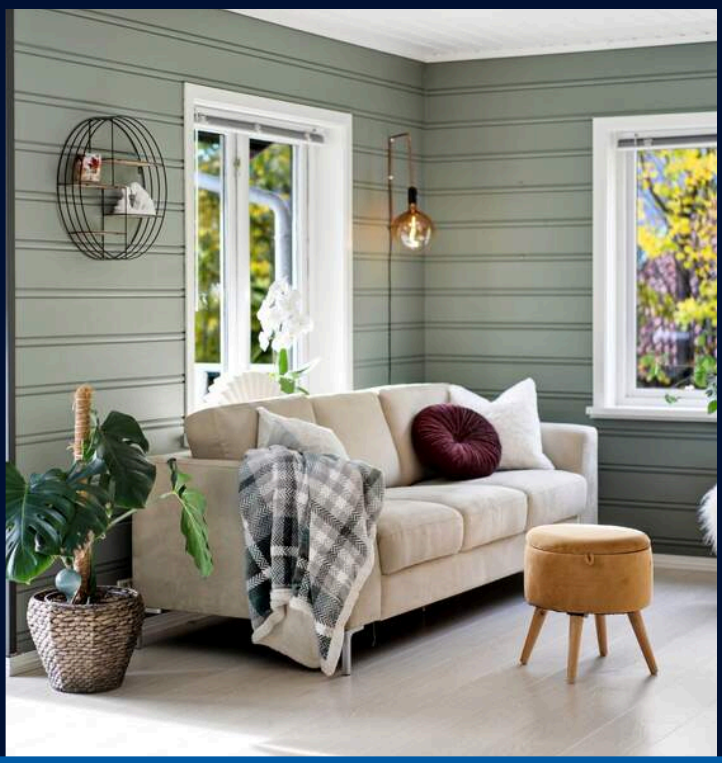
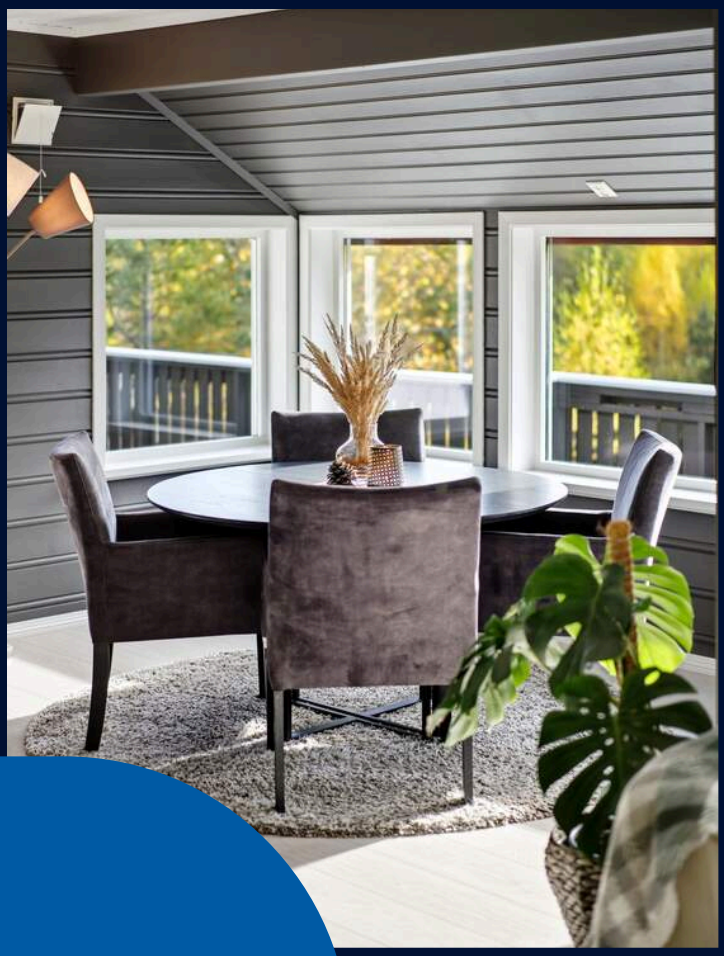






Velkommen til

Rambergvegen 39
3614 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rambergvegen 39
3614 Kongsberg

Familievennlig enebolig med stor hagetomt | Landlige omgivelser | 4 sov og 2 bad | Moderne kjøkken | Idyllisk uteområde

Velkommen til Rambergvegen 39. En frittliggende enebolig over 3 plan i landlige og rolige omgivelser.

Eiendommen har en tilbaketrukket, solrik og landlig beliggenhet, opp Rambergveien i Flesberg. I hovedetasjen er det en åpen og lys stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet ble fornyet i 2024 med glatte fronter, heltre benkeplate og moderne hvitevarer. Stuen varmes opp av et nytt ildsted fra 2024, og det er installert 2 varmepumper i boligen.

Velkommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Omkostninger*	kr	99 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 899 090
BRA/BRA-I		186/151 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 022 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1991
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marius Haraldstad
Eiendomsmegler

959 63 408
marius.haraldstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 800 000**
Omkostninger*	kr	**99 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 899 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 95 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 96 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vannanlegg, samt brøyting, sommer- og vintervedlikehold av privat bilvei. Les mer i prospektet under punkt om vei, vann og avløp.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 351 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

I kommunale avgifter fremkommer avløp/slamtømming, renovasjon og branntilsyn med feiing, Vannet er privat og betales ikke til kommunen.

Eiendomsskatt kommer i tillegg og var i 2025
kr 5 702.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening, hvor alle eiendommenes sin andel av eierskap til å drifte å vedlikeholde veiene i området, tydelig fremgår. Eiendommen er tilknyttet Ramberg vegforening, som ivaretar drift og vedlikehold av felles grendevei, herunder snøbrøyting. Årlig vegavgift fastsettes av årsmøtet og må påregnes for alle beobere i nabolaget.

Registerbetegnelse
Gnr. 122, bnr. 50 i Flesberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 151 m2
BRA total: 151 m2

1. etasje
BRA-i: 78 m2.
TBA: 107 m2.

Sokkeletasje/underetasje
BRA-i: 73 m2.

Garasje:
BRA-e: 35 m2
BRA total: 35 m2

Ikke målbare arealer:
- Enebolig loft har 45 m² ikke måleverdig areal (ALH) med gulvareal 45 m².
Innredet loftstue er ikke omsøkt/bruksendret/godkjent som rom til varig opphold.
- Garasje har lagringsloft med lav takhøyde og 30 m² ikke måleverdig areal (ALH) / gulvareal.

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, carport og på gruset gårdsplass på egen tomt. Det er montert elektrisk garasjeport med portåpner og elbillader på vegg i garasjen. Tomta har god boltreplass, og man har også på siden av garasjen plass til feks bobil, henger, eller ekstra motoriserte kjøretøy.

Tomt
Tomteareal er 1 022 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og beplantning, samt gruset gårdsplass. Terrenget er forholdsvis flatt fordelt over to nivåer, med skrånende terreng mellom nivåene. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold i rolige omgivelser. Det er fine terrasseplattinger på eiendommen med god boltreplass og rom for leik og moro, hundehold mv. Eiendommen er også dels gjerdet inn, spesielt godt egnet for familier med barn eller dyrehold.

Det foreligger eget målekart og målebrev for eiendommen som beskriver hvor tomtegrensene går.

Byggeår
Ca. 1991

Innhold
Enebolig over to fulle etasjer, samt ekstra innredet loft med 45 kvm "ekstra areal" (ikke målbart grunnet noe lav takhøyde)

Eiendommen består av følgende rom:

Hovedbygning:
Underetasje BRA-i: Entré, hall m/trapp, tre fleksible soverom (evt kjellerstue/trimrom), bad, vaskerom og bod.
1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken m/trapp, gang, soverom og bad.
Loft: Innredet loftsetasje med 3 innredede rom (ikke bruksendret/omsøkt som oppholdsrom).

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 35 m².

Balkong ut fra stue i 1. etasje på ca. 29 m². Terrasseplatting på terrengnivå ut fra kjøkken på cirka 80 m². På tomten er det i tillegg oppført en enkel carportlignende konstruksjon samt en enkel frittstående bodbygning.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i 1. etasje. Veggen mellom stue og spisestue samt veggen mellom spisestue og gang er fjernet, slik at rommene fremstår som en mer åpen løsning. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak, men vi gjør for ordens skyld oppmerksom på avvikene. Videre er veggen mellom bad og opprinnelig garderobe fjernet, slik at badet er utvidet. Innvendig ombygging og endring av romløsning innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. Innredet loftstue er ikke omsøkt/bruksendret/godkjent som rom til varig opphold, og det er satt inn en trapp mellom etasjene, der det på tegning kun var søkt om takluke. Bruken av rommene på loftet som oppholdsrom, skjer på nye eieres egne ansvar.

Standard
Frittliggende enebolig fordelt over to plan samt innredet loftsetasje, med en god romløsning og solrike uteplasser. Kjøkkenet og stuen i 1. etasje ble oppgradert i 2024 med ny innredning, laminatgulv og en rentbrennende vedovn.

Entré og hall:
Inngangen i underetasjen leder inn til en romslig hall med flislagt gulv og gulvvarme. Rommet gir god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaringsmøbler, og knytter underetasjens rom sammen med trappeløpet opp til 1. etasje.

Stue:
Stuen ligger i 1. etasje og har en åpen løsning mot kjøkkenet og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet ble overflateoppusset i perioden 2024–2026 med nytt laminatgulv og malte flater, og er utstyrt med en elementpipe og montert ildsted fra 2024. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen i front, med solrike uteplasser mot syd/vest.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har innredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasseplatting på baksiden av eiendommen, med god tilgang til hagen. Det er også montert ny varmepumpe på kjøkkenet i sort utførelse, fra 2024.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har vegger med baderomsplater, panel i himling og støpt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, og har naturlig ventilasjon. Rommet ble overflateoppusset i 2019 under tidligere boligeier, men uten fornyelse av membraner mv.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen har flislagte vegger, panel i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, med naturlig oppdriftsventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i underetasjen og er fra byggeår 1991, utstyrt med sluk og opplegg for vaskemaskin. Her er også varmtvannsbereder plassert

Soverom 1. etasje:
Hovedsoverommet i 1. etasje har adkomst fra badet og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Soverom underetasje:
Underetasjen inneholder 3 soverom i ulik størrelse. Soverommene har plass til sengeløsninger, kommoder og klesoppbevaring, og kan også fungere utmerket som ekstra oppholdsrom, kjellerstue, trimrom, barnerom eller gjesterom, alt etter ønske og behov.

Balkong og terrasse:
Boligen har romslige utearealer med en balkong ut fra stuen og en stor terrasseplatting på bakkenivå ut fra kjøkkenet, mot hagen på baksiden.

Overflater:
Gulv: Tregulv, laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malt tapet, malte panelplater, panel og fliser.
Himling: Panel.

Lagring:
Boligen har innvendig bod i underetasjen. Frittstående garasje oppført i 1994 på ca. 35 m² med lagringsloft på ca. 30 m² med lav takhøyde, elektrisk garasjeport med portåpner og elbillader. På eiendommen står det også en enkel frittstående bodbygning i trekonstruksjon samt en enkel carportlignende konstruksjon. På loftet har man også ekstra lagringsplass om man nytter de ulike loftsrommene til lagring. En fleksibel bolig med mye god boltreplass.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i 1. etasje. Veggen mellom stue og spisestue samt veggen mellom spisestue og gang er fjernet, slik at rommene fremstår som en mer åpen løsning. Videre er veggen mellom bad og opprinnelig garderobe fjernet, slik at badet er utvidet. Innvendig ombygging og endring av romløsning innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. Innredet loftstue er ikke omsøkt/bruksendret/godkjent som rom til varig opphold.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Bærende tredragere under terrassen har omfattende sprekkdannelser og tydelig nedbrytning i treverket. Skadene medfører redusert tverrsnitt og redusert bæreevne. Terrassebord og rekkverk på balkongen har omfattende værslitasje. Det er registrert sprekker, oppflising og lokal råteskade i treverket, samt tydelig overflateslitasje og begroing. Flere bord fremstår betydelig nedbrutt.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert spredte råteskader i vindskier og isbord.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp. Pipebeslaget er skadet og stedvis lappet. Det er registrert mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag rundt pipen.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert begrenset lufting i takkonstruksjonen, med en luftespalte på ca. 1 tomme. Anbefalt luftespalte er minimum ca. 2 tommer.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er registrert sprekker og åpninger i malingssjiktet på utvendig trekledning, stedvis helt inn til bart treverk. Forholdet er særlig synlig på den liggende kledningen, hvor vann kan trekkes inn i falser og skjøter. Det er også registrert begynnende råtepåvirkning i enkelte skjøter.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

- Ytterdører
Dører/karmer på terrassedør har noe slitasje.

- Terrasser og plattinger på terreng
Overflatene på terrasseplattingene har slitasje fra værpåvirkning, og det er sprekker i treverket.

- Innvendig - Overflater
Det er registrert bom under flis i hallen.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører
Enkelte dører er vanskelig å lukke, da de subber i karm/terskel.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger; det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene og en tettefuge som forsegler platen nederst.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert noe motfall på halve gulvet. Det er kun 8 mm høydeforskjell fra terskel inn til soverom, noe som medfører at vann ved en eventuell lekkasje kan renne inn på soverommet.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert ufagmessig utførelse av flisarbeid. I hjørner og overganger er det ikke benyttet elastiske bevegelsesfuger, og det er i stedet benyttet sementbaserte fuger som flere steder har sprukket opp. Det er også registrert synlige skjevheter og ujevn utførelse av fuger.

- Underetasje Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert bom under flis.

- Underetasje Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun lufteventil i yttervegg.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler tetting mellom ytterrør og innerrør i kjøkkenbenk, dette skal hindre at eventuelt lekkasjevann skal komme ut i kjøkkenbenk. Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte vannrør, herunder mangelfull festing og sikring av rørføringer på bad.

- Innvendige avløpsrør
Luftingen til avløpet er avsluttet på loft med en durgoventil.

- Varmesentral
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter
Det er registrert små riss og sprekker i puss/grunnmuren. Det er registrert manglende puss på deler av grunnmuren i underetasjen.

- Terrengforhold
Eiendommen ligger over marin grense, og kartgrunnlaget viser liten mulighet for marin leire i området.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avløpsledninger av PVC plastrør er 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Septiktank
Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tilleggsbygg
Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonene ligger mot yttervegg. Det er i stedet utført fuktsøk i svill på vaskerommet, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk i trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og solrik beliggenhet i et lite og etablert boligfelt på Ramberg i Svene, i Flesberg kommune. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med flott utsikt mot omkringliggende landskap og skogkledde åser. Nærområdet byr på et rikt friluftsliv året rundt, med fine turstier og skogsområder i umiddelbar nærhet. På varme sommerdager byr Numedalslågen på forfriskende badeplasser og fiskemuligheter etter gjedde og ørret. For fjellturer og et omfattende nettverk av oppkjørte skiløyper på vinterstid er det en liten biltur opp til Blefjell og Bletoppen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og grei. Svene barnehage ligger en kort biltur unna, mens elever fra første til tiende trinn har skolegang ved Flesberg skole på Lampeland, rundt ti minutters kjøring unna. Ved skolen finner du Stevningsmogen Fritidspark og samlingsbygget Skattekista, som rommer idrettshall, folkebibliotek og Flesberg svømmehall. Lokalt i bygda har Svene idrettslag fotballbane og ballbinge. Dagligvarehandelen gjøres smidig på Lampeland, der både Kiwi og Rema 1000 holder søndagsåpent og tilbyr posttjenester.

Kollektivtilbudet ivaretas med bussholdeplass på Ramberg i gangavstand fra boligen, med avganger på linje 424. For et større servicetilbud, videregående skoler, serveringssteder og

kulturopplevelser ligger Kongsberg bysentrum en kjøretur på omtrent femten minutter sørover. Fra Kongsberg stasjon går det hyppige togavganger med både regiontog og lokaltog mot Drammen og Oslo, noe som gir gode pendlermuligheter.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med støpt gulv på grunn, og grunnmur i lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning. Etasjeskillere er i bjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Bygningen har saltak tekket med takstein og utvendige vegger med liggende trekledning, der de fleste ytterveggene er fundamentert på Leca-mur.

Carport:
Enkel carportlignende konstruksjon med lett fundamentering og enkel trekonstruksjon.

Frittstående bodbygning:
Enkel frittstående bodbygning i trekonstruksjon, fundamentert på enkel ringmur og punktvise fundamenter.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, enebolig den 17.12.1991. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegninger for eneboligen, datert. 18.12.1990.
- Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i 1. etasje.
Veggen mellom stue og spisestue samt veggen mellom spisestue og gang er fjernet, slik at rommene fremstår som en mer åpen løsning. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak, men vi gjør for ordens skyld oppmerksom på avvikene.
- Videre er veggen mellom bad og opprinnelig garderobe fjernet, slik at badet er utvidet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak, men vi gjør for ordens skyld oppmerksom på avvikene.
- Innredet loftstue er ikke omsøkt/bruksendret/godkjent som rom til varig opphold, og det er satt inn en trapp mellom etasjene, der det på tegning kun var søkt om takluke på opprinnelige tegninger. Bruken av rommene på loftet som oppholdsrom, skjer på nye eieres egne ansvar.

For garasje oppført i 1994 foreligger det rammetillatelse datert 22.01.1991 og igangsettingstillatelse datert 26.04.1991. Det er ikke fremlagt byggetegninger eller ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er i tillegg registrert en enkel carport og en frittstående bodbygning på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse bygningene er byggemeldt med egen byggesøknar, men byggene fremkommer på offentlige kartregistere, så det antas på bakgrunn av dette at kommunen kjenner til bygningene. Det gjøres oppmerksom på at deler av boden i nordøstre hjørne av tomta ser ut til å ligge delvis over på annen manns grunn (like utenfor egne tomtegrenser). Selger påtar seg ikke noe ansvar for å få flyttet dette bygget nå i forbindelse med salget. Eventuell risiko tilknyttet dette, tilfaller kjøper i sin helhet.

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

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Boligen er utstyrt med 2 stykk luft-til-luft-varmepumpe, en fra 2014, og en fra 2024, og ildsted i stue ble montert nytt fra 2024. Det er gulvvarme på begge bad og i hall.

Det er registrert avvik fra brann- og feievesenet ved tilsyn i 2021 vedrørende røykløp: Sotluke mangler fast bunn, og røykrør etter tidligere ildsted i kjeller sitter igjen i skorsteinen og må fjernes og tettes på godkjent måte.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiberkabel fra Numedal Fiber (NUFI) Abonnement må tegnes personlig av nye eiere, med valgt innhold for tv- og internettløsning.

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

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

Radon
Det er utført radonmåling i boligen med en maksimal årsmiddelverdi på 100 Bq/m³. Selger opplyser i egenerklæringen at målingen ble gjennomført i 2022 med verdier innenfor godkjente grenser.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan Ramberg nordre Boligfelt (plan-ID 1986003), vedtatt 18.09.1986. En mindre del av eiendommen (ca. 164 m²) er regulert til felles lekeareal.

I henhold til planens reguleringsbestemmelser § 12 fordeles tun/adkomstarealet likt mellom de tre tilliggende boligene i hvert tun. Alt øvrig leke/fellesareal fordeles likt mellom alle seks boliger i feltet.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Flesberg kommune 2023-2035 (plan-ID

KP_Flesberg), vedtatt 25.04.2024.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.2 b gjelder reguleringsplaner vedtatt før 25.04.2024 foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Selger gjennomførte også i 2022 radonmålinger som viste verdier intill 100 Bq/m³ årsmiddelverdi. Dette er akkurat innenfor anbefalt grenseverdi.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei via felles tun og adkomstvei fra Rambergvegen. Veien driftes og vedlikeholdes av brukerne gjennom Ramberg vegforening. Se tinglyst rettsdokument som beskriver ansvarsområder og forpliktelser for beboere.

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn som forsyner totalt 7 boliger i området.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 1991.
Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale. Septiktanken er fra 1991 med overløp til grøft, og avløpsledninger er av PVC fra samme år.

Det må alltid påregnes noe kostnader til drift og vedlikehold av private fellesanlegg, slik som til strøm til vannpumpe, kvalitetstesting/vannprøver av vann, drift og vedlikehold av pumpestasjoner og pumpehus mv.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 939 717 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 758 866 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Ole Marius Harang Lind
Ida Therese Engeset

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

3334/122/50:

28.02.1995 - Dokumentnr: 854 - Jordskifte
Fastsettelse av andelsfordeling for anleggskostnader og fremtidig vedlikehold
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettsbok fra Numedal jordskifterett i sak nr. 04-1992. Saken gjelder fastsettelse av andelsfordeling for anleggskostnader og fremtidig vedlikehold av felles veg (Ramberg gårds- og grendeveg), vedtekter for Ramberg vegforening, samt grensegang.

Andelseierne i vegforeningen har felles bruksrett til veg 1 (fra avkjøringen fra fylkesveg 96 ved Garderbrua til avkjøringen til Sør-Ramberg) og veg 2 (fra avkjøringen til Sør-Ramberg til tunet i Nord-Ramberg). Medlemskapet i vegforeningen følger eiendommen, og nye eiere trer automatisk inn i foreningens rettigheter og plikter.

For gnr. 122 bnr. 50 (boligtomt nr. 3) er andelene fastsatt som følger:
- Eierandel (grunnlag for sommervedlikehold og større anleggskostnader): 10 andeler i veg 1 og 11,5 andeler i veg 2 (av totalt 100 andeler).
- Vintervedlikehold: 11,1 andeler i veg 1 og 12 andeler i veg 2 (av totalt 100 andeler).

Årsmøtet i vegforeningen utligner årlig vegavgift for vedlikehold, snøbrøyting m.m.

Grensegangen i saken omfattet grensen mellom innmarksarealene til gnr. 122 bnr. 4 og gnr. 122 bnr. 1.

28.02.1990 - Dokumentnr: 1286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3334 GNR: 122 BNR: 1

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg

innfri/slette.

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

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

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser om følgende info om "fastmontert" utstyr.
- Jordbærpyramide utvendig i hage tas med videre av selger.
- Sort vitrineskap i stue tas med vdere av selger..
- TV-benken er innebygd og medfølger i kjøpet.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum kr 3 800 000,-), kr 57 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 6 200
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilrettelegging, kr 19 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Markedspakke, kr 22 000
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Foto - Dronebilder, kr 0
Foto - 360 bildevisning, kr 0
Totalt, kr 122 905,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport
Markedsverdi: kr. 3 800 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 16.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæring som kjøper må sette seg inn i. Dette dokumentet er vedlagt som et eget vedlegg i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

Ansvarlig megler
Marius Haraldstad
Eiendomsmegler
Telefon: 959 63 408
E-post: marius.haraldstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 958427700

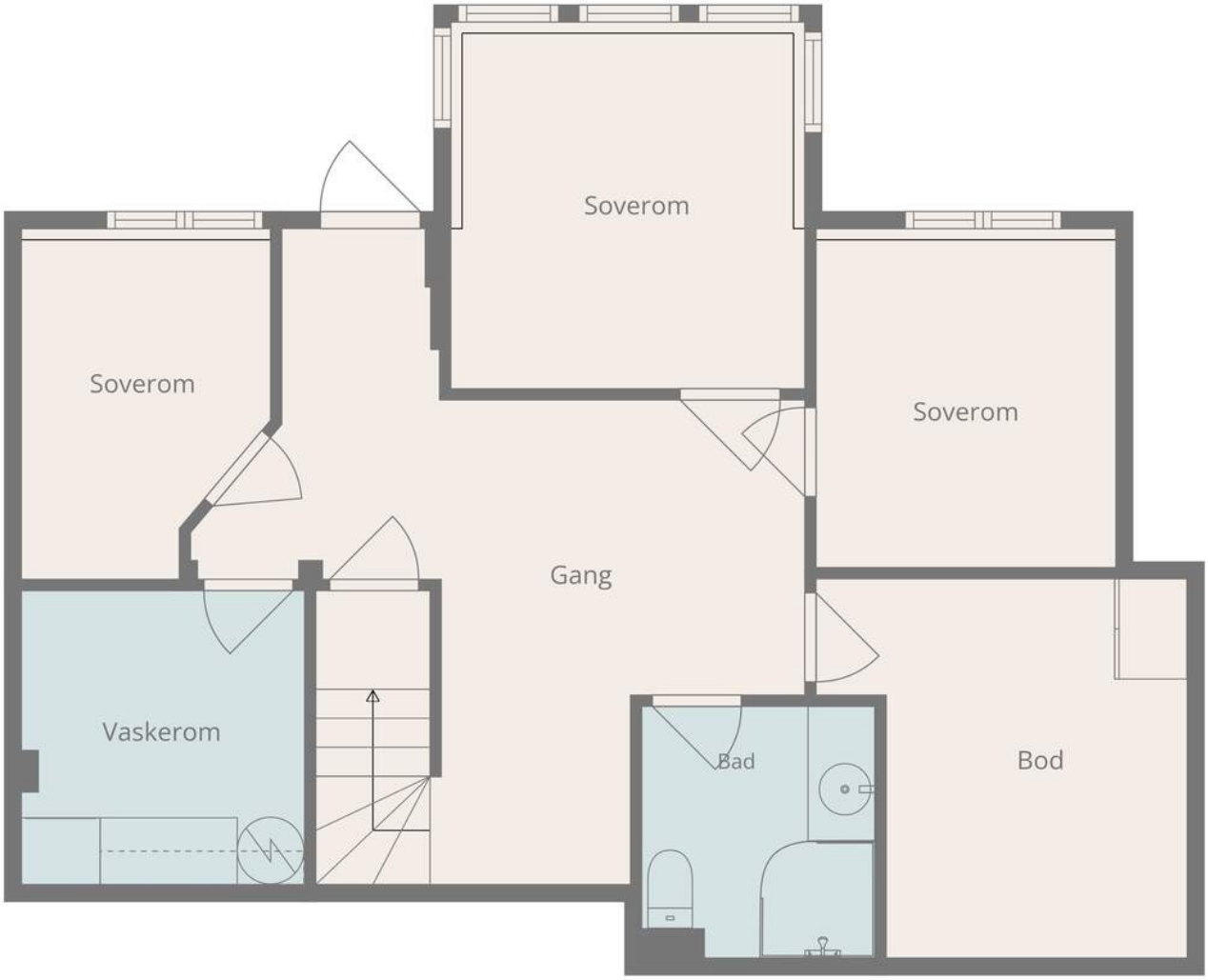
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











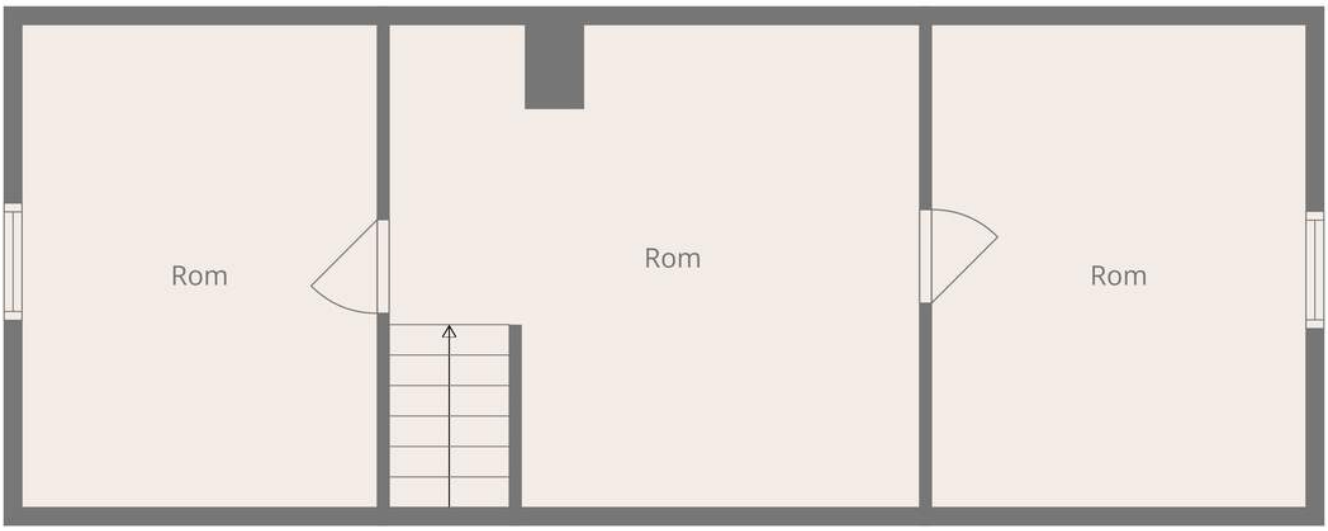
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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


















SOLE


































Marshall























RAMBERGVEGEN 39

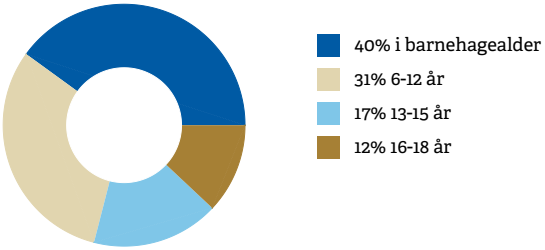
OFFENTLIG TRANSPORT

Ramberg Linje 424	**9 min** 0.8 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	**16 min** 13.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 52 min**

SKOLER

Flesberg skole (1-10 kl.) 293 elever, 19 klasser	**10 min** 8.6 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	**16 min** 13.4 km
Kongsberg vgs - Maurits Hansen 400 elever, 14 klasser	**16 min** 13.5 km

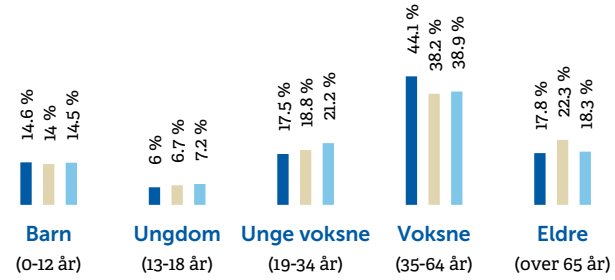
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Håvardsrud	317	151
Kommune: Flesberg	2 720	1 481
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Svene barnehage (1-5 år) 51 barn	**4 min** 3 km
Lampeland barnehage (1-5 år) 56 barn	**10 min** 8.6 km
Kongsberg Montessori barnehage (1-5 ... 29 barn	**14 min** 12.8 km

DAGLIGVARE

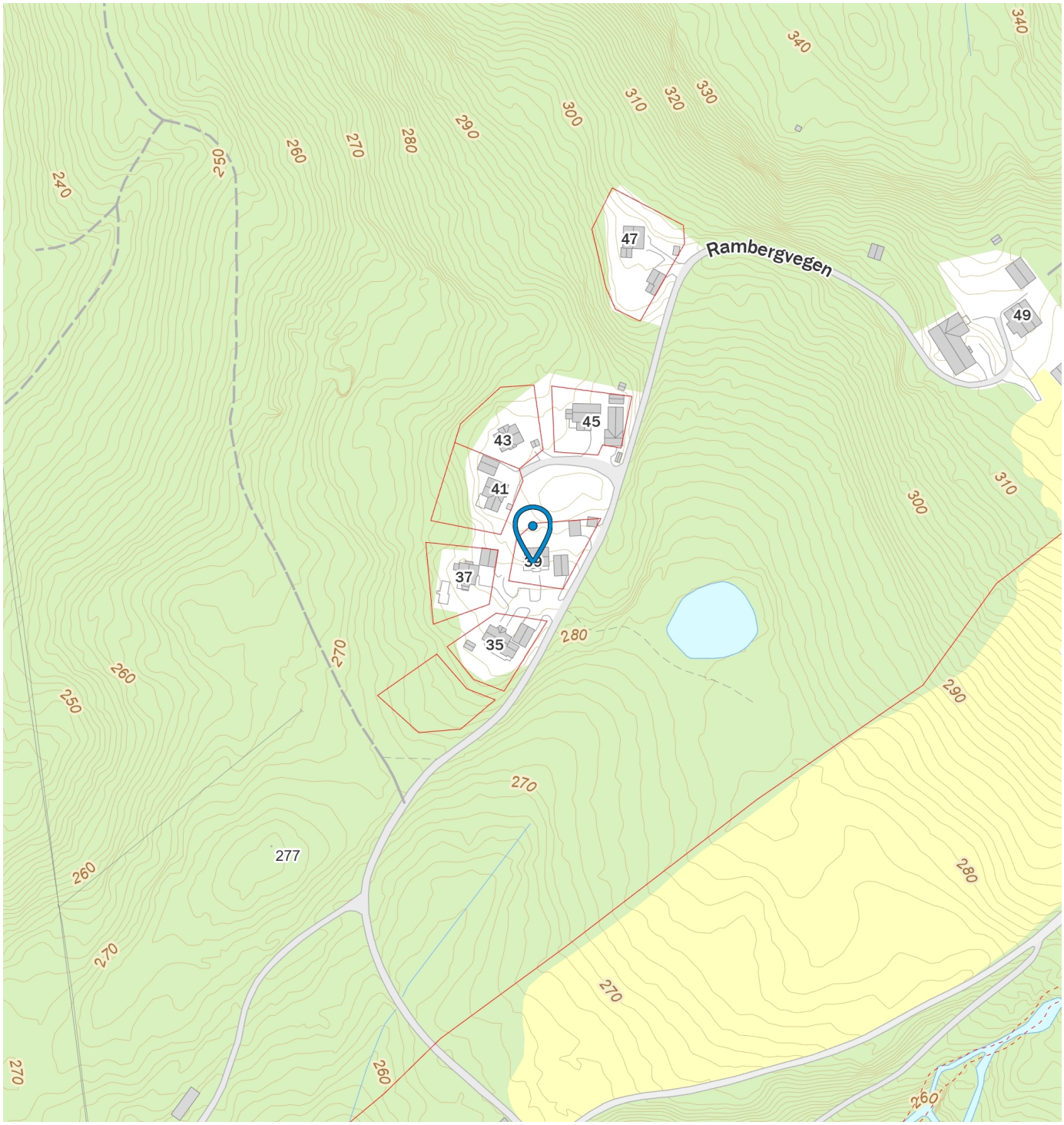
Kiwi Lampeland PostNord, søndagsåpent	**9 min** 8.1 km
Rema 1000 Lampeland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**9 min** 8 km

SPORT

Svene idrettsplass ballbinge Ballspill	**5 min** 3.2 km
Svene badepark sandvolleybane Sandvolleyball	**5 min** 4.1 km
Flesberg svømmehall	**10 min**
Sense trening og helse	**16 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

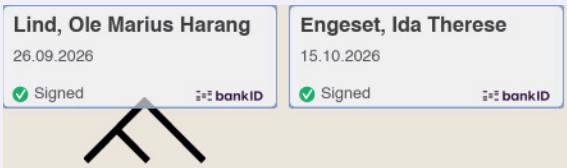
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Marius Harang Lind

Ida Therese Engeset

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rambergvegen 39
3614 Kongsberg

3334-122/50/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2863260441 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Vann på vegg loft. Dette var grunnet knust takstein på tak etter vinter. Byttet stein. Ikke sett lekkasje etter bytte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet knust takstein.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Numedal varmepumpeservice
   Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe kjøkken.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Montert rentbrennende vedovn. Dette ble gjort av faglært murer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elektrikeren Kongsberg
   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader. Lagt til ny kurs for platetopp kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ble gjort radonmåling i 2022. Var innenfor godkjente verdier.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

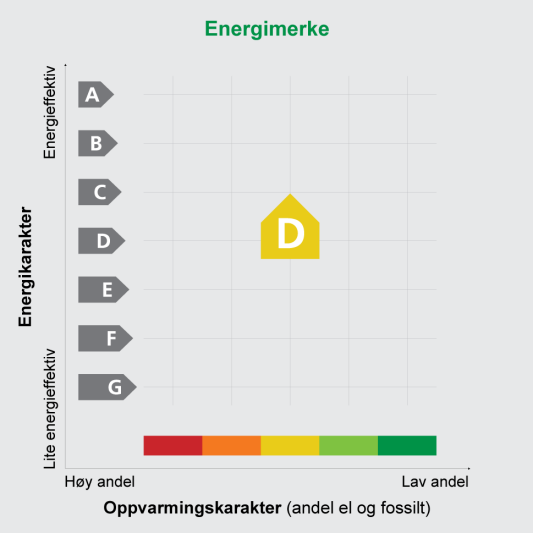
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rambergvegen 39
Postnr	3614
Sted	KONGSBERG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	122
Bnr.	50
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12573146
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1407929
Dato	07.06.2022



Innmeldt av	Stian Landerud

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rambergvegen 39
Postnr/Sted: 3614 KONGSBERG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.06.2022 22:32:58
Energimerkenummer: A2022-1407929
Ansvarlig for energiattesten: Stian Landerud
Energimerking er utført av: Stian Landerud

Gnr: 122
Bnr: 50
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 12573146

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
FLESBERG kommune
gnr. 122, bnr. 50

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2373 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GI2130

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder, men har flere forhold som krever oppfølging. Det er registrert store avvik på balkong, hvor bærende dragere har omfattende sprekkdannelser og redusert bæreevne. Terrassebord og rekkverk har også betydelig slitasje og lokale råteskader.

Våtrommene har flere vesentlige avvik. Badet i 1. etasje har eldre tettesjikt, mangelfull dokumentasjon, avvik i fallforhold og veggplater som ikke er montert i henhold til leverandørens anvisning. Badet i underetasjen har mangelfullt utført flisarbeid og usikker tetthet, mens vaskerommet mangler registrert tettesjikt på gulv og vegger. Rehabilitering av våtrom må påregnes.

Utvendig er det registrert vedlikeholdsbehov på takdetaljer, pipebeslag, trekledning, vinduer og grunnmur. Det er også registrert begrenset lufting i takkonstruksjonen og enkelte råteskader. Innvendige vannrør har alder og enkelte utførelsesmessige avvik, og det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, balkong og utvendige trekonstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.
Store deler av takkonstruksjonen er bygget inn, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til registrert alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Ytterveggene er inspisert fra bakkenivå og fra balkong.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer fra byggeår, 2014, 2017 og 2020.
Det er malt hovedytterdør fra 2019 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.
Boligen har en balkong ut fra stue i 1. etasje på ca. 29 m².
Boligen har en terrasseplatting på terrengnivå ut fra kjøkkenet på baksiden av huset, med et areal på cirka 80 m².
Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har tregulv, laminat, belegg og fliser. Veggene har malt tapet, malte panelplater, panel og fliser. Himlingen har panel.

Det ble lagt nye fliser i gangen i underetasjen i 2021. Det er lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i første etasje i 2024. Flere overflater i stue ble malt i 2024–2026.
Boligen er oppført med støpt gulv på grunn. Øvrige etasjer har etasjeskillere i bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene viser maksimalt 100 Bq/m³ årsmiddelverdi.
Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue. Ildstedet i stue er fra 2024.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.
Hulltaking er foretatt på bod uten å påvise unormale forhold.
Det har blitt observert at det ikke er tegn til fuktskader i kjelleren ved den utførte hulltakingen. Det er imidlertid viktig å understreke at fraværet av fuktskader i området rundt hulltakingen ikke nødvendigvis indikerer en tilsvarende tilstand i andre rom i kjelleren. Kjellere kan ofte vise variabel tilstand fra rom til rom, og det er mulig at fuktskader kan eksistere i andre deler av kjelleren selv om de ikke er synlige i området rundt den utførte hulltakingen.
Det er malt tretrapp.
Det er malte 3-speils tredører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er opplyst utført som egeninnsats av tidligere eier i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet, og utførelsen fremstår ikke fagmessig. Det er ikke registrert forhold som tilsier at røropplegget eller den opprinnelige banemembranen er skiftet i forbindelse med arbeidene.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.
Støpt gulv med elektriske varmekabler, gulv er til dels flatt med noe motfall på halve gulvet, noe lokalt fall rundt sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er kun naturlig ventilasjon.
Fuktmåling i eksisterende hull er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er originalt fra byggeåret og er opplyst oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet er senere oppgradert med overflatearbeider, men tidspunkt for denne oppgraderingen er ikke kjent. Flisarbeidet fremstår ikke fagmessig utført.
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er ukjent om vegger og gulv er utført med tette sjikt, da det ikke er noen indikasjoner på tettesjikt ved visuell kontroll i sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Alder på utstyret er ukjent.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktsøk er utført i luke i vegg uten å påvise unormale forhold.
Fuksøket ble ikke gjennomført i dusjområdet, ettersom dette området er plassert langs ytterveggen og mot nabo. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre områder på badet.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra opprinnelig byggeår og er opplyst oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er ikke registrert tettesjikt på gulv eller vegger, og det er heller ikke registrert membran i tilknytning til sluket. Rommet har i tillegg slitasje og alder som tilsier at full rehabilitering må påregnes dersom vaskerommet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet og byggteknisk standard. Et anslått kostnadsnivå for en slik oppgradering starter fra kr 300 000.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonene ligger mot yttervegg. Det er i stedet utført fuktsøk i svill på vaskerommet, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen. Den ene er fra 2014, mens den andre er fra 2024. Varmepumpene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1991.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Tomten er forholdsvis flat med to nivåer, og har skrånende terreng mellom nivåene.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1991, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991, med tilknytning til privat brønn.
Septiktanken har ukjent type og er fra 1991.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene i 1. etasje. Veggen mellom stue og spisestue er fjernet, slik at rommene fremstår som en mer åpen løsning. Videre er veggen mellom spisestue og gang fjernet. Veggen mellom garderobe og bad er også fjernet, og badet er dermed utvidet til omtrent dobbelt opprinnelig areal.

Garasje

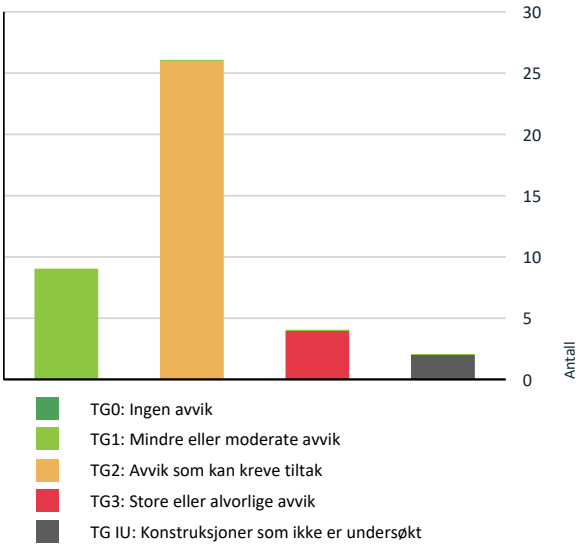
- Det foreligger ikke tegninger

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

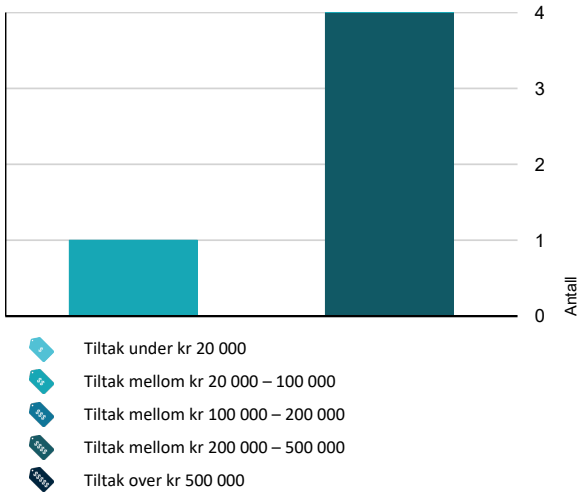
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Tilleggsbygg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har fått grunnleggende vedlikehold, men det er behov for mer konsekvent og omfattende innsats i vedlikeholdsarbeidet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert spredte råteskader i vindskier og isbord.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Råteskadene kan utvikle seg videre og redusere levetiden på konstruksjonen. Skadet treverk bør skiftes ut, og tilstøtende områder bør kontrolleres nærmere.



Det er registrert spredte råteskader i vindskier og isbord.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp.

• Pipebeslaget er skadet og stedvis lappet. Det er registrert mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting.

• Redusert tetthet kan medføre vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen. Beslaget bør utbedres eller skiftes og utføres fagmessig med korrekt tilslutning mot taktekkingen.



Pipebeslaget er skadet og stedvis lappet. Det er registrert mangelfull og ikke fagmessig utførelse av beslag rundt pipen.



Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen,

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

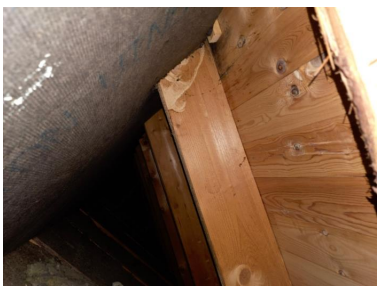
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.
Store deler av takkonstruksjonen er bygget inn, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til registrert alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset lufting i takkonstruksjonen, med en luftespalte på ca. 1 tomme. Anbefalt luftespalte er minimum ca. 2 tommer.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset lufting kan gi redusert uttørking og økt risiko for fuktbelastning. Luftespalten bør økes til minimum ca. 2 tommer, eller utføres i samsvar med anbefalt løsning for takkonstruksjonen.



Det er registrert begrenset lufting i takkonstruksjonen, med en luftespalte på ca. 1 tomme. Anbefalt luftespalte er minimum ca. 2 tommer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

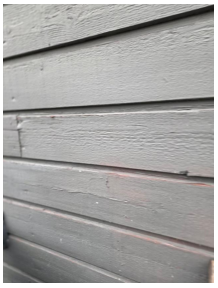
Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Ytterveggene er inspisert fra bakkenivå og fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og åpninger i malingssjiktet på utvendig trekledning, stedvis helt inn til bart treverk. Forholdet er særlig synlig på den liggende kledningen, hvor vann kan trekkes inn i falser og skjøter. Det er også registrert begynnende råtepåvirkning i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Økt fuktbelastning kan medføre videre nedbrytning og råteskader. Skadet treverk må skiftes ut, og kledningen bør vedlikeholdsbehandles slik at overflaten igjen får tilfredsstillende beskyttelse.



Det er registrert sprekker og åpninger i malingssjiktet på utvendig trekledning.

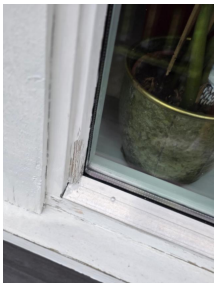
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer fra byggeår, 2014, 2017 og 2020.

Vurdering av avvik:
• Vinduer/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og karmer bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping, utbedring av sprekker og overflatebehandling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og behov for utskifting av vinduene.



Vinduer/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra 2019 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Dører/karmer på terrassedør har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

• Dører må vedlikeholdes eller byttes for å lukke avviket.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong ut fra stue i 1. etasje på ca. 29 m².

Vurdering av avvik:

• Bærende tredragere under terrassen har omfattende sprekkdannelser og tydelig nedbrytning i treverket. Skadene medfører redusert tverrsnitt og redusert bæreevne.

• Terrassebord og rekkverk på balkongen har omfattende værslitasje. Det er registrert sprekker, oppflising og lokal råteskade i treverket, samt tydelig overflateslitasje og begroing. Flere bord fremstår betydelig nedbrutt.

Konsekvens/tiltak

• Redusert bæreevne kan medføre videre deformasjoner eller svikt. Skadde dragere må vurderes av fagkyndig og forsterkes eller skiftes ut etter behov.

• Videre nedbrytning kan redusere levetid, funksjon og styrke. På grunn av samlet slitasje og lokale råteskader bør det legges til grunn at terrassebord og rekkverk må skiftes ut innen forholdsvis kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bærende tredragere under terrassen har omfattende sprekkdannelser og tydelig nedbrytning i treverket.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasseplatting på terrengnivå ut fra kjøkkenet på baksiden av huset, med et areal på cirka 80 m².

Vurdering av avvik:

• Overflatene på terrasseplattingene har slitasje fra værpåvirkning, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør vedlikeholdes jevnlig, og utskifting av skadede eller sterkt oppsprukne bord må påregnes.

TG IU Tilleggsbygg

Beskrivelse

Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Enkel carportlignende konstruksjon med lett fundamentering og enkel trekonstruksjon. Bygget fremstår underdimensjonert og med synlige skjevheter. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.



Enkel frittstående bodbygning i trekonstruksjon, fundamentert på enkel ringmur og punktvise fundamenter. Bygningen har enkel standard og synlige skjevheter. Tilstand og vedlikeholdsbehov er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har tregulv, laminat, belegg og fliser. Veggene har malt tapet, malte panelplater, panel og fliser. Himlingen har panel.

Det ble lagt nye fliser i gangen i underetasjen i 2021. Det er lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i første etasje i 2024. Flere overflater i stue ble malt i 2024–2026.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under flis i hallen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre bom under flis i hallen, da dette kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til behov for reparasjon og økte vedlikeholdskostnader.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt gulv på grunn. Øvrige etasjer har etasjeskillere i bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene viser maksimalt 100 Bq/m³ årsmiddelverdi.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue.
Ildstedet i stue er fra 2024.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på synlige avvik, og siden pipen fungerer i dag. Men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre piper.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

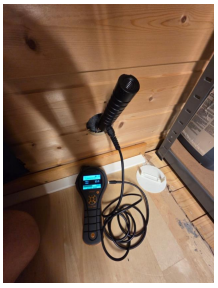
Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på bod uten å påvise unormale forhold.
Det har blitt observert at det ikke er tegn til fuktskader i kjelleren ved den utførte hulltakingen. Det er imidlertid viktig å understreke at fraværet av fuktskader i området rundt hulltakingen ikke nødvendigvis indikerer en tilsvarende tilstand i andre rom i kjelleren. Kjellere kan ofte vise variabel tilstand fra rom til rom, og det er mulig at fuktskader kan eksistere i andre deler av kjelleren selv om de ikke er synlige i området rundt den utførte hulltakingen.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte 3-speils tredører i boligen.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører er vanskelig å lukke, da de subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres/byttes for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst utført som egeninnsats av tidligere eier i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet, og utførelsen fremstår ikke fagmessig. Det er ikke registrert forhold som tilsier at røropplegget eller den opprinnelige banemembranen er skiftet i forbindelse med arbeidene.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke registrert membran i sluk.



Det er ikke registrert membran i overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger; det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene og en tettefuge som forsegler platen nederst.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull avslutning i nedkant kan medføre redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning. Utførelsen bør utbedres i samsvar med leverandørens monteringsanvisning med korrekt aluminiumslist og tetting.



Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger; det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene og en tettefuge som forsegler platen nederst.

1. ETASJE > BAD

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med elektriske varmekabler, gulv er til dels flatt med noe motfall på halve gulvet, noe lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert noe motfall på halve gulvet. Det er kun 8 mm høydeforskjell fra terskel inn til soverom, noe som medfører at vann ved en eventuell lekkasje kan renne inn på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og økt høydeforskjell mellom gulv og terskel for å hindre at vann ved eventuell lekkasje renner inn på soverommet.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje.



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

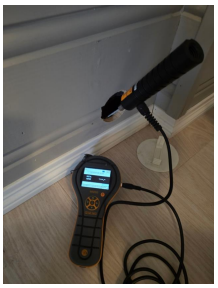
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i eksisterende hull er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret og er opplyst oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet er senere oppgradert med overflatearbeider, men tidspunkt for denne oppgraderingen er ikke kjent. Flisarbeidet fremstår ikke fagmessig utført.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

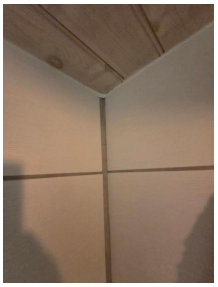
Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig utførelse av flisarbeid. I hjørner og overganger er det ikke benyttet elastiske bevegelsesfuger, og det er i stedet benyttet sementbaserte fuger som flere steder har sprukket opp. Det er også registrert synlige skjevheter og ujevn utførelse av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bevegelsesfuger kan medføre videre oppsprekking i fuger og fliser. Sprukne og mangelfulle fuger bør utbedres, og aktuelle hjørner og overganger bør utføres med elastisk fugemasse.



Det er registrert ufagmessig utførelse av flisarbeid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er registrert bom under flis.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Bom under flis bør følges opp og eventuelt utbedres dersom det oppstår sprekker eller løsner fliser, for å unngå ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om vegger og gulv er utført med tette sjikt, da det ikke er noen indikasjoner på tettesjikt ved visuell kontroll i sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

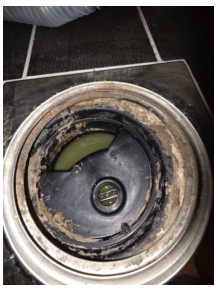
Dersom badet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet, må det påregnes full rehabilitering av badet med nytt dokumentert tettesjikt og tilhørende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Det er ikke synlig membran i sluket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Alder på utstyret er ukjent.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

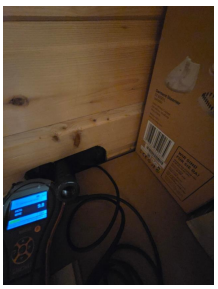
Beskrivelse

Fuktsøk er utført i luke i vegg uten å påvise unormale forhold. Fuksøket ble ikke gjennomført i dusjområdet, ettersom dette området er plassert langs ytterveggen og mot nabo. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre områder på badet.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført i luke i vegg uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra opprinnelig byggeår og er opplyst oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Det er ikke registrert tettesjikt på gulv eller vegger, og det er heller ikke registrert membran i tilknytning til sluket. Rommet har i tillegg slitasje og alder som tilsier at full rehabilitering må påregnes dersom vaskerommet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet og byggteknisk standard. Et anslått kostnadsnivå for en slik oppgradering starter fra kr 300 000.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke registrert membran i sluk.



Det er ikke registrert membran i overgang gulv/vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

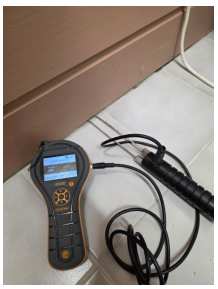
Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonene ligger mot yttervegg. Det er i stedet utført fuktsøk i svill på vaskerommet, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke foretatt, da våtsonene ligger mot yttervegg. Det er i stedet utført fuktsøk i svill på vaskerommet, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler tetting mellom ytterrør og innerrør i kjøkkenbenk, dette skal hindre at eventuelt lekkasjevann skal komme ut i kjøkkenbenk.
- Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte vannrør, herunder mangelfull festing og sikring av rørføringer på bad.

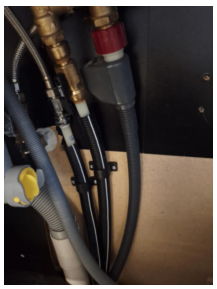
Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må tettes mellom ytterrør og innerrør i kjøkkenbenk for å lukke avviket.
- Mangelfull festing kan gi bevegelse i rørene og økt belastning på skjøter og tilkoblingspunkter. Rørføringer bør festes fagmessig, og tilkoblinger bør kontrolleres.

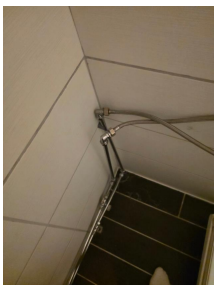
Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Det mangler tetting mellom ytterrør og innerrør i kjøkkenbenk, dette skal hindre at eventuelt lekkasjevann skal komme ut i kjøkkenbenk.



Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte vannrør, herunder manglende festing.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Vurdering av avvik:

• Luftingen til avløpet er avsluttet på loft med en durgoventil.

Konsekvens/tiltak

• Luftingen må føres over tak for å lukke avviket.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert to luft til luft varmepumper i boligen. Den ene er fra 2014, mens den andre er fra 2024. Varmepumpene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alt det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede/Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert små riss og sprekker i puss/grunnmuren.
• Det er registrert manglende puss på deler av grunnmuren i underetasjen.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i puss/grunnmur bør tettes for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på grunnmuren.

• Redusert overflatebeskyttelse kan gi økt fuktbelastning og nedbrytning over tid. Områdene bør pusses og overflatebehandles med egnet system.



Det er registrert manglende puss på deler av grunnmuren i underetasjen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat med to nivåer, og har skrånende terreng mellom nivåene.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger over marin grense, og kartgrunnlaget viser liten mulighet for marin leire i området.

Konsekvens/tiltak

• Eiendommen ligger over marin grense, og kartgrunnlaget viser liten mulighet for marin leire. Dette er en kartmessig registrering og ikke dokumentasjon på påvist marin leire. Ved større terrenginngrep eller fundamenteringsarbeider bør grunnforholdene vurderes nærmere ved behov.



Eiendommen ligger innenfor marin grense.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1991, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og er fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alt det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede/Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rambergvegen 41 ,3614 KONGSBERG 132 m² 1999 4 sov	07-09-2023	3 500 000	**3 650 000**		3 650 000	**27 652**
2	Rambergvegen 35 ,3614 KONGSBERG 127 m² 1993 2 sov	22-05-2024	3 175 000	**3 250 000**		3 250 000	**25 000**
3	Grettevegen 21 ,3622 SVENE 141 m² 2005 3 sov	18-11-2025	3 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**24 839**
4	Grettevegen 22 ,3622 SVENE 126 m² 1993 3 sov	12-11-2024	3 100 000	**3 270 000**		3 270 000	**23 191**
5	Rambergvegen 45 ,3614 KONGSBERG 257 m² 1993 5 sov	16-03-2026	4 500 000	**4 800 000**		4 800 000	**18 677**
6	Tømmervegen 11 ,3622 SVENE 202 m² 1973 5 sov	29-05-2025	3 800 000	**3 690 000**		3 690 000	**17 571**
7	Østsida 245 ,3614 KONGSBERG 222 m² 1966 3 sov	19-05-2026	3 500 000	**3 600 000**		3 600 000	**16 216**

Kilde :
Eiendomsverdi

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	18 052
Forsikring (stipulert)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Felles vannverk (stipulert)	Kr.	2 400
Veiforening (stipulert)	Kr.	3 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 350 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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

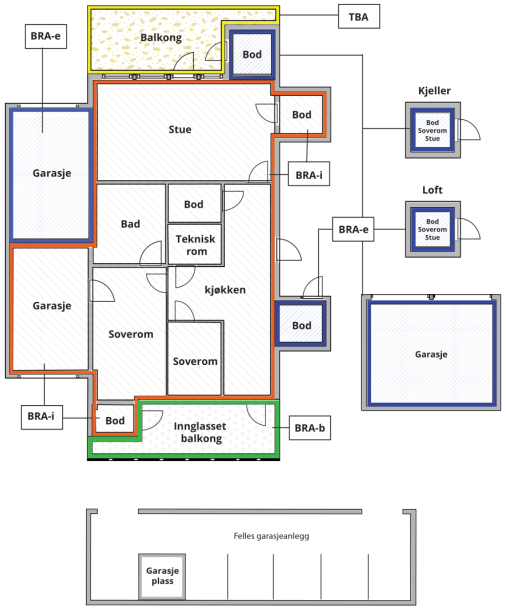
Hva er måleverdig areal?

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.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						45	45
1. etasje	78			78			78
Underetasje	73			73			73
SUM	**151**					**45**	**196**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. etasje	Stue/kjøkken m/trapp, gang, soverom, bad		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, gjesterom/trimrom, bad, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene i 1. etasje. Veggen mellom stue og spisestue er fjernet, slik at rommene fremstår som en mer åpen løsning. Videre er veggen mellom spisestue og gang fjernet. Veggen mellom garderobe og bad er også fjernet, og badet er dermed utvidet til omtrent dobbelt opprinnelig areal.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2024 ble det montert ny varmepumpe. Det ble samtidig utført rørleggerarbeider og elektriske arbeider i forbindelse med etablering av nytt kjøkken.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						30	30
1. etasje		35		35			35
SUM		**35**				**30**	**65**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Ole Marius Harang Lind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3334 FLESBERG	122	50		0	1022.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergvegen 39

Hjemmelshaver
Engeset Ida Therese, Lind Ole Marius Harang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og fint til i et mindre boligfelt på Ramberg i Svene. Eiendommen har en solrik beliggenhet med gode utsiktsforhold og rolige omgivelser. Det er kort vei til omkringliggende natur og gode muligheter for tur og friluftsliv.

Fra eiendommen er det relativt kort reisevei til Kongsberg med et bredt tilbud av butikker, servicetjenester, skoler, arbeidsplasser og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn som forsyner totalt 7 boliger i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til tett tank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsplan: Ramberg nordre boligfelt, 1986

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med beplantning og plenarealer. Gruset gårdsplass.

Varme generelt

Boligen oppvarmes med to varmepumper og ildsted i stue, varmekabler på bad og hall. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1994

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse
Garasjen på eiendommen er ikke vurdert, da den er definert som et tilleggsbygg, og i henhold til gjeldende retningslinjer er det ikke et krav å vurdere slike bygg på samme måte som hovedboligen. Dette innebærer at de forskjellige bygningsdelene i garasjen ikke er underlagt den samme grundige evalueringen og tilstandsvurderingen (TG-tilstandsgraderinger) som boligens hoveddeler. Derfor har garasjen ikke blitt tildelt spesifikke TG-tilstandsgraderinger, som vanligvis brukes for å angi tilstanden til de ulike komponentene i en boligstruktur.

Garasje oppført i 1994 med innvendig gulvareal på ca. 35 m². I tillegg er det etablert lagringsloft med lav takhøyde og gulvareal på ca. 30 m². Bygningen har saltak tekket med takstein og utvendige vegger med liggende trekledning. De fleste ytterveggene er fundamentert på Leca mur, med unntak av frontveggen. Ved fronten er trekledningen ført ned mot og stedvis i terrenget, noe som gir økt fuktbelastning på kledningen. Det er registrert noe mosebegroing på taktekkingen.
Ventilasjonen i garasjen er mangelfull. Det er montert elektrisk garasjeport med portåpner. Det er montert elbillader på vegg i garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1990		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.12.1991		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje			Finnes ikke		Nei

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambergvegen 39 , 3614 KONGSBERG
Gnr 122 - Bnr 50
3334 FLESBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

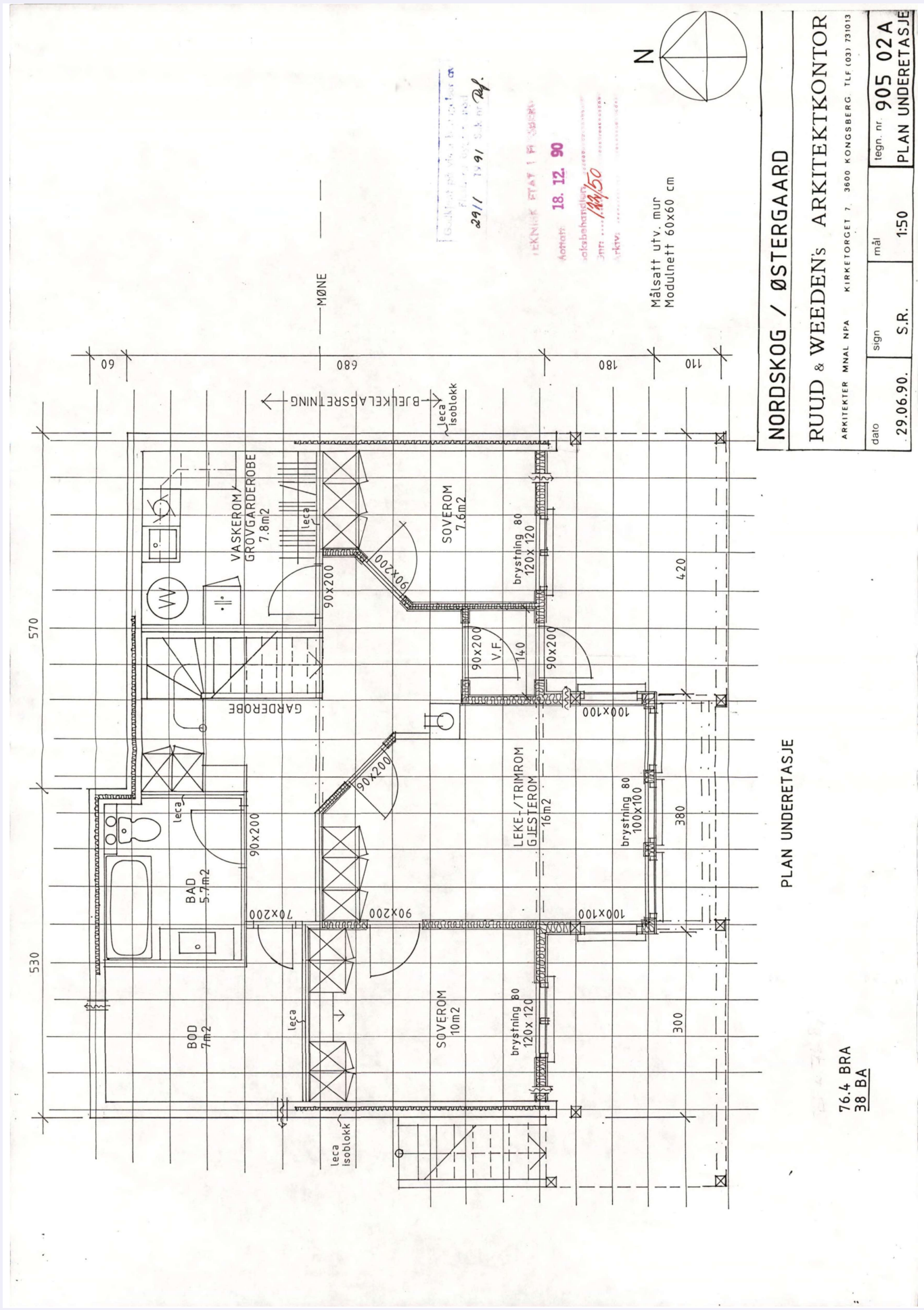
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

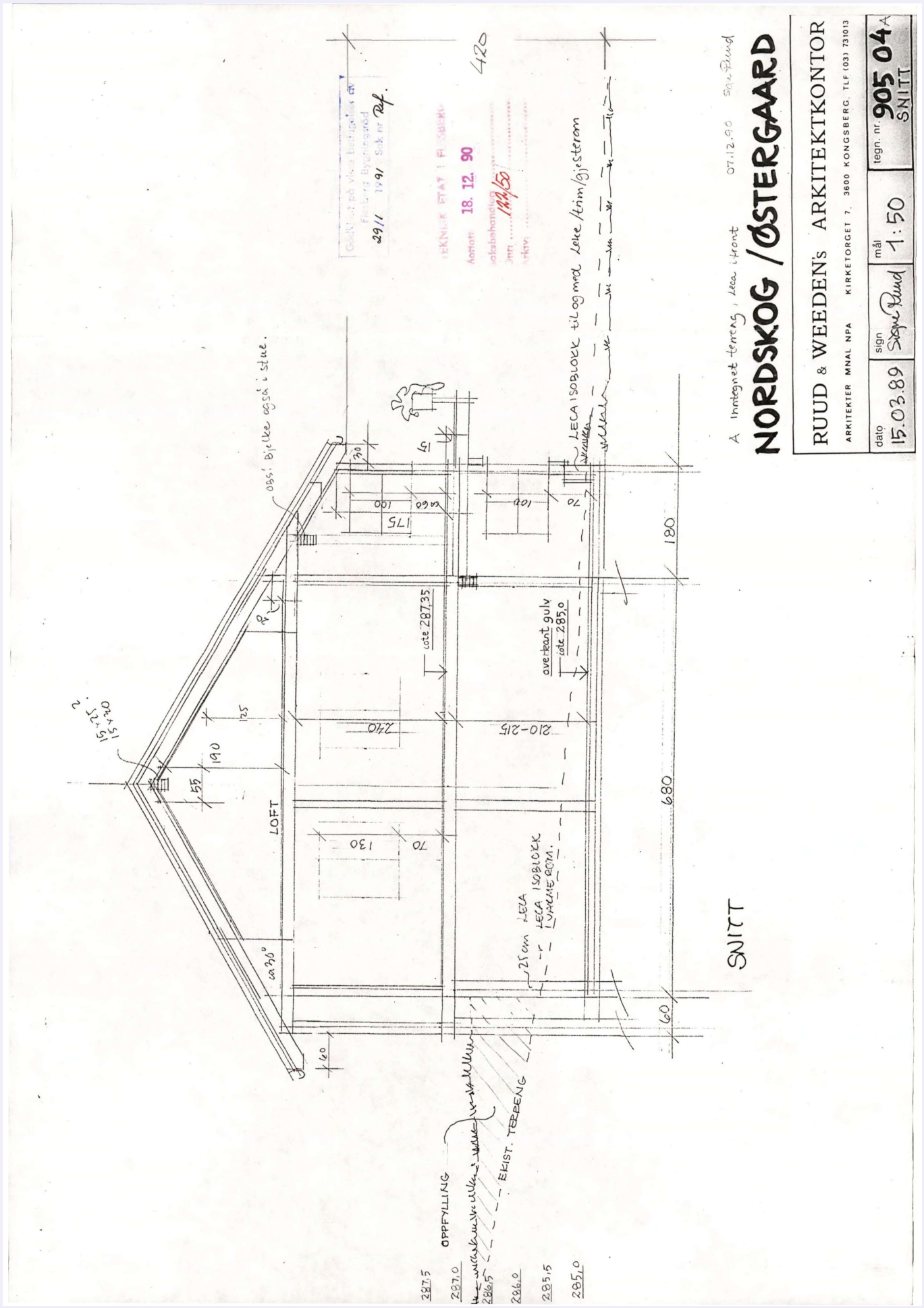


Vedlegg: Kommunalinformasjon

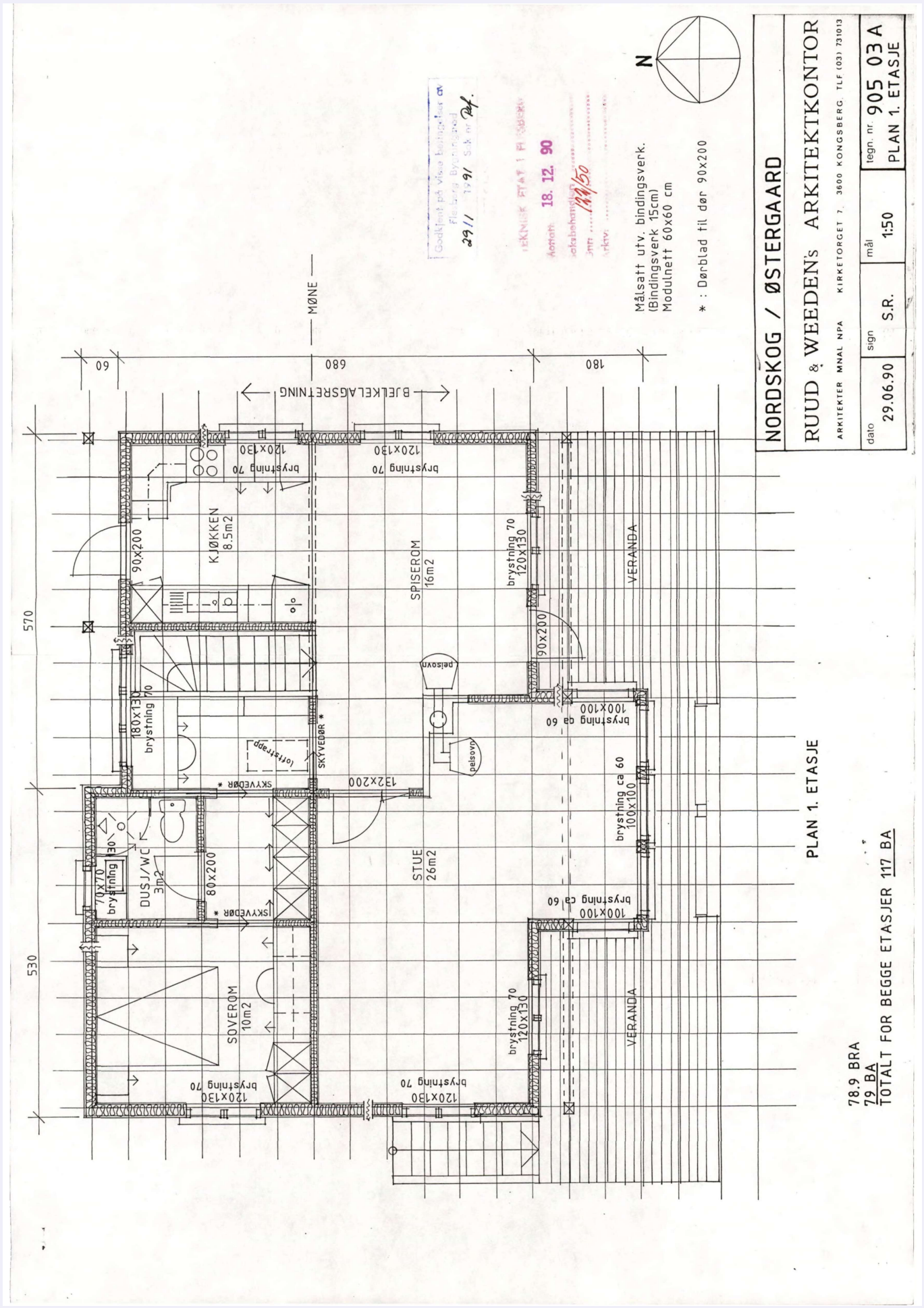
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/1286/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Flesberg	14/89	20/89	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	122	50	
	Bruksnavn/adresse: Boligtomt nr. 3		
Areal	1024 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 28.12.90 01286 SORENSKRIVEREN I KONGSBERG

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.04.1989
Rekvirent	Roger M. Fjellvik
Bestyrer	Fouad Benounis
Forretning	Kart- og delingsforretning over gnr. 122 bnr. 1

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lampeland,	17.04.89	Oddvar From	Fouad Benounis

FLESBERG KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1990/1286/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

Gnr.	Bnr.	Festenr.
122	50	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 186. Y 217.Z

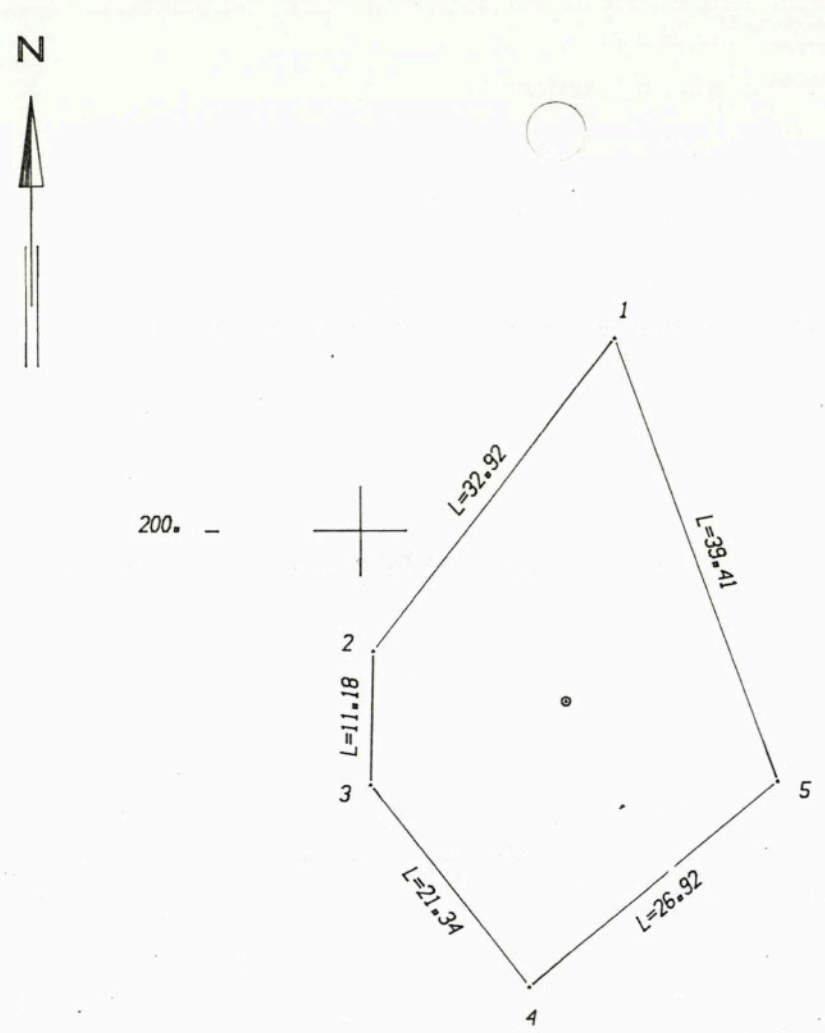
J.nr. 1489

Kartblad | Landsnett

Målebrev nr. 20

Målestokk 1 : 500. | Areal 1024.

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	JORDMÅK	216.06	221.07	39.41	
2	FJELLMÅK	189.96	201.02	32.92	
3	JORDMÅK	178.77	200.80	11.18	
4	JORDMÅK	161.89	213.85	21.34	
5	JORDMÅK	179.05	234.60	26.92	



K- blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58

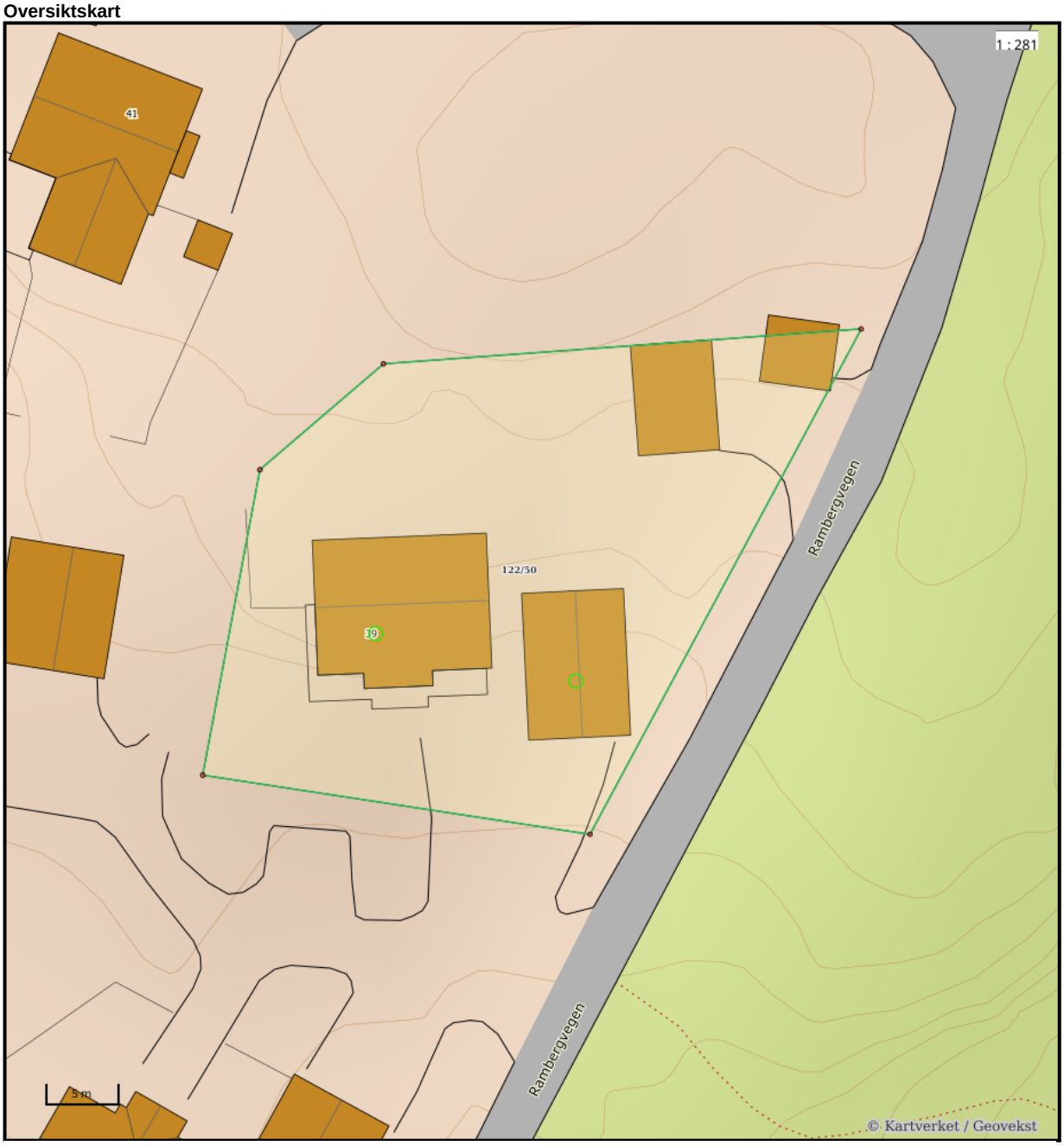
Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Flesberg	3334	-	122	/	50	/	0	/	0



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

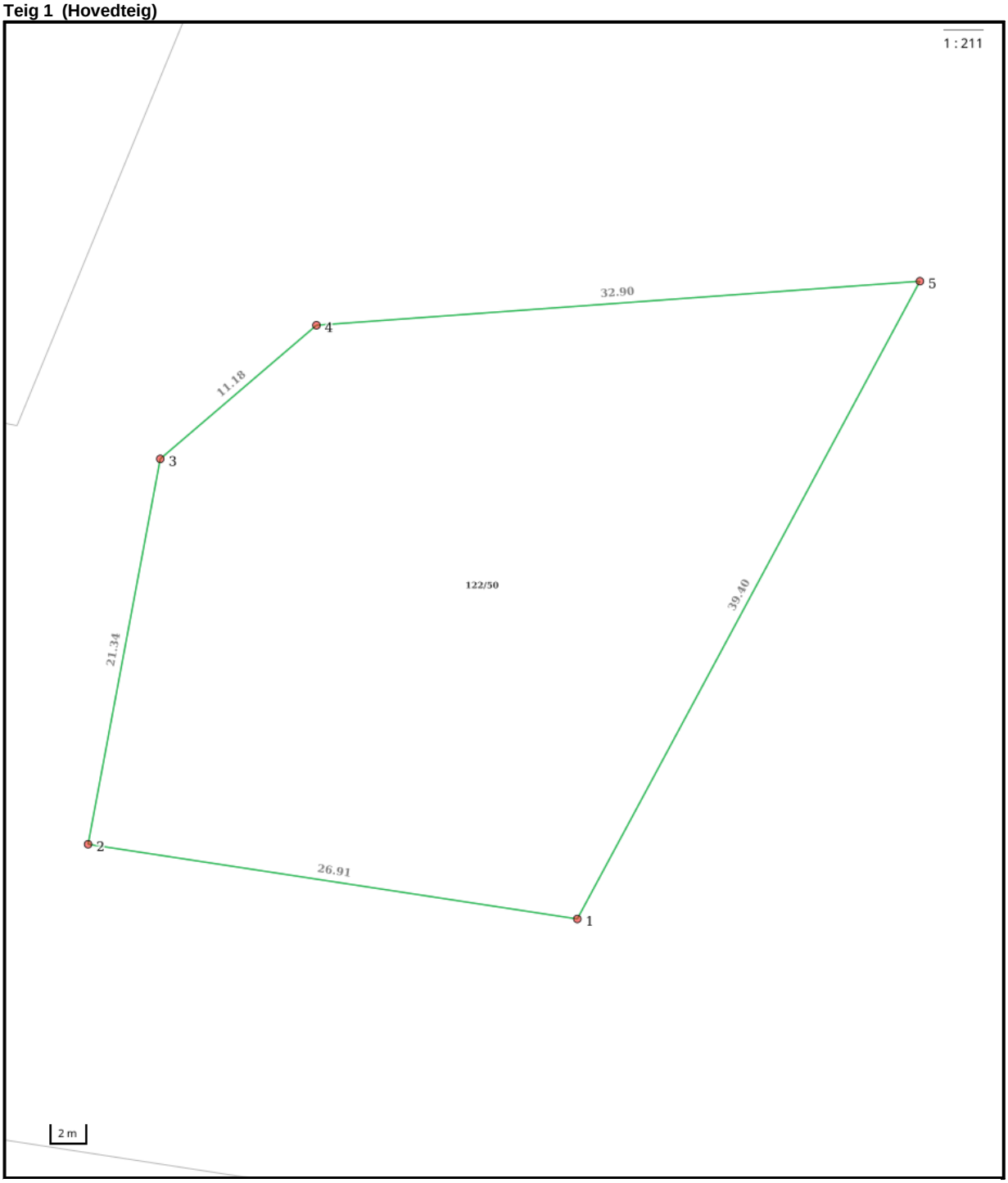
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 1 022,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 236,60	533 385,91	26,91m	Terrengmålt	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 627 238,25	533 359,05	21,34m	Terrengmålt	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 259,49	533 361,07	11,18m	Terrengmålt	21		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 267,50	533 368,87	32,90m	Terrengmålt	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 627 272,86	533 401,33	39,40m	Terrengmålt	21		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.

Flesberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3334 - Flesberg kommune	**122**	**50**	**0**	**0**	Rambergvegen 39, 3614 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	KP_Flesberg (25.4.2024)	1009.6m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3334 1986003	Ramberg nordre Boligfelt (18.9.1986)	Boliger	814.92m^2
	3334 1986003	Ramberg nordre Boligfelt (18.9.1986)	Felles lekeareal	164.3m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
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		

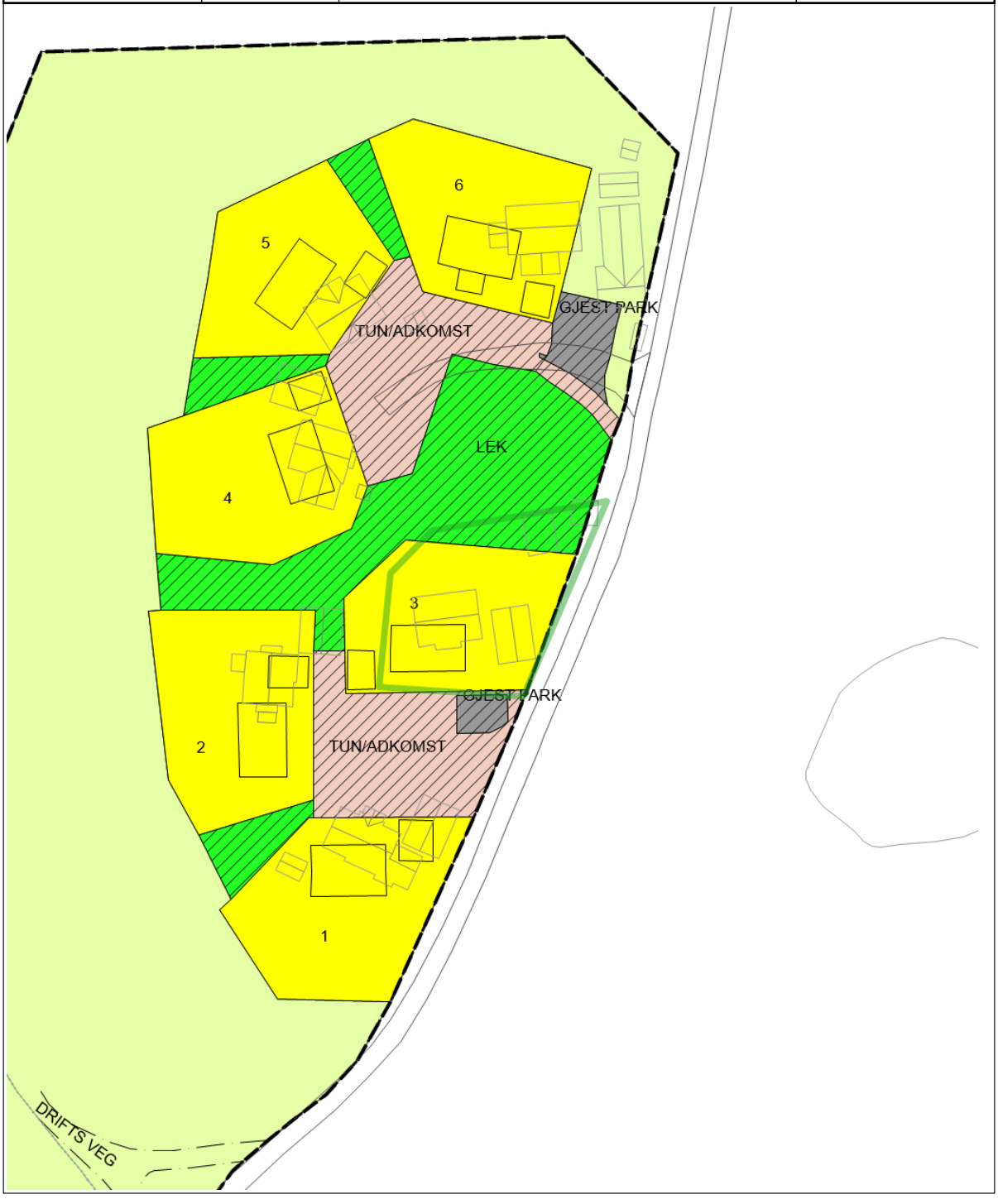
KOMMENTARFELT:

25.09.2026 12:31:15

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Flesberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 122	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rambergvegen 39 3614 KONGSBERG			
	Annen info:				

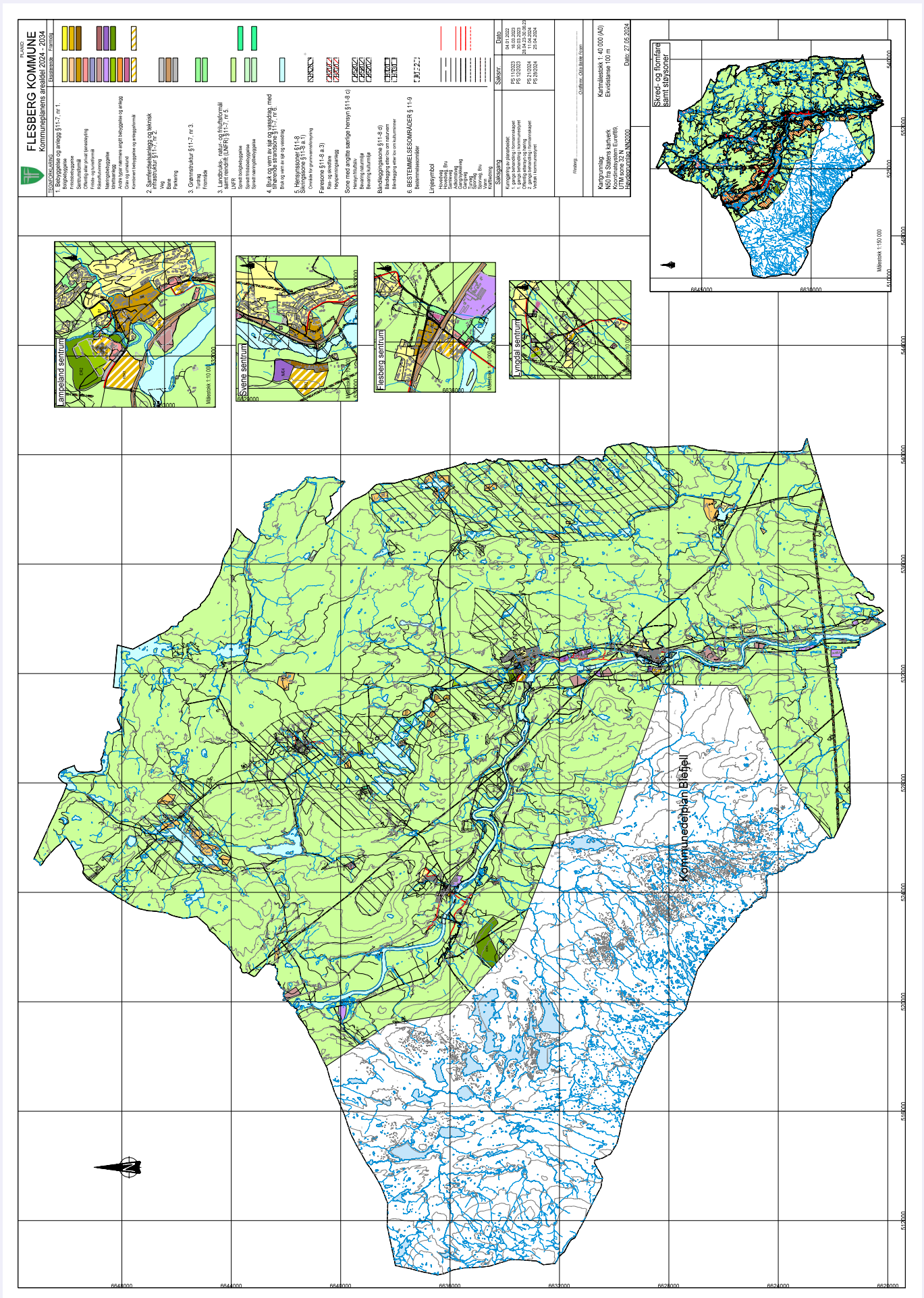


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon



03-1986

Reguleringsbstemmelser for parsell av g.nr.122 b.nr.1 RAMBERG NORDRE i Flesberg kommune.

KOMM.ING. I FLESBERG
Mottatt: 14.04.86
Saksbehandler: OK
Gnr: 122/1
Arkiv:

§1 Planens avgrensning

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§2 Krav til bebyggelsen

Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasader og snitt. Det skal framgå hvorledes evnt. oppfylt terreng er tenkt arrondert.
Garasje og/eller uthus skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.

§3 Bygningenes plassering og adkomst

Bygningene skal plasseres slik som vist på reguleringsplanene. Ut mot tun/adkomst kan deler av bygningene ligge inntil 1,0 m fra eiendomsgrense.
Alle tomtene skal ha adkomst fra tun.

§4 Forhold mellom bebygd areal og tomteareal

Bebygget grunnflate, inkl. garasje og uthus, må ikke overstige 25% av regulert tomteareal.

§5 Takvinkel, møneretning

Bebyggelsen skal ha saltak med helningsvinkel mellom 30 og 40 grader.
Hovedmøneretning skal være slik som vist på plankartet, men mindre vinkelbygg, karnapper og takoppløft kan benyttes.

§6 Etasjetall

Bygningene skal ha 1 etasje over grunnmur eller sokkeletasje der dette er naturlig i forhold til terrenget. Loftsetasje kan innredes i samsvar med byggeforskriftene. Høyeste gesimshøyde over topp sokkel er 3,6 m målt fra underkant gesims.

§7 Vinduer, materialer, farge

Bygningene skal ha oppdelte vindusflater.
Ytterkledningen skal være treverk med brun eller rød farge.
Ev. sokkeletasje skal utføres med trekledning.
Tillatt taktekkingsmateriale: Rød taksten, tre, skifer og torv.

§8 Garasjer, uthus

Garasjer, boder og uthus på under 50m² kan plasseres i avstand 0,6 m fra eiendomsgrense.
Garasjer,boder og uthus skal tilpasses bolighusene m.h.t. takvinkel, form og farge.

På fellesareal for parkering kan det også plasseres garasje eller carport.

§9 Vegetasjon og terreng

Eksisterende terreng og vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.
Utsprengning av kjeller bør unngås der hvor terrenget ikke gjør dette naturlig.
De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

§10 Gjerder, forstøtningsmurer

Gjerder kan oppføres i tre eller natursein.
Forstøtningsmurer skal utføres med natursteins overflater.

§11 Unntak

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

§12 Fellesarealer

Tun/adkomstarealet fordeles likt mellom de 3 tilliggende boligene i hvert tun.
Alt øvrig leke/fellesareal fordeles likt mellom alle 6 boliger.

REGULERINSBESTEMMELSER FOR REGULERINGS-PLAN FOR BOLIGOMRÅDE NORDRE RAMBERG GNR. 122 BNR. 1.

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE BLE VED-TATT AV FLESBERG KOMMUNESTYRE DEN 18. SEPTEMBER 1986, SAK 102.

LAMPELAND, DEN 24. OKTOBER 1986

FLESBERG KOMMUNE
Ordføreren

OLAV MOLIA

Kongsberg 20.nov.1985

Signe Ruud

WEEDEN, RUUD, ROGNERUD
ARKITEKTER MNAL
KIRKETORGET 2 3600 KONGSBERG TLF. (03) 73 10 13

Korrespondanse oversikt, Avvik: Feil på røykrørsinnføring

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Kim Frode Skifterud
Publisert: 16.04.2021
Tekst: Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.
Beskrivelse:

Fra innbygger: LANDERUD STIAN
Publisert: 01.05.2021
Tekst: Skal ordnes innen høsten.
Beskrivelse:

Korrespondanse oversikt, Avvik: Sotluke er ikke avsluttet riktig

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Kim Frode Skifterud
Publisert: 16.04.2021
Tekst: Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.
Beskrivelse:

Fra innbygger: LANDERUD STIAN
Publisert: 01.05.2021
Tekst: Skal ordnes innen høsten.
Beskrivelse:

Resultat etter brannforebyggende tiltak

16.04.2021

Til SCHELLER ANITA, LANDERUD STIAN
Gjelder Rambergvegen 39 H0101 Ref. saksnr: 2021/759

Det er registrert 2 avvik og 2 anmerkninger på adresse Rambergvegen 39 H0101.
En oppsummering av hva som har blitt registrert følger under:

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Avvik

1. Sotluke er ikke avsluttet riktig

Dato:	16.04.2021
Frist:	16.05.2021
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kim Frode Skifterud
Beskrivelse:	Sotluke mangler fast bunn. Fast bunn må støpes, gjerne med helling innover.

---

2. Feil på røykrørsinnføring

Dato:	16.04.2021
Frist:	16.05.2021
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Kim Frode Skifterud
Beskrivelse:	Røykrør etter tidligere ildsted i kjeller sitter igjen i skorstein. Rør må fjernes å hull tettes på godkjent måte.

Anmerkning

1. Slokkemateriell

Dato:	16.04.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Kim Frode Skifterud
Beskrivelse:	Slokkeapparat må på service eller byttes.

2. Røykvarslere

Dato:	16.04.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Kim Frode Skifterud
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler loft. Anbefaler å montere varslere som kan seriekobles. Det er krav om minimum en røykvarsler i hver etasje. Disse skal dekke alle soverom, stue, kjøkken, og teknisk rom. I dette tilfelle anbefales det å montere en røykvarslere i tillegg til de som er montert.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 25.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**122**	Bnr:	**50**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rambergvegen 39, 3614 KONGSBERG**						

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

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	0	0
Vann - variabel del	0	
Avløp	1000	1000
Renovasjon	5022,50	5022,50
Branntilsyn, feiing	608	608
Slamtømming	5720,10	5720,10
Eiendomsskatt	2 036 760	5702

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 25.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**122**	Bnr:	**50**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rambergvegen 39, 3614 KONGSBERG**						

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

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett Eiendommen har septiktank Eiendommen har etablert utslipp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert

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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3334-122/50, Rambergvegen 39, 3614 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	3.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	0.55 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	30.8 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	16.4 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.35 km

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

ambita

Radonutsatt område

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
28 FEB. 1995
KONGSBERG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 854

RETTSBOK

for

Numedal jordskifterett

Den 27 mai 1992 ble jordskifterett holdt i kommunehuset i Flesberg på Lampeland.

Rettens formann:.....saksoppnevnt jordskiftedommer Knut Klev

Jordskiftemeddommere:
[redacted]7, 3600 Kongsberg
[redacted]g

Protokollfører: .....rettens formann

Sak nr.:.....04-1992

Parter:
1 [redacted]r 122/1, Ramberg (nordre)
2 [redacted] søndre med Hoffehagen,
3 [redacted] 122/48, Boligtomt nr 1
4 [redacted] 122/49, Boligtomt nr 2
5 [redacted] 122/50, Boligtomt nr 3
6 [redacted] 122/51, Boligtomt nr 4
7 [redacted] 122/52, Boligtomt nr 5
8 [redacted] 122/53, Boligtomt nr 6
9 [redacted]lberg, 122/55, Boligtomt nr 7

Saka gjelder:
Fastsettelse av andelsfordeling for anleggskostnader og fremtidig vedlikehold.

Saken er krevd av Torstein T. Ramberg, rettsforgjengeren til part nr 2. Kravet er undertegnet 31.12.1991. På dette tidspunkt var Torstein T. Ramberg eier av Ramberg søndre m. fl. eiend.

Til stede:
Roger Marius Fjellvik, Torstein T. Ramberg og Kjell Bråta med fullmakt fra part nr 2; Wenche Ramberg Bråta, Anne Sofie Saastad på vegne av seg selv og med fullmakt fra part nr 5; Rita Østergaard og Robert Nordskog.

Doknr: 854 Tinglyst: 28.02.1995 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lovlig innkalt, men ikke møtt:
Thure Haugseth, Mirjam og Øivind Krabberød, Mirielle Marie og Ulf Myrvold, Per Østmo og Anne Ragnhild Wigen og Dagfinn Kolberg.

Rettens formann redegjorde for hovedreglene i domstollovens §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.
På spørsmål kom det ikke fram merknader til rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:
1. Krav om jordskifte fra Torstein T Ramberg, datert 31. januar 1991, vedhefta kopi av melding til partene om kravet, datert 2 mars 1992.
2. Gjenpart av innkallinga til møtet i dag, datert 4. mai 1992, vedhefta postverkets kvittering av samme dag for rekommandert brev til partene i saka og kopi av oppnevning av jordskiftemeddommere, også av samme dag.
3. Fullmakt fra Wenche Ramberg Bråta til faren Torstein T. Ramberg og mannen, Kjell Bråta.
4. Fullmakt til Anne Sofie Saastad fra Rita Østergaard og Robert Nordskog.
5. Avtale mellom eierne av nordre og søndre Ramberg vedr. fordeling av anleggskostnader til bygging av ny gårdsveg til Ramberggårdene. Tinglyst 25.2.1985.
6. Kopi av ferdigstillingsattest fra herredskogmesteren i Flesberg for vegen, der det går fram at vegen er godkjent til å holde vegklasse III standard. Datert 4.12.1985.

De tilstedeværende partene fikk så ordet i tur og orden. Det viste seg at alle var enige om følgende: Vegen har vært dårlig vedlikeholdt de siste årene, slik at det er behov for en opprusting, særlig av den nedre parsellen, slik at vegen kan tilfredsstille kravene til vegklasse III.
Videre at det bør opprettes vegforening med vedtekter og fordelingsnøkkel for fremtidig sommer- og vintervedlikehold.
Eierne av Ramberggårdene var dessuten enige om at saken skulle utvides til også å omfatte et makeskifte som var avtalt i forbindelse med vegbyggingen i 1985, og at dette skulle kombineres med grensegang over innmarka til de to gårdene.
Partene var derimot ikke enige om hvordan anleggskostnadene skulle fordeles og det var usikkerhet om det skulle opprettes én felles vegforening på strekningen avkjøringen fra fylkesvegen - tunet i nordre Ramberg eller to vegforeninger med skille i avkjøringen til søndre Ramberg.
Rettens medlemmer og partene foretok så en befaring av de aktuelle vegstrekninger.
Etter befaringen kom retten sammen i enerom på rettens kontor i Olavs gt. 41 i Kongsberg for rådslagning.
Jordskifteretten gjorde slikt enstemmig

vedtak:

Alle parter vil ha fordel av at det opprettes vegforening slik at utgiftene til sommer- og vintervedlikehold fordeles etter en fast fordelingsnøkkel. Videre vil vegforening med ansvarlig styre gjøre det lettere å passe på at nødvendig vedlikehold blir foretatt til rett tid.
Grensa over innmarka mellom de to eiendommene går etter et gammelt gjerde som delvis er borte. Partene ansees å ha krav på å få denne grensestrekningen forskriftsmessig avmerket, beskrevet og innmålt.

Slutning:

Saken fremmes etter de fremsatte krav.

Før neste rettsmøte vil rettens formann ha utarbeidet flere alternative forslag til fordeling og vegforeningsorganisering.

Kostnadene med dette møtet:

Jordskiftemeddommer Gunnar C. Haug :		
møtegodtgjørelse:	kr 250,-	
diett	kr 55,-	
42 km a kr 3,-	kr 126,-	
		kr 431,-
Jordskiftemeddommer Marit Hals:		
møtegodtgjørelse	kr 500,-	
diett	kr 55.-	
70 km a kr 3,-	kr 210.-	
		kr 765,-
arbeidsgiveravgift av kr 750,-		kr 125,25
Sum		kr 1321,25

Rettsmøtet ble avsluttet ved at rettsboka ble lest opp.

Retten hevet

Kongsberg 27. mai 1992

[redacted]

Den 3 november 1992 ble jordskifterett igjen holdt i kommunehuset i Flesberg på Lampeland.

Sak nr :.....04-1992

Samme rettsbetjening og parter som på siste rettsmøte i saken, den 27 mai 1992.

Til stede:
Roger Marius Fjellvik, Anne-Sofie Saastad, Thure Haugseth, Ulf Myrvold på vegne av seg selv, sin kone Mireille Marie Myrvold, Rita Østergaard og Robert Nordskog samt Anne Ragnhild Wigen og Dagfinn Kolberg. Videre var til stede Per Østmo og Kjell Bråta med fullmakt fra sin kone, Wenche Ramberg Bråta.
Innkalt, men ikke møtt : Mirjam og Øyvind Krabberød.

Ingen visste om forhold som skulle tilsi at noen av rettens medlemmer var blitt inhabile etter sist rettsmøte.

Rettens formann la fram:
7. Innkalling til møtet i dag, datert 23 oktober 1992.
8. Fullmakt fra Rita Østergård og Robert Nordskog til Ulf Myrvold
9. Fullmakt fra Mireille Myrvold til Ulf Myrvold
10. Fullmakt fra Dagfinn Kolberg og Anne Ragnhild Wigen til Ulf Myrvold
11. Fullmakt fra Wenche Ramberg Bråta til Kjell Bråta.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/854/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

Rettens formann skisserte et opplegg for istandsetting av den nedre parsell av vegen og konkluderte med at en påkostning i størrelsorden 15000 kroner ville bringe vegen opp i vegstandard klasse III for skogsbilveger.
Bakgrunnen for at vegen nå er i dårlig forfatning er manglende vedlikehold kombinert med en del ekstra tømmerkjøring og tungtransport i forbindelse med opparbeidelse av tomter og bygging av hus.

Partene er enige om at kostnadene med opprustingen skal deles likt mellom de to Ramberggårdene og huseierne med en tredel på hver. Fordelingen blir da slik:

[redacted] .....1/3 del
.....1/3 del
.....1/18 del
.....1/18 del
.....1/18 del
.....1/18 del
.....1/18 del
.....1/18 del

Mirjam og Øyvind Krabberød har ennå ikke bygd hus på sin tomt og belastes ikke med opprustingskostnader. Når deres tomt er bebygget skal vegforeningen kunne pålegge dem en ekstra innbetaling til vegkassa som kompensasjon for ekstrakjøringen i byggeperioden. Denne innbetalingen skal være i samme størrelsorden som den huseierne nå må betale i forbindelse med istandsettingen av vegen.

Før rettsmøtet hadde partene fått tilsendt jordskifterettens forslag til vedtekter for vegforening. Partene og retten drøftet dette forslaget.
Partene er enige om følgende vedtekter:

VEDTEKTER FOR RAMBERG VEGFORENING.
1. FORMÅL

Ramberg vegforening er en sammenslutning av grunneiere med formål å vedlikeholde Ramberg gårds-og grendeveg på følgende strekninger:
a. strekningen fra avkjøringen fra fylkesveg 96 ved Garderbrua og til avkjøringen til Sør-Ramberg, heretter kalt veg 1
b. strekningen fra avkjøringen til Sør-Ramberg og til tunet i Nord-Ramberg, heretter kalt veg 2
Vegforeningen har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlig for vegforeningens forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter pkt. 4 og 6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/854/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

2. MEDLEMSKAP

Vegforeningen har ved stiftelsen følgende medlemmer:

Gnr	Bnr	Eiendommens navn	Eier
122	1	Ramberg (nordre)	[redacted]
122	4,6,14,25	Ramberg søndre, (og Hoffehagen skog, Museplassen og Skogstk.)	
122	48	Boligtomt nr. 1	
122	49	Boligtomt nr. 2	
122	50	Boligtomt nr. 3	
122	51	Boligtomt nr. 4	
122	52	Boligtomt nr. 5	
122	53	Boligtomt nr. 6	
122	55	Boligtomt nr. 7	

Medlemskapet følger grunneiendommen. Nye eiere går automatisk inn i de rettigheter og plikter medlemskapet medfører. Dersom en eiendom deles og partene ikke blir enige om andelsfordelingen, fremmer vegstyret forslag til slik fordeling.
Blir forslaget ikke akseptert søkes tvisten løst ved voldgift etter pkt. 12. Inntil rettskraftig dom foreligger, gjelder vegstyrets vedtak.

Det er ikke anledning til utmeldinger unntatt ved nytt jordskifte, jfr. pkt. 13. Nye medlemmer kan etter søknad bare opptas direkte dersom vedkommende eiendom/eier ikke var behandlet som part under jordskiftesak 04-1992 for Numedal jordskifterett, og samtidig et flertall, beregnet som i pkt. 13, 1. avsnitt, stemmer for i årsmøte. Forslag til refusjon av anleggskostnader, vedlikeholdsandel m.v. må være lagt fram i innkallingen til årsmøtet. Oppnåes ikke medlemskap, må spørsmålet bero til nytt jordskifte kan kreves etter jordskiftelovens § 4.

Denne bestemmelse er likevel ikke til hinder for at denne vegforening kan fusjonere med annen vegforening i samme område og som tilknyttes denne vegforeningens vegnett, jfr. pkt. 13. Det samme gjelder innmelding i vegvedlikeholdsforening for et større område. Videre kan årsmøtet tilstå andre bruksrett mot vederlag.

3. BRUKSBERETTIGEDES BRUK AV VEGEN

Medlemmer i vegforeningen som bygsler bort tomter eller leier ut boliger/leiligheter eller andre bygninger, skal betale en særskilt tilknytningsavgift for at leietakerne skal få bruke

vegen.
Bestemmelsen kan også anvendes der medlemmer i vegforeningen selger tomter, boliger eller andre bygninger, og den nye eier ikke oppnår medlemskap i vegen etter vedtektens pkt. 2.

Tilknytningsavgiften gir de nye eierne/brukerne bruksrett til vegen for seg og sine husstandsmedlemmer mot å betale en fast årsavgift. Bruksretten gjelder også ved framleie. Forslag til tilknytningsavgift og årsavgift utarbeides av styret og godkjennes av årsmøtet ved simpelt flertall beregnet etter eierandeler, jfr. vedtektens pkt 9. For eventuelle klager gjelder bestemmelsene i pkt. 12.

De bruksberettigede skal rette seg etter vegstyrets bestemmelser om bruk av vegen.

4. ANDELSFORDELING OG FORDELING AV VEDLIKEHOLDSKOSTNADER.

a. Eierandeler:

Gnr	Bnr	Eiendommens navn	Eier	Andel veg 1	Andel veg 2
122	1	Ramberg nordre	[redacted]	14	19.5
122	4,6,14,25	Ramberg søndre m.fl.		16	0.0
122	48	Boligtomt nr. 1		10	11.5
122	49	Boligtomt nr. 2		10	11.5
122	50	Boligtomt nr. 3		10	11.5
122	51	Boligtomt nr. 4		10	11.5
122	52	Boligtomt nr. 5		10	11.5
122	53	Boligtomt nr. 6		10	11.5
122	54	Boligtomt nr. 7		10	11.5
SUM ANDELER				100	100.0

Andelstallene danner grunnlag for fordeling av større anleggskostnader, og andre økonomiske retter og plikter som ikke er særskilt nevnt under vedtektens pkt 4.

b. Sommervedlikehold:

Kostnader til sommervedlikehold fordeles etter eierandeler.

c. Vintervedlikehold

Medlemmene i vegforeningen skal betale andel i vintervedlikeholdet som satt opp i tabellen:

Gnr	Bnr	Eiendommens navn	Eier	Andel veg 1	Andel veg 2
122	1	Ramberg nordre		11.2	16
122	4,6,14,25	Ramberg søndre m.fl.		11.1	0
122	48	Boligtomt nr. 1		11.1	12
122	49	Boligtomt nr. 2		11.1	12
122	50	Boligtomt nr. 3		11.1	12
122	51	Boligtomt nr. 4		11.1	12
122	52	Boligtomt nr. 5		11.1	12
122	53	Boligtomt nr. 6		11.1	12
122	54	Boligtomt nr. 7		11.1	12
SUM ANDELER				100.0	100

Hvert medlem kan etter 10 år forlange ny vurdering av andelstallene etter jordskiftelovens § 4, jfr. også vedtektenes pkt. 13. Allerede innbetalte beløp kan medlemmer likevel ikke kreve tilbakebetalt eller motregnet.

Bruksrettshaver som har betalt vederlag etter pkt. 2 siste setning kan dog kreve vederlaget motregnet i det nye vederlag som måtte bli vedtatt dersom bruksrettshaver oppnår medlemskap etter pkt. 2, 3. avsnitt.

Dersom denne vegforening fusjonerer med annen vegforening etter pkt. 2, kan hvert medlem i medhold av jordskiftelovens § 4, siste ledd, kreve nytt jordskifte for å få fastsatt vilkår for fusjon, ny andelsfordeling m.v.

5. GRUNN TIL VEGER, VELTEPLASSER M.V.
Ervervet av felles bruksrett og erstatninger for grunn til veger, grøfter, møteplasser og snuplasser går fram av s. 12 i rettsboka i sak 04-1992 for Numedal jordskifterett.

6 VEGAVGIFT

For å få nødvendige midler til vedlikehold, snøbrøyting, opprustning og mindre nyanlegg i de kommende år, utlikner årsmøtet vegavgifter. Avgiften gjelder kalenderåret fra 1. januar til 31. desember. Avgiften betales til regnskapsføreren innen 4 uker etter utligningen er gjort skriftlig kjent for vedkommende medlem.

Betales ikke utlignede avgifter før forfall, tillegges strafferente med 2 - to - prosentenheter over gjeldene driftskredittrente. Ved manglende betaling kan styret nekte vedkommende medlem bruk av vegen. Styret kan rekvirere

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/854/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

tvangsforretning ved namsmannen for å inndrive skyldige beløp, jfr. jsl. § 91. Styret kan også nekte bruk av vegen for medlemmer som ikke retter seg etter foreningens vedtekter og styrets instrukser.

Styret kan kreve forskuddsvis innbetaling av vegavgifter fra medlem som ikke betaler til fastsatt tid.

Styret har tilsvarende fullmakter når det gjelder bruksberettigedes bruk av vegen.

7. STYRE

Foreningens virksomhet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer med personlige varamenn. Funksjonstiden er 3 - tre - år. Et medlem med varamann trer ut hvert år - de to første år ved loddtrekning. Styremedlem som går ut av styret, har rett til å nekte gjenvalg i 2 - to - år. Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem eller varamann til styret.

Styremøter holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem krever det. Møtet varsles medlemmene minst 1 uke før møtet, men kortere frist aksepteres når krisetiltak på vegen krever det. For gyldig vedtak, kreves at minst 2 - to - styremedlemmer stemmer for. Det skal føres protokoll fra styremøtene.
Saker av mindre betydning avgjøres av lederen. Disse sakene skal referes i første styremøte.

8. STYRETS PLIKTER OG MYNDIGHET

Styret skal lede foreningen i overensstemmelse med vedtektene og beslutninger i årsmøter/medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendige lån for å gjennomføre tiltak som er vedtatt.

Styret skal:

a. Lede opparbeidelse og drift av vegen, herunder kreve inn avgifter, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med godkjente budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, og nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på vegen, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.

b. Sørge for ajourført medlemsfortegnelse. Fastsette avgiftenes innkrevingsmåte og påse at disse blir betalt til rett tid.

c. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon. Det føres eget regnskap for hver vegstrekning.

d. Innkalle til årsmøte, jfr. pkt. 9, og utarbeide de fastsatte årsmeldinger. Innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.

e. Engasjere vegoppsynsmann og regnskapsfører dersom det er nødvendig. Styret setter opp instruks og avtaler godtgjørelse.

f. Sørge for at alle medlemmer sikres tilstrekkelig adkomst til vegen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/854/26
Attesteringstidspunkt 2026-09-25 13:17

g. Sørge for forsvarlig vedlikehold som bl.a. rydding av vegkanter, høvling, grusing og kontroll av stikkrenner/veggrøfter.

h. Hindre skadelig bruk av vegen ved å regulere eller stoppe transporten i kortere eller lengre perioder f.eks. under teleløsning og i flomperioder. Avgjøre henvendelser fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

9. ÅRSMØTER OG MEDLEMSMØTER

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet og holdes innen utgangen av april måned. På årsmøtet behandles saker vedrørende begge vegstrekninger. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge saksliste, årsberetning og revidert regnskap. Medlemmer som har forfall, kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Avstemninger ved valg og i ikke-økonomiske spørsmål foregår ved at hvert medlem har 1 - en - stemme. Eiendom som eies av flere, har 1 - en - stemme.

I alle økonomiske spørsmål skal avstemning foregå etter fastlagte eierandelstall. Et medlem kan ikke representere mer enn 35 % av foreningens samlede stemmetall. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Ved valg gjelder ikke dette, da skal det foretas loddtrekning. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det har møtt fram minst 3 - tre - medlemmer som ved egne andeler og eventuelle fullmakter til sammen representerer minst 50 % av det totale andelsgrunnlag.

Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de frammøtte medlemmer.

<u>På årsmøtet skal behandles:</u>

a. Styrets årsmelding og revidert regnskap for driftsåret.

b. Fastsetting av eventuell godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.

c. Styrets forslag til:
   1. Budsjett for vedlikehold, opprustning og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser.
   2. Vegavgifter for medlemmer, bruksberettigede og andre. (Medlemmenes andelsgrunnlag kan normalt ikke endres, se pkt. 2 og 13.)

d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer.

e. Valg av:
   1. Leder
   2. Nestleder, eventuelt sekretær/regnskapsfører
   3. Styremedlem
   4. Personlige varamenn

f. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Et hvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag. Medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av januar kreve at saken føres opp i innkallingen. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er sagt. Vedtak i saker utenfor foreningens formål, krever frammøte av eller fullmakt fra alle medlemmer og enstemmighet blant disse.

Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med til sammen 30 % av andelene eller av medlemstallet krever å få behandlet en bestemt sak. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og vedlagt saksliste. Medlemsmøter kan holdes for saker som vedrører bare en av vegstrekningene dersom dette er hensiktsmessig.
For medlemsmøtene gjelder forøvrig reglene for årsmøtet så langt de passer.

Både for årsmøter og medlemsmøter føres protokoll som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

10. BEHANDLING AV VEGEN OG DENS OMRÅDE

Tungtransport må ikke foregå når det kan være fare for skader på vegbane, stikkrenner og grøfter.

Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i vegbanen, i veggrøfter, på møte- eller snuplasser. Kvist og annet avfall må straks fjernes fra slike steder. Skader på vegbane og stikkrenner som forårsakes av skogsdrifter o.l., skal straks utbedres. Dersom dette ikke skjer, gjøres bestemmelsene i pkt. 11 gjeldende.

11. ANSVAR

Medlemmer eller bruksberettigede som forsettlig eller uaktsomt påfører vegen skader, f.eks. ved kjøring på tross av telerestriksjoner eller midlertidige kjøreforbud, ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlig for skader de derved påfører vegen og plikter å utbedre disse. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skadene utbedret for medlemmets (trafikantens) regning og innkreve beløpet som bestemt i pkt. 6

12. TVISTER

Tvister mellom medlemmene eller mellom medlem og forening som har betydning for vegfellesskapet søkes løst ved voldgift. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og jordskiftedommeren i Numedal en tredje som leder. Dersom en av partene ikke har oppnevnt voldgiftsmann innen 14 dager etter at han har fått varsel om det, oppnevner jordskiftedommeren i Numedal også denne.

Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, er partene henvist til de ordinære domstoler.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

13. VEDTEKTSENDRING OG FLERTALLSVEDTAK

Når 5 år er gått, kan endringer eller tillegg til vedtektenes pktr. 3,5 2. ledd 6,7,8,9,10 og 11 vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte andelsgraderte stemmer, samtidig som disse stemmer må representere minst 6 parter. Det skal stå i innkallingen hva endringsforslaget går ut på.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen part større kostnader og ulemper enn nytte. Part som mener et flertallsvedtak vil påføre han/henne tap, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom partene og vegstyret er enig, kan slike spørsmål også avgjøres ved voldgift etter pkt. 12.

Bestemmelser om formål, medlemskap og andelsgrunnlag, kan bare endres ved nytt jordskifte, og da først etter 10 år med de unntak som går fram av jordskiftelovens § 4.

Fusjon med andre vegforeninger som nevnt i vedtektenes pkt. 2 og medlemskap i vegvedlikeholdsforening for et større geografisk område, kan vedtas ved flertallsvedtak når som helst med flertall bestemt som i 1. avsnitt.

14. OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av vegforeningen kan bare treffes ved nytt jordskifte, eller ved fusjon med annen vegforening.

---*---

Til styre i vegforeningen oppnevnes:
1. Thure Haugseth, formann - personlig varamann Anne Sofie Saastad
2. Wenche Ramberg Bråta - personlig varamann Torstein Ramberg
3. Roger Marius Fjellvik -personlig varamann Per Østmo.

Retten drøftet så spørsmålet om bruksrett og erstatninger for grunn til veg, grøfter o.l. med partene.

Partene er enige om følgende:
1. Andelseierene i vegforeningen har felles bruksrett til veg nr. 1 og veg nr. 2. Eiendomsretten til selve veggrunnen m.m. hører til den eiendom vegen ligger på.
2. I forbindelse med grenseoppgangen mellom de to Ramberggårdene reguleres grensa slik at Ramberg nordre (gnr 122/1) avstår ca 0,25 daa dyrket mark og ca 0,75 daa god skogsmark til Ramberg søndre (gnr 122/4,6,14,25).Dette er kompensasjon for at Ramberg søndre må avgi en uforholdsvis stor del av veggrunnen.
3. Dersom vegen en gang i framtiden skulle bli nedlagt,opphører uten vederlag den felles bruksrett, og den eiendom vegen ligger på får full råderett over veggrunnen.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

12

Kostnadene med dette møtet:
Jordskiftemeddommer Gunnar C. Haug :
møtegodtgjørelse:.....kr 500,-
diett.....kr 55,-
55 km a kr 3,-.....kr 165,-
kr 720,-

Jordskiftemeddommer Marit Hals:
møtegodtgjørelse.....kr 750,-
diett.....kr 55.-
90 km a kr 3,-.....kr 270.-
kr 1075,-
arbeidsgiveravgift av kr 1250,- kr 208,75
Sum kr 2003,75

Rettsmøtet ble avsluttet på jordskifterettens kontor i Olavs gate 41, Kongsberg ved at rettsboka ble lest opp

Kongsberg 6 november 1992

Gunnar C. Haug(s) Knut Klev(s) Marit Hals(s)

Den 25 august 1994 ble jordskifterett igjen holdt på rettens kontor i Olavsgt.41 på Kongsberg

Rettens formann:.....saksoppnevnt jordskiftedommer Knut Klev

[redacted]gsberg

22/1, Ramberg (nordre)

re med Hoffehagen,

/48, Boligtomt nr 1

/49, Boligtomt nr 2

/50, Boligtomt nr 3

/51, Boligtomt nr 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

[redacted]

gnr 122/52, Boligtomt nr 5

gnr 122/53, Boligtomt nr 6

Kolberg,
gnr 122/55, Boligtomt nr 7

Ingen av partene var varslet eller innkalt til dette rettsmøtet.

Etter forrige rettsmøte er grensen mellom innmarksarealene på de to Ramberggårdene gått opp og forskriftsmessig merket med varige merker i marken. I forbindelse med grenseoppgangen er det makeskiftet som partene var enige om på rettsmøtet den 3 november 1992 innarbeidet.
Partene har selv eller med fullmektig deltatt i arbeidet med grensegangen. Arbeidet ble ledet av rettens formann.

Følgende vedtas:

I. G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr.	:	04-1992
Kommune	:	Flesberg
Vedtatt på rettsmøte dato	:	25-08-1994
Vedtatt av Jordskifterett	:	Numedal
Koordinatsystem	:	NGO akse III

Grense: 1

mellom Ramberg søndre gnr 122/4 eier Wenche Ramberg Bråta
På sørøstre side
og Ramberg nordre gnr 122/1 eier Thorunn S. Kielland
På nordvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grensa går mellom innmarksarealene på eiendommene. Den tar til der som utmarksgrensa slutter i					
A	199007.77	-62775.65			Kors i jordf.stein, tidligere beskrevet som grensemerke nr 22 i grensegangssak nr 8-1962 ved Numedal jordskifte-rett
			46.75	249.9	
1	198974.69	-62808.68			Kors i jordf. stein
			55.10	251.7	
2	198936.78	-62848.67			Kors i jordf. stein like på oversida av vegen som går mellom tuna på Ramberggårdene
			52.31	254.2	
3	198902.29	-62888.00			Kors i jordf. stein
			61.74	235.8	
4	198850.04	-62920.88			Jsv jordmerke
			98.78	257.5	
5	198788.83	-62998.40			Jsv jordmerke

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
5	198788.83	-62998.40			Jsv jordmerke
			117.41	254.1	
6	198711.35	-63086.61			Kors i jordf. stein
			77.35	255.6	
7	198661.67	-63145.89			Kors i jordf. stein like på oversida av vegen som fører til nordre Ramberg
			38.54	246.6	
B	198632.98	-63171.64			Kors i jordf.stein, tidligere beskrevet som grensemerke nr 23 i grensegangssak nr 8-1962 ved Numedal jordskifte-rett

Vinklene er målt med teodolitt og retningene er oppgitt i for-hold til sant nord,(nord på kartet), sirkeldeling 400 gon (grader).
Avstandene er målt med elektronisk avstandsmåler.
Grensemerker og grensenummer er tegnet inn på kopi av øko-nomisk kartverk.

II. KOSTNADENE VED SAKA.

Grunngebyr kr 450*4		kr 1800,00
Partsgebyr kr 450*9		kr 4050,00
Gebyr for grensemerking:		
km.gebyr kr 450*1	kr 450,00	
Prefabr. merke kr 50*2	kr 100,00	
Korssliping kr 10*5	kr 50,00	
Totalt for grensemerking		kr 600,00
Godtgjørelse m.m. til meddommere:		
Rettsmøte 27 mai 1992	kr 1321,25	
Rettsmøte 3/6 november 1992	kr 2003,75	
Rettsmøte 25 august 1994	kr 673,00	
Sum		kr 3998,00
Kostnader totalt		kr 10448,00

Etter jordskiftelovens § 74 skal kostnadene ved saka deles etter nytten. Jordskifteretten legger til grunn at nytten ved jordskiftedelen av saka (det som angår de felles veger) står i forhold til eierinteressene i vegene. Denne del av kostnadene (kr 9848,00) deles derfor etter de samlede eierandelene i vegene. Nytten ved grenseoppgangen mellom Ramberggårdene forutsettes like stor for begge eiendommene. Denne del av sakskostnadene (kr 600,00) deles derfor likt mellom de to Ramberggårdene.
etter dette blir kostnadsfordelingen slik:

[redacted] gnr 122/1, Ramberg (nordre)
skal betale kr 1948,00

2. Wenche Ågot Ramberg Bråta,
eier av gnr 122/4,6,14,25 Ramberg søndre med Hoffehagen,
skog, Museplassen og skogstk skal betale kr 1080,00
har betalt grunngebyr kr 1800,00
Wenche Ågot Ramberg Bråta har til gode kr 720,00

[redacted].eier av gnr 122/48, Boligtomt nr 1
skal betale kr 1060,00

eier av gnr 122/49, Boligtomt nr 2
skal betale kr 1060,00

ert Nordskog,
eier av gnr 122/50, Boligtomt nr 3
skal betale kr 1060,00

berød,
eier av gnr 122/51, Boligtomt nr 4
skal betale kr 1060,00

Myrvold,
eier av gnr 122/52, Boligtomt nr 5
skal betale kr 1060,00

.eier av gnr 122/53, Boligtomt nr 6
skal betale kr 1060,00

g Dagfinn Kolberg,
eier av gnr 122/55, Boligtomt nr 7
skal betale kr 1060,00

III. FORSKJELIGE BESTEMMELSER.

Den tinglyste utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av Ramberg søndre til felles bruk for de interesserte.

IV. IKRAFTTREDEN.

Denne sak trer i kraft så snart den er rettskraftig, dvs når endelig ankefrist er over.

V.FORKYNNING.

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka blir sendt partene i rekommandert brev.

VI. AVSLUTNING AV SAKA.

Saka ble avsluttet på rettens kontor ved gjennomgang av rettsboka i samlet rett. Ingen av partene var varlet om dette. Når det gjelder anke og kjæremål vises det til vedlagte kopi av jordskiftelovens kap. 7. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fristen for anke er 2 -to- måneder og fristen for kjæremål er 2 -to- uker fra forkynningsdato.

Retten hevet
Kongsberg 25 august 1994

[redacted](s)

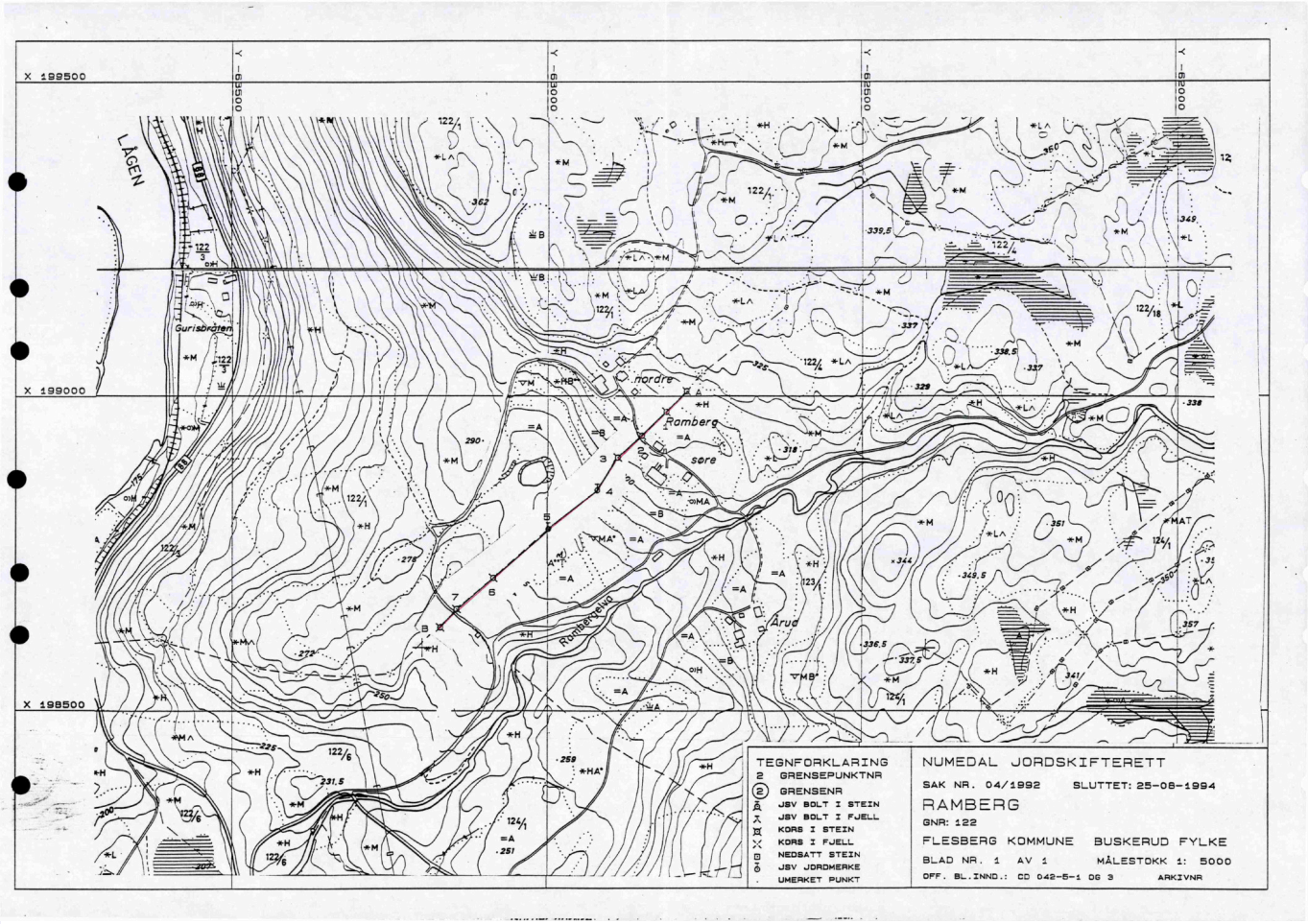
Rett avskrift:
Knut Klev

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dokumentet bes tinglyst på følgende eiendommer i Flesberg kommune:

Gnr. 122, bnr. 1, 4, 6, 14, 25, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 55

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260441 / Marius Haraldstad, tlf. 95963408
Rambergvegen 39, 3614 Kongsberg
Gnr. 122, bnr. 50 i Flesberg kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

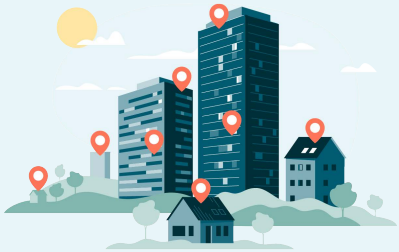
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2863260441
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Marius Haraldstad
Eiendomsmegler

959 63 408
marius.haraldstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no