ET HJEM

MED MULIGHETER



TOLFSRUDKOLLEN 10

HOLMESTRAND

HAGEGLEDE • RO • LIVSKVALITET

Prospektet er produsert med hjelp av kunstig intelligens og kontrollert mot oppgitte kilder.

Et hjem med plass rundt seg

Innerst i en rolig blindvei ligger en romslig eiendom der hagen, drivhuset og de mange uteplassene er en naturlig del av hverdagen.



Velkommen hjem

Boligen har store oppholdsrom, to godkjente soverom og en innholdsrik kjeller. Ute venter frodig beplantning, frukttrær og flere lune soner.







NØKKELOPPLYSNINGER

Kort fortalt

PRISANTYDNING	**kr 4 870 000**
TOTALPRIS	**kr 4 992 840**
BOLIGTYPE	**Enebolig selveier**
BYGGEÅR	**1972**
BRA I	**194 m²**
SAMLET BRA	**296 m²**
TOMT	**1 272 m² eiet**
SOVEROM	**2 godkjente**
ENERGIMERKE	**E gul**
EIENDOM	**Gnr 10 bnr 26**

Pris og omkostninger

Kjøpesum

Prisantydning kr 4 870 000. Dokumentavgiften beregnes av den faktiske kjøpesummen.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 870 000 + omkostninger kr 122 840 = kr 4 992 840.

Forbehold

Beregningen forutsetter ett pantedokument og må oppdateres dersom salgssummen eller offentlige satser endres.

Omkostninger

Dokumentavgift 2,5 %: kr 121 750. Tinglysing av skjøte: kr 545. Tinglysing av ett pantedokument: kr 545.

Årlige kostnader

Kommunale avgifter er oppgitt til kr 23 656 per år, eksklusive eiendomsskatt. Eiendomsskatt er oppgitt til kr 5 460 per år.

Formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er kr 1 048 715.



Rolig beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket, med asfaltert gårdsplass og gode parkeringsmuligheter.





Hyggelig inngangssone

Den overbygde inngangsterrassen danner en lun overgang mellom boligen, gårdsplassen og hagen.









Lyst og sosialt

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og 2018, med benkeplate i eik fra 2026. Store vindusflater gir godt dagslys.







Plass til å samles

Kjøkken, spiseplass og stue ligger i en åpen og sosial sammenheng. Her er det rom for både hverdag og selskap.







Stuen

Stuen har flere møbleringssoner, vedovn, varmepumpe og utgang til terrasse.





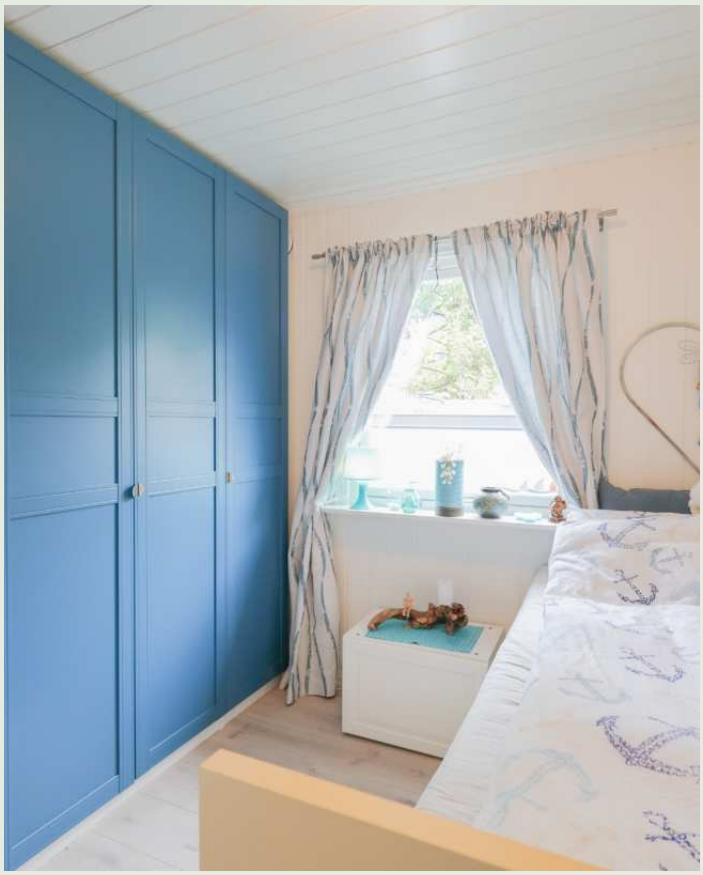


To godkjente soverom

Begge de godkjente soverommene ligger i hovedetasjen og har samme skapplass.







Bad og toalettrom

Badet ble rehabilitert i 2018 som egeninnsats, med rørlegger- og elektrikerarbeid utført av fagfolk. Separat toalettrom ligger i samme etasje.







Tilstandsrapporten beskriver begrenset dokumentasjon og enkelte avvik ved badet. Se rapporten i sin helhet.



Fleksible arealer

Hobbyrom og disponible rom

Kjelleren gir flere fleksible bruks- og oppbevaringsmuligheter. Rommene markedsføres ikke som godkjente rom for varig opphold.







Flere bruksområder

Innredningen viser dagens bruk, men romstatusen følger godkjente tegninger og må vurderes deretter.







Kjellerstuen er angitt som hobbyrom på godkjente tegninger. Et innredet rom brukt som soverom er ikke godkjent til formålet.

Vask og oppbevaring

Kjelleren rommer vaskesone, tekniske installasjoner, boder og gangarealer.









Et levende uterom

Grønne rom

Hagen er opparbeidet med plen, etablerte bed, prydbusker og frukttrær. Ulike soner gir både sol, ly og rom for aktivitet.





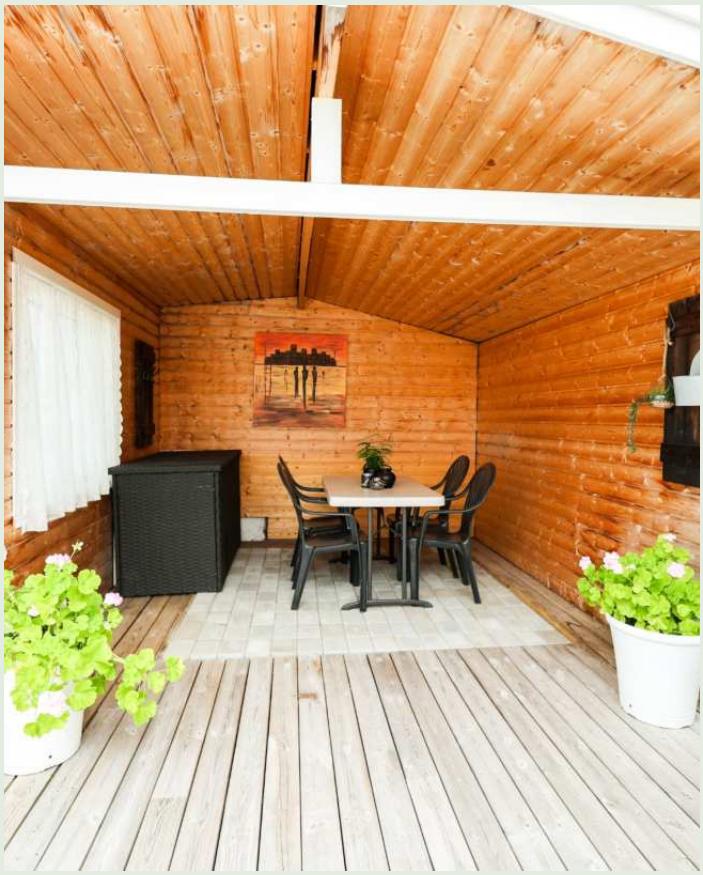


Uteplasser for lange dager

Terrassen fra stuen er cirka 21 m². Ved inngangen ligger en overbygget terrasse på cirka 19 m².







Drivhuset

Plantehuset fra 2024 er oppmålt til 21 m² BRA e. Det er et enkelt tilleggsbygg og er ikke dimensjonert for full snølast.







Fra hagen til bordet

Frukttrær og dyrking gir hagen en ekstra dimensjon gjennom sesongen.









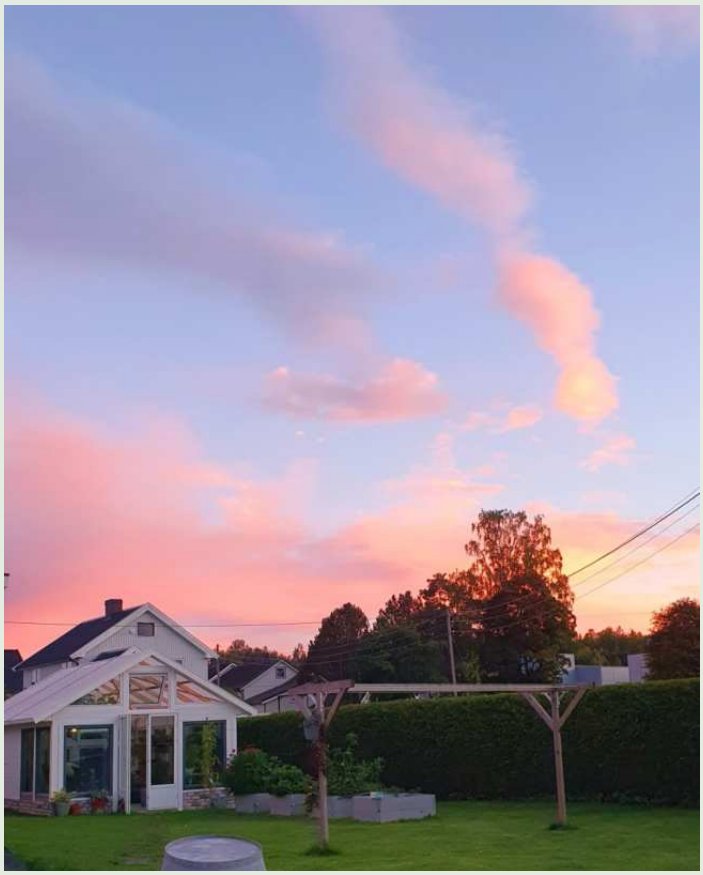
Blomstring og små øyeblikk

Et utvalg private sesongbilder viser hagen slik den kan oppleves gjennom året.









Frittliggende garasje

Den frittliggende garasjen er cirka 53 m² BRA e. Fri portåpning er cirka 290 cm bred og 284 cm høy, relevant også for større kjøretøy.





Bygget er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600. Rapporten beskriver vann og rusthull i smøregrav samt spor etter tidligere lekkasje.

Garasjen ved boligen

Tilstandsgrad 3

Garasjetilbygget ved boligen er 28 m² BRA e og har omfattende konstruksjonsmessige avvik. Takverket har kraftig nedbøyning og ustabile understøttelser.

Anbefalt oppfølging

Tilstandsrapporten anbefaler nærmere vurdering av kvalifisert fagperson. Omfattende tiltak må påregnes, og riving med eventuell gjenoppføring bør vurderes.

Kostnadsestimat

Rapportens anslag er kr 200 000 til 500 000. Estimatet er ikke et pristilbud og kan variere.

Fukt og terreng

Kledning har stedvis jordkontakt, og terrenget viser utglidning mot fjell. Dette øker risikoen for fukt, råte og videre deformasjon.

Les hele rapporten

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.



Tomten og mulighetene

Stor eiet tomt

Eiendommen har 1 272 m² eiet tomt, opparbeidet med plen, beplantning, uteplasser og gårdsplass.

Mulig utviklingspotensial

Tomtens størrelse og utforming kan gi interessante muligheter. Det er ikke søkt om eller gitt godkjenning til fradeling eller ny bebyggelse.

Kjøpers undersøkelser

Kjøper må selv undersøke planstatus, utnyttelse, adkomst, vann og avløp og eventuell søknadsplikt med Holmestrand kommune.

Planstatus

Tilstandsrapporten opplyser at eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Dette er ikke i seg selv en garanti for fradeling eller byggetillatelse.



Arealoversikt

BYGNING OG ETASJE	INTERNT AREAL	EKSTERNT AREAL
Enebolig hovedetasje	97 m² BRA i	28 m² BRA e
Enebolig kjeller	97 m² BRA i	-
Plantehus	-	21 m² BRA e
Frittliggende garasje	-	53 m² BRA e
Totalt	**194 m² BRA i**	**102 m² BRA e**

Samlet BRA 296 m²

Samlet terrasse og balkongareal TBA er 103 m².

Arealene er hentet fra tilstandsrapporten og er målt etter NS 3940:2023. Bruken av rom kan avvike fra godkjente tegninger. Se side 29 og tilstandsrapporten.

Tilstand i korte trekk

Helhetsinntrykk

Boligen er oppført i 1972, har normal standard og bruksslitasje ut fra alder og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Flere bygningsdeler er av eldre dato.

Tak og yttervegger

Taktekking av asfaltshingel er fra 2001. Rapporten omtaler alder, slitasje, mose og behov for vedlikehold. Kledning på tre vegger er fra 2005 og boligen ble utvendig malt i 2019.

Bad

Badet er fra 2018. Rapporten beskriver blant annet begrenset dokumentasjon, overganger, sokkelfliser og fallforhold som bør følges opp.

Fukt i kjeller

I vegg mot øst, der dreneringen er eldre, ble det målt cirka 24,4 prosent fuktighet. Mot vest ble det målt cirka 9,8 prosent. Årsak og tiltak bør undersøkes nærmere.

Radon

Radon er tidligere målt og avtrekksvifte er montert i grunnen. Dokumentasjon på tidligere måling foreligger ikke, og ny kontrollmåling er ikke utført.

Viktig

Dette er bare et sammendrag. Hele tilstandsrapporten må leses før bud inngis.

Tegninger og dagens bruk

Avvik i boligen

Bad og vaskerom er slått sammen, kjellertrappen er flyttet og ett opprinnelig soverom i hovedetasjen er innlemmet i stuen.

Kjelleren

Kjellerstuen er angitt som hobbyrom på tegningene. Et ytterligere rom er innredet og brukt som soverom, men fremgår ikke av godkjente tegninger og markedsføres ikke som godkjent soverom.

Fasade

Flytting av vinduer og dører har medført fasadeendringer.

Tilleggsbygg

Tak over inngangsterrassen og utvidet takoverbygg ved frittliggende garasje fremgår ikke av mottatte tegninger. Det foreligger ikke tegninger for plantehuset.

Avklaring

Forhold som innebærer bruksendring eller søknadspliktige fasade- og bygningsmessige endringer bør avklares med kommunen og omsøkes dersom dette kreves.

Kjøpers ansvar

Kjøper oppfordres til å undersøke forholdene nærmere før bud inngis.

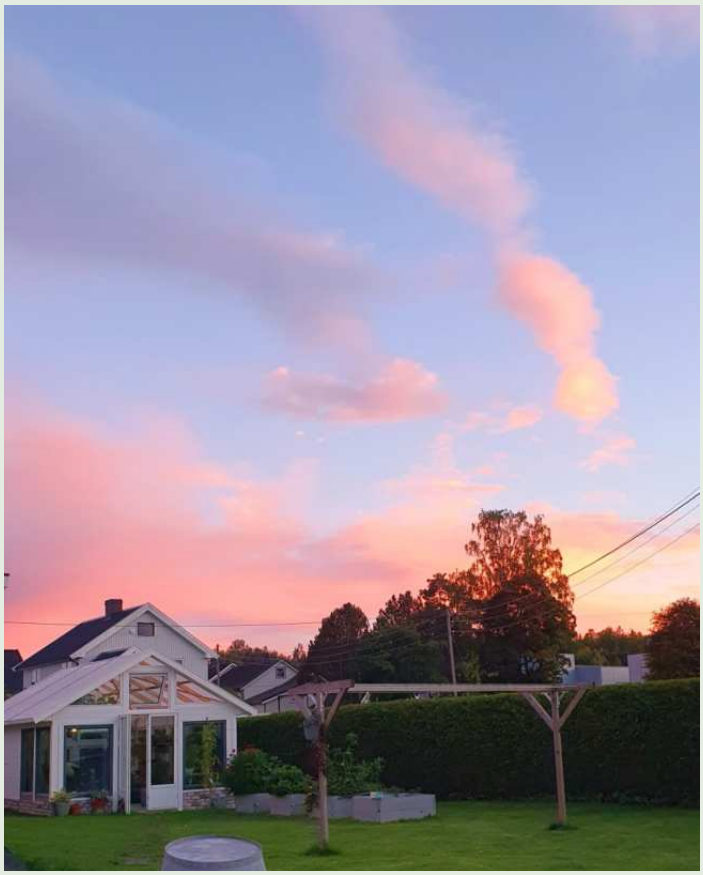


Et hjem gjennom året

Eiendommen har kvaliteter gjennom flere sesonger. Det er kort vei til Holmestrand sentrum, togstasjon, butikker, skoler og servicetilbud.







Visning og privat salg

Visning etter avtale

Vi tilbyr individuelle visninger slik at interessenter får god tid til å se boligen i ro og mak. Kontakt selger via FINN for å avtale tidspunkt.

Privat salg

Boligen selges privat. Selgerne gjennomfører markedsføring, visning og dialog med interessenter.

Kontrakt og oppgjør

Etter akseptert bud møtes partene for å avklare avtale, overtakelsesdato og øvrige vilkår. Kontrakt, sikkert økonomisk oppgjør og tinglysing håndteres av EiendomsMegler 1 Sør Norge ved Truls Romdal.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er avklart og skal tegnes i forbindelse med avtalen.

Dokumentene

Tilstandsrapport, energiattest og øvrige dokumenter skal leses før bud. QR koden på side 35 fører til den publiserte FINN annonsen.

FINN kode

476456926

Viktig om budgivningen

Bud skal være skriftlig

Bud bør inneholde kjøpesum, akseptfrist, finansieringsplan, ønsket overtakelse og eventuelle forbehold. Legitimasjon og finansiering kan bli kontrollert.

Bindende bud

Et bud er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Det finnes ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom.

Akseptfrist

Sett en frist som gir selger rimelig tid til å vurdere og formidle budet. Svært korte frister kan bli avvist.

Selgers valg

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Forbehold

Forbehold om finansiering, salg av egen bolig eller undersøkelser bør formuleres tydelig. Forbehold kan påvirke hvordan budet vurderes.

Privat salg

Dette er et privat salg. Eiendomsmegleren håndterer kontrakt og oppgjør etter at bud er akseptert, men leder ikke selve budprosessen.

BUDSKJEMA

Bud på Tolfsrudkollen 10

GNR 10 BNR 26 HOLMESTRAND KOMMUNE

BUDBELØP KR

AKSEPTFRIST DATO OG KLOKKESLETT

ØNSKET OVERTAKELSESDATO

FINANSIERINGSINSTITUSJON OG KONTAKTPERSON

EVENTUELLE FORBEHOLD

BUDGIVERS NAVN

FØDSELSDATO

ADRESSE

TELEFON

E POST

STED OG DATO

SIGNATUR

ID KONTROLLERT AV SELGER

DATO

BILDE ELLER KOPI AV ID KORT

Plasser ID kortet innenfor rammen

Budet sendes skriftlig til selger via avtalt kanal. Budgiver må sørge for at budet er mottatt og forstått. Legitimasjon og finansiering kan bli kontrollert.

Les før du byr

Tilstandsrapport

Fasit for arealer, tilstand og lovlighetsopplysninger.

Energiattest

Energimerke E gul.

Kommunale opplysninger

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og tomteopplysninger.

Egenerklæring og salgsopplysninger

Opplysninger fra selger om eiendommen og utførte arbeider.

Godkjente tegninger

Viser opprinnelig godkjent rominndeling og bygningsmessige forhold.



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Se annonsen og dokumentene

Skann QR-koden for å åpne den publiserte FINN-annonsen. Be selger om komplett dokumentpakke dersom ikke alle vedlegg er synlige i annonsen.

VISNING ETTER AVTALE

ET HJEM MED MULIGHETER



TOLFSRUDKOLLEN 10

HOLMESTRAND

HAGEGLEDE • RO • LIVSKVALITET

FINN KODE 476456926

Prospektet er produsert med hjelp av kunstig intelligens og kontrollert mot oppgitte kilder.