



Velkommen til

Bølumkollen 15
3073 Sande I Vestfold

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bølumkollen 15
3073 Sande I Vestfold

Enebolig i landlige omgivelser med stort potensial - Stor og romslig tomt på 5,5 mål - Sol fra morgen til kveld!

Velkommen til Bølumkollen 15. Frittliggende enebolig over to plan på stor eiertomt og sol fra morgen til kveld

Eiendommen ligger fint og tilbaketrukket til på Bølumkollen ved Galleberg i Sande, i et etablert og rolig boligområde med spredt eneboligbebyggelse. Tomten ligger høyt i terrenget i naturskjønne og landlige omgivelser, med flott utsyn utover det åpne kulturlandskapet og nærliggende skogsområder. Kort vei også til skole, togstasjon og sentrumshandel.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 850 000
Omkostninger*	kr	123 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 973 590
BRA/BRA-I		190/129 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 5 511 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1956
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 850 000**
Omkostninger*	kr	**123 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 973 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 122 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 123 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 29 636 pr. år for 2025
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og branntilsyn, feiing, samt eiendomsskatt.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 359, bnr. 37 i Holmestrand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 129 m2
BRA total: 129 m2

1. etasje
BRA-i: 69 m2.
TBA: 32 m2.

2. etasje
BRA-i: 60 m2.
TBA: 13 m2.

Garasje:

BRA-e: 61 m2
BRA total: 61 m2

1. etasje
BRA-e: 61 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Det er hensyntatt skråtak i 2.etasje iht gjeldende måleregler.

Garasje
Garasje: 40,8 m²
Bod: 21m²

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittliggende garasje samt på egen tomt. Det er ikke montert garasjeport.

Tomt
Tomteareal er 5 511 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 5 511 m² opplyst av Holmestrand kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Store deler av eiendomsgrensene er markert som mindre nøyaktige eller lite nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Tomten består hovedsakelig av naturtomt og har skrånende terreng, med opparbeidet adkomst og grøntarealer med trær og beplantning.

Byggeår
Ca. 1956

Innhold
Enebolig over to etasjer samt kjeller som består av følgende rom:
Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Entré, kjøkken, stue, gang, soverom og bad.
2. etasje BRA-i: Gang, soverom, stue, soverom 2 / tidl kjøkken, bad, gang 2 og kott.
Kjeller: uinnredet.

Garasje:
Garasjebygg BRA-e: Garasje på 40,8 m² og bod på 21 m².

Terrasse på 32 m² tilknyttet 1. etasje og balkong på 13 m² tilknyttet 2. etasje.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen, megler har derfor ikke grunnlag for å kunne avdekke eventuelle ulovlige innredninger.

Standard
Frittliggende enebolig over to plan samt kjeller, opprinnelig etablert på 1950-tallet, beliggende på en tomt på over 5,5 mål. Boligen har en innholdsrik planløsning med stue og bad i begge etasjer, tre soverom og separat kjøkken. Uteområdene byr på terrasse i første etasje, balkong i andre etasje og et frittliggende garasjebygg med verksted- og lagerdel. Boligen har et omfattende behov for oppgradering og modernisering.

Entré:
Entréen har god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Rommet leder inn til gangen som knytter første etasje sammen, med adkomst til stue, kjøkken, soverom og bad, samt plassbygget tretrapp opp til andre etasje.

Stue:
Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. I rommet står en vedovn tilknyttet mursteinspipe, og vindusflatene vender ut mot grønne omgivelser. Fra stuen er det direkte utgang via glassdør til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/fryseskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har spiseplass ved vinduet og godt med skapplass.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med MDF-panelplater og sokkelflis, samt malte flater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin, og har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Soverommet i første etasje har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet ligger tilknyttet gangen.

Stue 2. etasje:
I andre etasje ligger en ekstra stue med skråtak og vinduer mot landskapet. Rommet har plass til sittegruppe og utgang via heve-/skyvedør til balkongen.

Soverom 2. etasje:
Andre etasje inneholder to soverom under skråtaket, begge med plass til seng og oppbevaring. Det ene rommet har tidligere vært benyttet som kjøkken og har bevart opplegg som gir fleksible bruksmuligheter.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har belegg på gulv med gulvvarme med termostat, våtromstapet på vegger og malte flater i himling. Rommet er innredet med toalett, servantinnredning, dusjhjørne og eldre

varmtvannsbereder tilknyttet dusjen. Rommet ventileres via vindu. Badet har et oppgraderingsbehov.

Terrasse og balkong:
Eiendommen har uteplasser i begge etasjer. Fra stuen i første etasje er det adkomst til en treterrasse med overbygde partier og trerekkverk. I andre etasje har stuen utgang til en balkong i trekonstruksjon med utsikt over nærområdet.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis og teppe.
Vegger: Panelplater og malte plater.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Lagringsplass i kott i 2. etasje. I tillegg medfølger et frittliggende garasjebygg på ca. 61 m², inndelt i en garasjedel på ca. 40 m² og en bod- og lagerdel på ca. 21 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Takkonstruksjon/Loft
Det er mangelfull lufting av konstruksjonen. Det er registrert spor etter borebiller eller lignende på taksperrene. Et felt med rupanel/undertak er skiftet i senere tid og er synlig fra terrassen. Øvrig rupanel/undertak fremstår slitt, med stedvise sprekker i treverket.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist flere vinduer med punkterte glassruter. Det er registrert innvendig kondensering på vinduene. Vinduene har generell slitasje og værslitte overflater. Det er registrert råteskader i utvendig omramming.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert råteskader og betydelig slitasje i terrassegulv / konstruksjon. Det er også registrert stedvise skjevheter ved fundamentering/stolper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Kontrollerte rom: Det ble målt totalt 30 mm høydeforskjell kjøkken, det ble målt totalt 80 mm høydeforskjell på stue, det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell stue loftsetasje, det ble målt totalt 30 mm høydeforskjell gang loftsetasje. Det kan påregnes ytterligere undersøkelser.

- 1. Etasje Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er relativt flatt og har mangelfullt fall mot sluk. Veggene har materialer som ikke er egnet som vanntett sjikt i våtsone. Sluket var vanskelig tilgjengelig for kontroll på grunn av plassering av toalett, vaskemaskin og dusjkabinett.

- 2. Etasje Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert merker/slitasje på gulvbelegget. Det blir stående vann på gulvet i dusjsonen, noe som viser mangelfullt fall mot sluk. Sluket ligger innenfor dusjhjørnet, og skinne mot gulvet begrenser avrenningen til sluket fra øvrige deler av rommet. Mangelfullt fall og begrenset avrenning til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker fuktbelastningen på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sett i sammenheng med våtrommets alder og manglende dokumentasjon er det økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Våtrommet har behov for oppgradering, og full rehabilitering må påregnes.

- Grunnmur og fundamenter
Det er registrert større riss/sprekker i grunnmuren. Sett i sammenheng med registrerte retningsavvik i boligen kan forholdet være forenlig med setningsrelaterte bevegelser. Årsak, omfang og eventuell videre utvikling bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

- Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Det foreligger ikke opplysninger om alder eller dokumentasjon på utførelsen, herunder om arbeidene er utført av fagkyndige. Inspeksjonsmuligheten er begrenset fra bakkenivå.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterveggene fremstår som værslitte og ligger tett på terreng. Manglende vedlikehold og nærhet til terreng øker faren for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger.

- Ytterdører
2. etasje: Eldre heve-/skyvedør til balkong. Døren har generell slitasje og redusert restlevetid. Utskifting må påregnes.

- Overflater - gulv
Generell slitasje på overflater er registrert.

- Overflater - vegger og himlinger
Det er observert generell slitasje på overflater.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe. Det foreligger rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS etter tilsyn med fyringsanlegget 24.06.2026. Det ble ikke avdekket avvik. Det er gitt anmerkning om at skorsteinen har noe porøse og dårlige fuger. Kjøkkeninnredningen er plassert med liten avstand til pipen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
For rom under terreng er hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjonens utførelse. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Det er registrert sprekker i murverket. Rommet fremstår fuktutsatt og har begrenset ventilasjon. Det er ikke tilgang til hele kryprommet, og deler av konstruksjonen har derfor ikke latt seg undersøke.

- Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har dårlig funksjonalitet med smale inntrinn og glatte trinn.

- Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er opplyst om forekomst av mus og rotter, og det er registrert spor som kan være forenlig med skadedyraktivitet.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt fra stue. Det ble registrert spor etter treborende insekt, eksempelvis borebille. Det er ikke avklart om aktiviteten er pågående.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Det er observert noe slitasje på kjøkkeninnredningen, samt manglende komplettering. Sokkellist mangler. Det er teipet rundt avløpsrøret.

- Kjøkken - Avtrekk
Eldre ventilator er remontert på kjøkkenet. Ventilatoren er slitt og har noen overflateavvik.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering
Det foreligger ikke opplysninger om alder eller utførelse på drenering og utvendig fuktsikring. Med bakgrunn i bygningens alder og manglende dokumentasjon kan det ikke legges til grunn at løsningene er fornyet i senere tid. Funksjon og gjenværende levetid er derfor usikker. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Tilstandsgrad settes ut fra alder / levetid på bygningsdelen hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Oljetank
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og trappen har smale inntrinn og glatte trinn.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint og tilbaketrukket til på Bølumkollen ved Galleberg i Sande, i et etablert og rolig boligområde med spredt eneboligbebyggelse. Tomten ligger høyt i terrenget i naturskjønne og landlige omgivelser, med flott utsyn utover det åpne kulturlandskapet og nærliggende skogsområder.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk og oversiktlig i hverdagen. Galleberg barneskole ligger i gangavstand fra huset, og ved skolen finnes det også aktivitetshall og fasiliteter for ballspill. Galleberg barnehage nås på en kort kjøretur, og det er en kort biltur til ytterligere barnehagetilbud i området. Idrettsmiljøet er godt etablert med fotballbaner på Nordre Sande Stadion en kort kjøretur unna.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt med både Kiwi og Meny en kort kjøretur unna i retning Sande sentrum. Sentrumskjernen byr på et godt utvalg av forretninger, apotek, spisesteder og øvrige servicetilbud. For friluftsinteresserte er turmulighetene rike året rundt. Vestskogen tilbyr et stort nettverk av skogsbilveier og stier, samt snøsikre skiløyper ved Montebello Arena om vinteren, mens kyststien og badeplassene langs Sandebukta er populære turmål i sommerhalvåret.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med Bølum bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Fra Sande stasjon, som ligger en kort kjøretur unna, er det gode togforbindelser på Vestfoldbanen med en reisetid på rundt ti til femten minutter til Drammen og i underkant av tre kvarter til Oslo S.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Frittliggende enebolig over to etasjer, samt kjeller med utvendig adkomst. Grunnmuren er i natursteinsmur, utvendig pusset. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av trebord og kaldtloft, tekket med stål-/aluminiumsplater.

Garasje:
Garasjebygg oppført i mur- og trekonstruksjon med betongdekke på gulv, og saltak tekket med stålplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse i mottatt dokumentasjon.

Det er oppført et frittliggende garasjebygg på eiendommen med et bruksareal på 61 m² BRA-e, inndelt i garasjedel og bod/lager. Byggeår er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasjen er byggemeldt.

For denne eiendommen har ikke megler mottatt bygningstegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent garasjen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Alle hvitevarer på kjøkkenet følger med, selger er ukjent med tilstand.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn, samt gulvvarme på bad i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Det er registrert anmerkning fra brann- og feiervesenet om at skorsteinen har noe porøse og dårlige fuger. Det er ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 27.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Boligen er utleid pt. og det vitses ikke om leietaker har tegnet Norgespris.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet ifølge NGU Radon aktsomhetskart.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger delvis i et område regulert til boliger, mens resterende del er uregulert. I tillegg er et mindre delareal på ca. 98 m² regulert til felles avkjørsel. Gjeldende reguleringsplan er Bølumkollen (plan-ID 3903 713019), vedtatt 14.12.1981.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023–2035, vedtatt 03.03.2023. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), og adkomstvei.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

I kommuneplanens arealdel berøres deler av eiendommen av hensynssone H310 Ras- og skredfare. I henhold til planbestemmelsenes § 7.1.4 skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. plan- og bygningsloven § 1-6, og oppfylle gjeldende retningslinjer og vurderingskriterier fra NVE eller tilsvarende myndighet.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret som ruin eller fjernet objekt. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 359 bnr. 42 (tinglyst 03.02.2000).

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 062 314 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 249 255 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien

som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Konsesjonsplikt
Ja

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Lyngbo AS

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/359/37:
19.10.1966 - Dokumentnr: 2489 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 3903 Gnr: 359 Bnr: 42
Eier av gnr. 359 bnr. 42 har tillatelse til å benytte samme fremkomstvei som eier av gnr. 359 bnr. 37 benytter, mot vanlig vedlikehold.

07.06.1956 - Dokumentnr: 1466 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3903 Gnr: 359 Bnr: 3

19.10.1966 - Dokumentnr: 2488 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3903 Gnr: 359 Bnr: 42

Eiendommens rettigheter:

03.02.2000 - Dokumentnr: 501 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 3903 Gnr: 359 Bnr: 42
Gnr. 359 bnr. 37 og eventuelle senere fradelte parseller har tinglyst veirett over gnr. 359 bnr. 42.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter,

samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 4 900 000,-), kr 49 500,-
Markedspakke, kr 18 625
Fotopakke 2 (foto + drone), kr 6 900
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 5 400
Tilrettelegging, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Totalt, kr 116 130,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 29.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Simensen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 37 971
E-post: fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








Whirlpool















Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


SINGER

















































BØLUMKOLLEN 15

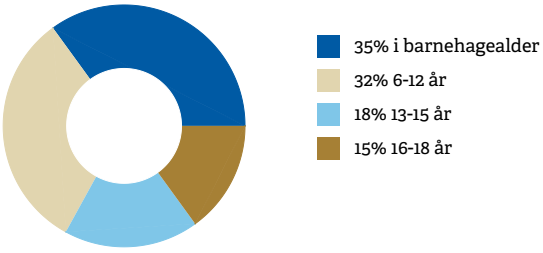
OFFENTLIG TRANSPORT

Bølum Linje 95	**5 min** 0.5 km
Sande stasjon Linje RE11	**8 min** 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**47 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

SKOLER

Galleberg skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	**9 min** 0.9 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	**7 min** 6 km
Sande videregående skole 500 elever	**13 min** 9.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**27 min** 29.3 km

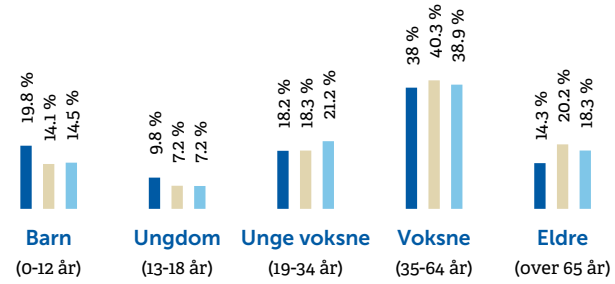
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bølum	439	165
Kommune: Holmestrand	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Galleberg barnehage (1-6 år) 72 barn	**3 min** 2.1 km
Velle Kjeldås barnehage (0-6 år) 96 barn	**5 min** 4 km
Haga barnehage (1-5 år) 93 barn	**8 min** 6.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sande	**6 min**
Meny Klokkerjordet PostNord	**7 min** 6 km

SPORT

Galleberg skole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.8 km
Nordre Sande Stadion Fotball grass Fotball	**4 min** 2.5 km
Spenst Sande	**8 min**
PDL Center Drammen	**14 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

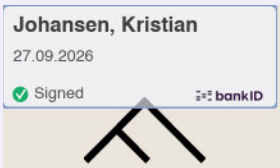
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Kristian Johansen

Boligen

Bølumkollen 15
3073 Sande I Vestfold

3903-359/37/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Boligen har vært leid ut i over 2 år, selger har aldri bebodd eiendommen.
Leietaker har opplyst at han har merket rotter, ukjent omfang, ukjent nåværende tilstand.
Vinteren for to år siden var det veldig kaldt over tid, da ble satt inn en panelovn i kjelleren ved vanninntaket for å tine vannet og hindre at det frøs en gang til.
Det har nylig vært inspeksjon fra Feiervesenet, rapport er sendt megler.
Det har vært kontroll av det elektriske anlegget, rapport er sendt megler
Selger er ikke kjent med om leietaker har bestilt Norgespris på strøm
Eiendommen er del av Bølumkollen Vel
Det står noen hvitevarer på kjøkkenet som følger med i handelen, ukjent tilstand
Bolig og eiendom er slik den var når selger kjøpte eiendommen, det er ikke gjort noen arbeider i selgers eiertid i regi av selger.

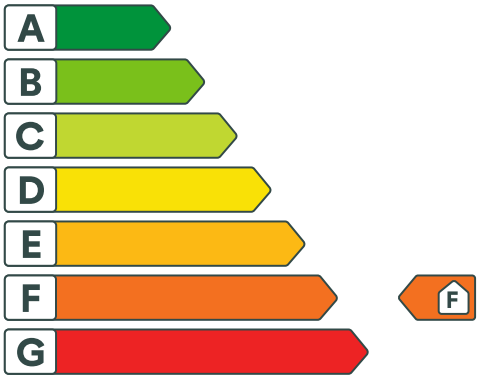
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358789**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163395681**
Gårdsnummer **359**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **365,39**

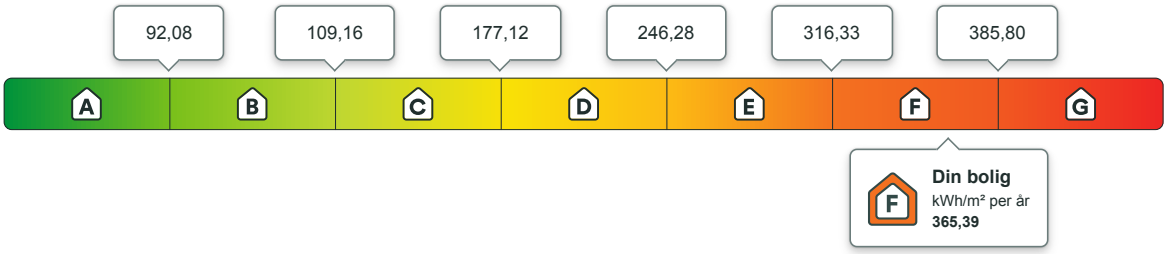
Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 323,55	**383,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
HOLMESTRAND kommune
gnr. 359, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13688 **Referansenummer:** KB6797

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, samt kjeller med utvendig adkomst. Det medfølger garasje på eiendommen.

Boligen er oppført på 1950-tallet og er bygget etter datidens krav og byggeskikk.
Bygningen avviker derfor naturlig fra dagens standard med hensyn til blant annet forskriftskrav, inneklima og energieffektivitet.

Boligen fremstår som et rehabiliteringsobjekt, med behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.
Dette gjelder både aldersrelatert slitasje og registrerte avvik ved flere bygningsdeler.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking, vindskier, nedløp og beslag fremstår som skiftet/fornyet i senere tid.

Takrenner og nedløp er av metall.
Det er montert snøfangere og heldekkende pipebeslag.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av trebord og kaldtloft.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning.
Det er opplyst at ytterveggene ikke er isolert.

Vinduene er malte og med 2/3-lags glass.

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse og balkong utført i trekonstruksjon.
Det er rekkverk i tre med stående bord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, flis og teppe.
Veggene er med panelplater og malte plater, og himlingen er med malte plater.

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen.

Kjeller/kryprom med utvendig adkomst.
Gulv består av betong og partier med grus/sand.
Grunnmurer er oppført som eldre natursteinsmur.
I rommet er det registrert varmtvannsbereder, avløpsrør av plast samt vanninntak av plast med stoppekran.

Det er en malt tretrapp til 2. etasje.
Trappen fremstår som plassbygget.

Innvendig behandlede dører.

Det er opplyst at det er utført tiltak for å tette rundt gjennomføringer hvor skadedyr har tatt seg inn i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje.
Det er ukjent alder og ingen dokumentasjon på badet.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Varmekablene var avslått på befaringstidspunktet, og funksjon er derfor ikke kontrollert.
Veggene har MDF-panelplater og sokkelflis. Himlingen har malte flater. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant.
Det er mekanisk avtrekk gjennom yttervegg. Avtrekket fungerte ved befaring. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til rommet.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold i forhold til fukt. Måleresultatet var 10 vekt%.
Vegg var ikke isolert mellom bad - stue.

Bad 2.etasje er av eldre dato.
Gulvet har belegg med elektrisk gulvvarme. Det er termostat for gulvvarme, men funksjon er ikke kontrollert.
Veggene har våtromstapet og himlingen har malte flater.
Rommet er innredet med toalett, servantinnredning og dusjhjørne.
Eldre varmtvannsbereder tilknyttet dusj.
Dørblad til rommet mangler.
Rommet ventileres kun via vindu.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i forhold til fukt, med hulltaking fra stue i 2. etasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren fungerte, men er slitt og har noen overflateavvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Stoppekran i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plast.

Ventilasjonen er naturlig, basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Plassert i kjeller.

Åpent el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer i 1. og 2.etasje.
Det er ingen informasjon om sist kontroll fra det lokale el-tilsynet.
Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent alder og utførelse på drenering.
Grunnmuren er i natursteinsmur, utvendig pusset.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsledninger i kjeller er utført både i støpejern og plast.
Videre materialbruk er ikke kjent.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Synlig vanninntak i kjeller er av plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

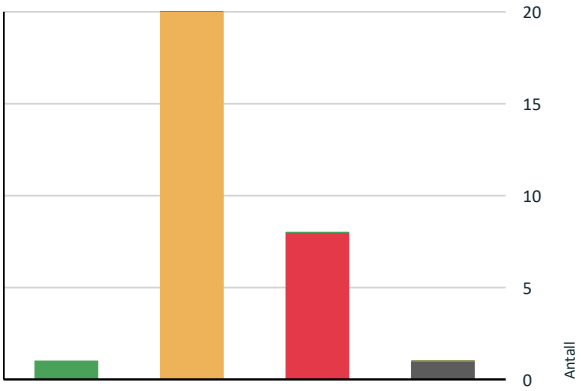
• Det foreligger ikke tegninger

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

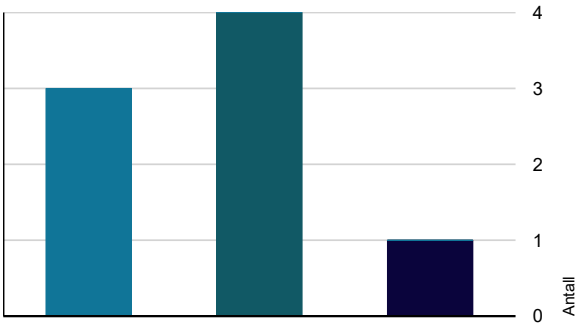
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Representant for eier opplyser at han ikke har bodd på eiendommen og ikke har kjennskap til den

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er mangelfull lufting av konstruksjonen.
Det er registrert spor etter borebiller eller lignende på taksperrene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist flere vinduer med punkterte glassruter.
Det er registrert innvendig kondensering på vinduene.

Vinduene har generell slitasje og værslitte overflater.

Det er registrert råteskader i utvendig omramming

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert råteskader og betydelig slitasje i terrassegulv / konstruksjon.

Det er også registrert stedvise skjevheter ved fundamentering/stolper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert større riss/sprekker i grunnmuren

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulvet er relativt flatt og har mangelfullt fall mot sluk.
Veggene har materialer som ikke er egnet som vanntett sjikt i våtsone.
Sluket var vanskelig tilgjengelig for kontroll på grunn av plassering av toalett, vaskemaskin og dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert merker/slitasje på gulvbelegget. Det blir stående vann på gulvet i dusjsonen, noe som viser mangelfullt fall mot sluk. Sluket ligger innenfor dusjhjørnet, og skinne mot gulvet begrenser avrenningen til sluket fra øvrige deler av rommet. Mangelfullt fall og begrenset avrenning til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker fuktbelastningen på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sett i sammenheng med våtrommets alder og manglende dokumentasjon er det økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Våtrommet har behov for oppgradering, og full rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering bør det etableres dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall og avrenning til sluk samt egnet ventilasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det foreligger ikke opplysninger om alder eller dokumentasjon på utførelsen, herunder om arbeidene er utført av fagkyndige.
Inspeksjonsmuligheten er begrenset fra bakkenivå.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ytterveggene fremstår som værslitte og ligger tett på terreng.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

2. etasje: Eldre heve-/skyvedør til balkong. Døren har generell slitasje og redusert restlevetid. Utskifting må påregnes.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Generell slitasje på overflater er registrert.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er observert generell slitasje på overflater.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe.
Levetiden for murt pipe anslås normalt til 60–90 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Det foreligger rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS etter tilsyn med fyringsanlegget 24.06.2026. Det ble ikke avdekket avvik. Det er gitt anmerkning om at skorsteinen har noe porøse og dårlige fuger.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjonens utførelse.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv
Det er registrert sprekker i murverket.

Rommet fremstår fuktutsatt og har begrenset ventilasjon.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Trappen har dårlig funksjonalitet med smale inntrinn og glatte trinn

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er opplyst om forekomst av mus og rotter, og det er registrert spor som kan være forenlig med skadedyraktivitet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det foreligger ikke opplysninger om alder eller utførelse på drenering og utvendig fuktsikring. Med bakgrunn i bygningens alder og manglende dokumentasjon kan det ikke legges til grunn at løsningene er fornyet i senere tid. Funksjon og gjenværende levetid er derfor usikker
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Tilstandsgrad settes ut fra alder / levetid på bygningsdelen hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er observert noe slitasje på kjøkkeninnredningen, samt manglende komplettering.
Sokkellist mangler.
Det er teipet rundt avløpsrøret. Dette kan indikere en midlertidig reparasjon eller forsøk på å tette lekkasje. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utbedring for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Eldre ventilator er remontert på kjøkkenet.
Ventilatoren er slitt og har noen overflateavvik.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er foretatt fra stue. Det ble registrert spor etter treborende insekt, eksempelvis borebille. Det er ikke avklart om aktiviteten er pågående

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet med smale inntrinn og glatte trinn
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Eiendommen ble etablert 07.06.1956

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking, vindskier, nedløp og beslag fremstår som skiftet/fornyet i senere tid.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke opplysninger om alder eller dokumentasjon på utførelsen, herunder om arbeidene er utført av fagkyndige. Inspeksjonsmuligheten er begrenset fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og alder.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på arbeidene. Ved behov bør taket undersøkes nærmere fra taknivå av fagkyndig person.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Det er montert snøfangere og heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av trebord og kaldtloft.
Besiktet med gardintrapp i lukeområdet.

Vurdering av avvik:

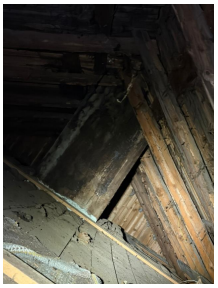
- Det er mangelfull lufting av konstruksjonen.
- Det er registrert spor etter borebiller eller lignende på taksperrene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt og kondensskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
- Forholdet må undersøkes nærmere for å avklare omfang og eventuell aktivitet av skadeinsekter.

Et felt med rupanel/undertak er skiftet i senere tid og er synlig fra terrassen. Øvrig rupanel/undertak fremstår slitt, med stedvise sprekker i treverket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning.
Det er opplyst at ytterveggene ikke er isolert

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ytterveggene fremstår som værslitte og ligger tett på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Ved bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.
- Ytterveggene bør vedlikeholdes og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader. Manglende vedlikehold og nærhet til terreng øker faren for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger.



Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2/3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist flere vinduer med punkterte glassruter.
- Det er registrert innvendig kondensering på vinduene.

Vinduene har generell slitasje og værslitte overflater.

Det er registrert råteskader i utvendig omramming

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det kan påregnes utskiftning av eldre vinduer med tanke på tilstand, og i forhold til energieffektivisering av boligen.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- 2. etasje: Eldre heve-/skyvedør til balkong. Døren har generell slitasje og redusert restlevetid. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse og balkong utført i trekonstruksjon.
Det er rekkverk i tre med stående bord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader og betydelig slitasje i terrassegulv / konstruksjon.

Det er også registrert stedvise skjevheter ved fundamentering/stolper.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

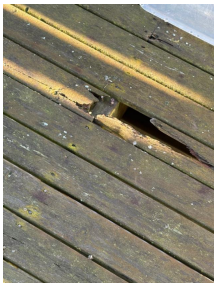
Tilstandsrapport

• Råteskader og skjevheter kan medføre redusert styrke og stabilitet i terrassen, samt videre skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres. Det må påregnes omfattende utbedringer, eventuelt utskifting og etablering av ny terrasse/balkong
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter registrert



Råte i terrassegulv

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, flis og teppe.

Vurdering av avvik:
• Generell slitasje på overflater er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting på bakgrunn av slitasjegrad. Boligen har behov for en tidsmessig oppgradering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med panelplater og malte plater, og himlingen er med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er observert generell slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting på bakgrunn av slitasjegrad. Boligen har behov for en tidsmessig oppgradering.



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 30 mm høydeforskjell kjøkken
-Det ble målt totalt 80 mm høydeforskjell på stue

-Det ble målt totalt 20 mm høydeforskjell stue loftsetasje
-Det ble målt totalt 30 mm høydeforskjell gang loftsetasje

Det kan påregnes ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe.
Levetiden for murt pipe anslås normalt til 60–90 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Det foreligger rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS etter tilsyn med fyringsanlegget 24.06.2026. Det ble ikke avdekket avvik. Det er gitt anmerkning om at skorsteinen har noe porøse og dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av porøse og dårlige fuger i skorsteinen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.
Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for skader og behov for vedlikehold. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å sikre trygg bruk av pipe og ildsted.

Kjøkkeninnredningen er plassert med liten avstand til pipen. Liten avstand mellom kjøkkeninnredning og pipe kan være uheldig med hensyn til varmebelastning og brannsikkerhet. Forholdet bør vurderes nærmere.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller/kryprom med utvendig adkomst.
Gulv består av betong og partier med grus/sand.
Grunnmurer er oppført som eldre natursteinsmur.

I rommet er det registrert varmtvannsbereder, avløpsrør av plast samt vanninntak av plast med stoppekran.

Vurdering av avvik:
• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjonens utførelse.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv

• Det er registrert sprekker i murverket.

Rommet fremstår fuktutsatt og har begrenset ventilasjon.

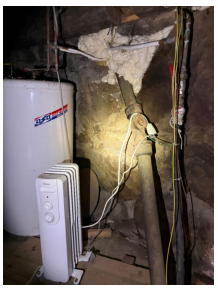
Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det bør utbedres sprekker i murverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet for å redusere fuktbelastning, da fuktutsatte forhold kan føre til muggdannelse, råte og forringelse av bygningsmaterialer.

Det er ikke tilgang til hele kryprommet, og deler av konstruksjonen har derfor ikke latt seg undersøke.
Ikke tilgjengelige deler vurderes som TGIU.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp til 2. etasje.
Trappen fremstår som plassbygget.

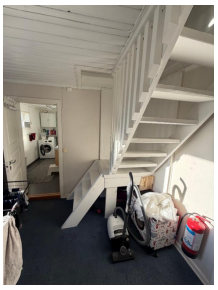
Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet med smale inntrinn og glatte trinn

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig behandlede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført tiltak for å tette rundt gjennomføringer hvor skadedyr har tatt seg inn i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om forekomst av mus og rotter, og det er registrert spor som kan være forenlig med skadedyraktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner, helsefare og videre spredning av skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje.
Det er ukjent alder og ingen dokumentasjon på badet.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Varmekablene var avslått på befaringstidspunktet, og funksjon er derfor ikke kontrollert. Veggene har MDF-panelplater og sokkelflis. Himlingen har malte flater. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk gjennom yttervegg. Avtrekket fungerte ved befaring. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til rommet.

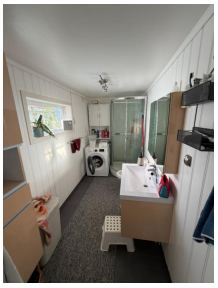
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Gulvet er relativt flatt og har mangelfullt fall mot sluk. Veggene har materialer som ikke er dokumentert egnet som vanntett sjikt i våtsone, og det er ikke dokumentert membran på veggene. Sluket var vanskelig tilgjengelig for kontroll på grunn av plassering av toalett, vaskemaskin og dusjkabinett.

Konsekvens og tiltak:
Manglende dokumentasjon, mangelfullt fall og usikkerhet knyttet til vanntetting medfører økt risiko for fuktbelastning og skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Sluk og tilslutninger bør undersøkes nærmere når bedre tilkomst kan etableres. Oppgradering av våtrommet må påregnes, og ved større arbeider bør rommet bygges opp med dokumenterte løsninger tilpasset gjeldende krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Gulvet er relativt flatt og har mangelfullt fall mot sluk. Veggene har materialer som ikke er egnet som vanntett sjikt i våtsone.
Sluket var vanskelig tilgjengelig for kontroll på grunn av plassering av toalett, vaskemaskin og dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

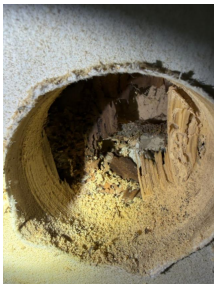
TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold i forhold til fukt. Måleresultatet var 10 vekt%.
Vegg var ikke isolert mellom bad - stue.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt fra stue. Det ble registrert spor etter treborende insekt, eksempelvis borebille. Det er ikke avklart om aktiviteten er pågående

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for av avklare omfanget.



Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato.

Gulvet har belegg med elektrisk gulvvarme. Det er termostat for gulvvarme, men funksjon er ikke kontrollert.
Veggene har våtromstapet og himlingen har malte flater.

Rommet er innredet med toalett, servantinnredning og dusjhjørne.
Eldre varmtvannsbereder tilknyttet dusj.
Dørblad til rommet mangler.

Rommet ventileres kun via vindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert merker/slitasje på gulvbelegget. Det blir stående vann på gulvet i dusjsonen, noe som viser mangelfullt fall mot sluk. Sluket ligger innenfor dusjhjørnet, og skinne mot gulvet begrenser avrenningen til sluket fra øvrige deler av rommet.

• Mangelfullt fall og begrenset avrenning til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker fuktbelastningen på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Sett i sammenheng med våtrommets alder og manglende dokumentasjon er det økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Våtrommet har behov for oppgradering, og full rehabilitering må påregnes. Ved rehabilitering bør det etableres dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall og avrenning til sluk samt egnet ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold i forhold til fukt, med hulltaking fra stue i 2. etasje.

Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

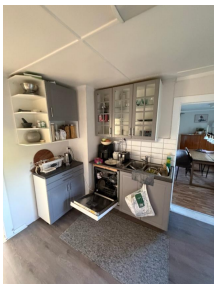
Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

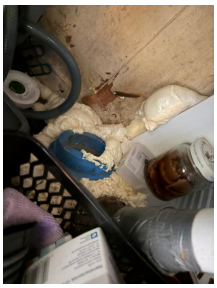
Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

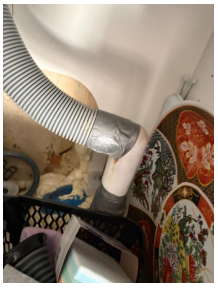
Vurdering av avvik:
• Det er observert noe slitasje på kjøkkeninnredningen, samt manglende komplettering.
Sokkellist mangler.
• Det er teipet rundt avløpsrøret. Dette kan indikere en midlertidig reparasjon eller forsøk på å tette lekkasje. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utbedring for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utbedring for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.





Det er skummet rundt rørgjennomføringer som tiltak for å begrense tilkomst for skadedyr



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren fungerte, men er slitt og har noen overflateavvik.

Vurdering av avvik:
• Eldre ventilator er remontert på kjøkkenet. Ventilatoren er slitt og har noen overflateavvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for funksjonssvikt eller redusert avtrekkseffekt. Slitt og eldre ventilator kan medføre dårligere luftkvalitet og økt risiko for fremtidige feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er naturlig, basert på oppdrift/termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

⚠ Elektrisk anlegg

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Åpent el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer i 1. og 2.etasje.
Det er ingen informasjon om sist kontroll fra det lokale el-tilsynet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

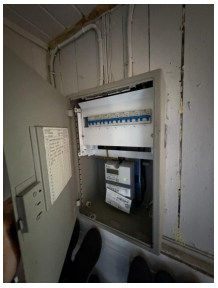
Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På grunn av anleggets alder kan det være økt risiko for slitasje, svekkede forbindelser og andre aldersrelaterte forhold som ikke nødvendigvis er synlige ved en forenklet kontroll.



Sikringsskap 1.etasje



Sikringsskap 2.etasje

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder og utførelse på drenering.

Vurdering av avvik:

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke opplysninger om alder eller utførelse på drenering og utvendig fuktsikring. Med bakgrunn i bygningens alder og manglende dokumentasjon kan det ikke legges til grunn at løsningene er fornyet i senere tid. Funksjon og gjenværende levetid er derfor usikker

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.
Dreneringen har begrenset funksjon som gir risiko for fukt i kjeller.

Drenering har en estimert teknisk levetid på 40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Omfatter drensledning, avledning av vann fra bygninger og evt bytte kapillærbrytende sjikt på grunnmur (drensplast)
Som en del av det normale vedlikeholdet må det påregnes gjennomspyling av drensrør.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert større riss/sprekker i grunnmuren

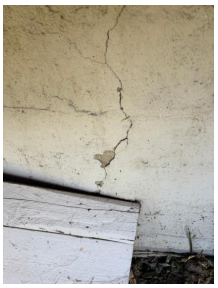
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

• Skadene må utbedres.

Sett i sammenheng med registrerte retningsavvik i boligen kan forholdet være forenlig med setningsrelaterte bevegelser. Årsak, omfang og eventuell videre utvikling bør undersøkes nærmere av fagkyndig

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering.
Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Synlige avløpsledninger i kjeller er utført både i støpejern og plast. Videre materialbruk er ikke kjent.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Synlig vanninntak i kjeller er av plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad settes ut fra alder / levetid på bygningsdelen hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av vann- og avløpsledninger på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.
Begrenset kontrollmulighet gir usikkerhet om tilstanden på skjulte deler av anlegget.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet med smale inntrinn og glatte trinn
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

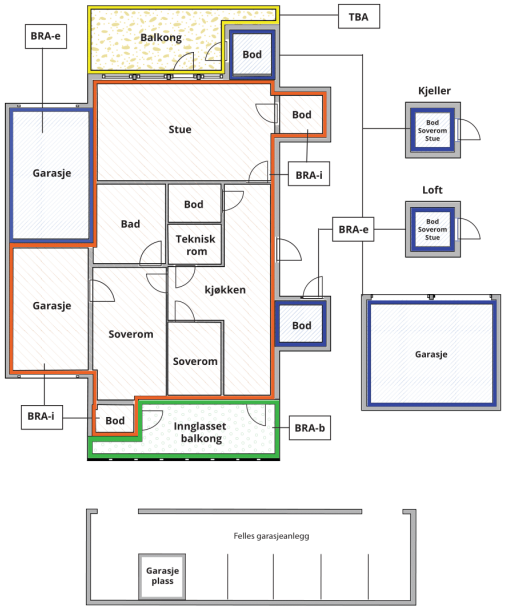
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	32
2.Etasje	60			60	13
SUM	**129**				**45**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, gang, soverom, bad		
2.Etasje	Gang, soverom, stue, soverom 2 / tidl kjøkken, bad, gang 2, kott		

Kommentar

Det er hensyntatt skråtak i 2.etasje iht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasjebygg		61		61	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasjebygg		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje: 40,8 m²
Bod: 21m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	359	37		0	5511.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bølumkollen 15

Hjemmelshaver
Lyngbo AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Bølumkollen/Galleberg i Sande, med hovedsakelig frittliggende boligbebyggelse. Området har nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og turområder, samt kort kjøreavstand til Sande sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har ikke vannmåler

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I kommuneplanens arealdel er eiendommen i tillegg delvis avsatt til boligbebyggelse og delvis til LNRF-formål.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av naturtomt og har skrånende terreng

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg oppført i mur- og trekonstruksjon.
Bygget er delt inn i en garasjedel og en bod / lager del.
Gulv har betongdekke.
Det er saltak tekket med stålplater.
Det er ikke montert garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bølumkollen 15 , 3073 SANDE I VESTFOLD
Gnr 359 - Bnr 37
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

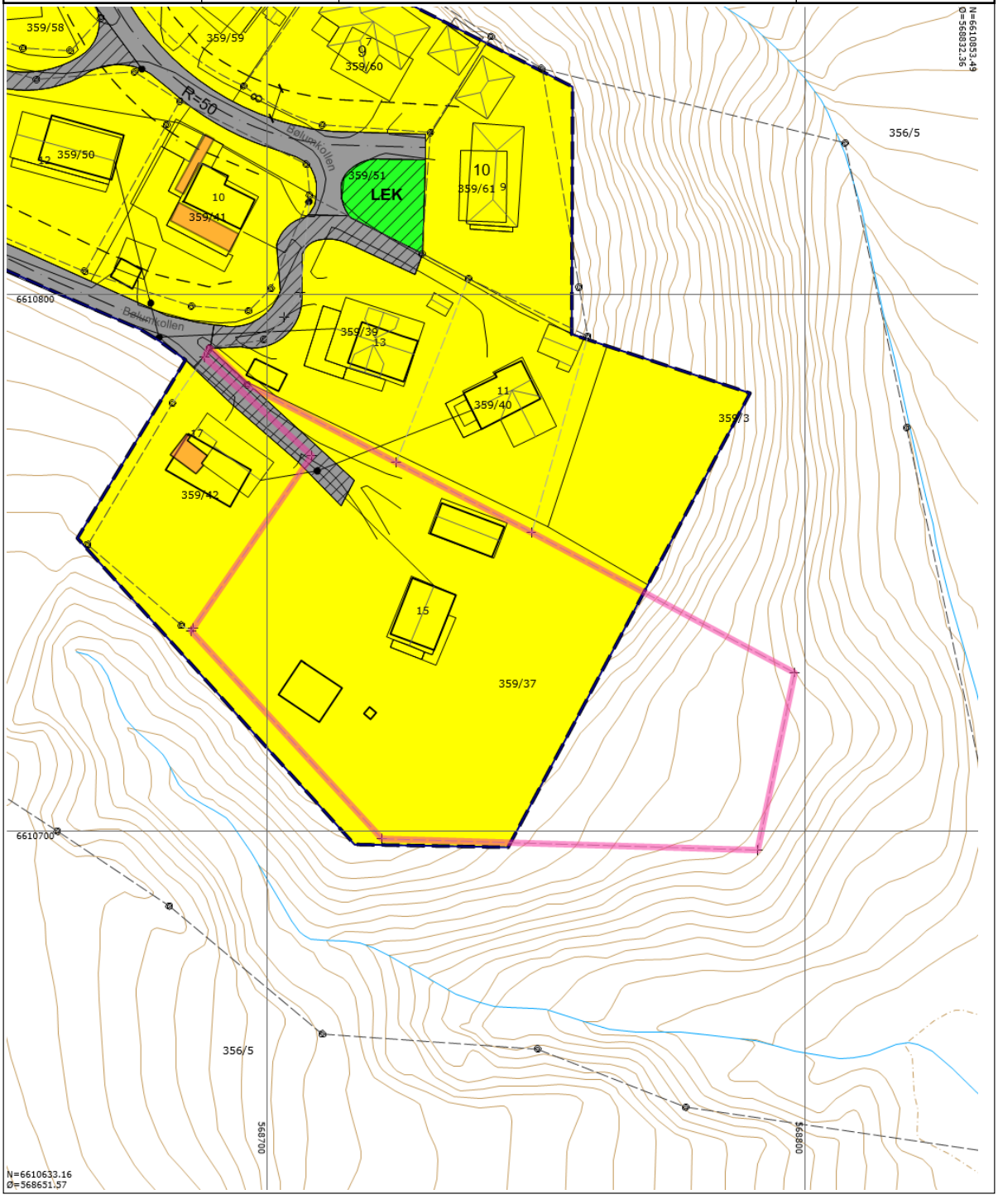
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

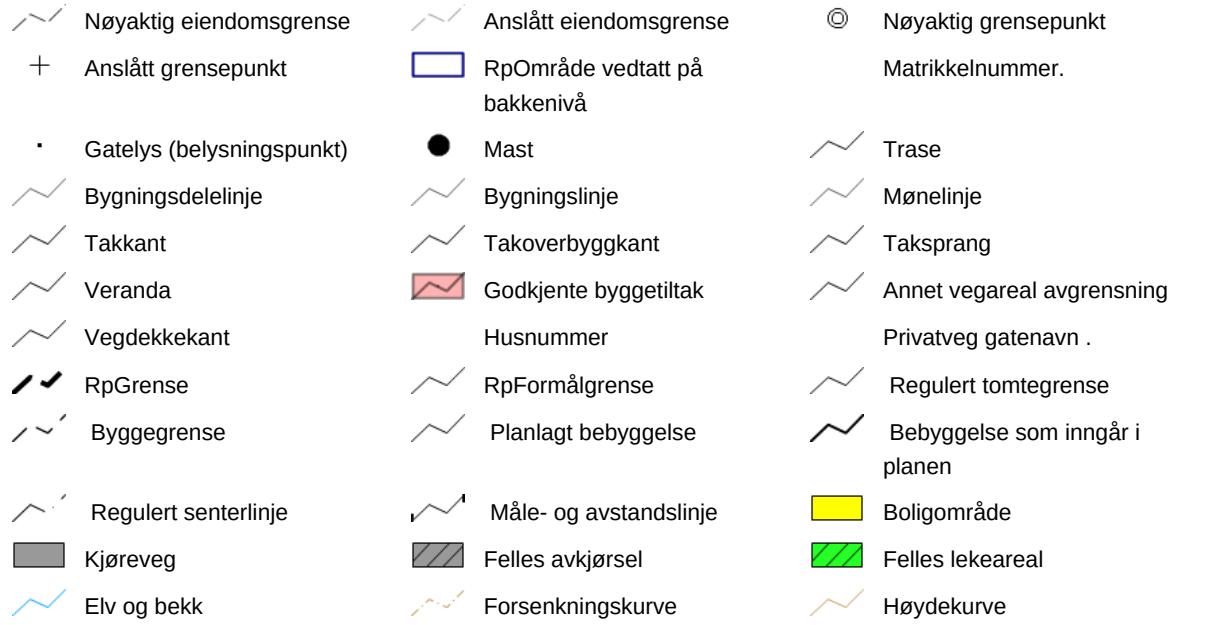
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 359	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bølumkollen 15 3073 SANDE I VESTFOLD			
	Annen info:	Bølumkollen			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**359**	**37**	**0**	**0**	Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	3932.88m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1578.39m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	211.08m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 713019	Bølumkollen (14.12.1981)	Boliger	3811.96m^2
	3903 713019	Bølumkollen (14.12.1981)	Felles avkjørsel	97.55m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

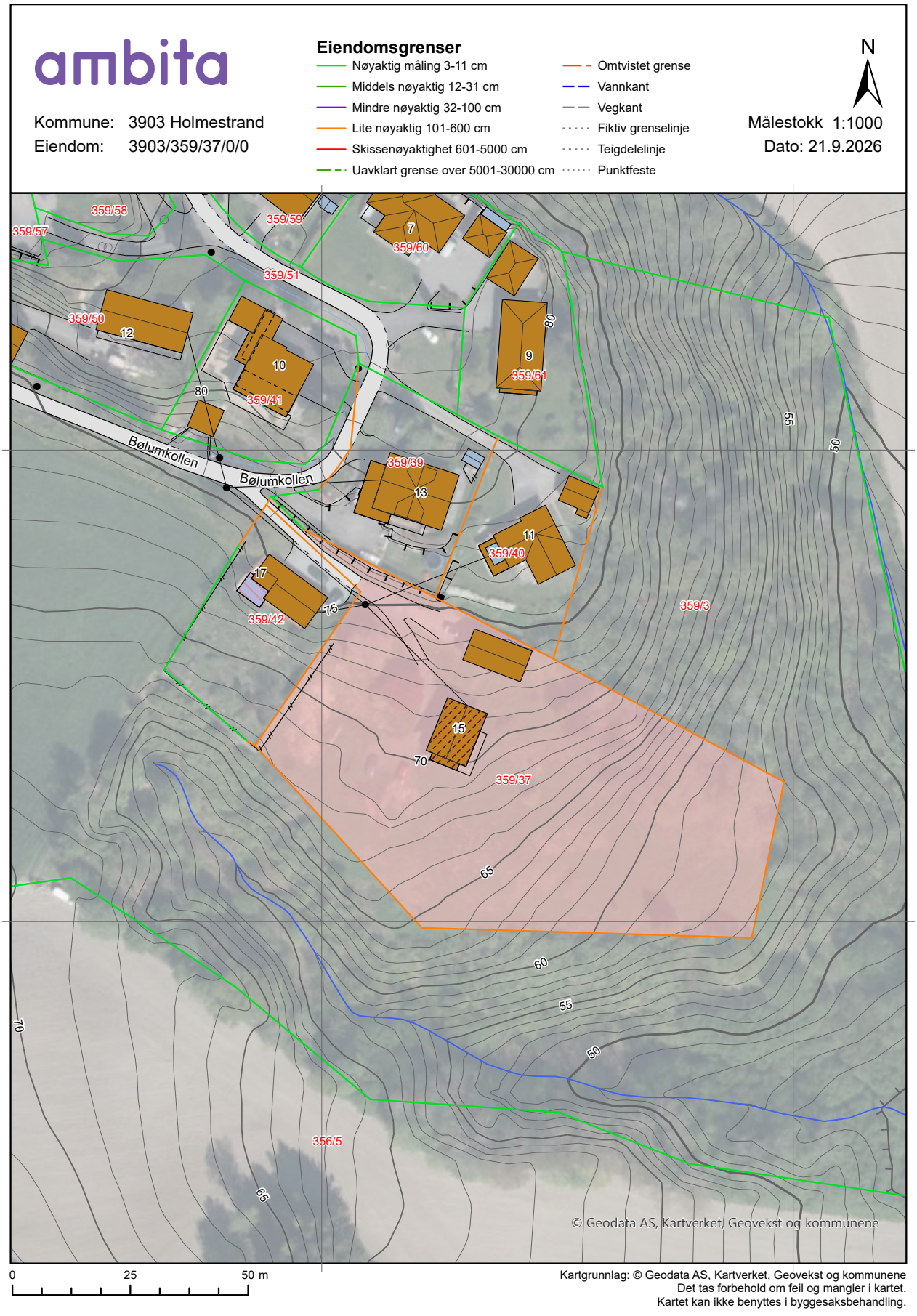
	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

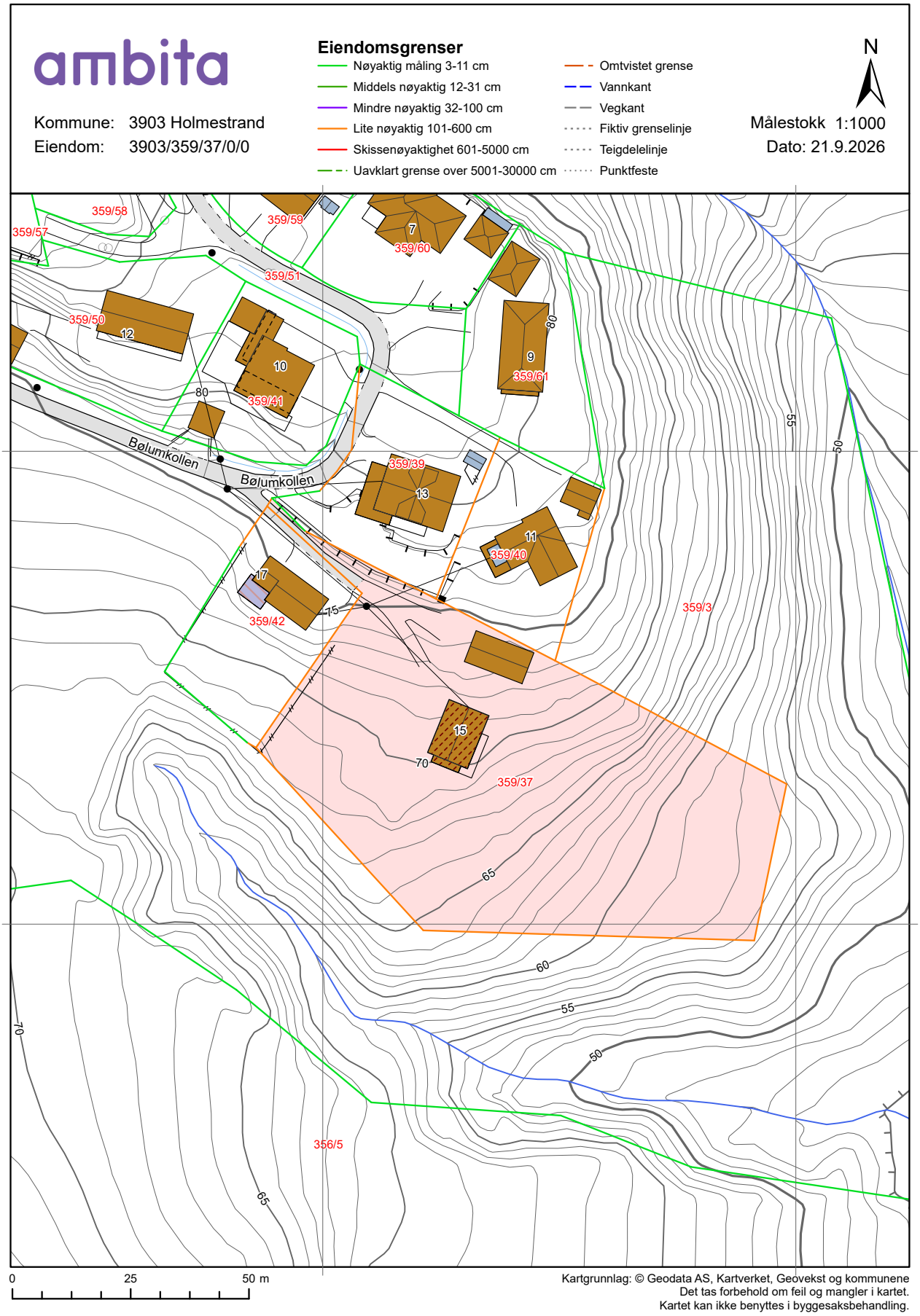
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

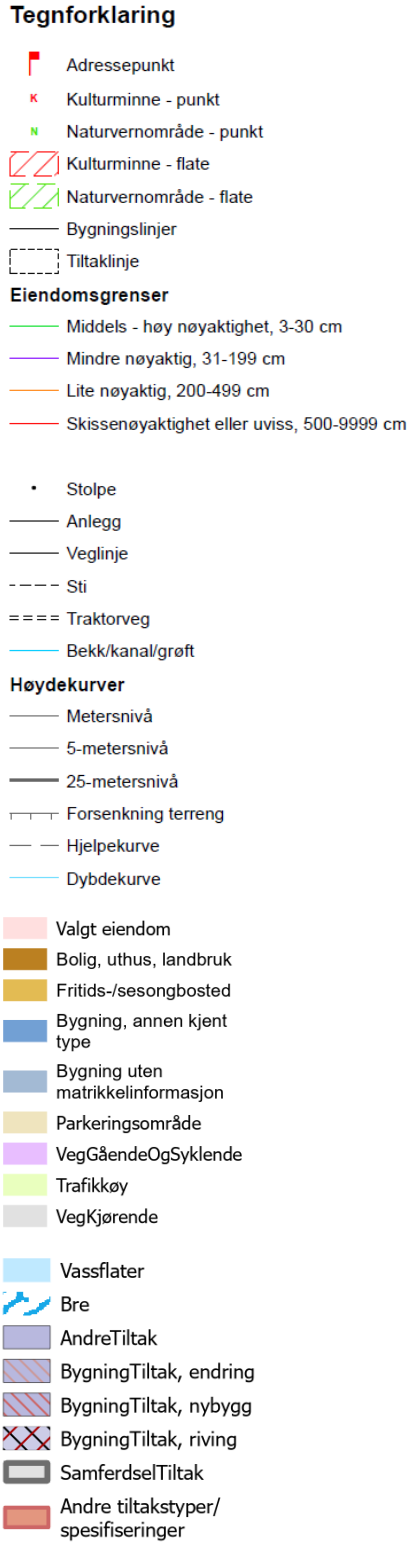
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-359/37, Bølumkollen 15, 3073 SANDE I VESTFOLD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.09.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	14.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

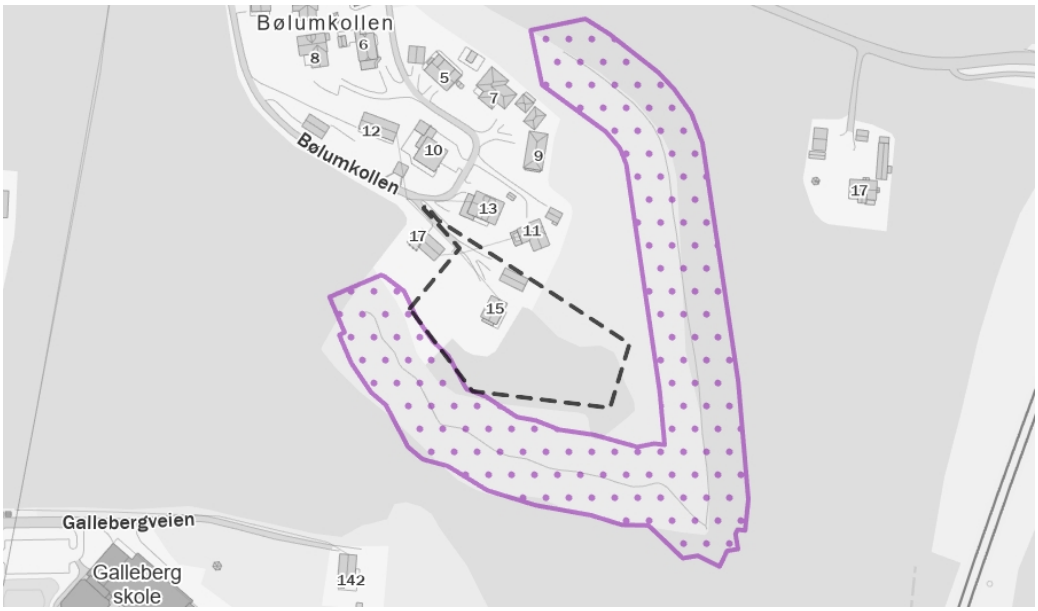
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.79 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.3 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	2.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	9.9 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	14.09.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

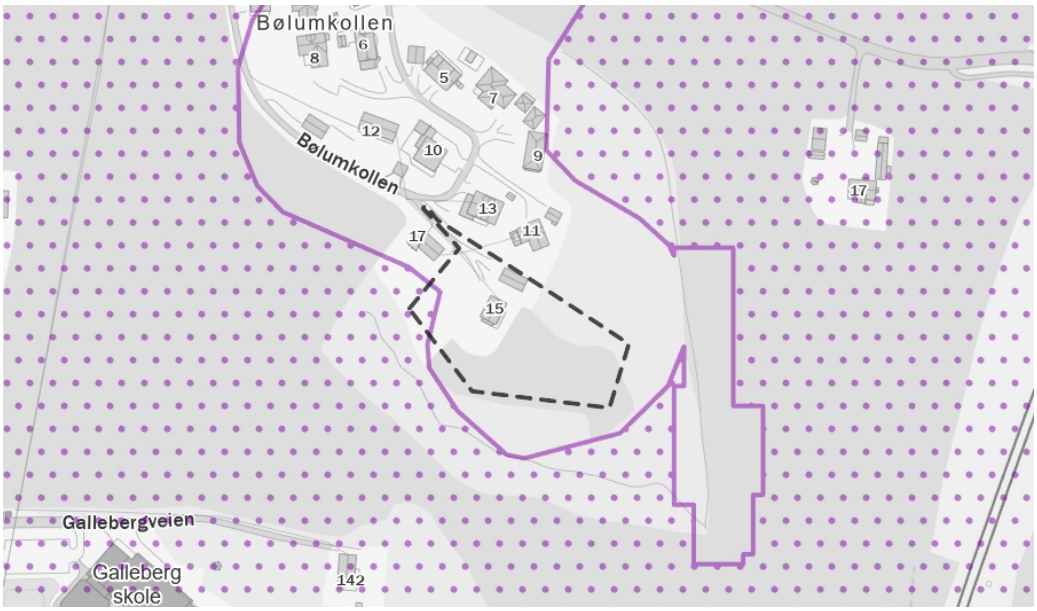
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

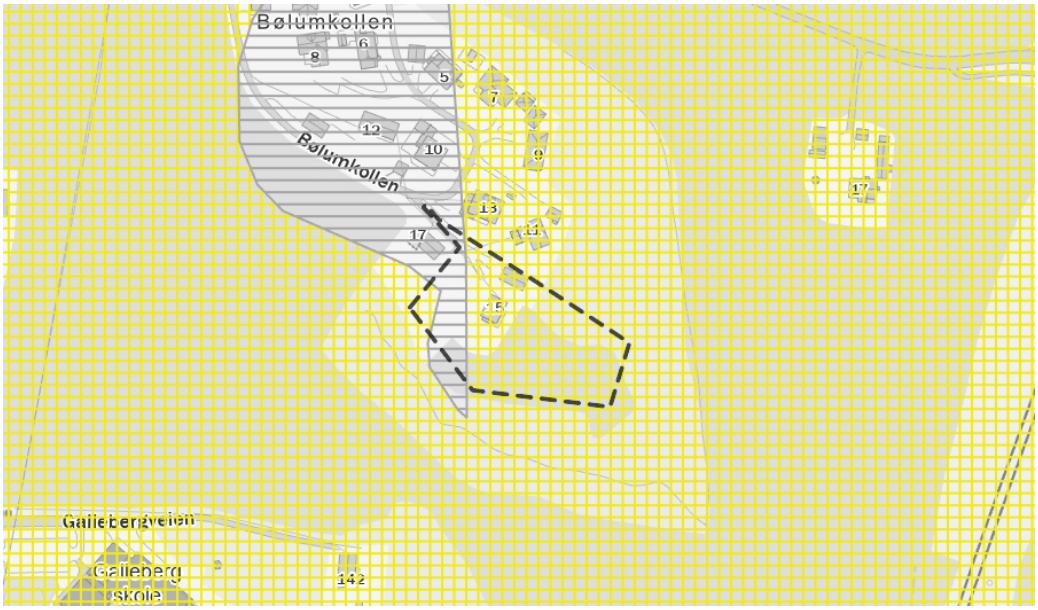
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260438 / Fredrik Simensen, tlf. 482 37 971
Bølumkollen 15, 3073 Sande I Vestfold
Gnr. 359, bnr. 37 i Holmestrand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

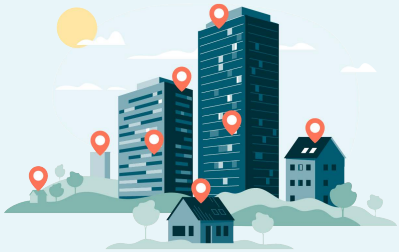
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2861260438
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no