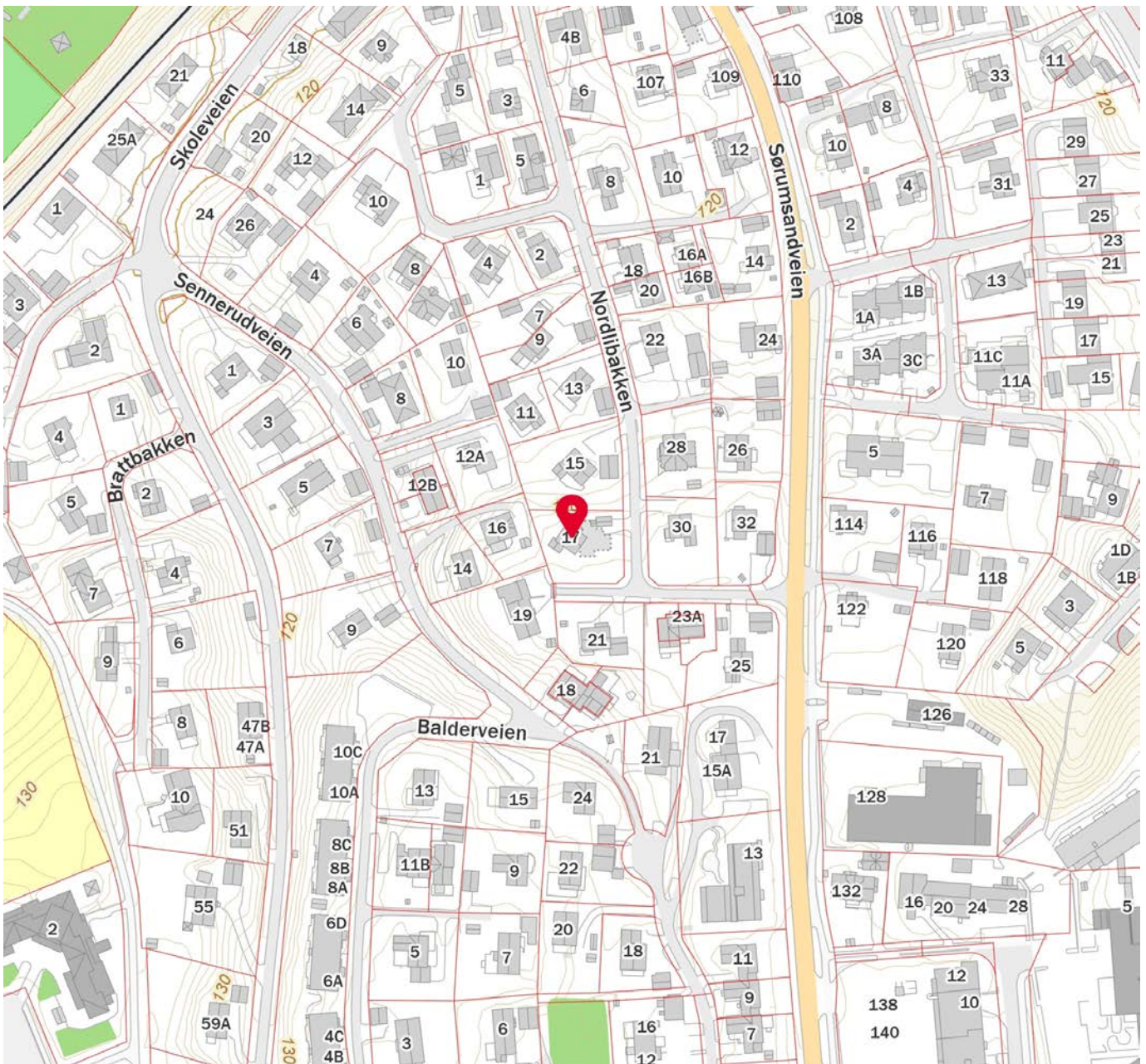
0%

43%

- Sennerud
- Sørumsand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 11.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordlibakken 17, 1920 SØRUMSAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5454490414	3542	31.12.2024	Stipulert forbruk	306

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 11.09.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	156	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordlibakken 17								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.



Lillestrøm kommune

Adresse Postboks 100, 1900

Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Lillestrøm kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3205 **Gårdsnr.:** 241 **Bruksnr.:** 156

Adresse: Nordlibakken 17, 1920 SØRUMSAND

Referanse: 1204250140

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Ekstern leverandør

Kommentar

Kommunale avgifter mnd faktura for august står ubetalt, fakturaen forfalt 280825. 3580 kr Kommunale avgifter mnd faktura for september står ubetalt, fakturaen forfalt 280925. 3580 kr

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 156	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1403 Sennerud
Veiadresse:	Nordlibakken 17, gatenr 18070	Valgkrets:	11 Sørumsand
	1920 Sørumsand	Kirkesogn:	2061301 Sørumsand
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	594 Sørumsand
Veiadresse:	Nordlibakken 17 A, gatenr 18070		
	1920 Sørumsand		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Nordlibakken 17 B, gatenr 18070		
	1920 Sørumsand		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Nordlia 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.06.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	922,7 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 verner / 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	3205/241/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.02.2022	Berørt	3030/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2022	Berørt	3205/241/155	0,0
			Berørt	3205/241/156	0,0
			Berørt	3205/241/170	0,0
			Berørt	3205/241/171	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.02.2022	Berørt	3205/241/155	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2022	Berørt	3205/241/156	0,0
			Berørt	3205/241/171	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/241/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.06.1955	Avgiver	3205/241/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/241/156	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordlibakken 17	Bolig	147,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150301033			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		62,0		62,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordlibakken 17 A	Bolig	286,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	128,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	286,0	Igangset.till.:	20.06.2023
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	286,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301216992			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0		99,0		99,0
H01	1		98,0		98,0		108,0		108,0
H02			98,0		98,0		99,0		99,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Okin Holding AS	999549764

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordlibakken 17 B	Bolig	286,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	128,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	286,0	Igangset.till.:	20.06.2023
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	286,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301217009	Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0		99,0		99,0
H01	1		98,0		98,0		108,0		108,0
H02			98,0		98,0		99,0		99,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Okin Holding AS	999549764

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: 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:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	150301025			Antall etasjer:	1

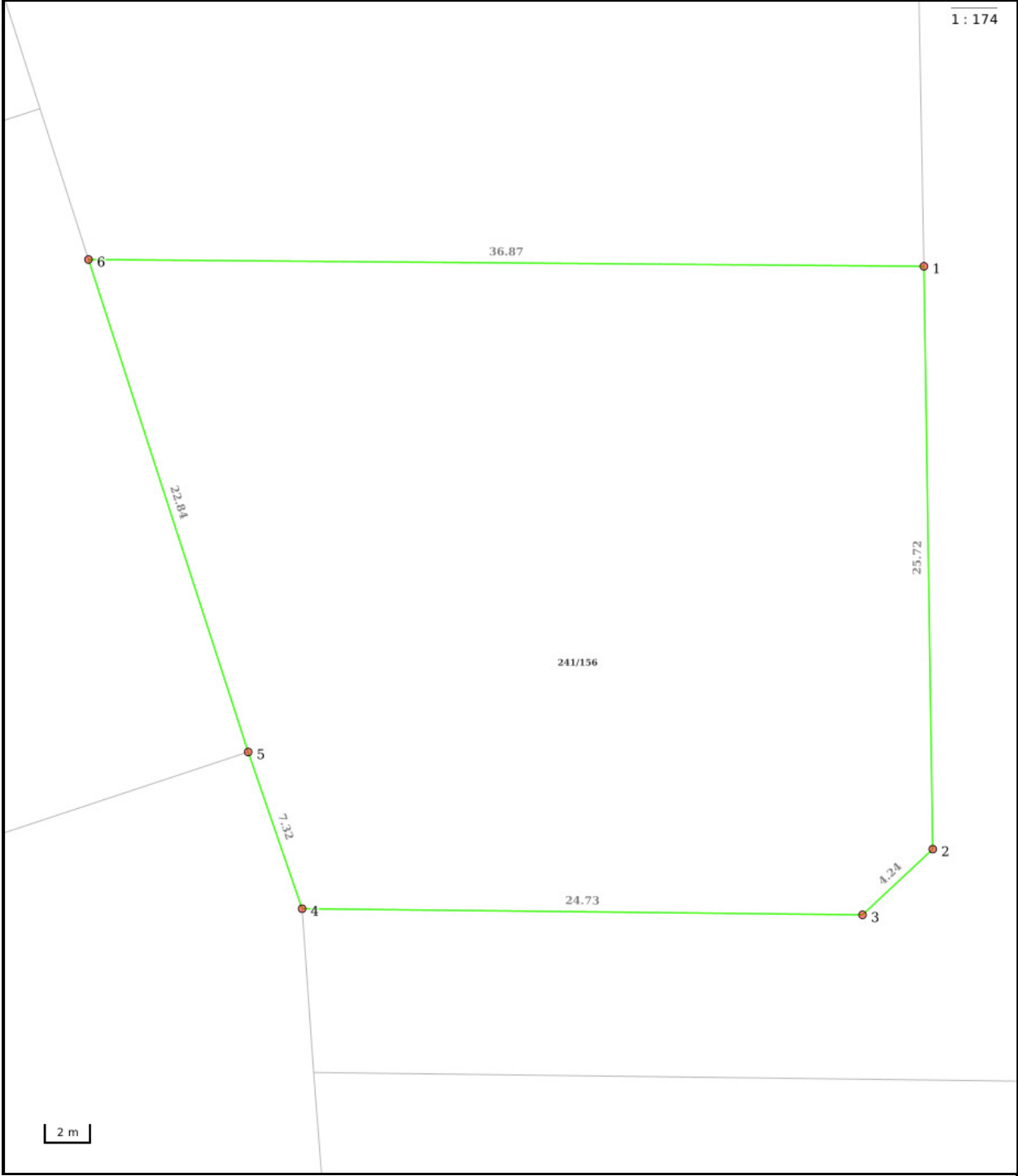
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| == Veikant | Punktbeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

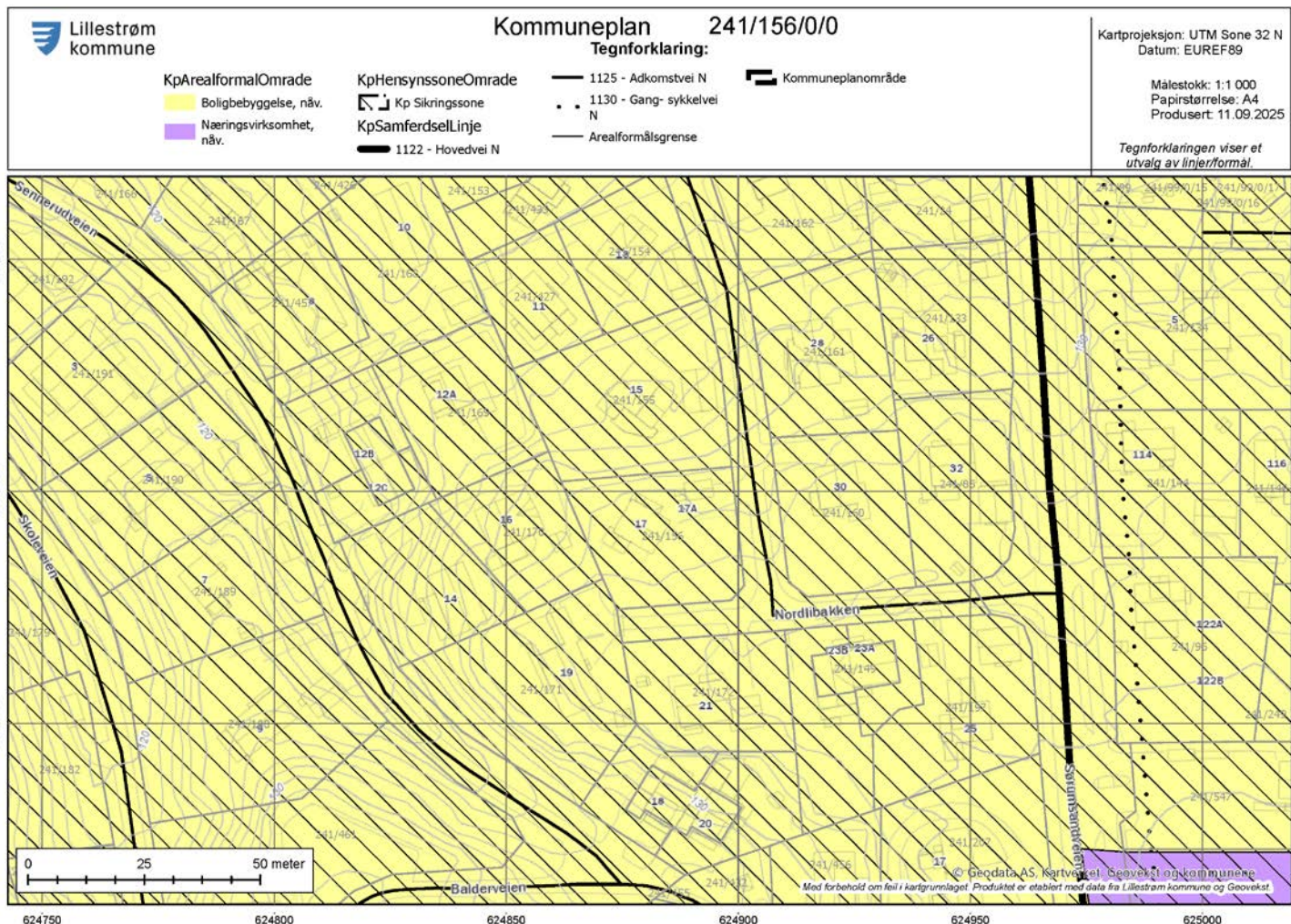
Areal og koordinater**Areal:** 922,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 555,28	624 898,57	25,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 651 529,70	624 901,29	4,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 651 526,54	624 898,46	24,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 651 524,56	624 873,81	7,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 651 531,24	624 870,81	22,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 651 552,24	624 861,83	36,87m	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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-241/156, Nordlibakken 17, 1920 SØRUMSAND



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

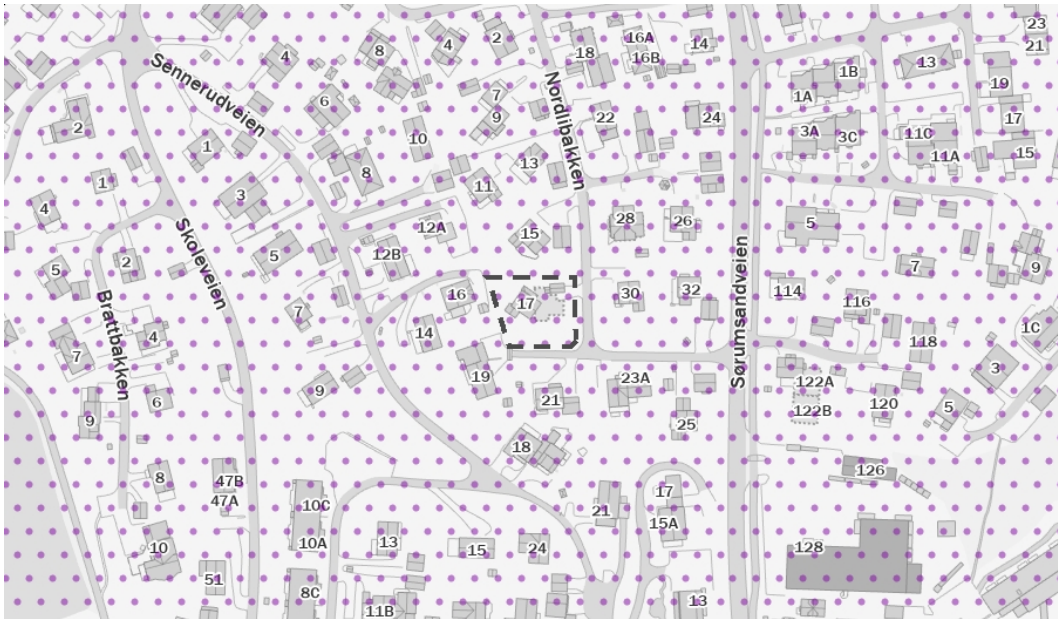
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	01.09.2025	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.35 km
Skredfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	22.8 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	27.5 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 km

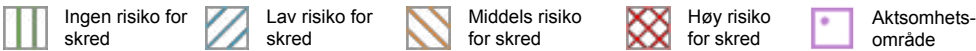
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.09.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonen er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.09.2025

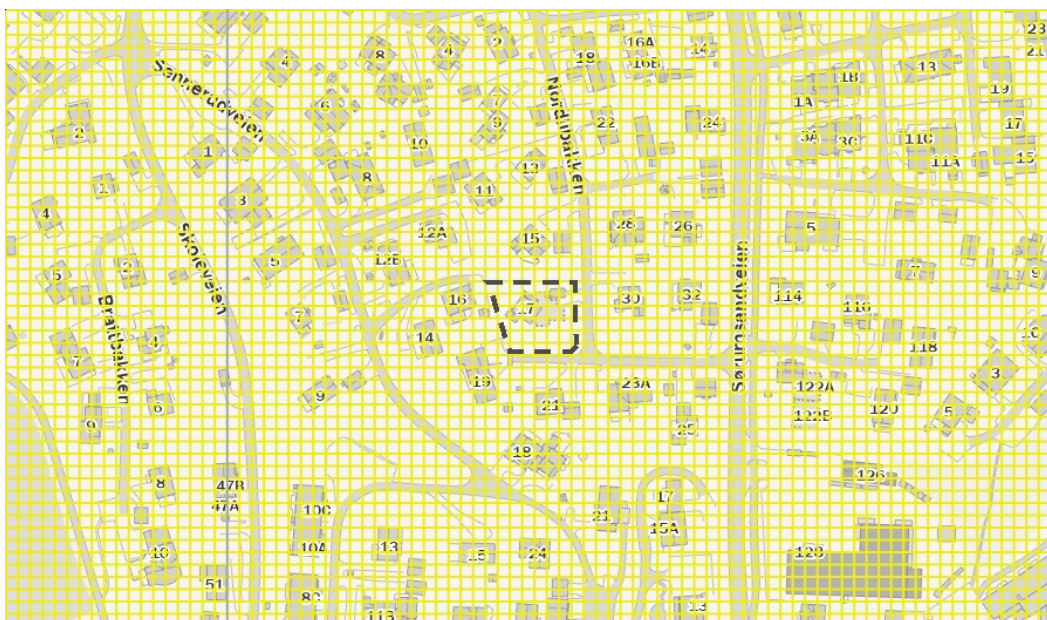
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordlibakken 17, 1920 SØRUMSAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	16 634,15 kr
Feiing	559,20 kr
Renovasjon	12 281,00 kr
Vann	11 622,30 kr
Sum	41 096,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Mat/restavfall 360 liter	25%	1 stk	12652.00	1/1	0 %	12 652,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	556.00	1/1	0 %	556,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1178.52	1/1	0 %	1 178,52 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1447.16	1/1	0 %	1 447,16 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	305 m ³	36.42	1/1	0 %	11 108,25 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	305 m ³	52.53	1/1	0 %	16 022,26 kr
					Sum	42 964,19 kr

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE LANGS RV. 172 FRA ORDERUDVEGEN TIL ING. BØHNS VEG.

Arkiv nr. P48	
Egengodkjent dato:	Stadfestet: 14.01.1983, sist rev. 20.03.2002

ARKIVERTE KART:

A - ORIGINAL TRANSPARENT MED EVT. ENDRINGER

B - STADFESTET PLAN - ORIGINALDOKUMENT

C - TRANSPARENT KOPI AV STADFESTET PLAN

ENDRINGER:

[illegible]

Plan nr.48

Stadfestet: 14.01.1983, rev. 20.03.2002, sist rev. 21.04.2005

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER til REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE LANGS R.V. 172 FRA ORDERUDVEGEN TIL ING. BØHNS VEG.

Plan og bestemmelser er stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 14.01.1983.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen i prinsippet plasseres som vist på planen.

§ 2 Boligområder med utn. grad U = 0,1 - 0,15.

- a. Bebyggelsen skal være åpen og bestå av bolighus i inntil 2 etasjer.
- b. Garasjer kan oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset bolighuset mht form, farge og materialbruk. Plasseringen skal vises på situasjonsplanen sammen med byggemeldingen for bolighuset.

Utenom garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.

- c. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Dette gjelder også for tilbygg.

B2: (gbnr. 41/219) Område for boliger med BYA inntil 35 %.

- a. Bebyggelsen skal være åpen og bestå av bolighus i inntil 2 etasjer og kjeller.
- b. Garasjer kan oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset bolighuset mht form, farge og materialbruk. Plasseringen skal vises på situasjonsplanen sammen med byggemeldingen for bolighuset.

Utenom garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.

- c. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Dette gjelder også for tilbygg.

B3: (gbnr. 41/149) Område for boliger med BYA inntil 25 %.

- a. Det skal avsettes minimum 4 p-plasser på egen grunn, hvorav 2 plasser skal være i garasje/carport. Det kan settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m² bruttoareal. Garasje/carport skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad, selv om ikke garasje/carport skal oppføres samtidig med boligene.
- b. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Dette gjelder også for tilbygg.

- c. Maks. mønehøyde settes til 8,0 m og maks. gesimshøyde til 5,5 m

B4: (gbnr. 41/484-485) Område for boliger med BYA inntil 35 %.

- a. Bebyggelsen skal være åpen og bestå av en tomannsbolig per tomt. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. BYA på 35 %. Maks. gesimshøyde er 7,0 m og maks. mønehøyde er 8,0 m. Høyden måles i henhold til bestemmelsene i Teknisk forskrift.
- b. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det skal bygges eller avsettes plass til garasje for minimum 1 plass per boenhet. Frittstående garasje eller carport som plasseres parallelt med Odinvegen, skal ligge minimum 1,5 meter fra formålsgrensen mot Odinvegen. Frittstående garasje eller carport som plasseres vinkelrett på Odinvegen, skal ligge minimum 5 meter fra formålsgrensen mot vegen. Garasjen skal være tilpasset bolighuset mht form, farge og materialbruk. For hver boenhet skal 1 av p-plassene være i umerket fellesanlegg. Plasseringen av garasje og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplanen sammen med byggesøknad for boliger. Garasje og biloppstillingsplass skal regnes med i BYA med min 18 m² pr. biloppstillingsplass.

Det skal avsettes plass for sykkelparkering, fortrinnsvis under tak.

- c. Tomtene skal støyskjermes med voll eller skjerm. Støyskjerm kan ikke plasseres i konflikt med vegnormalenes krav til sikkerhetsavstand. Før rammesøknad sendes inn skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy. Støybegrensende tiltak skal inngå i søknad.

Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

”Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gjeldende for Sørums kommuner” skal gjelde under byggeprosessen.

- d. I frisktomsrådene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonen beregnes slik: 6 meter inn i Odinvegen fra vegkant fv 172, 55 meter fra krysset langs fv 172.

§ 3 Områder for forretnings- og servicebebyggelse

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, eventuelt med sokkeletasje. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av en enkelt byggesak behandles.
- b. Parkeringsplasser for forretnings- og servicebebyggelsen skal anordnes på egen grunn og antallet tilpasses virksomhetens karakter.
- c. Dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innenfor disse områdene innredes leiligheter til boligformål.
- d. Formålet forretnings- og servicebebyggelse inkluderer formålet bilverksted. Dette gjelder kun gnr 41 bnr 60.

§ 4 Trafikkområder

- a. Gang- og sykkelvegen/kjørevegene skal utformes og bygges opp som vist på planen og i samsvar med krav angitt i vegnormalene. Planumslinjen til gang- og sykkelvegen skal ligge i nivå med eksisterende kjørebane.
- b. Det skal anlegges trafikkøyer i r.v. 172 ved Odinvegen og ved Ing. Bøhns veg. Rekkverk kan settes opp mellom skulderkant og fortau der hvor kjørebane og gang- og sykkelveg løper inntil hverandre.
- c. I nødvendig utstrekning kan det iverksettes fartsreducerende tiltak i kjørevegene innenfor angitt trafikkområde.

§ 5 Bevaring

- a. Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen bevares i størst mulig grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått. Samtidig skal den bygningsmessige standard til enhver tid søkes holdt på et forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk.
- b. De eksisterende bygninger kan istandsettes, ombygges og påbygges forutsatt at karakterer med hensyn til dimensjoner og former, materialbruk og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.
- c. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningsrådets krav til oppfylles. For fredede bygninger må tillatelse foreligge fra kulturvern-myndighetene.

§ 6 Fellesområder

- a. Felles atkomstveg FV1 er felles for boligfelt B3.

§ 7 Fellesbestemmelser

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Bygninger i samme naboskap skal plasseres slik at de tilgodeser utsikt og solinnfall for de enkelte utomhusarealer.
- b. Avkjørsler skal anlegges som vist på planen, og være oversiktlige.
- c. Innenfor frisisiktområdene må ikke terrenget planeres eller beplantes i strid med veglovens §§ 29 og 31. Flettverksgjerde mot veg kan oppføres med høyde inntil 0,8 m over kjørebane.
- d. Høyde på hus og grunnmur skal godkjennes av bygningsrådet.
- e. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene.

Bygningsrådet 16. januar 1981 og senere revisjoner

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 11.09.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	156	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordlibakken 17								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsler-om-oppstart-av-planarbeid>

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

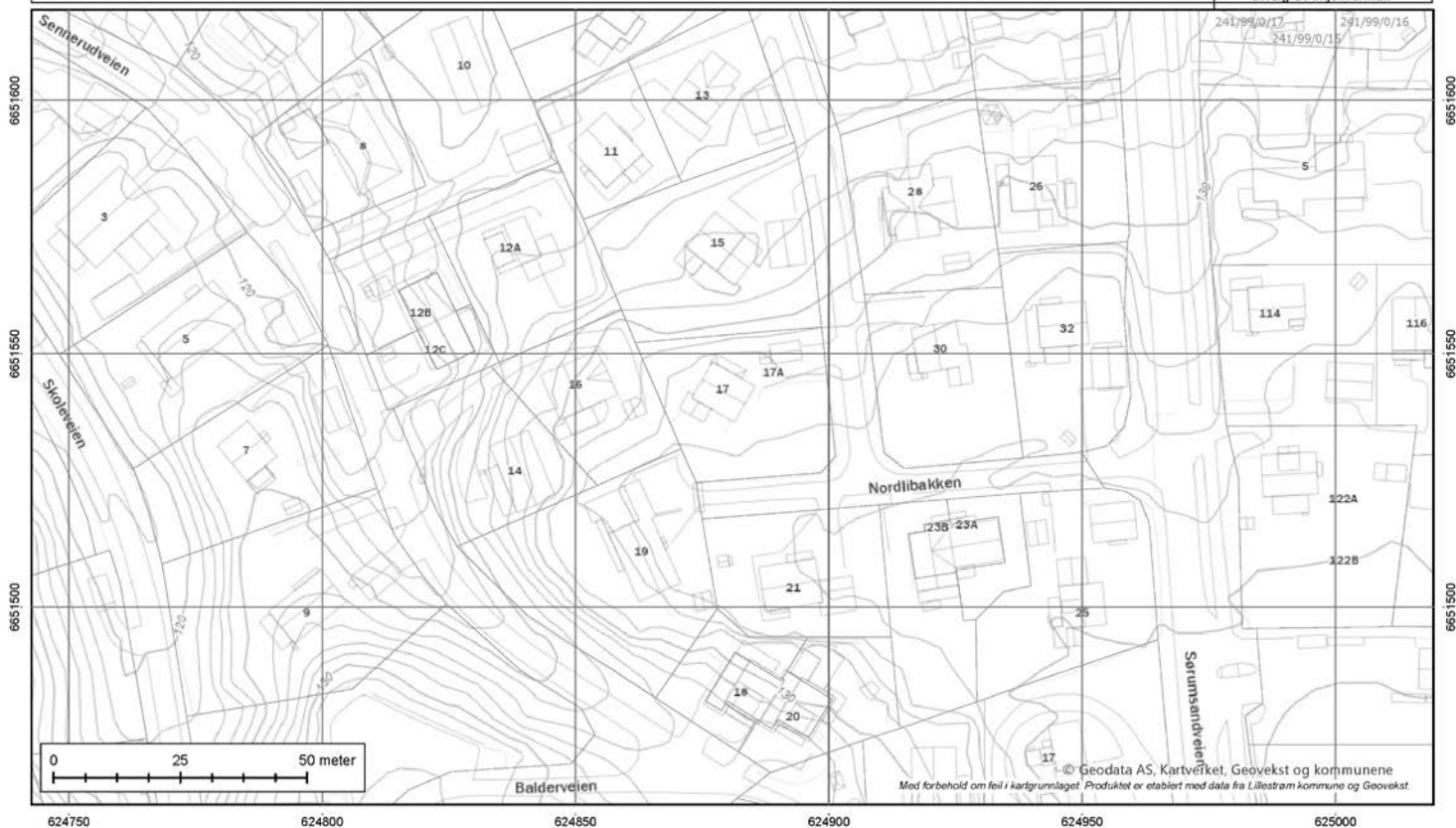
<https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/>

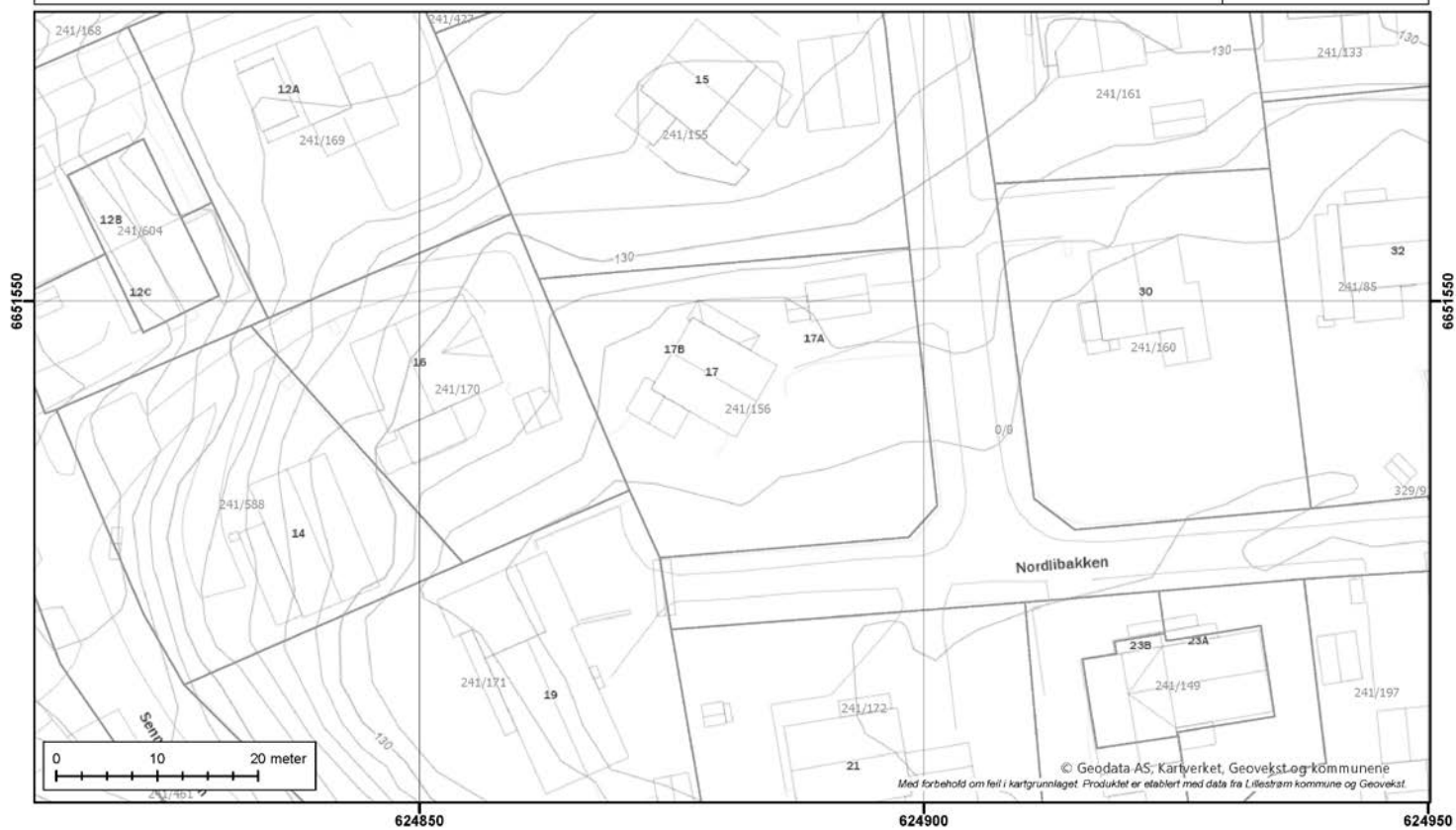
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.







Reguleringsplan over bakken 241/156/0/0

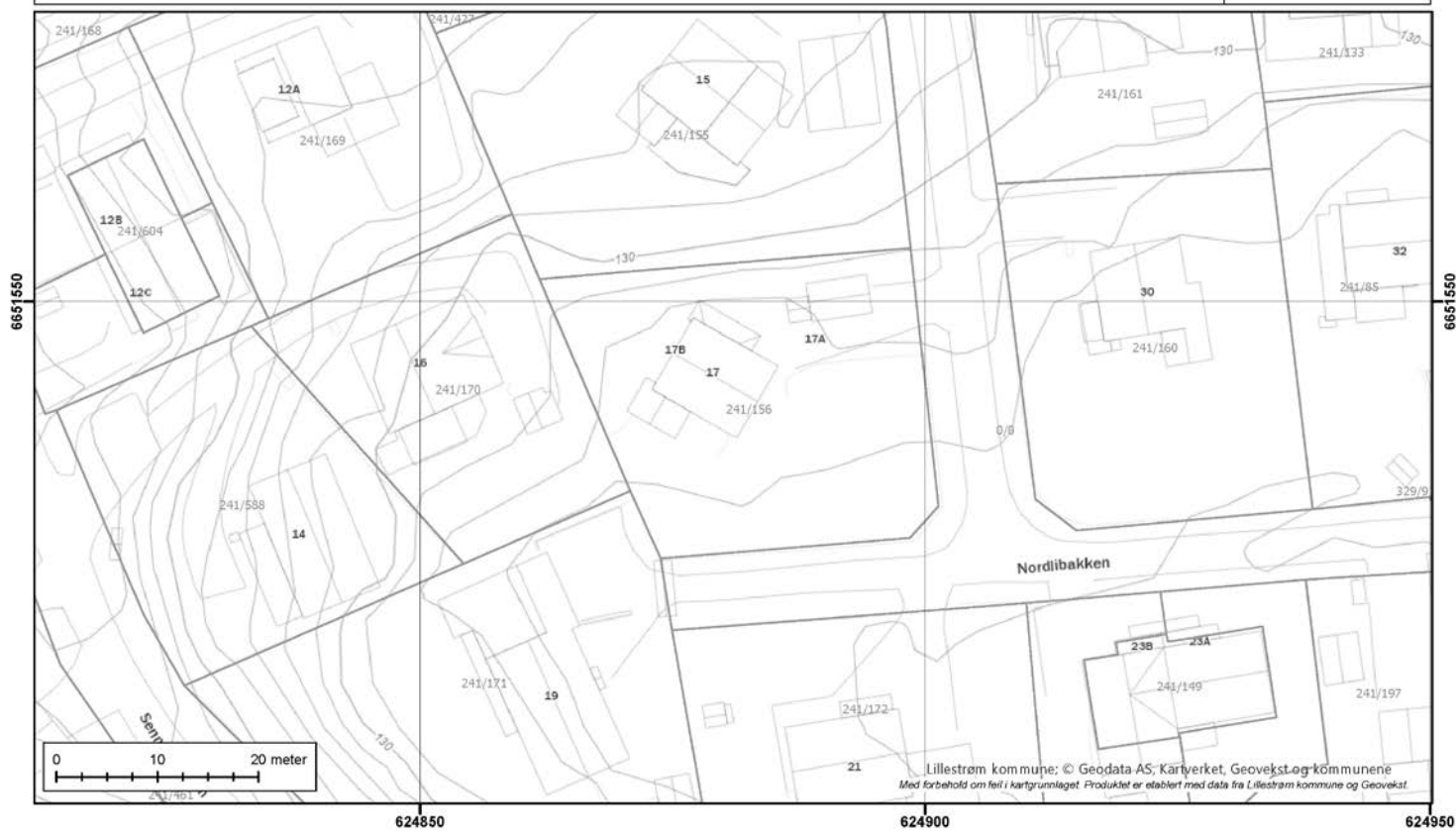
Tegnforklaring:

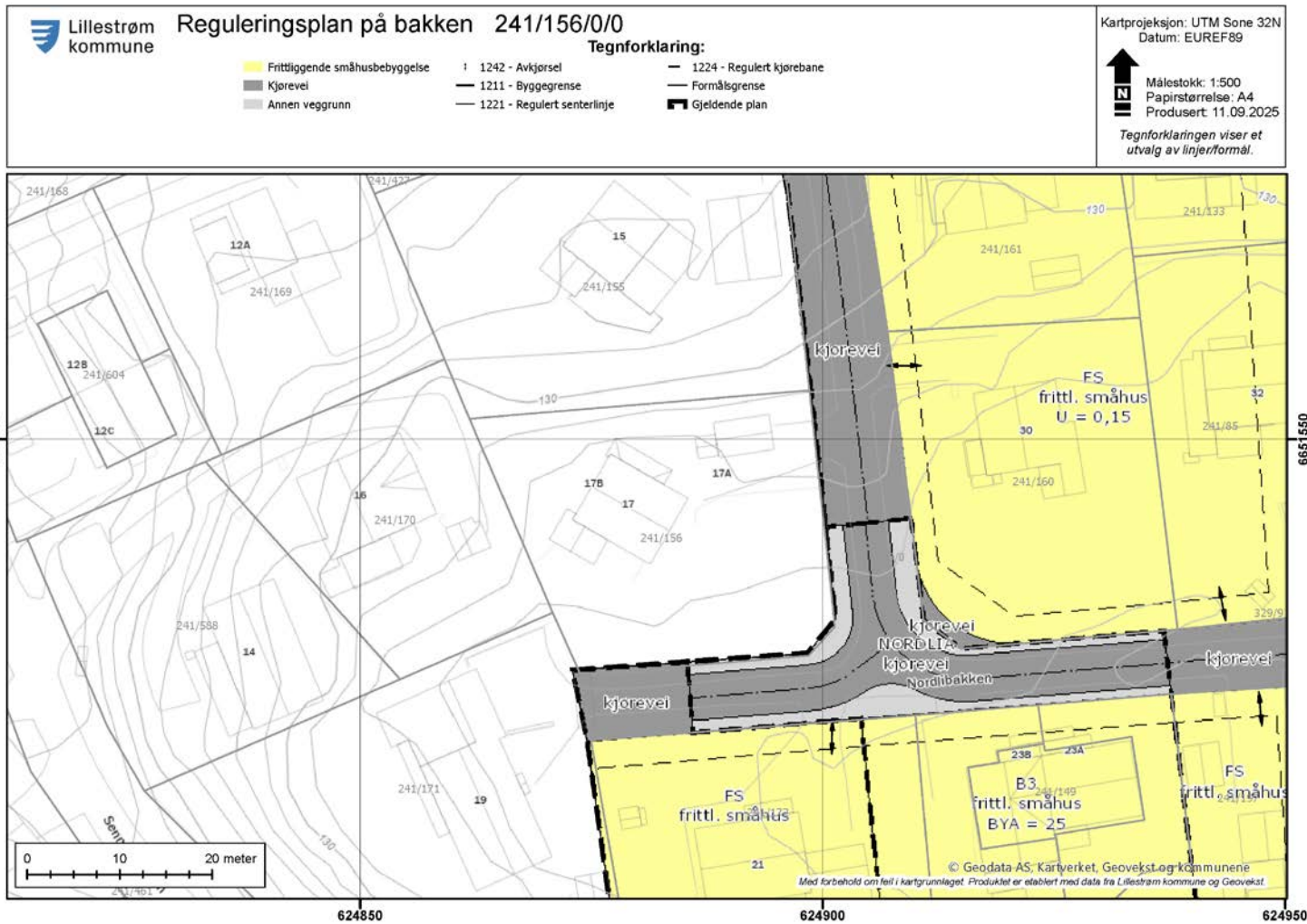
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.09.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.







Reguleringsplan under bakken 241/156/0/0

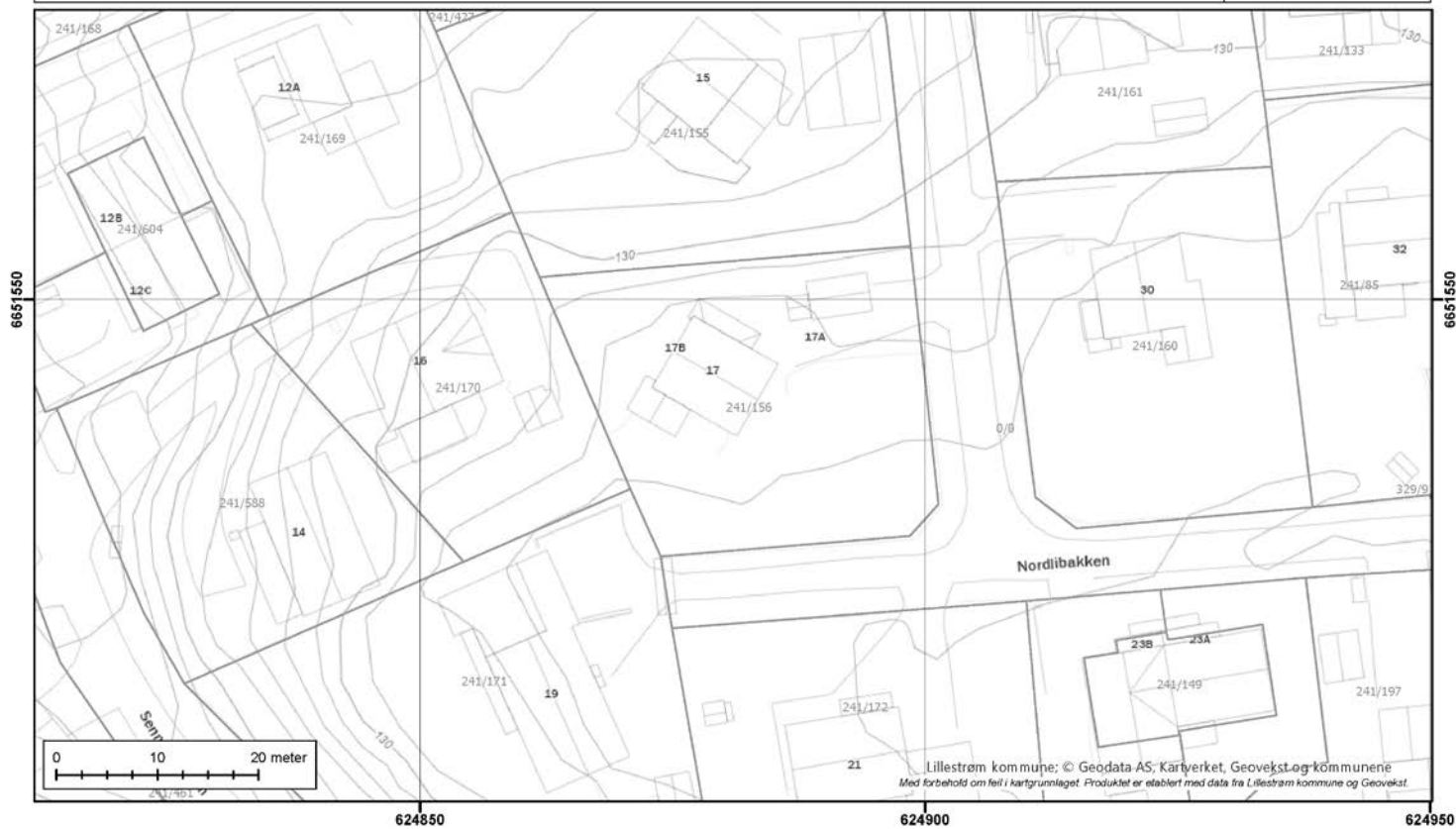
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

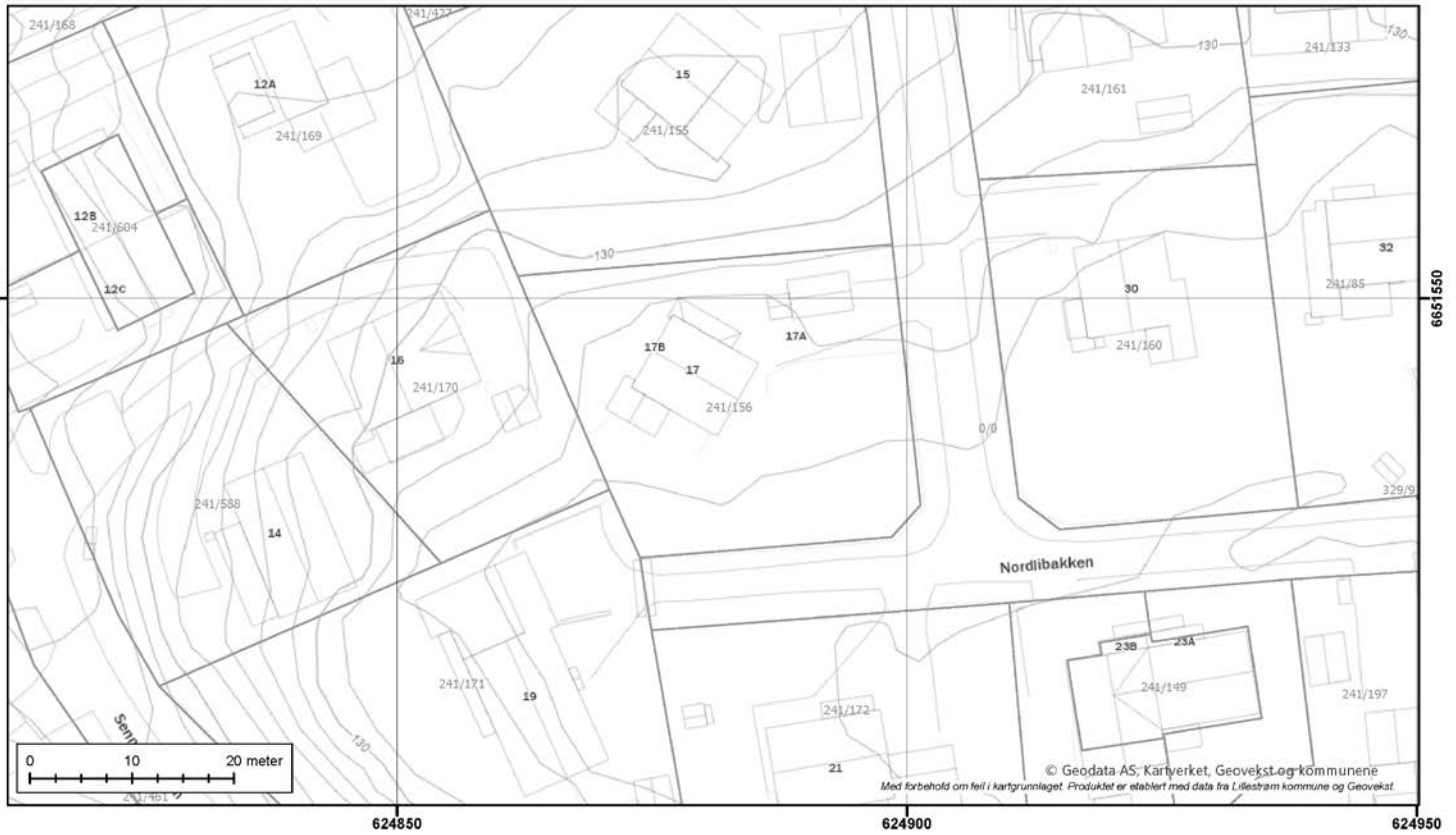


Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.09.2025

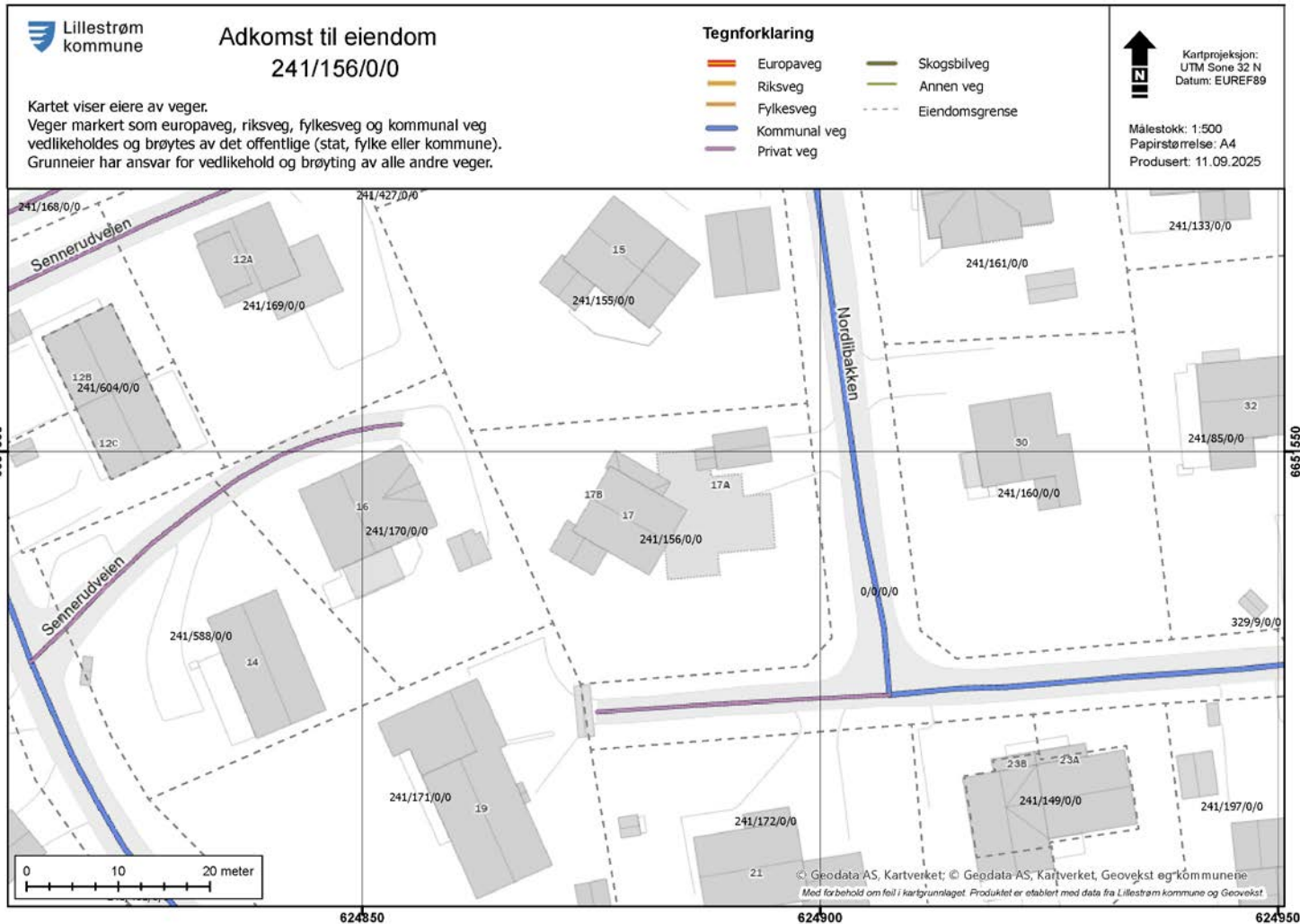
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.



Lillestrøm kommune: © Geodata AS; Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.







Nr. 147 a
 PÅ LAGER: SEM & STENNERSEN v/s. ØSLD.
 8-54.

Finansdepartementets formular

Dagbok nr. 1543/1955 13/6
 Nas saksarkiverambete

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man dag den 25. april 1955 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Sennerud gr.nr. 41 br.nr. 3

av skyld mark 1,64 i Sorum herred.

Forretningen er forlangt av Sorum kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Sofus Larsen og Hans H. Løvstad

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: rekvirenten v/oppmålingssjefen.

Rekvirenten står også som kjøper.

Av naboer: var der ingen å varsle.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: 'Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.'

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Utgangspunktet i parsellens nordvestre hjørne som er felles grensehjørne med tomt nr. 10. Herfra i østsøst-østlig retning 36,83 m langs nevnte tomt. Videre i sørsørvestlig retning 25,73 m langs projektert veg. Så i sørvestlig retning 4,13 m mot vegskille for proj.veger, hvorefter grensen går i vestnordvestlig retning 25,56 m langs samme veggrunn. Til slutt i nordlig retning 7 m langs tomt nr. 24 og 22,97 m langs tomt nr. 23 i rett linje tilbake til utgangspunktet. Grensene er merket med jernbolter. Nord-sørretning etter reguleringskartet.

Arealet er: 930 m²

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ byggetomt.

Skylden for de n. fraskilte delen ble bestemt til 2 øre.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 1,12. De n. fraskilte del en er gitt bruksnavn:²⁾ "Tomt nr. 9."

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

K. Myre

Sofus Larsen

Hans H. Løvstad.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Oppmålingssjefen

i Sørum

¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

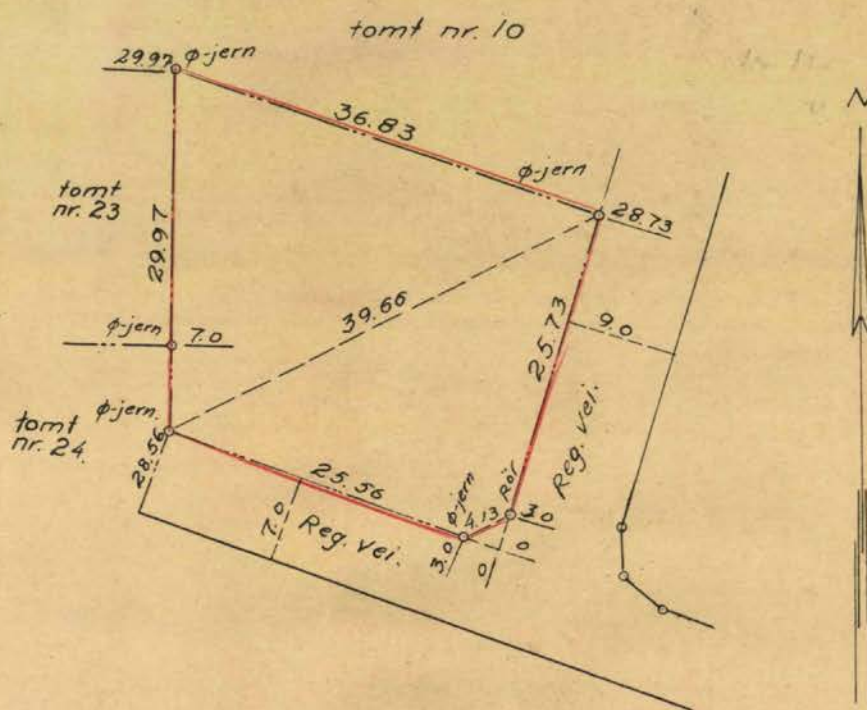
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

KART

til oppm. forretning m/skylddeling av 25/4. 1955
over

TOMT NR 9

gnr. 41. bnr. 156 av skyld 2 öre i Sörum.



M:1:500

Areal: 930 m².

Tegnet 3/6. 55
H. Myre.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr. 41 br.nr. 156

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,
revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød
tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,
revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød
tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Eiendomsskatt

Produsert: 11.09.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	156	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Nordlibakken 17								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	4200.00

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED
EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nordlibakken 17
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre