

SON

ENEBOLIG BELIGGENDE I SENTRUM – SJØGLIMT

Storgata 10, 1553 Son

Prisantydning Kr 6.900.000,-

Registerbetegnelse: Gnr. 150 bnr. 186 i Vestby kommune



Eiendommens adresse: Storgata 10, 1553 Son

Beliggenhet: Eneboligen er beliggende sentralt i Son. Det er kun noen minutters gange til idylliske Son sentrum med sitt maritime miljø og koselige landsbypreg. Her finner man brygger, gjestehavn, kafeer, restauranter, gallerier, vinmonopol, dagligvarebutikk mm. Det er kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. I son ligger også Son spa. Det tar ca. 35-40 minutter med bil eller tog til Oslo.

Matrikkel: Gnr. 150, bnr. 186 i Vestby kommune.

Eier: Jonny Linus Halvorsen.

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

Særlige forhold: Eiendommen selges på tvangssalg etter oppdrag fra Follo og Nordre Østfold tingrett. Advokat Thomas Nortvedt er oppnevnt medhjelper av retten.

Heftelser: Alle tinglyste pengeheftelser i eiendommen blir slettet ved salget, unntatt følgende heftelser/servitutt som fortsatt hefter ved eiendommen:

2021/1175875-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR:3216 GNR: 160 BNR: 240
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomst: Offentlig via privat adkomst.

Vann: Offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp: Offentlig kloakk via private stikkledninger.

Tomten: Eiet tomt på 1.244,2 m². – se vedlagt matrikkelrapport/målebrev. Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker mm. Videre terrasser på ulike nivåer. Det er god sol og lysforhold på tomten.

- Konsesjonsplikt:** Nei.
- Boplikt:** Eiendommen er underlagt boplikt. Det innebærer at kjøper må benytte eiendommen som bolig og ikke fritidseiendom.
- Boligen:** Boligen er oppført i 1955 og tilbygd i 2014.
- BRA-i:** 189 m².
BRA total: 189 m².
- Inneholder:** 1. etasje
Entrè/hall, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Fra stue er det utgang til balkong. Det er terrasse ved inngangsparti og i hage.
2. etasje
Trapperom, 2 soverom og omklæringsrom/bod.
- Underetasje
Trapperom, bad/vaskerom og 5 boder (garasje).
- Utebod 8 m².
- Bilen parkeres i integrert garasje og på egen gårdsplass. Det er etablert elbillader ved garasjen.
- Ferdigattest:** Det foreligger ferdigattest for tilbygg i 2014 vedlagt salgsoppgaven.
- I Vestby kommune foreligger ingen tegning/ferdigattest på boligen fra 1955. Det er ikke mulig å be om ferdigattest i ettertid for bygg oppført før 1998.
- Kommunen har ikke gitt noen bemerkninger da tilbygg med oppdaterte tegninger av eksisterende bygg ble inngitt i 2014.
- Terrasseanlegg i terreng er ikke omsøkt. Hjørnet av terrassen er bygget over eiendomsgrensen inn mot areal regulert til gangvei/eies av Vestby kommune. Det foreligger ingen pålegg om fjerning/flytting.
- Prisantydning:** 6.900.000,-.
- Kommunale avg.:** Kommunal t vann og avløp i forhold til forbruk. Anslagsvis kr 12.000,- pr. år. Se vedlagt gebyrinformasjon i salgsoppgaven.
Renovasjon – faktureres av Movar ca. kr 6.900,- pr. år.
Samlede kommunale avgifter ca. kr 18.900 pr. år.

Andre utgifter:

Forsikring- varierer med selskap ca. kr 8.000,- pr. år.
Strømforbruk – antatt forbruk ca. 20.000-30.000 kwt. pr. år

Eiendomsskatt:

Vestby kommune har ingen eiendomsskatt for privat boliger.

Ligningsverdi :

Opplyses på forespørsel. (ca. 25 % av markedsverdi ved bruk som egen bolig – primærbolig og 100 % som sekundærbolig).

Oppvarming:

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, peisovn og varmpumpe samt elektriske varmekabler på begge baderomsgulv.

Energimerking:

Energirapport er ikke innhentet da eiendommen selges på tvangssalg. Eiendommen antas å tilfredsstille byggeårets krav.

Offentlige planer:

Eldre reguleringsplan- vedlagt.
Området er angitt som boligområde i gjeldende kommuneplan. Se vedlagte kommuneplanbestemmelser. Bemerkt boplikt.

Tilstand/Særskilt:

Advokat Thomas Nortvedt er oppnevnt som medhjelper av Follo og Nordre Østfold tingrett til å forestå salget.
Eiendommen selges slik den fremstår med de åpenbare feil og mangler som er synlige eller fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.
Ved tvangssalg har en kjøper mindre muligheter til å klage over feil og mangler enn ved frivillig salg.
Eiendommen bør derfor grundig gjennomgås av interesserte før bud inngis. Avhendelsesloven gjelder ikke direkte ved tvangssalg.

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring da dette ikke er mulig på tvangssalg.

Tvangssalg omfatter kun eiendommen og ikke løsøret.

Eiendommen er tidligere forsøkt solgt ved frivillig salg i 2025. Salgsoppgave fra dette salgsforsøk kan fremsendes. Tilstandsrapporten fra 2023 er vedlagt salgoppgaven.

Budgivning:

Advokat Thomas Nortvedt er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget av Follo og Nordre Østfold tingrett.

Bud inngis på ordinær måte. Bruk budskjema vedlagt salgsoppgaven. Frist for bud kan tidligst settes til kl. 12 dagen etter evt. annonsert fellesvisning.

Når det foreligger bud som medhjelper mener bør godkjennes blir budet sendt retten for stadfestelse. Budgiver som får sitt bud godkjent og sendt retten er da bundet inntil retten har vurdert budet.
(Det tar ca. 2 uker).

Overtagelse er senest 3 mndr. etter at bud er sendt retten.
Evt. tidligere overtagelse kan avtales med medhjelper/selger.

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:

- Tilstandsrapport/takst utarbeidet av Soon Takst AS av 14.08.2023.
- Standard eiendomsopplysninger fra kommunen.
- Vestby kommune - kommunale gebyrer.
- Vestby kommune – vann og avløp.
- Movar – Tilsyn pipe/ildsted.
- Meglerkart – Grunnkart.
- Meglerkart – Oversiktskart.
- Meglerkart – Kommuneplankart.
- Meglerkart - Reguleringsplankart.
- Vegstatuskart.
- Eiendomskart for eiendommen
- Planopplysninger
- Kommuneplanbestemmelser
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest for tilbygg 2014.
- Grunnbokutskrift.
- Budskjema

Hvis noe av dokumentasjonen mangler, ettersendes dette på forespørsel.

Prisantydning: **Kr 6.900.000,-.**

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 6.900.000,- blir kjøpers omkostninger **kr 178.590,-.**

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.

Ski, 20.03.2026 rev.8.4.2026

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



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE



ADVOKATKOLLEGIUM

Advokat MNA Thomas Nortvedt

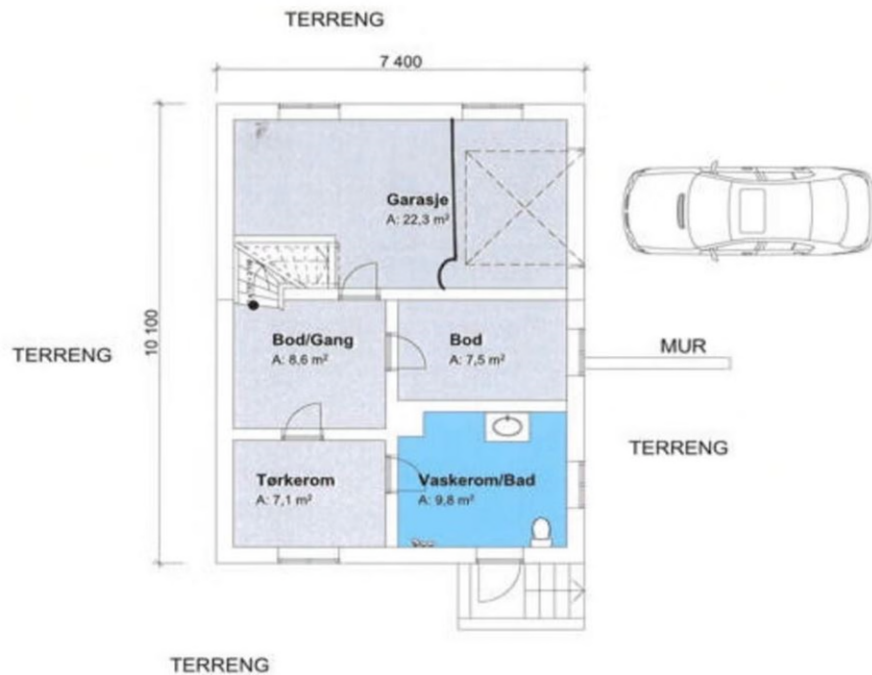
Idrettsveien 5 - inngang Torget

Pb. 34, 1401 SKI

SALGSOPPGAVE







BUDSKJEMA

Advokat Thomas Nortvedt
Idrettsveien 5, Postboks 34
1401 SKI

E-post: tn@advokatkollegium.no

**BUD PÅ EIENDOMMEN – STORGATA 10, 1553 SON
GNR. 160, BNR. 186 I VESTBY KOMMUNE**

Undertegnede har nøye besiktiget eiendommen og lest salgsoppgaven av 20.03.2026 rev.8.4.2026, og alle vedleggene til denne. Jeg/vi inngir herved følgende bud på tvangssalget 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 og Nordre Østfold 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 kan overtas 3 mndr. etter at bud sendt retten for godkjennelse, med mindre annet avtales).

Finansieringsplan

Andre opplysninger:
(Evt. forbehold)

Sted: Dato: Forpliktende underskrift:_____

Vi kan kontaktes:

Navn: _____ Fødselsnr: _____
 Adresse: _____

NB! skriv tydelig kontaktadresse/telefonnr.

E-post:

Tlf: /Mobil:

NB – KOPI AV BUDGIVERS LEGITIMASJON MÅ VEDLEGGES BUD