

# ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5- inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

# SALGSOPPGAVE

**KOLBOTN – ENEBOLIG – TORSVEI 9, 1412 SOFIEMYR  
FINE SOLFORHOLD – SENTRALT – STOR TOMT 827 M2.  
OPPUSSINGSPROSJEKT.**



**Prisantydning/takst:** kr 4.300.000,-

**Eiendommens adresse::** Tors vei 9, 1412 Sofiemyr

**Registerbetegnelse:** Gnr. 249 bnr.196 i Nordre Follo kommune

Tel. Adv. Nortvedt Mobil: 905 35 923

Tel. dir. advokatassistent 64 00 39 02

Epost: [tn@advokatkollegium.no](mailto:tn@advokatkollegium.no)

# ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5- inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

# SALGSOPPGAVE

- Eier:** Siv Camilla Larm, hennes dødsbo.
- Tomt:** Eiet tomt. Areal 827,1 m<sup>2</sup>.  
Tomten er noe kupert og består av fjell, noe steinmasser, gress, trær og naturlig vegetasjon.
- Beliggenhet:** Eiendommen er beliggende i et barnevennlig og populært boområde. Gangavstand til barneskole på Tårnåsen og flere barnehager. Gangavstand til Hellerasten ungdomsskole. Rett ved marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Kort avstand til Coop Extra på Hellerasten. Gangavstand til Kolbotn stasjon med hyppige togavganger til Oslo og Ski. På Kolbotn finner man alt av servicetilbud, butikker, Kolbotn Torg.
- Adkomst:** Kommunal adkomstvei.
- Vann/avløp:** Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.  
Privat stikkledning ligger over naboeiendommene og det er tinglyst felles erklæring om dette. Se grunnbok og vedlegg som er tinglyst samt ledningskart vedlagt salgsoppgaven.
- Bebyggelsen:** Enebolig oppf. 1959.
- Inneholder:
- Entrè, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, bod og kjøkken.
- Garasje – oppført i 1970.
- Bruksareal:** Total Bruksareal 99 m<sup>2</sup>.  
Total Bruksareal for hoveddel 83 m<sup>2</sup>.
- Kommunale avgifter:** Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Fastgebyr vann: kr 2.910,-  
Fastgebyr avløp : kr 4.580,-  
Fastgebyr renovasjon standard: kr 3.591,-  
Feiergebyr kr 444,-  
Samlet fastgebyr for eiendommen er kr 11.525,-  
I tillegg kommer forbruk vann/avløp kr 98,80 pr m<sup>3</sup>. I og med at boligen ikke har vannmåler stipuleres forbruket ut ifra 108 m<sup>2</sup> til kr 10.670,-.  
Samlet kommunale avgifter vil da utgjøre kr 22.232,- for denne bolig.  
Strømforbruk over egen måler - avhengig av bruk/forbruk strømpris.  
Boligforsikring – ca. kr 10.000 pr. år - avhengig av selskap.
- Eiendomsskatt:** Kommunen har p.t. ikke eiendomsskatt på boligeiendommer.
- Oppvarming:** Elektrisitet. Ovn. Parafinovn må skiftes til vedovn og dagtank til parafin er plassert i innvendig bod og må fjernes av kjøper. Energiattest er ikke innhentet da selger er et dødsbo.

Tel. Adv. Nortvedt Mobil: 905 35 923

Tel. dir. advokatassistent 64 00 39 02

Epost: tn@advokatkollegium.no

**Offentlige planer:** I arealdel til kommuneplan er området angitt som boligområde. Eiendommen er regulert til boligformål. I kommuneplanens arealdel er det angitt ras- og flomfare generelt. Dette antas ikke aktuelt for denne eiendom som ligger høyt i terrenget og er bygget på fjell. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og kommuneplan.

**Tilstand:** Eneboligen og garasjen trenger total renovering hvis en ikke velger å rive å bygge nytt.

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningskyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Når kjøper ikke er forbruker: Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen har også mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers.

Alle interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i salgsoppgaven med alle vedlegg, herunder tilstandsrapport og sameiets årsrapport mv. samt om nødvendig undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis

Selger har tegnet eierskifteforsikring for sitt ansvar etter lov om avhending av fast eiendom.

Boligen er ryddet og vasket. Den overtas slik den fremstår på fellesvisning uten ytterligere vasking eller rydding.

**Vedlegg:** Følgende vedlegg anses som en del av salgsoppgaven og må leses før bud inngis. Hvis noe mangler vennligst ta opp dette med undertegnede.

- Tilstandsrapport fra Takstingeniør Morten Bratberg av 22.05.2025.
- Eiendomsdata.
- Byggetegning bolig - plan og fasade.
- Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest forefinnes ikke.
- Byggetegning garasje av 27.02.1970.
- Kommunale gebyrer for Nordre Follo.
- Kommunale gebyrer for eiendommen.
- Legalpant.
- Vannmåler ikke installert. Kommunalt vann og avløp.
- Faktura 1. termin 2025 – Kommunale avgifter.
- Bekreftelse på formuesverdi fra Skatteetaten.
- Ledninger i bakken – generell informasjon.
- Ledninger i bakken – vann.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart – utsnitt.
- Reguleringsplankart.
- Reguleringsbestemmelser 1.9.1976.
- Kommuneplanens arealdel Nordre Follo kommune 2023-2024.
- Grunnboksutskrift.
- Tinglyst erklæring vedr. garasjebygg.
- Tinglyst bestemmelser i skjøte.
- Egeneerklæringsskjema.
- Budskjema

**Prisantydning/Takst:** Avholdt verditakst **kr 4.300.000,-**.

**Omkostninger:** I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:  
Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum  
Tinglysning av skjøte: kr 545,-  
Tinglysning av pantedokument pr. lån: kr 545,-  
Ved salgssum lik takst/prisantydning kr 4.300.000,-  
blir omkostningene for kjøper samlet **kr 108.590,-**.

**Budgivning:** Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema.  
Budskjema signeres og fotograferes og sendes pr. sms til mob.905 35 923 sammen med foto av budgivers legitimasjon.  
Evt. budforhøyelser skjer pr. sms.  
Budfrist kan ikke settes kortere enn kl. 12 første hverdag etter annonsert fellesvisning.  
Bud med finansieringsforbehold blir ikke vurdert.  
Bud med klausul om at det ikke skal meddeles andre blir ikke vurdert.

Ved inngivelse av bud opplys tlf. nr. til bankforbindelse som kan bekrefte finansiering eller legg ved finansieringstilsagn.

Bud inngis til:

Adv. Thomas Nortvedt  
Postboks 34,1401 Ski  
Mobil 905 35 923  
E-post: [tn@advokatkollegium.no](mailto:tn@advokatkollegium.no)

**Overtagelse:**

Avklares i forbindelse med budgivning. Det er ønskelig med snarlig overtagelse da boligen ledig og kan overtas straks.

Selger forbeholder seg retten til å velge/forkaste ethvert bud uten grunngivning.

**Visning:**

Fellesvisning iht. annonsering – se Finn.no annonse  
Separatvisning etter avtale.

Ski, 10.06.2025

Advokat MNA Thomas Nortvedt/s/

# ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5- inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



Tel. Adv. Nortvedt Mobil: 905 35 923  
Tel. dir. advokatassistent 64 00 39 02  
Epost: [tn@advokatkollegium.no](mailto:tn@advokatkollegium.no)

# ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5- inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

## SALGSOPPGAVE



Tel. Adv. Nortvedt Mobil: 905 35 923  
Tel. dir. advokatassistent 64 00 39 02  
Epost: [tn@advokatkollegium.no](mailto: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



**BUDSKJEMA**

Sendes til:

Advokat Thomas Nortvedt  
Postboks 34  
1401 SKI

(Ta bilde av utfylt og undertegnet skjema og legitimasjon og send det pr sms til mobil **905 35 923** eller e-post: [tn@advokatkollegium.no](mailto:tn@advokatkollegium.no))

**EIENDOMMEN – ENEBOLIG – TORSVEI 9, 1412 SOFIEMYR  
GNR. 249, BNR. 196 I NORDRE FOLLO KOMMUNE**

Undertegnede har nøye besikttet eiendommen og lest salgsoppgaven 10.06.2025 og alle vedleggene til denne herunder tilstandsrapporten og jeg/vi inngir herved følgende bud på eiendommen

Kr. \_\_\_\_\_ skriver kr \_\_\_\_\_

Vi er klar over at det i tillegg til budet vil måtte betales 2,5% dokumentavgift for skjøte og tinglysningsgebyr kr 545,- for skjøte samt kr 545,- for egen banks pantedokument.

Vårt bud er bindende frem til \_\_\_\_\_.

Finansiering kan bekreftes av : \_\_\_\_\_ (bank/tlf. nr. til kontaktperson).

Undertegnede kjøper eiendommen som privatperson/næringsdrivende ( stryk det som ikke passer).

Andre opplysninger:

(Evt. forbehold – ønsket overtagelsestidspunkt) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Forpliktende  
underskrift: \_\_\_\_\_

Vi kan kontaktes:

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

NB! skriv tydelig kontaktadresse/telefonnr.

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ /Mobil: \_\_\_\_\_

**HUSK LEGITIMASJON – FØRERKORT/BANKKORT/PASS - FOTO AV LEGITIMASJON  
MÅ VEDLEGGES BUDET.**