Velkommen til visning!



EIDSFOSS Markenrudveien 26

frem eiendomsmegling



Frem overlent eiendoms megling

Type bolig:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Soverom:	3
BRA-i	126 m2
Total BRA	133 m2
Byggeår	2021










































BOSCH

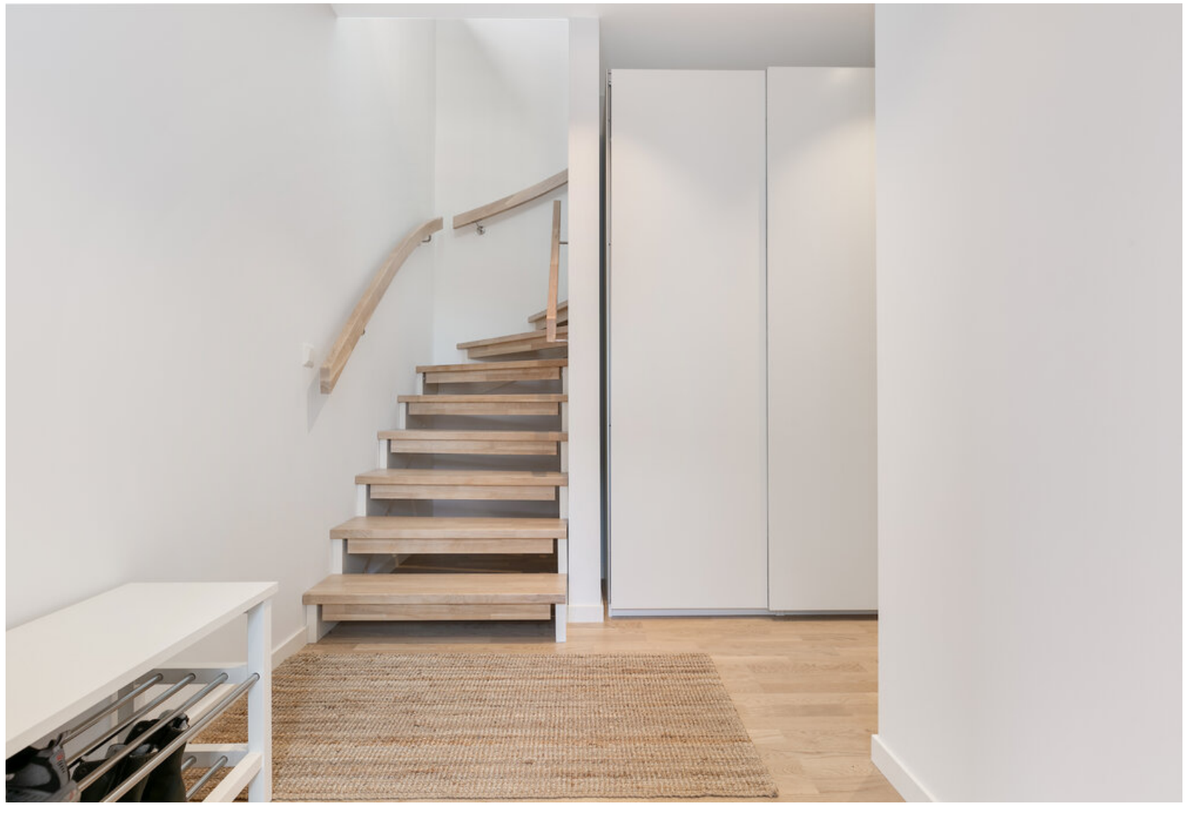




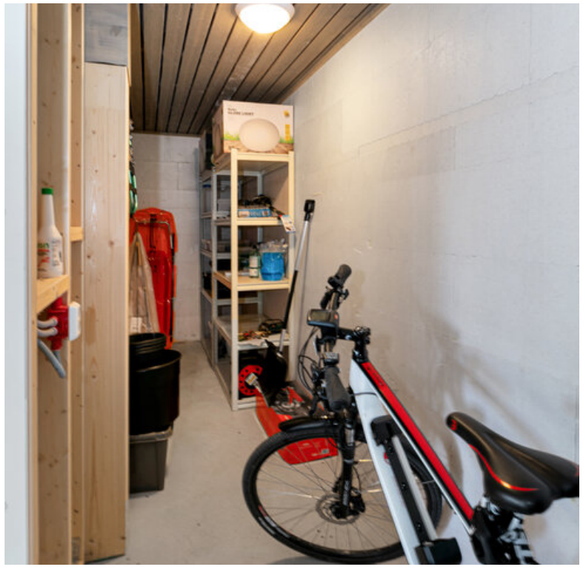












Frem
overlent
eiendoms
megling





frem
eiendomsmegling

EIDSFOSS - EIDSFOSS - Nyere vertikaldelt tomannsbolig med stor terrasse og dobbel carport - Utsikt over Eikeren - Gode solforhold







Adresse:	Markenrudveien 26 3095 Eidsfoss
Eiendomstype:	Tomannsbolig (Eierseksjon) Tomt: Eiet tomt
Arealer:	Primærrom: 113 kvm Bruksareal: 133 kvm
Prisantydning:	3 950 000,- + omk
Megler:	Kristoffer Løvlie 97 02 60 23 Fred-Ivar Myrseth 91 78 52 72
Eier/Selger:	Thorrud Bolig AS
Matrikkel:	GNR 224, BNR 88, snr 6 i Holmestrand kommune
Oppdragsnr.	8260012

Innhold
Boligen er over 2 plan og inneholder:
1. etasje: Bad, TV-stue, 2 soverom, entré, teknisk rom og bod.
2. etasje: Stue/kjøkken, bad, 1 soverom og garderobe.

I tillegg er det to parkeringsplasser i carport og egen utvendig bod. Det er montert ladepunkt for el-bil i forbindelse med carporten.

Standard
Velkommen til Markenrudveien 26 - En moderne og innbydende halvpart tomannsbolig over 2 plan med fin utsikt over Eikeren samt en romslig terrasse på 50 kvm med gode solforhold. Boligen holder en moderne og god standard. Kun få minutters gange til sentrum av Eidsfoss med landhandler. Kun to minutter å gå til flott badestrand. Beliggende inntil skogen med flotte turmuligheter sommer som vinter. Ca. 300 meter til barnehage. Barne- og ungdomsskole i Hof, busstransport. Flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor stuedøren.

Boligen har et moderne og tidsriktig preg, har mye vinduer som gir godt med lys. Spennende planløsning med stort rom nede med mange muligheter. 3-stavs parkett i eik med hvite gulvlister. Malte vegger og tak. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Moderne kjøkkeninnredning i hvitt, håndtak i stål. Ventilator i stål med direkte utkast. Laminat benkeplater. Hvitevarer følger med i handelen. Badet er flislagt i flotte gråfarger og fremstår attraktivt. Baderomsinnredning fra Linn Bad, inkl. speil.

Oppvarming
Varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon. Det er peisovn i stue for vedfyring. Boligen er bygd i henhold til TEK10 og har behov for lite elektrisitet til oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Iht. til Vetfold Interkommunale Brannvesen er det ikke registrert et ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted. Dette må meldes og feiegebyr vil tilkomme. Kjøper overtar videre ansvar og risiko.

Beliggenhet
Området er solrikt og har flott utsikt over Eikern. Kun få minutters gange til sentrum av Eidsfoss med landhandler. Kun fire minutter å gå til flott badestrand og båtplasser som blir etablert. Her vil det være mulig å få leid dette etter nærmere avtale. Beliggende nær skogen med flotte turmuligheter sommer som vinter Ca. 300 meter til barnehage. Barne- og ungdomsskole i Hof, busstransport. Flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor stuedøren. Ingen boplikt og mulighet å benytte boligen som ferieleilighet.

Type, eierform og byggeår
Tomannsbolig Eierseksjon, oppført i 2020.

Arealer
Bruttoareal: 126 kvm 113 kvm P-rom.

1. etasje: 63 kvm BRA
2. etasje: 63 kvm BRA

Arealet er i henhold til tegninger og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bebyggelse/byggemåte
Halvpart av tomannsbolig over to plan. Er oppført av trekonstruksjoner i god kvalitet i henhold til TEK10. Støpt plate på mark med radonsikring. Etasjeskiller består av trebjelkelag med trinnlydsplater og flytsparklet gulv, samt lydhimling. Lydvegg mellom boligene.

Tilstandsrapport/tilstandsgrad
Utført av: Anders Auen
Takstdato: 23.01.26

Sammendraget under er ikke utfyllende og er hentet direkte fra tilstandsrapporten. Disse viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad (TG) 2 og/eller 3. Det er viktig å lese hele rapporten i sammenheng med utdraget, for å få utdypende og utfyllende informasjon om tilstanden.
Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Kjøkken - kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Pga. byggets utforming er annen løsning vanskelig å etablere. Dette er en preakseptert teknisk løsning for dette bygget. Ingen sjenerende lukt er registret i boligen

Bad - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fliser sitter fast på befaringen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Flis med bom bør holdes under oppsikt. Om den skulle løsne må denlimes på nytt slik at skader ikke oppstår på underlag.

Mulighet for utleie
Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Selger har ikke utført radonmåling av utleieenheten, slik at ved videre utleie blir det kjøpers ansvar å få utført slik måling samt gjennomføre eventuelt nødvendige utbedringstiltak.

Tomt
Asfaltert felles gårdsplass og opparbeidet andel av tomt med plenarealer. Flatt og skrånet terreng.

Areal og eierform
Areal: 2 543 kvm, Eierform: Eiet tomt

Adkomst
Fra E-18 tar du av i Sande via Hanekleiva mot Eidsfoss/Hof. Følg Hanekleiva til enden, og ta til høyre inn på Eidsfossveien. Følg denne til Eidsfoss og sving til venstre inn i Markenrudveien og følg denne oppover. Markenrudveien 26 kommer på din venstre side.

Parkering
To plasser i carport. Ladepunkt for el-bil. Sportsbod i bakkant av carport.

Konsesjon / odel
Denne eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei/vann/avløp
Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst via offentlig vei og privat stikkvei.

Kommunale avgifter
Det ble fakturert kr.21.961,- i 2025. Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Andre løpende avgifter
Det må påregnes kostnader til strøm, oppvarming, innboforsikring, kommunale avgifter, tv/internett og vedlikehold.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål, reguleringsbestemmelser for Rydningen boligområde og del av Eidsfoss, vedtatt den 30.05.2017, gjelder for eiendommen. Boligbebyggelse nåværende og nedslagsfalet drikkevann iht. kommuneplanens arealdel.

Brukstillatelse / ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for denne boligen, datert 23.06.2021. At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Heftelser / rettigheter
Sameiet har lovbestemt pant for 2G i seksjonen.

Grunndata:

2021/156309-1/200 Seksjonering
08.02.2021 21:00
opprettet seksjoner:
snr: 6
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 127/616

Annen nyttig informasjon
Det gjørers oppmerksom på at det foreligger en pågående tvist mellom sameiet og utbygger/garantist vedrørende manglende ferdigstillelse av skråning og terrengløsning på fellesareal. Saken kan få økonomisk betydning for sameiet. Saken er nå brakt inn for forliksrådet, og garantispørsmålet er samtidig oversendt Finansklagenemda. Dersom tvisten ikke løses i sameiets favør, kan kostnaden ved ferdigstillelse (dokumentert til kr.333.750) i siste instans måtte dekkes av sameiet selv gjennom fellesutgifter. For mer informasjon ta kontakt med megler.

Diverse opplysninger

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Sameiet har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Andel fellesgjeld
Per årskiftet 24/25 hadde sameiet bankinnskudd på kr.62.365,-

Vedtekter, regler, regnskap ol.
Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesiellt opplyst).

Opplysninger om sameie
Sameie bestående av 6 eierseksjoner.

Fellesutgifter
Kr.960,- per måned-

Inkluderer bygningsforsikring, snømåking og diverse småkostnader som skulle dukke opp.

Styreleder opplyser at det kan komme en økning i fellesutgifter/fellesgjeld i forbindelse med opparbeidelse/fiksing av skråning mot veien, hvis ikke utbygger rydder og ordner dette.

Forretningsfører
Forretningsførsel ordnes internt i sameiet.

Totale kostnader
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,-))
300,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
22 990,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))
---
123 130,- (Omkostninger totalt)
---
4 073 130,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr per
Formuesverdi som sekundærbolig kr per

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Overtagelse
Avklares i forbindelse med budgivning, kan overtas ganske raskt.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter C

Forsikring
Eier må selv tegne bolig - og innboforsikring.

Boligselgerforsikring
Selger har ihht. vilkår ikke anledning til å tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne "Boligkjøperpakken". Boligkjøperpakken kan inkludere blant annet hus- og innboforsikring, dobbel rentedekning og flytteforsikring. Pakken inkluderer også boligkjøperforsikring i ett år (med mulighet for forlengelse i inntil 5 år totalt) som gir deg tilgang til juridisk bistand dersom det skulle oppstå en situasjon som gjør det nødvendig å reklamere på boligkjøpet. "Boligkjøperpakken" må tegnes senest på kontraktsmøte.

Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Meglers vederlag
Selger betaler kr. 1,5% i provisjon oppstart og tilretteleggingshonorar kr 10.000-, digital markedspakke kr 13.990,-, oppgjørsbistand kr 7.900,- og elektronisk grunnboksutskrift. Krav på dekning av direkte utlegg.

Finansiering
Frem Eiendomsmegling samarbeider med Sparebanken Øst, og kunder som ønsker det kan raskt bli satt i kontakt med en kundebehandler for et uforpliktende lånetilbud. Frem Eiendomsmegling mottar markedsstøtte fra Sparebanken Øst, men det mottas ikke noen form for formidlingsprovisjon for formidling av lånekunder.

Viktig informasjon
Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Gjennomføring av oppgjør/transaksjoner
Kjøpesum inkl. omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse. Innbetalingene skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet skal tinglyses på ny eier og at megler får oversendt pantedokumenter som skal tinglyses snarest mulig etter kontraktsunderskrift.

Etter hvitvaskingsloven er megler forpliktet til å gjennomføre identitetskontroll av partene i en eiendomshandel. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om en mistenkelig transaksjon, kan megler stanse gjennomføring av transaksjonen. Megler er pliktig til evt. å sende melding til Økokrim uten orientering til partene.

Vedlegg
Tilstandsrapport
Opplysninger fra sameiet (vedtekter, regnskap, m.m.)
Kommunale opplysninger
Målebrev
Kartutsnitt
Reguleringsplan
Selgers egenerklæring
Ferdigattest
Tinglyste bestemmelser
Plantegninger
Budskjema m/forbrukerinformasjon

Salgsoppgave
Vi gjør oppmerksom på at denne nettannonsen kun er et utdrag av salgsprospektets fullstendige eiendomsopplysninger. Alle som vurderer å inngi kjøpetilbud på en eiendom, må sette seg inn i alle prospektets opplysninger. Bestill prospekt via link i denne annonse eller kontakt megler.

Nabolagsprofil

Markenrudveien 26

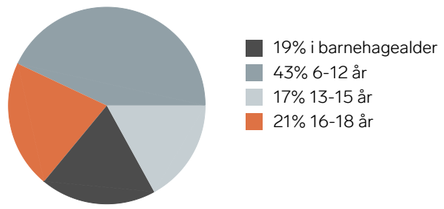
Offentlig transport

Eidsfoss kirke Linje 43	5 min 0.4 km
Hof Totalt 12 ulike linjer	8 min 8.4 km
Sande stasjon Linje RE11	16 min 16.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

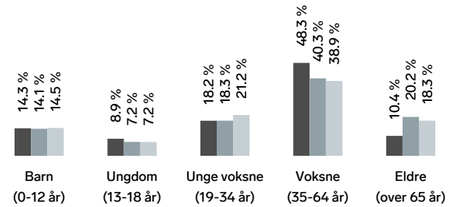
Skoler

Hof skole (1-10 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 7.4 km
Sande videregående skole 500 elever	24 min 20.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	27 min 23.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjulerud-eids...	202	88
Kommune: Holmestrand	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eidsfoss barnehage (0-4 år) 12 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Eidsfoss Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Hof PostNord	9 min 8.5 km

Sport

Vassbotn Balløkke Ballspill	2 min 1.5 km
Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 7 km
Feelgood	9 min
Spenst Sande	18 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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS

HOLMESTRAND kommune

gnr. 224, bnr. 88, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12451-2116 **Referansenummer:** FH7391

Foretak: Auen Takst AS **Takstingeniør:** Anders Auen **Vår ref:** Anders Auen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.
Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.
Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.
Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns
kontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen
Uavhengig Takstingeniør
anders@auentakst.no
975 26 915

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Beskrivelse av eiendommen

Vertikalt delt tomannsbolig fra 2021. Overflater, innredninger og teknisk utstyr er fra byggeår. Lader for EL bil montert i 2025.
Boligen fremstår i normal forventet stand. Kun 2 avvik som gjelder bom under flis på badegulv i 1.etg og at det kun er ventilator med kullfilter. Boligen fungerer med begge avvik. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Beisa vindskier med beslag.
Snødekt på befaringen. Kun vurdert ut fra alder
Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Et av tre nedløp ført i rør.
Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel.
Ensidig skrånet takkonstruksjon. Lufting i gesimser.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører av formpresset materiale. Malt slett boddør.
Terrassedører
med 3 lags glass. Ingen avvik men det bemerkes at spalte mellom dørblader i terrassedør er ujevn.
Takterrasse over carport og bod. Tett sjikt av asfaltpapp.
Tremmegulv av
impregnerte materialer. Rekkverk av stål og glass. Tetts sjikt lite synlig og
derfor ikke videre kontrollert. Horisontale overflater snødekt på befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom består av parkett. Vegger og himling med malte plater. I normal stand men det bemerkes noe bevegelse i parkett
Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.
Målinger gjort i begge etasjer. Inntil 10 mm.
Boligen har isolert stålpipe. Peisovn i stue/kjøkken
Hulltaking er foretatt i teknisk bod, uten å påvise unormale forhold.
Gulv av betong belagt med fliser. Vegg av bindingsverk kledd med gipsplater
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i etasjen uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon¨
Malt trapp med hel trinn mellom etasjene. Håndløper på vegg.
Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad 2.etg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast.
Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulv og
vegg. Dette er dokumentert av selger.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc med innebygget lekkasjesikring og dusj. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Bad
Bad. 1.etg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast.
Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulv og
vegg. Dette er dokumentert av selger.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc med innebygget lekkasjesikring og dusj. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av
rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som komfyr, stekeovn, kjøl/fryseskap
og oppvaskmaskin
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av fornikla kobber og med rør i rør system. Fordelingskap med
stoppekran, vannmåler og vannstopperventil plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp overbelastningsvern og 11 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrop består av løsmasser av stein og grus.
Til fuktsikring er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende.
Drensrør av plast.
Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med
betong. Vegger mot grunn av typen Thermo mur.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dette er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

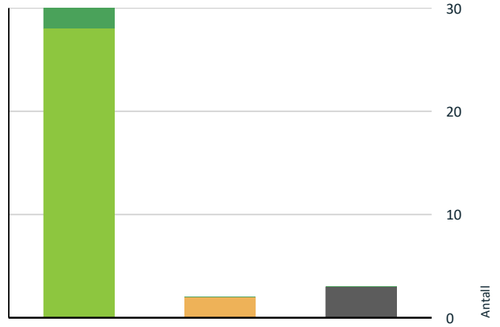
Det bemerkes at garderobe er tegnet inn som en del av soverommet i 2.etg. I rapporten spesifisert som eget rom da det er adskilt.

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser sitter fast på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp. Beisa vindskier med beslag. Snødekt på befaringen. Kun vurdert ut fra alder



TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Et av tre nedløp ført i rør.





TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ensidig skrånet takkonstruksjon. Lufting i gesimser.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller mangler.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdører av formpresset materiale. Malt slett boddør. Terrassedører med 3 lags glass. Ingen avvik men det bemerkes at spalte mellom dørblader i terrassedør er ujevn.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over carport og bod. Tett sjikt av asfaltpapp. Tremmegulv av impregnerte materialer. Rekkverk av stål og glass. Tetts sjikt lite synlig og derfor ikke videre kontrollert. Horisontale overflater snødekt på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takterrassen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringen.
Manglende kontroll kan medføre at skjulte feil eller fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader over tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i oppholdsrom består av parkett. Vegger og himling med malte plater. I normal stand men det bemerkes noe bevegelse i parkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Målinger gjort i begge etasjer. Inntil 10 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Peisovn i stue/kjøkken

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i teknisk bod, uten å påvise unormale forhold. Gulv av betong belagt med fliser. Vegg av bindingsverk kledd med gipsplater Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i etasjen uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon¨



TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp med hel trinn mellom etasjene. Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulv og vegg. Dette er dokumentert av selger.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc med innebygget lekkasjesikring og dusj. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad. 1.etg. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulv og vegg. Dette er dokumentert av selger.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc med innebygget lekkasjesikring og dusj. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

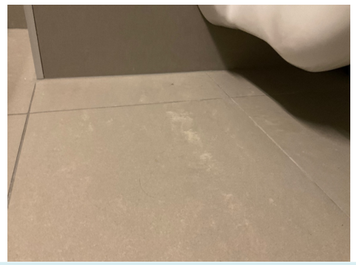
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser sitter fast på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flis med bom bør holdes under oppsikt. Om den skulle løsne må den limes på nytt slik at skader ikke oppstår på underlag.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1.

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som komfyr, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Pga. byggets utforming er annen løsning vanskelig å etablere. Dette er en preakseptert teknisk løsning for dette bygget. Ingen sjenerende lukt er registret i boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av fornikla kobber og med rør i rør system. Fordelingskap med stoppekran, vannmåler og vannstopperventil plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp overbelastningsvern og 11 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fra nybygg og lader for EL bil i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligger vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrop består av løsmasser av stein og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Til fuktsikring er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende. Drensrør av plast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Vegger mot grunn av typen Thermo mur.

TG IU Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dette er fra byggeår.

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

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

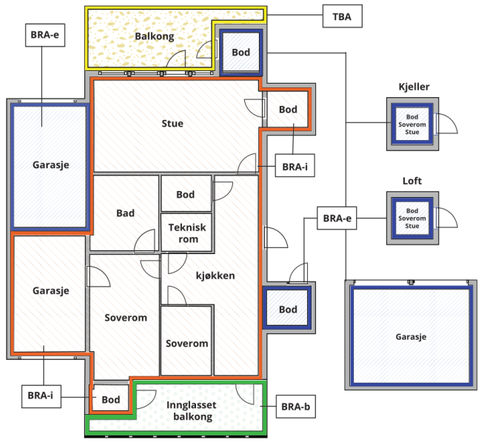
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	63			63	50
1.Etasje	63	7		70	
SUM	**126**	**7**			**50**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, garderobe		
1.Etasje	Bad, tv-stue, soverom, soverom 2, entré, teknisk rom, bod	Bod utv.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det bemerkes at garderobe er tegnet inn som en del av soverommet i 2.etg. I rapporten spesifisert som eget rom da det er adskilt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lader for EL bil

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	113	20

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Anders Auen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	224	88		6	2544 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Markenrudveien 26

Hjemmelshaver
Thorrud Bolig AS

Kommentar
Ideell andel av felles tomt.

Eierandel
127 / 616

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse Kort vei til barnehage og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet ideell andel av tomt med plenarealer. Asfaltert felles gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Ja
Rekvirentopplysninger	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Gnr 224 - Bnr 88
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. I dette tilfeller er det snø på befaring, noe som hindre fullstendig kontroll av flere bygningsdeler.
Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instrukser. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ✓ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
224	88	6			

Adresse: Markenrudveien 26
Eidsfoss
Postnr.: 3095

Byggeår: 2021
Når kjøpte du boligen: 2022
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ✓ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Gjensidige

Type villa/husforsikring ✓ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? ☐ Ja ✓ Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Thorrud Bolig AS	Fornavn	
Ny adresse	Eikernveien 74	E-post	haakon@thorrud.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3095 Sted **Eidsfoss**	Mobil	91325120

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
   ☑ Nei ☐ Ja
   Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
   ☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært
   ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
   ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
   ☑ Nei ☐ Ja
   Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
   Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?
   ☐ Nei ☑ Ja
   Hvis ja, beskriv: FDV Nybygg, utført uavhengig kontroll

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
   ☑ Nei ☐ Ja
   Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
   ☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært
   ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
   ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn/beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
   ☑ Nei ☐ Ja
   Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:
   ☑ Nei ☐ Ja
   Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
   ☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært
   ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
   ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
    ☑ Nei ☐ Ja
    Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
    ☑ Nei ☐ Ja
    Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:
    ☑ Nei ☐ Ja
    Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?
    ☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært
    ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
    ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
    Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
    - [x] Nei [ ] Ja, kun av faglært
    - [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
    - [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
    - Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
    - [x] Nei [x] Ja, kun av faglært
    - [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
    - [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
    - Firmanavn/beskriv:
      Elektrikkeren Drammen As montert billader
    - Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?
      [ ] Nei [x] Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
    For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:
    - Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
      [ ] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:
    - Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
      [ ] Nei [ ] Ja

22. Er det foretatt radonmåling?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:
    - Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
      [ ] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
    - [x] Nei [ ] Ja
    - Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

2026 Tilstandsrapport og arealmåling

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA Norsk takst

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Tønsberg 26.01.26

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 224, Bruksnr 88, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	3903	Holmestrand
Adresse:				
Veiadresse:	Markenrudveien 26, gatenr 3689	**Grunnkrets:**	402	Sjulerud-Eidsfoss-Stubben
(fra bruksenhet)	3095 Eidsfoss	**Valgkrets:**	6	Hof
Oppdatert:	29.02.2024	**Kirkesogn:**	4030703	Hof, Eidsfoss og Vassås

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.02.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	127/616
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 543,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/224/88	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3903/224/88/0/1	0,0
			Mottaker	3903/224/88/0/2	0,0
			Mottaker	3903/224/88/0/3	0,0
			Mottaker	3903/224/88/0/4	0,0
			Mottaker	3903/224/88/0/5	0,0
			Mottaker	3903/224/88/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	28.01.2021	Etablert/Endret	3903/224/88	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2021	Etablert/Endret	3903/224/88/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3903/224/88/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3903/224/88/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3903/224/88/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3903/224/88/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3903/224/88/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Markenrudveien 26	Bolig	122,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	108,0	Rammetillatelse:	16.02.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	16.02.2017
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.06.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300620954			Antall etasjer:	2

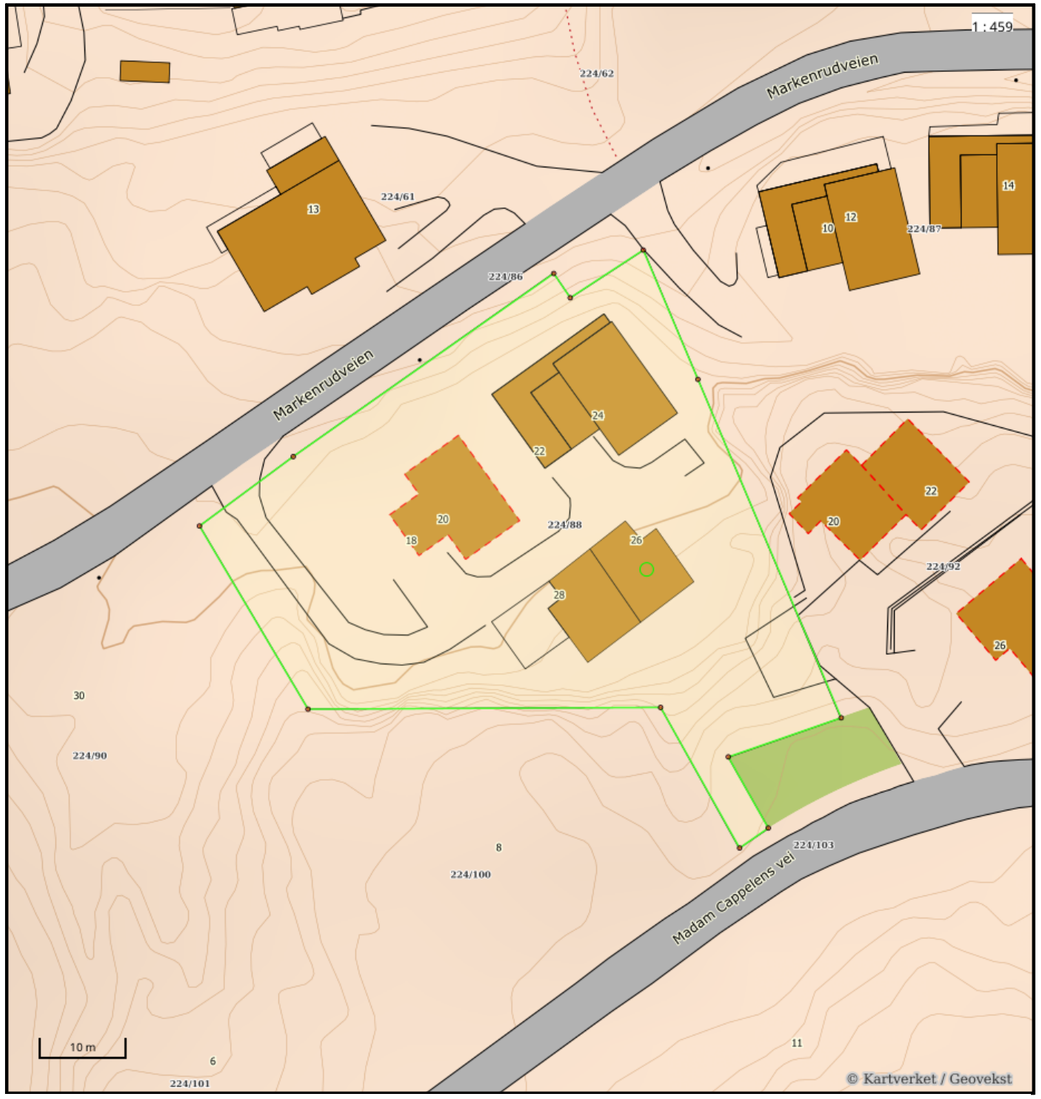
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		61,0		61,0				
H02			61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

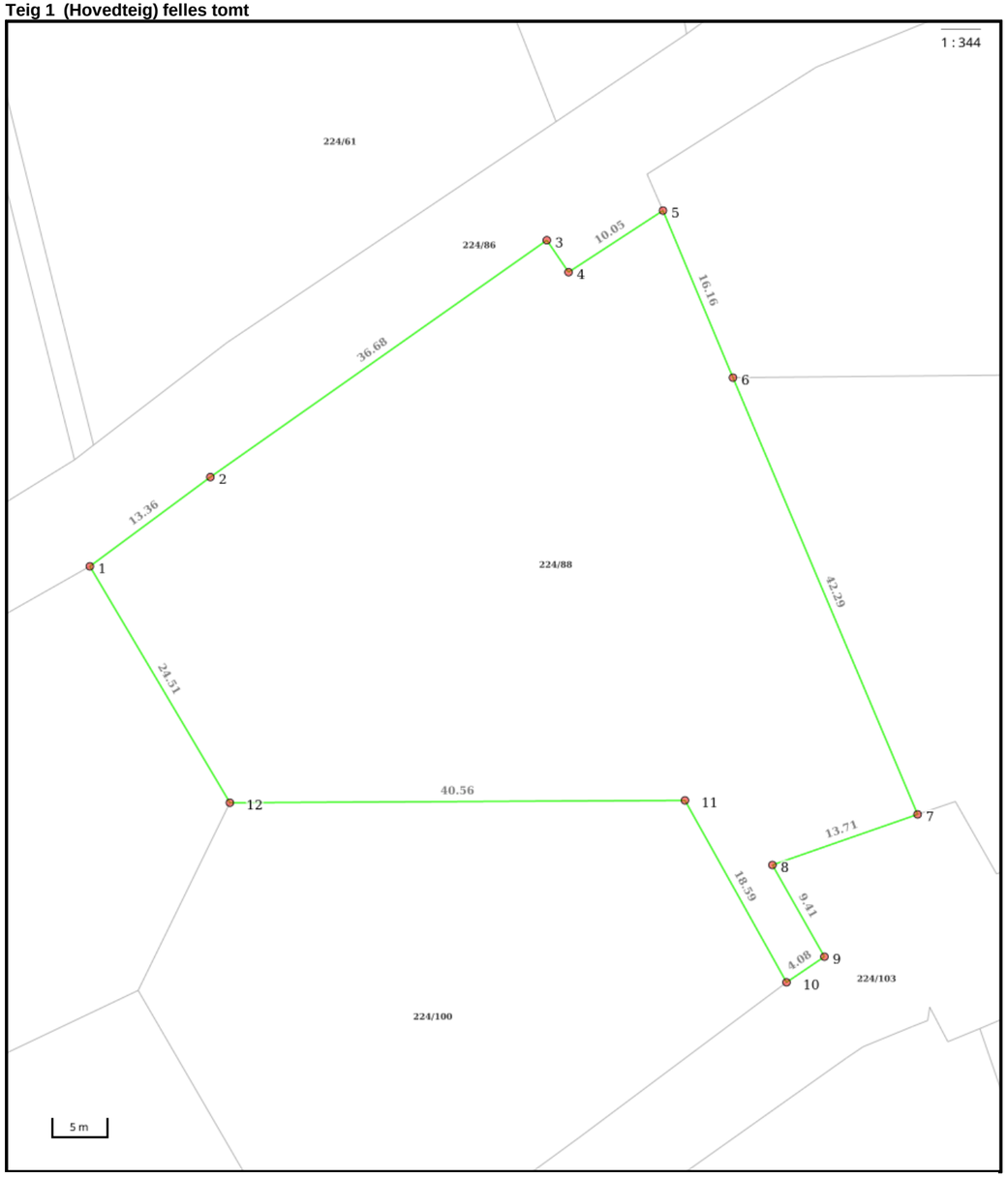


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 543,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

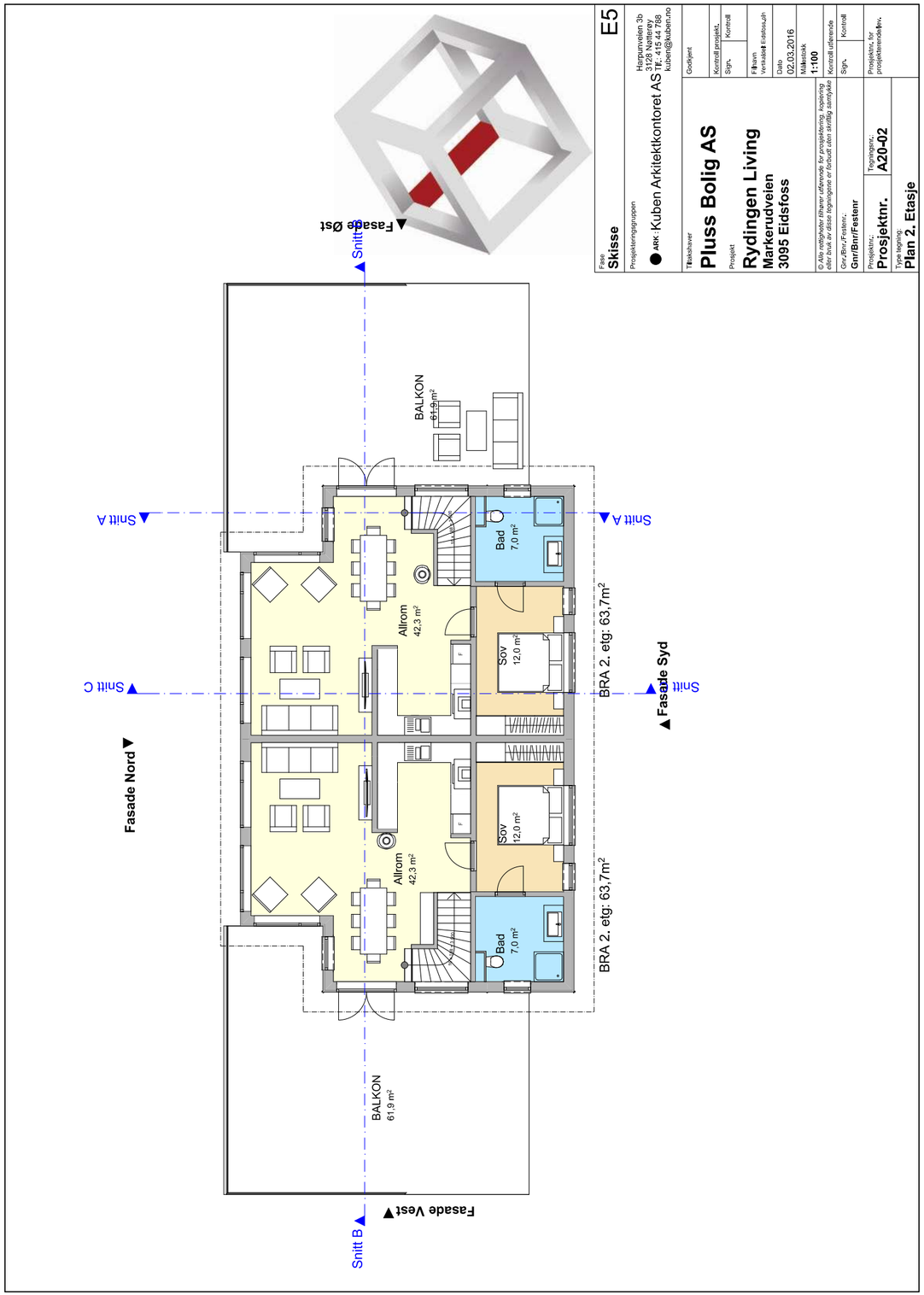
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 606 352,93	558 573,91	13,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 606 361,83	558 583,89	36,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 606 385,58	558 611,84	3,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 606 382,92	558 614,03	10,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 606 389,15	558 621,91	16,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 606 374,87	558 629,47	42,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 606 337,55	558 649,37	13,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 606 331,88	558 636,89	9,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 606 324,15	558 642,25	4,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 606 321,57	558 639,09	18,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 606 336,92	558 628,61	40,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 606 333,05	558 588,24	24,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



E5

Fase: Skisse

Prosjekteringsgruppen
ARK: Kuben Arkitektkontoret AS
Hagaløkken 3b
3128 Nøtterøy
Tlf.: 415 44 788
kuben@kuben.no

Tiltakshaver: Pluss Bolig AS
Prosjekt: Rydingen Living
Markeruduveien
3095 Eidsfoss

Godkjent
Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll
Fil-navn. Versjonsnr. Estatsnr./ph
Dato 02.03.2016
Målestokk 1:100

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Kontroll utførende: Sign. Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr: Gnr/Bnr/Festenr
Prosjektnr.: Prosjektnr. A20-02
Tegningsnr.:
Prosjektnr. for prosjekteringsfirma:
Type tegning: Plan 2. Etasje

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Kuben Arkitektkontor AS
Christian Røren
Postboks 29 Teie
3106 NØTTERØY

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
Tlf. dir.: *901 88 914*
Deres ref.: Vår ref.: *21/28617* *23.06.2021*

Gbnr 224/88 - Markenrudveien 26 og 28 - bolig- Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	Pluss Bolig A/S. Eikernveien 74, 3095 Eidsfoss
Ansvarlig søker:	Kuben Arkitektkontor AS
Godkjent sak:	Sak 034/17 datert 15.06.2017.
Gjennomføringsplan:	Datert 17.06.2021
Type tiltak:	Horisondelt 2 mannsbolig

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 034/17 (vår ref.: 17/566).

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende Siv. Ing Stener Sørensen A/S.
2. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

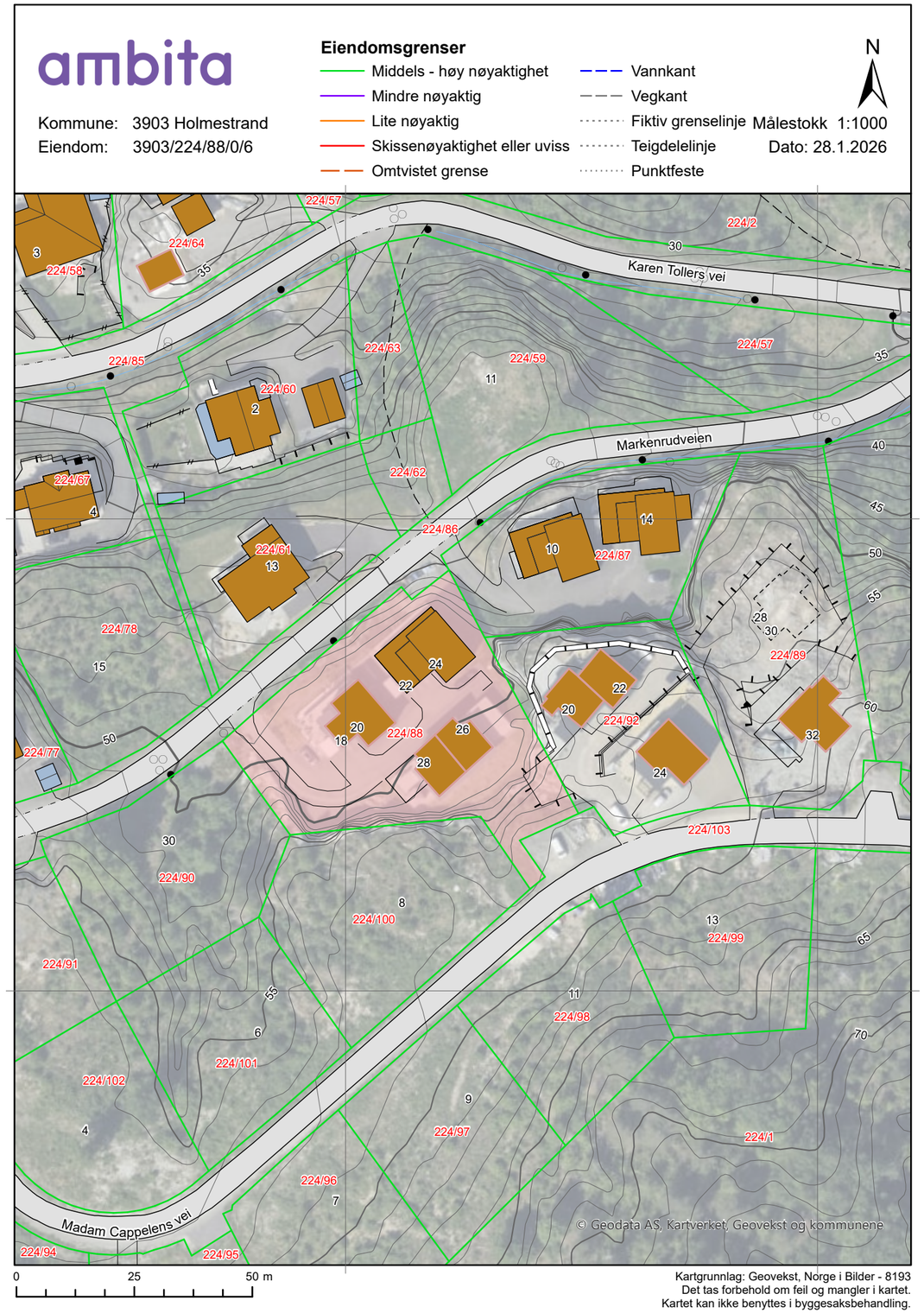
Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Mottakere:
Kuben Arkitektkontor AS Postboks 29 Teie 3106 NØTTERØY

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur



ambita

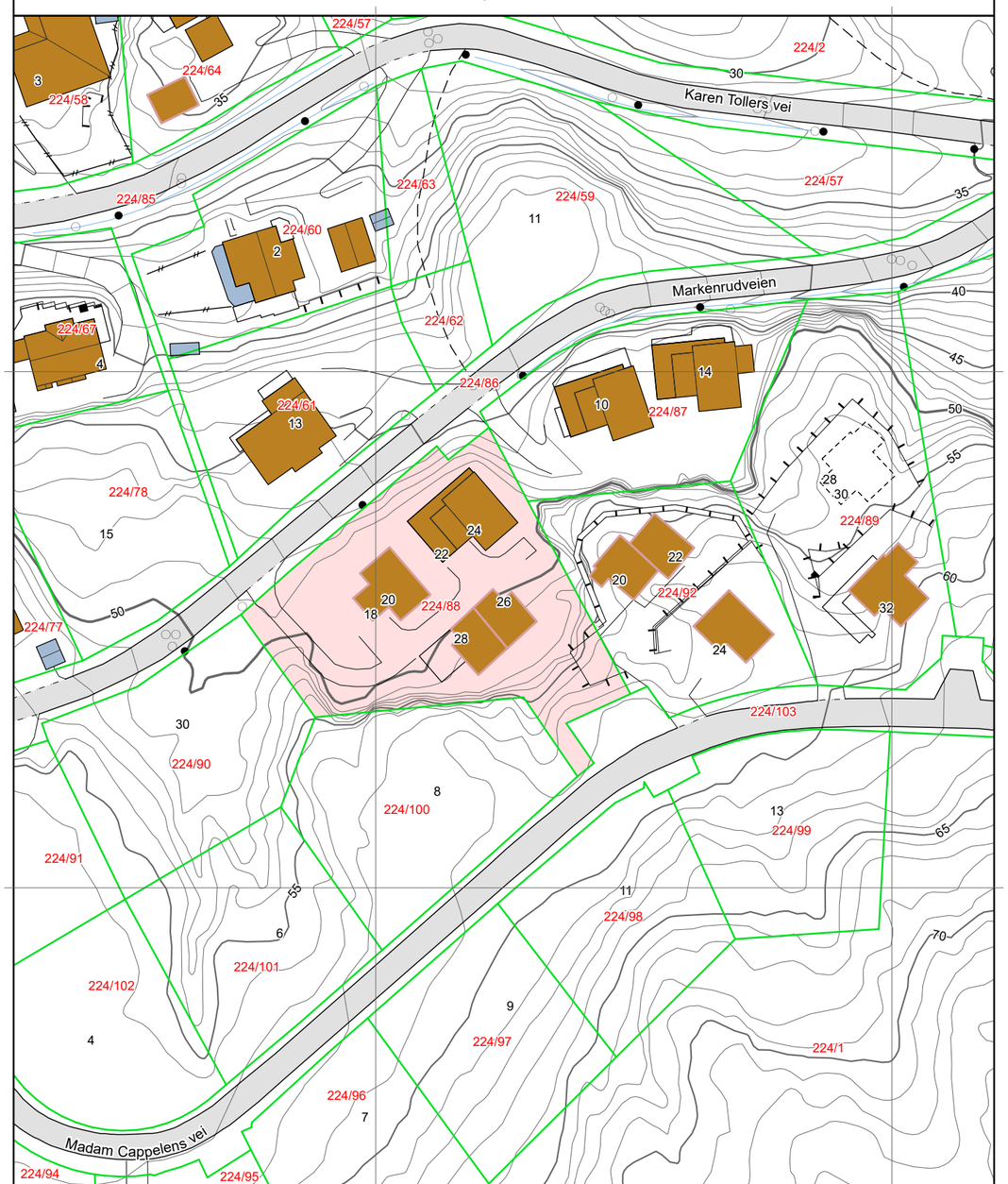
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/224/88/0/6

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

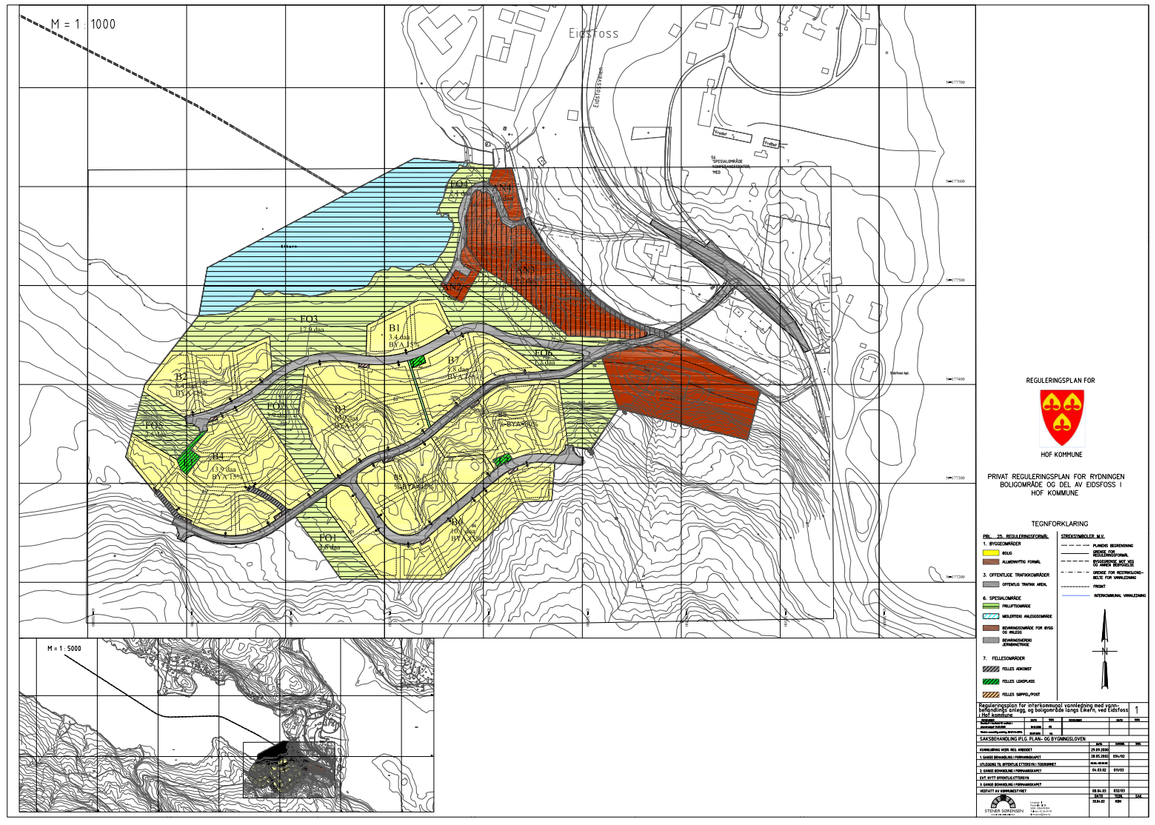
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Planstatus

Holmestrand kommune

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**224**	**88**	**0**	**6**	Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	2543.47m^2
Nedslagsfelt drikkevann	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	2543.47m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3903 HOF-L12-440	Rydningen boligområde og del av Eidsfoss (30.5.2017)	Frittliggende småhusbebyggelse	2543.29m^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:

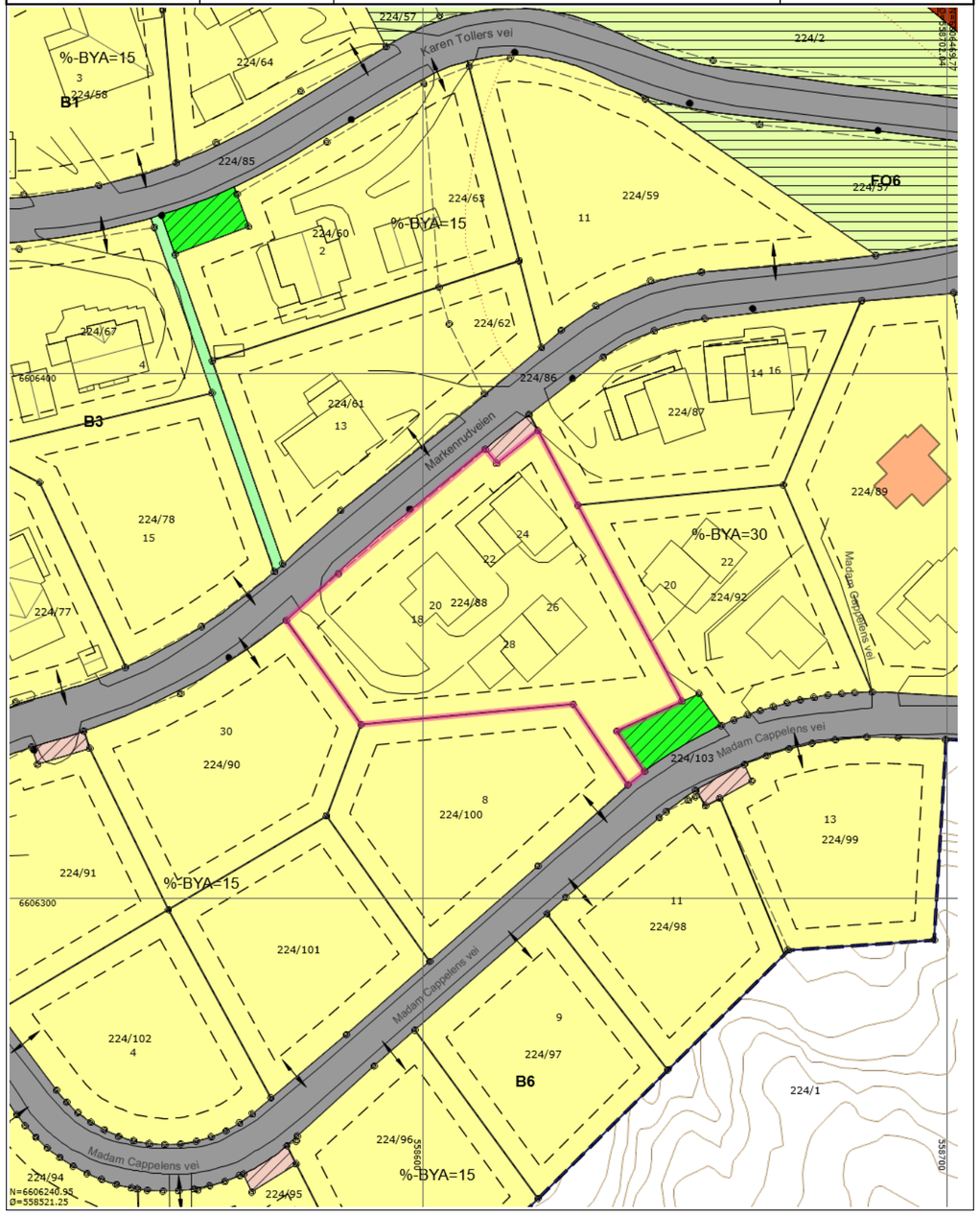
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 224	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Markenrudveien 26 3095 EIDSFOSS			
Annen info:	Rydningen boligområde og del av Eidsfoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Bevaring av bygninger og anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse	Almennyttig formål	Offentlig trafikkområde
Turveg	Friluftsområde	Felles lekeareal
Annet fellesareal	Høydekurve	

HOF KOMMUNE

Reguleringsplan for Rydningen boligområde og del av Eidsfoss

Plan-ID L12_440

Revidert 14.11.2016
Mindre endring vedtatt i TLM 30.05.2017, sak nr. 023/17.

Kunngjøring av oppstart	29.09.2000
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	TLM-034/02 28.05.2002
Offentlig ettersyn fra–til	08.06.2002-05.08.2002
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	TLM-011/03 04.03.2002
Kommunestyrets vedtak	KS-032/03 08.04.2003
Kunngjøring av plan	20.10.2003
Mindre vesentlig endring	TLM-026/08 11.03.2008
Mindre endring	TLM-037/16 22.11.2016
Mindre endring	TLM sak nr. 023/17 30.05.2017

§ 1

Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 30.04.02. Innenfor planens avgrensing er arealet i medhold av § 25 i plan- og bygningsloven regulert til:

- § 25.1 Byggeområder
  - Boliger
  - allmennyttig formål: vannbehandlingsanlegg, vanninntak, forsamlingshus og festivalområde, og museums- og utstillingsvirksomhet.

- § 25.3 Offentlig trafikkområder
  - kjørevei og frisiktsone

- § 25.6 Spesialområder
  - bevaringsverdig bebyggelse og anlegg
  - friluftsområder
  - friluftsområde i sjø

- § 25.7 Fellesområder
  - lek, opphold

Yrkeskjøretøy

Yrkeskjøretøy over 3,5 t skal ikke hensettes innefor reguleringsområdet.

§ 2 Byggeområder

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan fradeling og utbygging ikke finne sted før

tekniske hovedanlegg for vann- og avløp, strømforsyning, gang- og sykkelvei og samfunnstjenester som helse- og sosialjenester, barnehager, skole mv. er etablert.

Før det gis byggetillatelse for boliger, skal det fremlegges dokumentasjon på at mennesker som oppholder seg i boligene ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan
gi forhøyet risiko for helseskader, jf. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven § 8-33 pkt. 4.

Som del av søknad om tiltak, skal det leveres utomhusplan. Utomhusplan skal omfatte de delområder det søkes for og skal redegjøre for:

- Eksisterende og nytt terreng
- Trafikkorganisering
- Vegetasjon og materialbruk
- Tekniske forhold, herunder overvannshåndtering, gjerder, forstøtningsmurer, murer og trapper.

§ 3 Boliger B1 – B7

Det kan oppføres frittliggende boliger med største fasedehøyde (terreng- møne): 9m én frittliggende enebolig på hver tomt med maksimum gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter målt fra eksisterende terreng. Garasje kan oppføres med inntil 50m2 grunnflate og gesimshøyde inntil 2.8m (målt i veggliv fra gulv inne). Tillatt bebygget areal (BYA) er 15%. Ved utforming av og matrialvalg til boligene skal det tas hensyn til Eidsfoss som historisk sted – bygningene skal ha kledning av tre med dype naturtoner som grått eller brunt.

På den enkelte tomt skal det anlegges 2 parkeringsplasser pr. bolig. Foran garasjeutkjøring normalt på vei skal det være min. 5m avstand til eiendomsgrense. Ved utkjøring parallelt med vei kan avstand til eiendomsgrense mot vei være 2m.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal bevares, men kan tynnes slik at sol, utsikt og tilgjengelighet ikke hindres.

Før deling av tomter eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge tomtedelingsplan for det aktuelle byggeområdet, godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise tomtegrenser, byggegrenser, adkomster og lekeplasser.

3.1 Boliger B8

Der ikke annet er bestemt i denne paragrafen gjelder § 3 også for delfelt B8:

- Det tillates frittliggende boliger.

- Tillatt bebygd areal 30 %-BYA.

- Felles renovasjonsløsninger tillates etablert innenfor delfeltet. Disse skal plasseres i tilknytning til offentlig vei.

- Situasjonsplan LA03 datert 29.04.2016, med fastsatt overkant gulvhøyde, er juridisk bindende for utbyggingen. Maksimum gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 8,5 meter målt fra fastsatt overkant gulvhøyde. Overkant gulvhøyde kan fravikes hvis det medfører til mindre terrenginngrep og bedre terrengtilpassede bygg.

§ 4 Allmennyttig formål – område AN1

Det skal oppføres bygning for vannbehandlingsanlegg med nødvendige ledningsanlegg og adkomster. Om midlertidig anleggsbelte for ledningsanlegg: kfr. §9.
Bebyggelsen kan oppføres med maksimal fasadehøyde 11.5m over ferdig planert terreng.
Bya (bebygget grunnflate i forhold til tomtearealet) skal ikke overstige 25%.

Parkering fastlegges gjennom situasjonsplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Det er utarbeidet forprosjekt, vedlagt reguleringsplanen som illustrasjon.

Før det gis tillatelse etter §93 i plan- og bygningsloven skal det foreligge situasjonsplan for området, godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise bebyggelsens utforming og høyder, adkomster, ledningsanleggets beliggenhet, parkering og andre utearealer, og terrengbehandling. Utearealene skal være opparbeidet før bygningen tas i bruk.

§ 5 Allmennyttig formål – område AN2

Det skal oppføres bygning for vanninntak/pumpestasjon med tilhørende ledningsanlegg.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal fasadehøyde 7.5m og skal gis utforming og materialbruk som gir sammenheng med bebyggelsen i område AN1. Bya (bebygget grunnflate i forhold til tomtearealet) skal ikke overstige 40%.

Det er utarbeidet forprosjekt som er vedlagt reguleringsplanen som illustrasjon.

Før det gis tillatelse etter §93 i plan- og bygningsloven skal det foreligge situasjonsplan for området, godkjent av det faste utvalget for plansaker, som skal vise bebyggelsens utforming og høyder, adkomst, ledningsanleggets beliggenhet og terrengbehandling. Utearealene skal være opparbeidet før bygningen tas i bruk.

§ 6 Allmennyttig formål – AN3 og AN4

Eksisterende bruk av bygninger områder skal videreføres: forsamlinger og festivaler, og museum- og utstillingvirksomhet.

§ 7 Offentlig trafikkområde

Grense for offentlig trafikkområde kan tilpasses nødvendig areal for fyllinger/skjæringer.

Reguleringsbredden for vei er 8 meter. I veikurver med utvidelse økes reguleringsbredden tilsvarende.

Før det gis tillatelse etter §93 i plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjente detaljplaner.

§ 8 Spesialområder – friluftsområder

Vegetasjon bør opprettholdes som landskapselement, skjerm mot klima og mellom bruksformål. Vegetasjonen kan skjøttes ved tynning slik at ikke sol, utsikt eller tilgjengelighet

hindres. Verdifull vegetasjon og større trær bevares.

Stier kan opparbeides.

I område FO1 skal det opparbeides lekeplass/ballslette.

Område FO4 kan opparbeides som badestrand. Før opparbeidelse i områdene skal det foreligge situasjonsplaner godkjent av det faste utvalget for plansaker.

I friluftsområde i sjø kan det fra område FO3 anlegges flytebrygge for småbåter.

For øvrig tillates ikke anleggsmessige inngrep i friluftsområdene.

§ 9 Spesialområder – bevaringsverdige bygg og anlegg

Eksisterende bebyggelse og anlegg skal bevares og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig utseende. Evt. nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til dimensjoner og materialer. Kryssing mellom bevaringsverdig jernbanetrase og ny adkomstvei skal skje i plan med jernbanetraseen. Traseen bør markeres over ny adkomstvei.

Del av bevaringsverdig jernbanetrase tillates benyttet som adkomst til område AN2 slik det er
vist på plankartet.

Før det fattes vedtak etter §93 i plan- og bygningsloven skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighet.

§ 10 Fellesområder

Grenser og beliggenhet av fellesområdene kan justeres etter terreng og opparbeidete veier.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Lekeområder L3 og FO1 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for B8

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 29.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 224 **Bruksnr.:** 88 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Referanse: 340/3000118/8-26-0012 Markenrudveien 26

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6588
Avløp		8389
Renovasjon		2914
Eiendomsskatt		4072

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2025	360

Kommentar
Årsgebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 133m3. Det er ikke mottatt avlesning av måler for 2025, slik at denne målerstand er stipulert. Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 224 **Bruksnr.:** 88 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Markenrudveien 26, 3095 EIDSFOSS
Referanse: 340/3000118/8-26-0012 Markenrudveien 26

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Løpenummer for forretning: 613243459 Vedlegg: Ja

Doknr: 156309 Tinglyst: 08.02.2021
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988865710	THORRUD BOLIG AS		Eikernveien 74A, 3095 EIDSFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3802	224	88

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	224	88	0	1	80 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	224	88	0	2	101 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	224	88	0	3	80 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	224	88	0	4	101 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	224	88	0	5	127 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	224	88	0	6	127 / 616	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

29.01.2021 12.49

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	RÅDHUSGT. 11, 3080 HOLMESTRAND	JØRGEN HAUGEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Håkon Thorrud	12066341370	haakon@thorrud.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Eikernveien 74	3095	Eidsfoss	91325120

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	Holmestrand	224	88	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988865710	Thorrud Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	80	B	13				25				37				49			
2	B	101	B	14				26				38				50			
3	B	80	B	15				27				39				51			
4	B	101	B	16				28				40				52			
5	B	127	B	17				29				41				53			
6	B	127	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		616		Nevner =		616													

Dato	Innsenderens underskrift
9/12-20	Håkon Thorrud

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
9/12-20	Håkon Thorrud

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Holmestrand 9/12-20	Håkon Thorrud	Thorrud Bolig AS ved Haakon Thorrud
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	HOLMESTRAND	224	88	

Dato	Underskrift	Stempel
29/1-21		HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
9/12-20	Håkon Thorrud

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

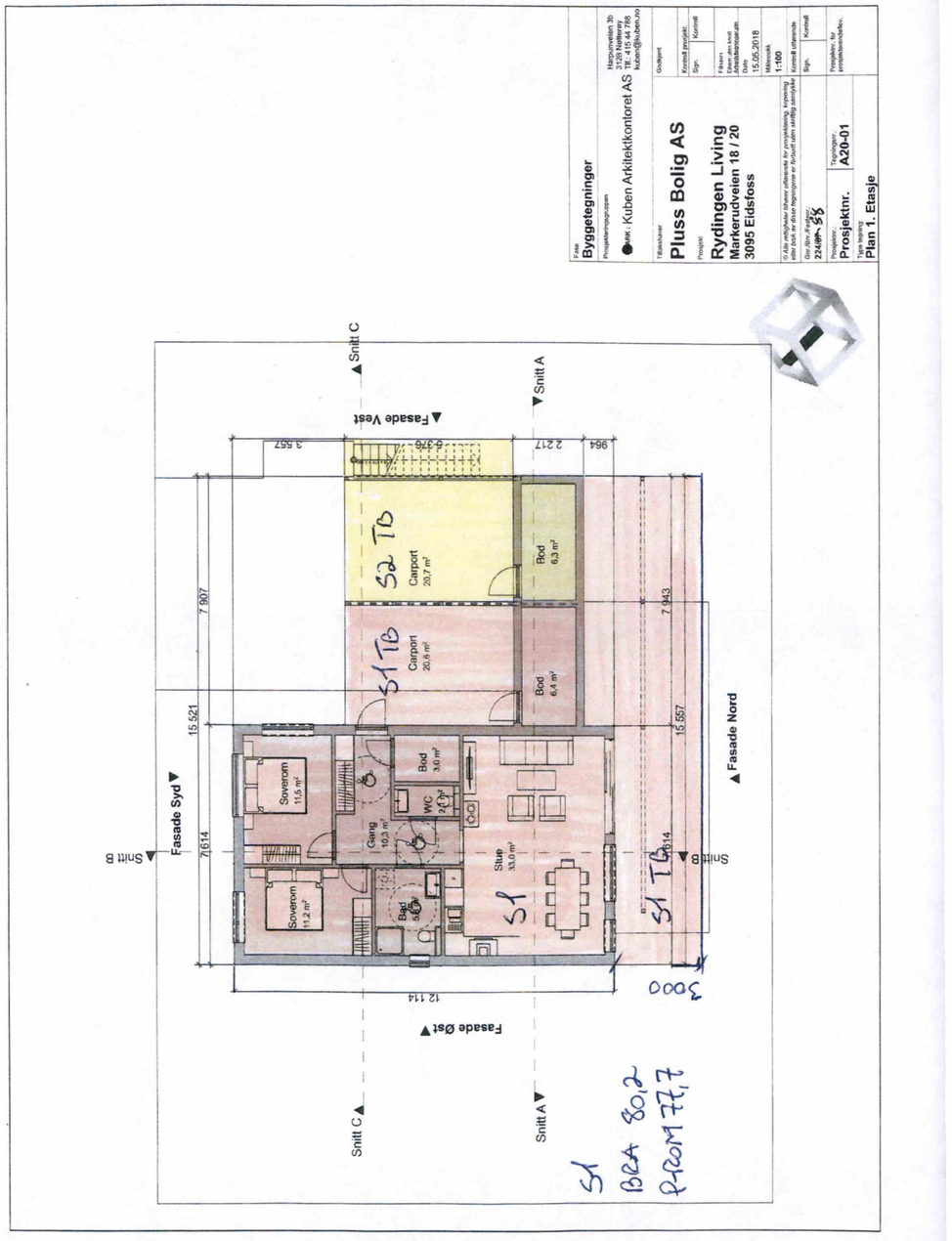
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

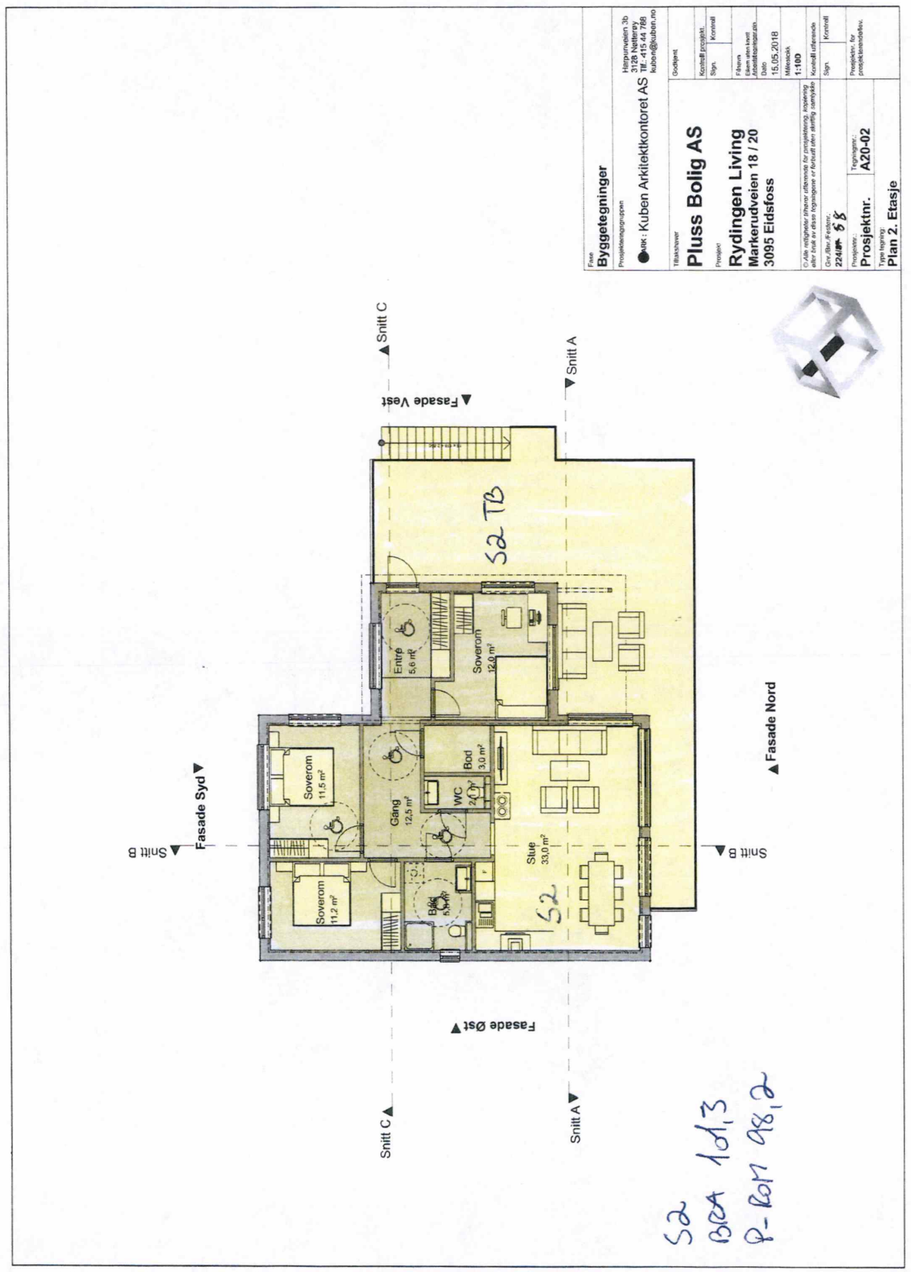
Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

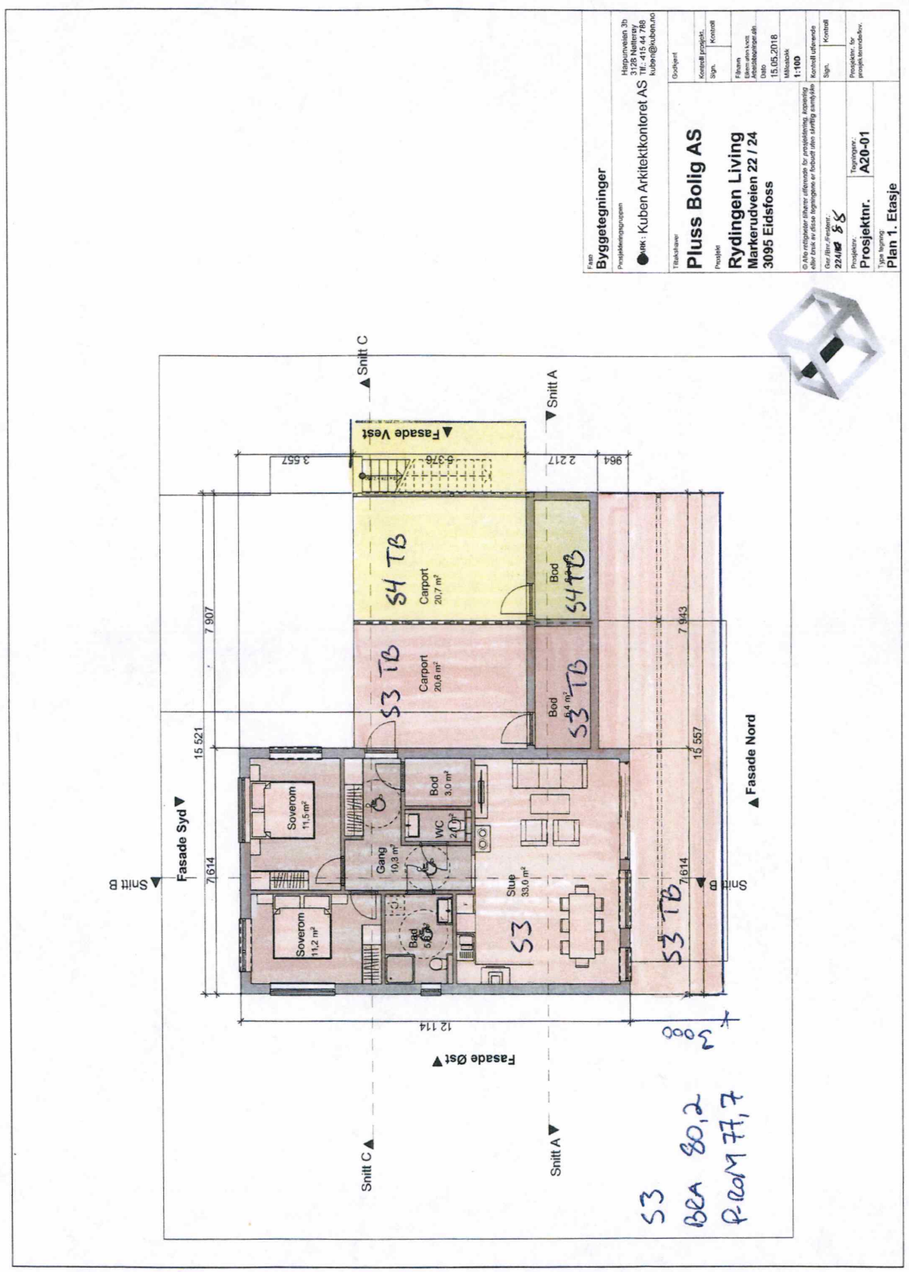
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
9/12-20	Håkon Thorrud


PLANINFORMASJON
GRENSER
BYGGEGRENSE
BYGNING
TERRENGBEHANDLING
KONSTRUKSJONER
VEIER OG PLASSER
UTSTYR
MÅLESTOKK A1:200
MÅLESTOKK A3:400
S1
S2
S3
S4
S5
S6
LEK
Trinn 1


Byggetegninger
Kuben Arkitektkontoret AS
Pluss Bolig AS
Rydingen Living
Markerudveien 18 / 20
3095 Eidsfoss
Plan 1. Etasje
Snitt C
Snitt A
Fasade Vest
Fasade Nord
Fasade Syd
Fasade Øst
Snitt B
Soverom 11,5 m²
Gang 10,3 m²
Bod 3,0 m²
WC 2,1 m²
Stue 33,0 m²
Soverom 11,2 m²
Bad 5,6 m²
Carport 20,7 m²
Bod 6,3 m²
Carport 20,6 m²
Bod 6,4 m²
S1 TB
S2 TB
S1
S1
BRA 80,2
P-ROM 77,7


Fase
Byggetegninger
Prosjekteringsgruppen:
Kuben Arkitektkontoret AS
Hitrapumveien 3b
3128 Nøtterøy
Tlf.: 415 44 788
kuben@kuben.no
Tiltakshaver
Pluss Bolig AS
Prosjekt
Rydingen Living
Markerudveien 18 / 20
3095 Eidsfoss
Gnr./Bnr./Festenr.:
224/
Prosjektnr.
Prosjektnr.:
A20-02
Type tegning:
Plan 2. Etasje
Snitt C
Snitt A
Fasade Vest
Fasade Nord
Fasade Syd
Fasade Øst
Snitt B
Soverom 11,5 m²
Gang 12,5 m²
Bad 3,0 m²
WC 2,0 m²
Stue 33,0 m²
Soverom 11,2 m²
Bad 6,0 m²
Entré 5,6 m²
Soverom 12,0 m²
S2 TB
S2
BRA 101,3
P-ROM 98,2


Fase
Byggetegninger
Prosjekteringsgruppen:
Kuben Arkitektkontoret AS
Hitrapumveien 3b
3128 Nøtterøy
Tlf.: 415 44 788
kuben@kuben.no
Tiltakshaver
Pluss Bolig AS
Prosjekt
Rydingen Living
Markerudveien 22 / 24
3095 Eidsfoss
Gnr./Bnr./Festenr.:
224/
Prosjektnr.
Prosjektnr.:
A20-01
Type tegning:
Plan 1. Etasje
Snitt C
Snitt A
Fasade Vest
Fasade Nord
Fasade Syd
Fasade Øst
Snitt B
Soverom 11,5 m²
Gang 10,3 m²
Bod 3,0 m²
WC 2,0 m²
Stue 33,0 m²
Soverom 11,2 m²
Bad 6,0 m²
Carport 20,7 m²
Carport 20,6 m²
Bod
S4 TB
S3 TB
S3
S3
BRA 80,2
P-ROM 77,7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/156309/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 07:50



S4
BRA 101,3
P ROM 98,2

Fase
Byggetegninger
Prosjekteringsgruppen
ARK: Kuben Arkitektkontoret AS
Harpumveien 3b
3128 Nøtterøy
Tlf.: 415 44 788
kuben@kuben.no
Tiltakshaver
Pluss Bolig AS
Prosjekt
Rydingen Living
Markerudveien 22 / 24
3095 Eidsfoss
Godkjent
Kontrollf. prosjekt
Sign.
Kontrollf.
Filnavn
Ekstern utførs kvalit. Arkeldatagrunnlag.pln
Dato
15.05.2018
Målestokk
1:100
Kontrollf. utførende
Sign.
Kontrollf.
Gnr./Bnr./Festenr.:
224/88
Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. for prosjektleverandør/ev.
Type tegning
Plan 2. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/156309/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 07:50

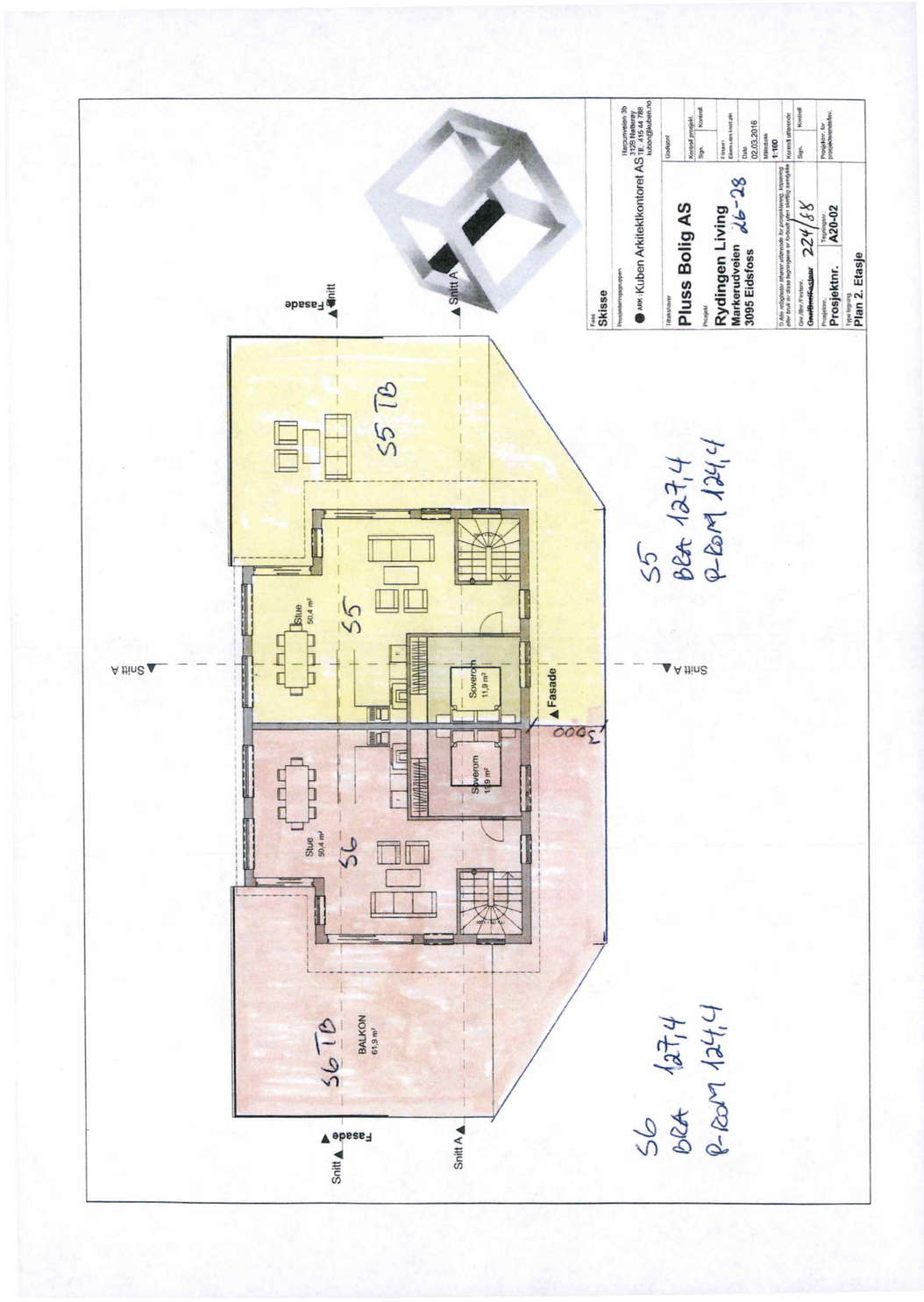


S6
BRA 127,4
P-ROM 124,4

S5
BRA 127,4
P-ROM 124,4

Fase
Skisse
Prosjekteringsgruppen
ARK: Kuben Arkitektkontoret AS
Harpumveien 3b
3128 Nøtterøy
Tlf.: 415 44 788
kuben@kuben.no
Tiltakshaver
Pluss Bolig AS
Prosjekt
Rydingen Living
Markerudveien 26-28
3095 Eidsfoss
Godkjent
Kontrollf. prosjekt
Sign.
Kontrollf.
Filnavn
Ekstern utførs kvalit. plan
Dato
02.03.2016
Målestokk
1:100
Kontrollf. utførende
Sign.
Kontrollf.
Gnr./Bnr./Festenr.:
224/88
Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
A20-01
Prosjektnr. for prosjektleverandør/ev.
Type tegning
Plan 1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Vedtekter
for
Markenrudveien 18-28

Vedtatt ved seksjoneringen i henhold til lov om Eierseksjoner av 16.6.2017

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 224 bnr 88 i Holmestrand kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Terrasser inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, garasjer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av ledningsnett på eiendommen.

Eierseksjonsmøtet kan beslutte å utføre vedlikehold og hagearbeid på den enkelte seksjonseiers seksjon, for denne seksjonseiers regning, for det tilfellet dette forsømmes.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter eventuelt forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

090120



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

frem eiendomsmegling

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:
Markenrudveien 26, 3095 Eidsfoss. GNR 224, BNR 88, snr 6 i Holmestrand kommune

Budets størrelse: Kr. _____
+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapital:_____ Kontaktperson og tlf.nr:_____ kr_____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.):_____

_____

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato:_____kl:_____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn:_____ Navn:_____

Fødselsnr:_____ Fødselsnr_____

Adr:_____ Adr:_____

Postnr:_____ Sted:_____ Postnr:_____ Sted:_____

Mobil:_____ Tlf:_____ Mobil:_____ Tlf:_____

E-post:_____ E-post:_____

Dato:_____ Dato:_____

Sign:_____ Sign:_____

EIDSFOSS - EIDSFOSS - Nyere vertikaldelt tomannsbolig med stor terrasse og dobbel carport - Utsikt over Eikeren - Gode solforhold





Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Spikkestadveien 92 B, 3440 Røyken
91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no