

Kjedet enebolig i barnevennlig område

Lilloveien 47, 1925 Blaker



Prisantydning 4 990 000 + omk

Omkostninger* Kr 125 840

Bra/P-rom: 172/164 m²

Ant sov: 3

Tomteareal: Ca 285,4 m²

Eiendomstype: Eiet enebolig fra 2013

Megler er Tom Carsten Troberg (tlf. 90 200 200) og Christian Halvorsen ved Advokatfirmaet Nicolaisen ANS.

**det tas forbehold om endring i gebyrer*

Kjedet enebolig på Blaker

ADRESSE	Lilloveien 47, 1925 Blaker.
EIENDOMSBETEGNELSE	Gnr. 311, bnr. 75, snr. 1, i Lillestrøm kommune.
EIER	Nefize Abdurahman
BELIGGENHET	Lilloveien ligger i landlige omgivelser på Blaker i Lillestrøm kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder både sommer og vinter, samt gode servicetilbud. Du kjører på under 10 min til Skansen - kultursentrum i Sørums kommunen - hvor det arrangeres mange aktiviteter i løpet av året, som bl.a. markeder, konserter, forestillinger og 17. mai feiring. Rånåsfoss Familiebad, et utendørsbasseng som holder åpent hele sommeren, ligger ca. 10 min bilkjøring fra boligen. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker, fem minutters gange fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fokus butikkssenter på Sørumsand et variert utvalg med bl.a. apotek, vinmonopol, mote, interiør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Se www.fokus-butikkssenter.no for nærmere informasjon. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde.
BYGGEÅR	2013
BYGGEMÅTE	For teknisk beskrivelse av eiendommen vises det til tilstandsrapport utført av Andreas Grønstad Jahnsen datert 09.04.2025. Du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.
STØRRELSE	Bruksareal: 172 m² Areal p-rom: 164 m² Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.
INNHold	Entré, 2 baderom, stue og kjøkken, loftstue, tre soverom og vinterhage på 27 kvm og badstue på 6 kvm. Balkonger i 2. etasje på 9,5 og 15 kvm. Innvendige boder i 1. og 2. etasje på hhv 5 og 3 kvm.

STANDARD1. etasje

- Entré

Innbydende entré med flislagt gulv og overflater i hvitt. Her er det mulighet for oppheng av

yttertøy og plassering av sko. Tilgang til skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Downlights i tak.

- Stue

Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkken. Stuen er av god størrelse og har fine vindusflater.

Her kan det møbleres på flere forskjellige måter og det er stor plass til både spisestue og sofahjørne. Fra stuen er det utgang til vinterhage. Panelte, hvite overflater, parkett på gulv og downlights i tak. Peisovn som sørger for godt med varme til hele boligen.

- Kjøkken

Tidløst kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet, i kombinasjon med stuen, oppleves som et sosialt og hyggelig oppholdsrom og her kan venner og familie samles. Innredningen består av hvite fronter, laminat benkeplate og stålhandtak. Detaljer som flislagt sprutsone og vitrineskap. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Downlights i tak.

- Baderom

Baderom med flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skap og dusjnische med innfellbare glassdører. Speil og belysning i overkant av servant, samt varmekabler i gulv. Opplegg for vaskemaskin og tilgang til varmtvannsbereder.

- Vinterhage

Det er etablert vinterhage med adkomst fra stue. Vinterhagen er romslig med god plass til utemøblement. Glassvinduer som strekker seg fra gulv til tak og skyvedør som gir videre tilgang til hage. Vinterhagen er ikke godkjent hos kommunen. I tilknytning til vinterhage er det etablert sauna med sittebenker og ovn.

2. etasje

- Loftstue

Loftstue som kan utnyttes alt etter behov. Stuen var opprinnelig tegnet som et soverom og trapperom, slik at dette kan endres dersom ønskelig. Fra stuen er det utgang til balkong.

- Soverom

Tre lyse soverom hvor alle har garderobeskap, fin vindusflate og parkett på gulv. Hvite overflater.

- Baderom

Pent og stort flislagt baderom. Baderommet innehar vegghengt toalett, badekar og servant med skap. Speil og belysning i overkant av servant, samt oppbevaringsskap. Varmekabler i gulv.

OPPVARMING	Varmekabler på begge bad. Elektrisk oppvarming. Peisovn i stue.
ADGANG TIL UTELEIE	Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
RADON	Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no .
KONSESJONSPLIKT	Nei.
BO- OG DRIVEPLIKT	Nei.
ODELSRETT	Nei
REGULERING	Eiendommen er regulering til boligbebyggelse. Reguleringsplan for Hellne II. Avsatt til bebyggelse i nåværende kommuneplan. Kommuneplan 2019-2031. Nærområdet Hellne 3 er avsatt til fremtidig bebyggelse. Hensynssone. Området er beliggende under marin grense. Svært stor mulighet for marin leire.
VEI, VANN OG AVLØP	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen, Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

OFFENTLIGE UTGIFTER

Kommunale avgifter: kr 14 495,04 pr. år for 2024

Avfallsbrønn kr 4 394.

Feie- og tilsynsgebyr kr 556.

Renovasjon kr 4 264,08.

Fast gebyr avløp bolig kr 1 573.

Gebyr og eiendomsskatt som står som ubetalt utgjør kr 686, forfall 28. april 2025.

Prognose inneværende år: Avfallsbrønn kr 4 394, feie- og tilsynsgebyr kr 556, fast gebyr avløp bolig kr 1 573, a-konto avløpsgebyr kr 1 713, måls forbruk avløp kr 1 390,55.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Årsbeløp kommunal eiendomsskatt: ca kr 2 600 pr. år for 2025

Vannavgift: kr 2 000 pr. år for 2024.

Fastgebyr kr 2 000.

Variabelt gebyr per person i boenheten, kr 500.

Det betales ett variabelt gebyr pr. person. Antall personer hentes fra Folkeregisteret. Dette er den normale beregningsmåten for abonnenter i Blaker Vannverk, og brukes selv om husstanden har installert vannmåler for beregning av avløpet.

Vanngebyret faktureres med en halvdel i mars og en halvdel i september.

Som andelseier plikter man å betale kr 500 som medlemsandel.

PARKERING

Carport med støpt dekke, 22 kvm og biloppstillingsplass.

**BRUKSTILLATELSE/
FERDIGATTEST**

Det er utstedt ferdigattest for - kjedehus, datert 30.06.17.

Ferdigattest gjelder for kjede/rekkehus, seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 på Hellne B13.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggetegninger datert 27.05.13.

Sammenlignet med dagens situasjon er følgende endringer gjort:

- I 2. etasje er soverom åpnet opp og benyttet som stue i kombinasjon med trapperom.

- Det er etablert sauna i deler av garasjen og deler av uteboden, og satt inn inngang til denne.

- Terrassen i 1. etasje er bygget inn og utgjør i dag en vinterhage. Selger har levert søknad om tilbygg vinterhage og lukket balkong i andre etasje og den er godkjent.

TINGLYSTE HEFTELSE

Se grunnbok.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Gjør oppmerksom på ønsket overtakelse ved inngivelse av bud.

HVITEVARER	Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten garantier, eventuell gjenværende leverandørgaranti.
INFO ENERGIKLASSE	Eiendommen er energimerket av selger i 2022, se energiattest.
FORMUESVERDI	Primærverdi kr 1 189 770 for 2024 Sekundærverdi kr 5 942 269 for 2024 Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
OMKOSTNINGER	Kr 124 750 Dokumentavgift til staten, 2.5% Kr 545 Tinglysing av skjøte Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.) Kr 125 840 Sum omkostninger Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.
PRODUKSJONSDATO	13.10.25
SELGER	Nefize Abdurahman Telefon megler: 90 200 200 / 95 83 70 17

VISNING	Eiendommen har visning som annonsert på internett, herunder www.finn.no , eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med selger.
BUDGIVNING	Alle bud, budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Ta kontakt med selger for privatvisninger.
HEFTELSE	På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 19.11.2013 – Dokumentnr. 1002136 – Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr. 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 1/12 Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.
ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE	Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER	Tomannsboligen er seksjoner hvorav uteområdet er delt i to, og hver av enhetene har sin del.
TILSTANDSRAPPORT/ TAKST	Rapport er avholdt av uavhengig takstingeniør Andreas Grønstad Jahnsen datert 09.04.2025
LOVANVENDELSE	Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**BESTEMMELSER TILTAK
MOT
HVITVASKING/ KJØPERS
INNBETALING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til oppgjørsmegler sin klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringskart mv

Servitutter

Byggetegninger

Ferdigattest

Energiattest











































Plantegning

1. Etasje



2. Etasje

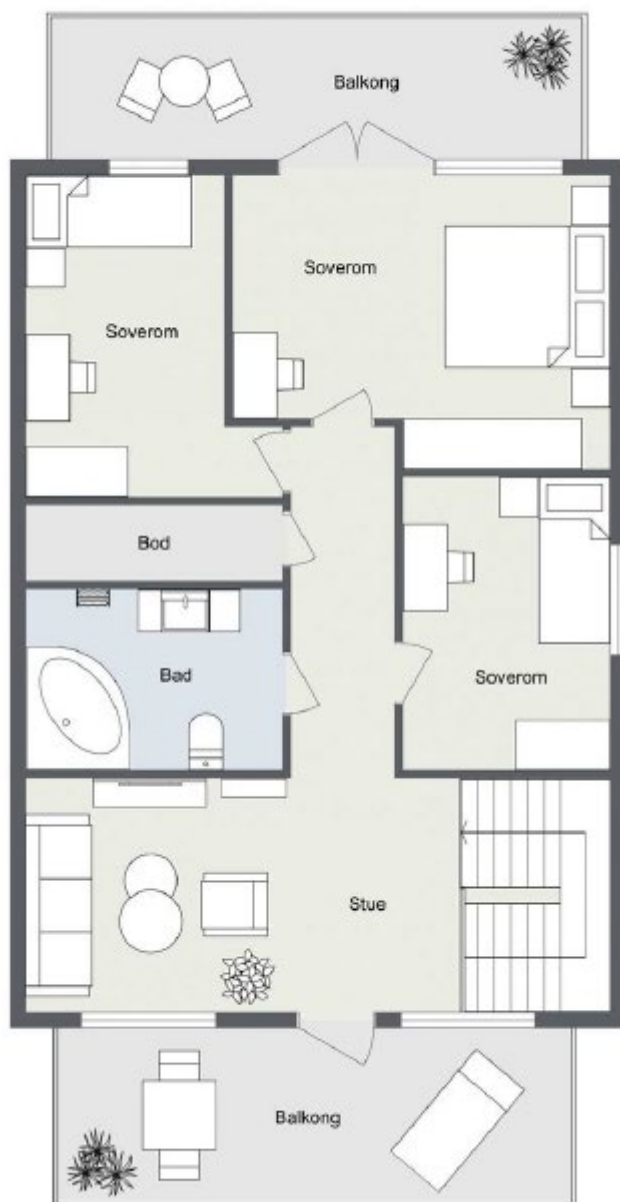


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

2. Etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Bud på eiendommen:

36

Advokatfirmaet Nicolaisen ANS
Adresse: Lilloveien 47, 1925 Blaker

E-post: tom@advonico.no

Undertegnede 1:	Fnr/pnr.:	
Undertegnede 2:	Fnr/pnr.:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail privat:	E-mail arbeid:	
Telefon, privat:	arbeid:	mobil:

gir herved bindende bud stort, **kr** _____ kroner
på ovennevnte eiendom med tillegg av off. omkostninger.

Finansieringsplan:

Kontant v/kontraktsunderskrift 10% av kjøpesum	kr
<i>Långiver:</i>	<i>Referanseperson og tlf. nr.:</i>
	kr
	kr
Egenkapital	kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Dette budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som framkommer i salgsoppgaven for eiendommen.

Ønsket overtagelsestidspunkt:	Budet gjelder til og med den	kl. (akseptfrist)
-------------------------------	------------------------------	----------------------

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 22.05.2025. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Advokatfirmaet Nicolaisen ANS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. Advokatfirmaet Nicolaisen ANS benytter informasjonen du oppgir i budskjemmet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom. (Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3).

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke ”glipper” i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder bud- forhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på Advokatfirmaet Nicolaisen ANS budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Budet levers direkte til megler.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6–4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.