

Frydenlundstoppen



Gnr 53 bnr 41 i Sørums kommun

Adresse: Nordvollvegen 20, 1923 Sørums

Beliggenhet:

Nordvollvegen ligger i Sørums kommun.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på et lite boligfelt på Frydenlundstoppen, kun få minutter fra Lørenfallet sentrum, med matbutikk, bensinstasjon, kro mv.

10 minutter med bil til Sørumsand med alle øvrige forretninger og servicetilbud. Her har man bl.a. mat- og klesbutikker, interiørbutikker, blomsterforretning, frisører, bakeri, caféer, vinmonopol, bank, forsikring, treningssentre, legesenter, legevakt, tannlege og helsestasjon. Kort vei til både Lillestrøm, Strømmen og Jessheim.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet med få minutters gange fra boligen til bussholdeplass i Haldenvegen. Her har man buss

nr. 360 mellom Sørumsand, Skedsmokorset og Lillestrøm med halvtimes ruter på morgenen og ettermiddagen. Bussen korresponderer med tog fra både Frogner og Sørumsand, samt ekspressbusser fra Skedsmokorset. Reisetid med tog fra Frogner til Oslo S er ca. 25 minutter.

Området sokner til Vesterskaun barneskole og Melvold ungdomsskole på Frogner. Det er for øvrig vedtatt bygging av ny barne- og ungdomsskole på Vesterskaun. Det er to barnehager i Lørenfallet, Nordli Kommunale barnehage og Misjonshuset barnepark. I tillegg er det flere barnehager på Sørumsand, Lundermoen og Frogn

Veibeskrivelse: **Fra Oslo:** følge E6 til avkjøring 47 – Grankrysset. Følg Fv. 171 retning Sørumsand/Frogner/Lindeberg

Fra Lillestrøm: Følg Rolf Olsensvei til Fv 171, retning Sørumsand/Frogner/Lindeberg.

Tomten: Tomta er på 3 711,9 m², eiet tomt. Den er flat med parkering på egen eiendom.

Bebyggelse: På eiendommen står det en eldre enebolig i 2 etasjer med kjeller under deler av bygningen. En låve som er under ombygging med nyere betonggulv og tilgang via kjøreporter. En gammel garasje/stall, 40 m² BTA.

Enebolig, oppført i 1908. Bruttoareal 207 m², P-rom 140 m² og S-rom 46 m².

1.etg.: Stue, stue/kjøkken hall m trapp, bad/vaskerom.

2. etg: Gang, 3 soverom

Underetasje: Kryperom, kjellerrom.

Garasje/låve, bygget ca. 1910, benyttes til biloppstilling, lager og kontor. Opprinnelig låve som er restaurert, monterte kjøreporter og støpt gulv, skiftet vinduer og utvendig kledning.

1.etg.: 196 m² S-rom, verksted og lagerplass

2. etg: 18 m² S-rom, kontor

Garasje/stall, BTA 40 m².

Innhold/Standard Boligen har vært under oppussing, det er blant annet et nyere bad, et nyere kjøkken og nyere vinduer.

Tilstanden på badet og hvordan dette er bygd i forhold til forskrifter er ukjent. Det er en del gjenstående arbeid på det som er påbegynt med bl.a.

manglende listverk og avslutninger.

Resten av boligen fremstår med en god del bruksslitasje og videre arbeid må påregnes.

Dører og vinduer: Sidehengslede fabrikkklakkerte krysspostvinduer m isolerglass. Vinduene er forholdsvis nye. Ett av vinduene i spisestue er knust.

Takkonstruksjon med yttertak: Takplater på tak.

Ytterdører og porter: Isolert inngangsdør, terrassedør (skadet/brutt opp). Terrassedør i inngang til kjeller.

Piper, ildsteder og oppvarming: 1 løps pipe tilstand ukjent.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Ukjent type og alder (plast pvc støpejern)

Varme generelt: Elektrisk oppvarming, peis i stue

1. etasje:

Innvendige dører: Lakkerte fyllingsdører

Overflater på innvendige gulv: Fliser med varmekabler i hall, parkett i stue, (nedslitt), fliser på kjøkken, fliser m varmekabler på bad.

Overflater innvendige vegger: Malt panel kjøkken stue og panelplater i hall, fliser på bad.

Overflater på innvendig himling: Panel på bad, panelplater i hall, falsede plater i stue, panelplater på kjøkken.

Trapper og ramper: Malt tretrapp til 2. etg.

Utstyr for sanitærinstallasjoner : Dusjnise med glassvegger, badekar, vegghengt toalett, servant i innredning. Downlight og høytalere i himling, naturlig ventilasjon i vegg.

Luftbehandling, generelt: Ventilert i vegg.

Elkraft, generelt, : 230 voltsanlegg automatsikringer.

Anlegg må evt. kontrolleres av autorisert el. Entreprenør.

Piper, plassbygde ildsteder mv. : Peis i stue, 1 løps pipe.

Annet fast inventar Stue/kjøkken: Kjøkkeninnredning, dobbel vask, kompositt, ettgreps-blandebatteri, oppvaskmaskin, keramisk koketopp, kjøkkenvifte, laminert benkeplate, lakkerte heltrefronter, integrert mikrobølgeovn og stekeovn.

2. etasje:

Overflater på innvendige gulv: Laminat på soverom, parkett i gang.

Overflater innvendige vegger: Ubehandlet malt panel

Overflater på innvendig himling: Ubehandlet malt panel

Kjeller:

Overflater på innvendige gulv: Ubehandlet betong, grus i krypkjeller

Overflater innvendige vegger: I det ytterste rommet er det montert USB plater på 3 vegger, en vegg er pusset. I de andre rommene er det ubehandlet betong.

Overflater på innvendig himling: I det ytterste rommet er det etasjeskille av tre, isolert og lagt opp føringer til downlight, midt rom isolert. Ingen ferdige overflater med panel eller plater.

Betongdekke i den innerste delen.

Piper, plassbygde ildsteder mv. : Pipe med feieluke i det ytterst rommet.

Annet fast inventar: Varmtvannsbereder 200 liter i det innerste kjellerrommet, lagt opp føringer til el.anlegg i himling og i vegger.

Driftsbygning/verksted, ca 1910, bruttoareal/S-rom 214 m2.

Benyttet i dag til biloppstilling, lager og kontor.

Opprinnelig låve restaurert, montert kjøreport og støpt gulv. Skiftet vinduer og utvendig kledning.

Uthus/stall, ca 1950, bruttoareal 40 m²
Stall oppsatt i bærende konstruksjoner av tre, plassbygd saltaks konstruksjon, isolert.

Se for øvrig vedlagte takst for ytterligere informasjon om boligmassens konstruksjon og innvendige forhold.

- Salgsverdi:** Kr 6 800 000.
- Kjøpers omkostninger:** Dersom det oppnås en salgssum kr 6 800 000, påløper dokumentavgift til Staten på 2,5 % = kr 170 000. Tinglysingsgebyr skjøte kr 525, og for hvert pantedokument kjøper ønsker å tinglyse påløper kr 525.
- Komm.avg.:** Kommunale avgifter er kr 17 362,- pr år. Eiendomsskatt i kommunen er på kr 3 276,- pr år.
- Bygningsforsikring i If, avtale nr 8972531.
- Ligningsverdi:** Kr 904 729 i 2017.
- Salgsform:** Tvangssalg besluttet for eiendommen av Nedre Romerike tingrett etter begjæring fra Blaker sparebank v/Conecto.
- Oppnevnt medhjelper:** Advokat Christian Lundin, Universitetsgata 8, 0164 Oslo
Epost: lundin@nesslundin.no
- Oppnevnt medhjelper:** Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
- Feil og mangler:** Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom får begrenset anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget. **Interessenter anmodes om å la seg bistå av fagperson.**
- Diverse:** I henhold til lov om hvitvasking av 6. mars 2009 er eiendomsmeglere pålagt å melde fra ved mistanke om hvitvasking. Slik melding sendes Økokrim uten orientering til kjøper. Videre er det pålegg om å foreta legitimasjonskontroll av kjøper.

Budfrist: Det vil bli avholdt ordinær budrunde, men når høyeste bud er akseptert av saksøker(ne), må budgiver utvide budets bindingstid til 6 uker, da det etter loven bare kan tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren minst 6 uker. Dersom partene og rettighetshaverne til eiendommen samtykker, kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til to uker. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud avgitt til telefonsvarer/mobiltelefonsvarer eller e-post godtas ikke. Første bud sendes/innleveres skriftlig f.eks. pr. telefaks 23 29 90 01 eller til vår besøksadresse, eller **e-post: dragland@nesslundin.no** Se for øvrig vedlegg til denne salgsoppgaven.

Oppgjør betales til: Advokat Christian Lundin, Universitetsgata 8, 0164 Oslo til kontonr 8101 35 26907.

Betalingsfrist: Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 10 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Vedlegg:

- Takst datert 01.02.2019 av takstmann Morten Landmark.
- Energiattest.
- Informasjon innhentet fra Infoland:
- Brev fra Sørum kommune, datert 15.01.2019
- Eiendomskart, grunnkart
- Arealbestemmelser kommuneplan 2015-2017
- Plankart
- Rammeplan for avkjørsler riks- og fylkesvei i Sørum kommune
- Matrikkelbrev
- Opplysninger om kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Diverse tilleggsinformasjon om eiendommen
- Gjeldende regulering med bestemmelser
- Spesielle forhold regulering
- Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp
- informasjon vedr vannmåler
- Kommunale avgifter og gebyrer
- Brev fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen, datert 22.01.2019
- Kommuneplan
 - kan lastes ned på Sørum kommunes nettsider: www.sorum.kommune.no – eller ved henvendelse til medhjelper
- Forbrukerinformasjon om budgivning.
- Orientering om tvangssalg.
- Budskjema.

BUDSKJEMA

Jeg/vi gir følgende bud på Gnr 53 bnr 41 i Sørums kommun, med adresse: Nordvollvegen 20, 1923 Sørums

Budet er kr

Beløpet med bokstaver:

I tillegg kommer omkostninger: Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 525, eventuell notering av pantedokument, p.t. kr 525- pr stk.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra advokat Christian Lundin, Universitetsgata 8, 0164 Oslo.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 - seks - uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Nedre Romerike tingrett, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Nedre Romerike tingretts stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en - 1 - måned regnet fra dato for rettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom retten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Christian Lundin til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i særskilt skriv "Før du innleverer bud - må nedenstående nøye gjennomgås", som jeg har lest.

FINANSIERINGSPLAN:

Egenkapital	kr
Lån	kr
.....	kr
	kr

Finansiering bekreftes hos:

BankKontaktperson.....Direkte tlf.:.....(må oppgis)

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.

Dato: Navn/underskrift Epost.....

Adresse: Tlf. arbeid tlf. privat/mobil:

Før du innleverer bud - må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelseslovens § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangfullbyrdelse av 26. juni 1992.