

HJEMELSHAVER
Tønnes Herman Thomstad

MATRIKKE
Gnr.238 Bnr. 118 i Hole kommune

ADRESSE
Tjernsliveien 24
3538, Sollihøgda

BELIGGENHET - ADKOMST

Offentlig adkomstvei fra hovedvei og privat vei med adkomstrett for boligen. Det tar ca 15 minutter å kjøre fra Sandvika, 25 minutter fra Oslo og 20 minutter fra Hønefoss. Busstopp ca. 5 minutter fra boligen.

Den nye E16 åpnet 16. desember 2025. Hele området fikk dermed et kvalitetsløft både ved at gjennomgangstrafikken nå er kommet vekk fra sentrum/boligområdet samt at forbindelsen til Oslo og Sandvika har blitt raskere og mer futsigbar.

NÆROMRÅDET

En flott kvalitet er at boligen ligger landlig med Krokskogen/Nordmarka og Vestmarka rett utenfor stuedøren. Så her får du en bolig mellom Oslo og Ringerike med umiddelbar tilgang til skog, ski- og turmuligheter. Så dersom du ønsker friluftsliv, men samtidig nærhet til byen – så er dette boligen for deg.

Barna på Sollihøgda går på Sundvollen oppvekstsenter (barneskole) og Hole ungdomsskole.

BYGNINGER

Enebolig. Selveier. Oppført i 1969, tilbygg/ombygget og modernisert i 1991

BYGGEMÅTE
Bolig over to plan på betongfundamenter. Underetasje med grunnmur forblendet med naturstein. Yttervegger i bindingsverk, kledd med bred villmarkspanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Stor dobbelgarasje m/bod bygget i 2025. Montert 2 ladestasjoner for El-bil.

Det er også bygget en liten, koselig dukkestue i hagen.

EIENDOMMENS HISTORIE

Dette er en meget spennende bolig over to etasjer med usjenert beliggenhet på solrik tomt. Hovedetasjen innholder hall, kjøkken, 2 romslige stuer med peis, 2 soverom bad og wc, sommerstue med utgang til terrasse innredet med grillstue. I underetasjen er det en velværeavdeling med svømmebasseng og jacuzzi. Det er utgang til nedre del av hagen fra bassengrommet. Her finner du også et utendørs boblebad, bad og badstue og kjellerstue med peis. Boligen er oppført i 1969, men ble i 1990/1991 ombygget til dagens løsning.

Antall rom:

Underetasje med gang1, bad, bad/vaskerom, badstue, bassengrom, kjellerstue, omkleddingsrom, gang 2, trapperom, 3 soverom. Eget teknisk rom.

Hovedetasjen består av hall, kjøkken med inngang til romslig kjølerom, to stuer, sommerstue, gang, trapperom, wc, bad, 2 store soverom, hvorav det ene med stort omkleddingsrom.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE (Se Tilstandsrapport)

Totalt bruksareal: 451 kvm. Første etasje 207 kvm.

Undertasje 209 kvm. Innglasset balkong 35 kvm. Terrasse og balkong 63 kvm.

Se flere detaljer i Tilstandsrapporten. Se også detaljbilder på Finnannonsen.

MØBLERING / UTSTYR

Alle hvitevarer i kjøkken medfølger. Liste over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendoms-meglerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Dersom det ikke er varmekilde i alle rom fravikes NEFs normgivende liste over løsøre i "Viktig informasjon for selger og kjøper."

STANDARD

Boligen er godt vedlikeholdt, hovedsaklig med standard fra ombyggingsår 1990/91.

Energi – Oppvarming - Nye varmepumper: Det er montert 3 nye varmepumper; oppvarming av kjeller, oppvarming av sommerstue/ innglasset terrasse samt 1. etasje. Oppvarming med strøm og peis ved behov.

Innvendig:

Gulv:

Underetasje: Fliser i bassengrom, bad og kjellerstue. Belegg i omkleddningsrom.

Parkett i øvrige rom.

1. etg.: Fliser på gulv i hall, bruddskifer i WC-rom og nedsenket stuedel, fliser på bad, laminatgulv på kjøkken, marmorfliser i sommerstue og trestavsparkett i øvrige rom.

Vegg:

Underetasje: Fliser/murstein i bassengrom, naturstein på en vegg i kjellerstue, panel i omkleddningsrom, badstue og bad/vaskerom, fliser i bad, malt panel i øvrige rom.

1. etg.: Malte panelplater i hall og stue, glatte malte plater i gang, tapet i kjøkken, soverom om omkleddningsrom, fliser i bad og marmor i wc-rom.

Himling:

Underetasje: malt panel i hele underetasjen, med unntak av umalt panel i badstue og plastbord med gullfarge i bassengrom.
1. etg.: Takess i en stue, malt panel i øvrige rom.

Generelt:

Boligen har fine detaljer og stort potensiale. Boligen trenger generelt noe inn- og utvendig oppussing/oppgradering til dagens standard.

Badet i underetasje er pusset opp for ca 4 år siden.

Gulv i kjellerstue og vannpumpe for vanninntak til boligen er skiftet ut i løpet av de siste årene.

Det vises til Tilstandsrapport utarbeidet av Progetto AS ved Petter Homstvedt datert den 28.08.2026. Her finner du detaljerte beskrivelser av innvendige overflater på gulv, vegger og tak og til vurdering av boligen standard og tilstand. Interessenter oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye.

PARKERING

Det er opparbeidet 3 parkeringsplasser i tillegg til de 2 inne i garasjen.

TOMT

Areal og eierform.

Areal: 1 224 kvm,

Pent opparbeidet tomtegrunn med plenarealer rundt boligen, belegningstein på gangareal til inngangsparti. Stor markterasse med belegningstein foran underetasje. Støttemurer forblendet med naturstein. Tette hekker og tilsvarende mur rundt det meste av tomten. Trær og beplantning forøvrig.

Det er oppført en dukkestue i tre på gressplen. Fra sommerstuen er det utgang til terrasse med overbygget grillstue. Fra bassengrommer er det direkte utgang til delvis overbygget hellelagt uteplass. Her er det mange muligheter til å innrede med skjermede uterom.

VANN - AVLØP

Boligen er tilknyttet vanntilførsel via borevann fra grunn med pumpesystem.

Privat avløp til septiktank med årlig tømning.

FERDIGATTEST

Det foreligger tegninger av ombyggingen i 1991 som er stemplet av Hole kommune. Men det foreligger ikke ferdigattest da boligens oppføring og ombyggingen har skjedd før dette ble påbudt.

LIGNINGSVERDI

Kr. 2 053 000,-

PRISANTYDNING

Kr. 11 900 000,-

Omkostninger:

172,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

297 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-))

298 762,- (Omkostninger totalt)

12 198 762,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, f.eks. pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Progetto AS

Boligkjøperforsikring fra Help.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til eiendomsmegler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Alle punkter i budskjema må fylles ut før innsendelse. Det bes også opplyst navn og direkte telefonnummer til saksbehandler i budgivers bank/finansieringsinstitusjon som kan bekrefte at finansiering er i orden. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post til: alf@eiendomsnokkelen.no og/eller SMS til: +47 975 18 975, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Bud kan innsendes elektronisk via annonse for eiendommen på Finn.no, Finn-kode: eller vedlagte budskjema i salgsoppgave kan benyttes og sendes på e-post til: alf@eiendomsnokkelen.no.

For øvrig vises det til vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning» inntatt i salgsoppgaven.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

PERSONVERNOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND / SALGSBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var i ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10. Kjøper oppfordres til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG

Meglerprovisjon: 1,50 % av kjøpesum eks.mva av kjøpesum. I tillegg betaler selger for direkte utlegg i forbindelse med salgsoppdraget. Så som tilstandsrapport, gebyr for innhenting av kommunale opplysninger, foto, trykking av salgsoppgave og utgifter til annonsering.

OPPDRA

1-20-0031 Eiendomsnøkkelen AS,
Org.nr.860744392 Alf Grønneflåta Eiendomsmegler
MNEF. e-postadresse: alf@eiendomsnokkelen.no
tlf.: 97518875

DIVERSE – VIKTIG

«Tilleggstomt på ca. 700 kvm. kan medfølge. Registreringen ligger i Kartverket i påvente av tinglysning». Saksbehandlingen beregnes å være ferdig i løpet av kort tid.