

LANGHUS – SKI
3-ROMS EIERLELIGHET
SOLRIK BALKONG OG GARASJE

LANGHUSSENTERET 5, 1405 LANGHUS

Prisantydning **Kr 3.200.000,-**

Registerbetegnelse: Gnr. 107, bnr. 98, snr. 67 fnr. 1 i Nordre Follo kommune

Eiendommens adresse: Langhussenteret 5, 1405 Langhus



Boligen: 3- roms leilighet i Langhus Senter Boligsameie – eierseksjon
gnr. 107, bnr. 98, snr. 67, fnr. 1– eierandel 78/6544.

- Forretningsfører:** Boligbyggerlaget USBL – org. nr. 989 368 753.
Langhus Senter Boligsameie med i alt 67 leiligheter.
- Eier:** Afshad Sadiq.
- Megler:** Advokat Thomas Nortvedt - org.nr. 976 178 610
Postboks 34, 1401 Ski
Tlf. 64 00 39 04 / 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no
- Salgsmåte:** Eiendommen selges på tvangssalg etter oppdrag fra Follo og Nordre Østfold tingrett v/oppnevnt medhjelper, adv. Thomas Nortvedt Idrettsveien 5, Postboks 34, 1401 Ski
Tlf. 64 00 39 00, Mobil 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no
- Heftelser/
rettigheter:** Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet ved salget.
- Servitutter:** 1991/13918-3/6 tinglyst 28.10.1991 – Festekontrakt – Vilkår
Gjelder feste
Kan overdras/fremleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier.
Bestemmelse om bruksrett til lekeplasser mv.
Bestemmelser om deling av fellesutgifter.
Bestemmelse om bebyggelse vedr. byggetrinn II
Festeretten er stedsevarig og vederlagsfri
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/15965-1/6 tinglyst 27.12.1994
**Diverse påtegning
Denne kontrakt skal ikke kunne endres uten Husbankens samtykke, så lenge minst en av eierseksjonene er pantsatt til Husbanken.

1995/15655-2/6 tinglyst 21.12.1995 Pantsettelseserklæring
Gjelder feste
Beløp: NOK 30 000
Panthaver: Sameiet
Løpenr. 1466293
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen.
Sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid
Gjelder denne registerenheten med flere

Se vedlagt utskrift av grunnboken – servituttene blir ikke slettet ved salget.
- Sameiets lån:** Langhus Senter Boligsameie har annuitetslån 9052 71 69916 i Handelsbanken stort kr 17.339.563 – hvorav denne leilighets andel av lån utgjør kr 237.528,-. Nedbetalingslån over 26 år. Nedbetalt 2049. Rente 7,15 %. Se regnskap for sameiet.

- Beliggenhet:** Eiendommen ligger i et etablert og sentralt område på Langhus i Nordre Follo kommune, med nærhet til skoler og barnehager samt et utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til påkjøringen til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet. Det er kort vei til flott idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall, svømmehall, badeplass på Breivoll med flere sandstranger samt tennisanlegg, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek mm. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, for eksempel Nøstvedtmarka som ligger nordvest for Ski sentrum. Marka her et stort nett av turstier og veier, og mange interessante kulturminner. Det er også kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.
- Tomten:** Fellesarealene er opparbeidet med beplantning, asfaltert gang- og stikkveier, lekeplasser, trivelige uteplasser, friareal og noe naturtomt. Asfalterte biloppstillingsplasser på eiendommen.
Tomtestørrelse 19.859,5 m² - festet.
- Adkomstvei:** Kommunal adkomstvei og private internveier.
- Vann/avløp:** Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger.
- Regulering:** Regulert område. Viser til kommunens kartgrunnlag og bestemmelser – vedlagt salgsoppgaven.
- Bebyggelsen:** Byggeår 1976.
- Arealer:** BRA/BRA-i: 82 m²
- Leilighet inneholder:** Entrè, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom, balkong.

Boligen disponerer garasjeplass i fellesgarasje.

Nærmere opplysninger om byggemåte, standard og arealer se taksten/tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.
- Prisantydning:** Prisantydning kr 3.200.000,-.
Tilstandsrapport – Takstingeniør Morten Bratberg.
- Felleskostnader:** **Kr 6.248,- pr mnd.**
Felleskostnadene inkluderer:
Avdrag felleslån kr 297,-. Renter felleslån kr 1.416,-.
Felleskost. drift og vedlikehold kr 2.513,-.
Trappevask kr 260,-.
Felleskost. strøm og kom. avg. kr 1.762,-.
- Kommunale avgifter:** kr 10.353,- - betales kvartalsvis med kr 2.589,-

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 89856775.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

- Eiendomsskatt:** Nordre Follo kommune har ikke innført eiendomsskatt på boligeiendommer.
- Ligningsverdi:** Iht. reglene skal formuesverdien i 2024 være 25 % av verdien ved bruk som egen bolig primærbolig og er ellers 100 % av verdien, ved bruk som sekundær bolig.
- Ferdigattest/
Brukstillatelse:** Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse i kommunens arkiver.
- Oppvarming:** El. panelovner.
- Energimerking:** Energimerking foreligger ikke ved tvangssalget. Det antas at huset er isolert iht. byggeårets krav.
- Offentlige planer:** Området er regulert i henhold til kommunal reguleringsplan til boligbebyggelse. Se vedlegg.
- Tilstand/mangler:** Ved tvangssalg har en kjøper mindre muligheter til å klage over feil og mangler enn ved frivillig salg. Lov om avhendelse av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Eiendommen bør derfor gjennomgås og salgsoppgave med alle vedlegg herunder tilstandsrapport bør leses grundig. Eier og panthaver fraskriver seg ansvaret for skjulte feil og mangler så langt dette er mulig iht. lov om tvangsfullbyrdelse
- Tilstandsrapporten er en del av salgsoppgaven og beskriver eiendommen og bygning herunder hvilke feil og mangler denne har. Det som er angitt i tilstandsrapporten samt øvrige vedlegg til salgsoppgaven anses kjent av budgiver.
- Tilstandsrapport bør gjennomgås nøye før bud inngis og det legges til grunn at kjøper har lest denne.
- Tilbehør:** Eiendommen selges med fastmontert tilbehør slik den fremstår på fellesvisning. Hvitevarer medfølger ikke med mindre det avtales særskilt. Taklamper anses ikke fastmontert.
- Budgivning:** Advokat Thomas Nortvedt er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget av Follo og Nordre Østfold tingrett.
- Bud inngis på ordinær måte. Budskjema som er vedlagt salgsoppgaven utfylles og signeres og sendes sammen med kopi av budgivers legitimasjon pr. epost/sms.

Frist for bud kan tidligst settes til kl. 12 dagen etter siste annonsert visning.

Høyeste bud etter budrunden blir forelagt kreditor, som har krevet salget, for godkjenning før det blir sendt retten for stadfestelse.

Budgiver må da binde seg inntil retten har vurdert budet. (Det tar ca. 2 uker).

Hvis budet godkjennes kan overtagelse skje etter nærmere avtale med medhjelper.

Med mindre annet avtales skal overtagelse skje senest innen 3 mnd. fra bud oversendes retten, jf., tvangsfullbyrdslovens § 11-27. Dvs. ca. 1.7. 2025 hvis bud oversendes i løpet av mars 2025.

Før dommer stadfester et bud forutsettes at kjøper deponerer 10 % av kjøpesummen på medhjelpers klientkonto til sikkerhet for budet, med mindre annet avtales med medhjelper.

Hvis du ønsker å inngi inn bud ta kontakt med medhjelper for nærmere orientering.

Vedlegg:

Vedlagt denne salgsoppgave og som en del av denne er følgende dokumentasjon:

- Tilstandsrapport avholdt av Takstingeniør Morten Bratberg 18.12.2024.
- Husordensregler for Langhussenter Boligsameie.
- Boligopplysninger felleskostnader – lån.
- Matrikkelrapport – eiendomsdata.
- Kommunale gebyrer 2024.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Vann og avløp – vannmåler ikke registrert.
- Legalpant.
- Plantegning – utsnitt leilighet Ø.
- Plantegninger.
- Eiendomskart.
- Kommuneplankart.
- Grunnkart.
- Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig.
- Ferdigattest – finnes ikke i kommunens arkiv.
- Ferdigattest – fasadeendringer – rekkverk.
- Innkalling til årsmøte 2024.
- Protokoll fra ordinært årsmøte 2024.
- Vedtekter for Langhus Senter Boligsameie.
- Plananalyse for 3207-107/98.
- Budskjema

Hvis noe av dokumentasjonen mangler, ettersendes dette på forespørsel.

Prisantydning: **Kr 3.200.000,-.**

Omkostninger: 2,5 % dokumentavgift av kjøpesum.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-.
Tinglysingsgebyr for pantedokument ved lånefinansiering av kjøpet kr 545,-. Bistand utstedelse av skjøte ved tvangssalg kr 5.000,-.
Ved kjøpesum kr 3.200.000,- blir kjøpers omkostninger **kr 86.090,-.**

Kostnadene til megler/medhjelper dekkes av kjøpesummen iht. særskilt forskrift og belastes ikke kjøper.

Iht. endring i loven er det selger som nå må dekke gebyrene til forretningsfører for notering av eierskiftet.

Budgivning: Bud inngis på vedlagte budskjema til medhjelper ved tvangssalget.

Advokat Thomas Nortvedt
Postboks 34, 1401 Ski,
Tlf. 64 00 39 04 / 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no

Visning: Se annonse finn.no hvor fellesvisninger annonseres.

Ski, 18.03.2025

Advokat MNA Thomas Nortvedt /s/

ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



Telefon direkte advokat Nortvedt 64 00 39 04 Mobil: 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



Til advokat Thomas Nortvedt

(Ta foto og send pr.sms til mob. 905 35 923)

**BUD PÅ EIENDOMMEN – LANGHUSSENERET 5, 1405 LANGHUS
GNR. 107, BNR. 98, SNR. 67, FNR. 1 I NORDRE FOLLO KOMMUNE**

Undertegnede har nøye besiktiget eiendommen og lest salgsoppgaven datert 18.03.2025 og alle vedleggene til denne. Jeg/vi inngir herved følgende bud på tvangssalg av eiendommen

Kr. _____ skriver kr _____

Vi er klar over at det i tillegg til budet vil komme 2,5 % dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545,- samt tinglysningsgebyr kr. 545,- for pantedokument til egen bank, samt kr 5.000,- til bistand til utferdigelse og tinglysning av skjøte ved tvangssalg.

Vi er klar over at med mindre annet avtales forutsettes at 10 % av kjøpesum deponeres til sikkerhet for budet før det sendes til stadfesting, og resterende innbetales ved overtagelse. Vi er klar over at salget og oppgjøret skjer etter reglene for tvangssalg jf. salgsoppgaven.

Vårt bud er bindende frem til _____.

(Hvis saksøker aksepterer budet må budgiver forplikte seg i ytterligere 6 uker inntil det formelle salg er i orden. Det skjer ved at budet sendes til Follo tingrett som avsier kjennelse om stadfestelse. Det vil således ta 2 uker før retten stadfester budet og deretter 4 uker før stadfestelsen er rettskraftig og salget endelig avgjort. Eiendommen må overtas senest innen 3 mndr. etter at bud sendt retten for godkjennelse, med mindre annet avtales)..

Finansieringsplan(navn og mobilnr. til din bankkontakt) _____

Andre opplysninger:
(Evt. forbehold) _____

Sted: Dato: Forpliktende underskrift: _____

V

i kan kontaktes:

Navn: Fødselsnr:
Adresse:

NB! skriv tydelig kontaktadresse/telefonnr.

E-post:

Tlf: /Mobil:

NB – KOPI AV BUDGIVERS LEGITIMASJON MÅ VEDLEGGES BUD.