

LANGHUS – NORDRE FOLLO KOMMUNE

TOMANNSBOLIG VERTIKALTDELT – IKKE FERDIGSTILT

ØVREVEIEN 30 OG 32, 1405 LANGHUS



(Illustrasjonsfoto av ferdigstilt prosjekt)

Prisantydning: kr 11.000.000,-

Registerbetegnelse: Gnr. 123, bnr. 117 i Nordre Follo kommune

Eiendommens adresse: Øvreveien 30 og 32, 1405 Langhus

Boligene har bruksareal hhv.: 160m² og 221m².

Eiendommen er ikke delt eller seksjonert.
Hele tomannsboligen er til salgs. Ikke ferdigstilt.

- Eier:** Lei 20 AS - dets konkursbo
- Hjemmelshaver:** Per Halvard Riseng.
- Megler:** Advokat Thomas Nortvedt MNA – org. nr. 976 178 610
Idrettsveien 5, Pb. 34, 1401 SKI
Tlf. 64 00 39 04 - mobil 905 35 923
E-post: tn@advokatkollegium.no
- Salgsform:** Advokat Thomas Nortvedt er oppnevnt av Follo og Nordre Østfold tingrett som medhjelper ved tvangssalg av eiendommen.
- Heftelser/rettigheter:** Alle tinglyste pengeheftelser i eiendommen blir slettet ved salget, unntatt følgende heftelser/servitutt som fortsatt hefter ved eiendommen:
- 1973/6896-1/6 30.10.1973 Bestemmelse om vann/kloakkledn.**
Vedtak av kommunens reglement
- 1987/223-1/6 09.01.1987 Rettsbok**
Gjelder sak 9/1985 og 15/1985 B Vedr. gang og sykkelvei
Gml. Vevelstadvei
Gjelder denne registerenhet med flere
- Evt. skyldig legalpant vil være innfridd pr. overtagelse. Dog gjelder ikke det tilkoblingsavgifter som vil påløpe når bygg er ferdigstilt.
- Adkomst:** Offentlig vei.
- Vann/avløp:** Boligen er tilknyttet offentlig vann, kloakk og renovasjon.
- Tomten:** Eiet tomt på 1251,8 m2
- Boligen:** Tomannsbolig med 2 vertikaldelte boliger. Boligen er ikke ferdigstilt. Det gjenstår en del arbeider. Eiendommen er ikke delt eller seksjonert. Hele eiendommen er til salgs samlet.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger på Langhus i Nordre Follo kommune. De to bruksenheter har fått nye adresser; hhv. Øvreveien 30 og Øvreveien 32, 1405 Langhus.

Arealer og romfordeling i de to enhetene nr. 30 og 32.

Tomannsbolig 30

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82	31		113	
2. etasje	103			103	8
SUM	185	31			8
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bod , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod 2, Stue/oppholdsrom , Trapperom	Garasje	
2. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Garderobe		

Tomannsbolig 32

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	36		114	6
2. etasje	51			51	50
Underetasje	99			99	
SUM	228	36			56
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Trapperom , Stue/kjøkken	Garasje	
2. etasje	Trapperom , Stue/oppholdsrom , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bad , Vaskerom , Bod , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

Areal – samlet:	Tomannsbolig 30	P-rom 221m ²	S-rom 7m ²
	Tomannsbolig 32	P-rom 160m ²	S-rom 25m ²

Byggemetode og materialer: Se beskrivelse i vedlagt takst.

Tilstand: Bygget er ikke ferdigstilt.

Tiltakshavers budsjett for gjenstående arbeider er kr. 3.350.000,-
For å få bygget ferdigstilt trengs ny ansvarlig søker og nye ansvarsretter for de ulike fagområder i bygget.
Det gjenstår bl. annet inngangsdører, garasjeporter, innvendige dører og listing, innvendige trapper, gulvbelegg, flislegging bad, kjøkkeninnredning, div. elektrisk sikringsskap, div. rørleggerarbeid og sanitærinnredning mv. Boligene er malt innvendig.
Utomhusarbeider – opparbeidelse av tomten mv.
Takst slik bygget fremstod 24.10.2024 er vedlagt.
Forstøtningsmur mot veien er bygget for høy – se Tilsynsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Takst/Prisantydning:

Takst avholdt 20.10.2024 av takstmann Morten Bratsberg for bygget med tomt slik det da fremstod er kr 16.000.000,- (vedlagt).

En kjøper må påregne prisstigning på stipulerte gjenstående arbeider, uforutsette kostnader for å få ferdigstilt bygget, kostnader for engasjering av ny ansvarlig søker og ansvarsretter samt søknader og dokumentasjon til kommunen. Kostnad til gebyrer tilkobling vann/avløp, gebyrer vedr. deling/seksjonering, Kostnader vedr. forstøtningsmur.
Finanskostnader frem til ferdigstillelse og salg.

Salgsomkostninger. Eget arbeid/fortjeneste.

Prisantydning ved tvangssalget **kr 11.000.000,-**

Saksøker kan forkaste ethvert bud.
Hvis et bud godtas av saksøker må dette normalt være det høyest foreliggende bud med dokumentert finansiering

Utleie: Boligen er en selvstendig eiendom og hver leilighet kan benyttes av eier eller utleies når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

**Ferdigattest/
Brukstillatelse:** Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse da boligen ikke er ferdigstilt. Se IG (Igangsettingstillatelse).

- Skatteverdi:** Eiendommens formuesverdi som primærbolig er 25 % av markedsverdi
Som sekundærbolig er formuesverdien 100 % av markedsverdien. Det foreligger ingen verdifastsettelse før bygg er ferdigstilt.
- Eiendomsskatt:** Nordre Follo har ikke innført eiendomsskatt på boligeiendommer.
- Kommunale avg.:** Vann/avløp/renovasjon og feieravgift. Faktureres direkte av kommunen. Avhengig av vannforbruk. Vannmåler må installeres for hver av enhetene når de blir tilkoblet. Før nye avgifter er beregnet betales kommunale avgifter etter hva som ble fastsatt for den gamle bygning.
- Se vedlagte opplysninger fra kommunen og kommunens gebyrreglement.
- Før ferdigattest må det også innbetales kommunale tilkoblingsgebyrer iht. kommunens reglement.
- Forsikring;** Bygningsforsikring antas å koste kr 10-15.000 pr. år pr. enhet avhengig av forsikringsselskap.
- I tillegg til angitte kostnader påløper el. forbruk – hver leilighet vil ha egen strømmåler/abonnement.
- Energimerking:** Det er ikke innhentet energi rapport da det er et tvangssalg. Boligen er ikke ferdigstilt, men antas å oppfylle kravene til isolasjon/varmeforbruk etter dagens standard når den er ferdigstilt.
- Offentlige planer:** Området er angitt som boligområde i gjeldende kommuneplan. Plankart og plan bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.
- Særlige forhold:** Eiendommen selges på tvangssalg etter oppdrag fra Follo og Nordre Østfold tingrett v/advokat Thomas Nortvedt, Advokatkollegium.
- Eiendommen selges slik den fremstår med de åpenbare feil og mangler som er synlige eller fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.
- Ved tvangssalg gjelder ikke reglene i avhendelsesloven. Etter tvangsfullbyrdsloven har kjøpere mindre muligheter til å klage over feil og mangler enn ved frivillige salg.
- Eiendommen og dokumentasjon bør derfor grundig gjennomgås av interesserte før bud inngis.
Det er heller ikke tegnet eierskifteforsikring da dette ikke er mulig på tvangssalg.

På eiendommen lå det opprinnelig en mindre enebolig.
Denne er ombygd og tilbygd iht. gitt IG (igangsettingstillelse).

En del dokumenter fra byggesaken er vedlagt denne salgsoppgave.
Det vises for øvrig til innsynsrett i hele byggesaken hvilket kan gis
av Nordre Follo kommune ved forespørsel:

<https://nordre-follo.pj.360online.com/Journal/SearchSimple?searchstring=123%2F117>

En kjøper må selv engasjere ny ansvarlig søker og inngi ny søknad
til kommunen om godkjenning vedkommende.
Det må også inngis nye ansvarsretter for de enkelte fagområder.

Budgivning:

Bud inngis til undertegnede.

Bruk budskjema vedlagt salgsoppgaven.

Budfrist kan ikke settes kortere enn 6 uker – se budskjema.

Hvis budet avvises av medhjelper eller saksøker vil budgiver bli
fritatt for sitt budansvar straks.

Når det foreligger bud som medhjelper mener bør godkjennes og
budet er godkjent av saksøker blir budet sendt retten for stadfestelse.

Budgiver må da binde seg inntil retten har vurdert budet. (Det tar ca. 2
uker). Hvis budet godkjennes er budgiver bundet videre frem
til stadfestelse er rettskraftig (4 uker).

Det forutsettes at eiendommen overtas straks stadfestelsen
er rettskraftig dvs. 6 uker etter at budet er inngitt med mindre
annet overtagelsestidspunkt blir avtalt med medhjelper.

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 bud, ta kontakt med medhjelper for
nærmere orientering.

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

- Eiendomsdata -matrikkelrapport fra kommunen datert 26.08.2025.
- Kommunale gebyrer Nordre Follo kommune 2025.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler (gjelder gammelt bygg som er revet)
- Faktura fra Nordre Follo kommune– kommunale avgifter september 2025 – gjelder gammelt bygg inntil nytt er ferdigstilt.
- Legalpant.
- Grunnkart.
- Eiendomskart.
- Fasade- og plantegninger.
- Planopplysninger.
- Kommuneplankart.
- Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Felt P1, Langhus.
- Reguleringsplankart.
- Kommuneplan Nordre Follo kommune 2023-2024.
- Ledninger i bakken.
- Igangsettingstillatelse til etablering av tomannsbolig.
(Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke og kjøper må selv innhente dette når bygget er ferdigstilt).
- Grunnbokutskrift.
- Takst innhentet av tiltakshaver 20.10.2024 fra takstmann Morten Bratsberg, ”
- Tiltakshavers eget budsjett for gjenstående arbeider.
- Tilsynsrapport vedr. forstøtningsmur – for høy.
- Budskjema

Hvis noe av dokumentasjonen mangler, ettersendes dette på forespørsel.

Vedrørende dokumenter i byggesaken kan disse innhentes fra Nordre Follo kommune ved at en ber om innsyn – bruk linken angitt ovenfor til kommunens nettside hvor innsyn bestilles for hver enkel post.

Prisantydning: **kr 11.000.000,-.**

Saksøker kan godta eller forkaste ethvert bud. Hvis et bud godtas av saksøker må dette normalt være det høyest foreliggende bud med dokumentert finansiering.

Omkostninger: 2,5 % dokumentavgift av kjøpesum.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-.
Tinglysingsgebyr for pantedokument ved lånefinansiering av kjøpet kr 545,-. Bistand utstedelse av skjøte og tinglysning ved tvangssalg kr 5.000,-. Ved kjøpesum kr 11.000.000,- blir kjøpers omkostninger

kr 281.090,-. **Samlet pris inkl. omk. kr 11.281.090,-.**

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

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 – evt. ta kontakt direkte med undertegnede for å avtale separatvisning.

02.09.2025 revidert 3.9.2025

Advokat Thomas Nortvedt /s/



(Illustrasjonsfoto ved ferdig prosjekt)

ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



(Illustrasjonsfoto ved ferdig prosjekt).



(Illustrasjonsfoto ved ferdig prosjekt)

ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



(Illustrasjonsfoto ved ferdig prosjekt).

ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE

NB – KOPI AV BUDGIVERS LEGITIMASJON MÅ VEDLEGGES BUD