

Ringshaughøyden 3D

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Ringshaughøyden 3D

Prisantydning	4 590 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	101,0 m²
BRA-I	79,0 m²
BRA-E	22,0 m²
TBA	26,0
Soverom	2
Etasje	2. etasje
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	3 434 m² fellestomt
Byggeår	2017

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Moderne og innbydende leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten fremstår som svært velholdt og holder en gjennomgående høy standard med minimal slitasje. Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Leiligheten har lyse, slette flater på vegger og tak, noe som bidrar til et moderne og tidløst uttrykk i alle rom.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning, som gir et luftig og stilrent oppholdsrom. Her er det parkett på gulvet, ekstra god takhøyde og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har en lekker peisovn med elegant, lang stålppe som gir både god varme og et moderne preg.

Kjøkkenet er levert av HTH og har hvit, glatt innredning med gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Integrert komfyr og mikrobølgeovn i praktisk arbeidshøyde gjør kjøkkenet både funksjonelt og brukervennlig. Fra oppholdsrommet er det utgang til en stor og solrik balkong med god plass til utemøbler – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Leiligheten har et delikat, flislagt bad i et behagelig og tidsriktig fargevalg. Badet er innredet med dobbel servant med servantskap fra HTH, dusjhjørne med regnfallsdusj og hånddusj, innfellbare dusjvegger i glass samt vegghengt toalett.

Videre byr leiligheten på to gode soverom med god plass til både seng og garderobeløsning.

Dette er en leilighet for deg som ønsker å bo lyst, luftig og lettstelt i moderne omgivelser. Velkommen til visning!



















Beliggenhet

Nydelig beliggende ved skogen i et meget solrikt og barnevennlig villastrøk. Kun få minutter til sjøen og Ringshaug badestrand. Ringshaug er et populært boligområde - perfekt for alle aldre!

Fine barnehager og barne- og ungdomsskole i umiddelbar nærhet. Kort vei til Tolvsrødsenteret og Olsrød Park med alt av sentrumsfunksjoner, apotek, frisører, post, bank, dagligvare og andre gode shoppingmuligheter. På Olsrødsenteret er det åpnet helt nytt badeland med spa og treningssenter.

I nabolaget finnes nydelige tur- og friluftsområder, ideelt for gåturer, løping og sykling. Herlig kyststi fra Ringshaugstranden mot Skallevoid og Karlsvika. Fantastiske friområder for de som setter pris på turer i skog og mark - grilling i friluft og fiske. Her finnes utallige muligheter for den aktive. Ellers god busskommunikasjon med Tønsberg sentrum. Her vil man trives!



Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc og bod/tekn. rom m. oppl. til vaskemaskin. I tillegg disponerer boligen 1 utvendig bod på ca. 5 kvm og 1 garasje plass i felles garasjeanlegg.

BRA 101,0 m²

BRA-I 79,0 m²

BRA-E 22,0 m²

TBA 26,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 101,0 m²

- BRA-i: 79,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke. Det er opplegg til el-billader ved garasjeplassen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Det kom en sprekk i taket i

stua. Folk fra forsikringsselskapet kom å åpnet opp for å se om det var fukt. Det var det ikke. Utført i 2024 i regi av sameiet.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Monterte ny komfyrvakt. Utført i 2024, husker ikke hvilket firma som gjorde det. -

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 2017. Garasje i felles rekke. Utvendig sport-/redskapsbod oppført i tre i felles rekke. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad inkludert fuktmåling i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- kan forekomme noe lydgiennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:

Konstruksjonen er gjenbygget. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder. Vinduer i tre. Ytterdører i tre. Veranda i tre. Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Innvendig:

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjelkelag som etasjeskiller. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn/peisovn. Innvendige dører i tre. Tekn. rom/bod

m. opplegg til vaskemaskin. Fliser på gulv. Malte vegger. Plaket/malt tak. Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjonsanlegg).

Våtrom:

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Plaket/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med to servanter, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering med balansert ventilasjon. Oppvarming med varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i bad, bod/tekn. rom samt under flislagt del av hall. Varmtvannsbereder på 198 l. Hovedsikring 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Lovligheter:

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2, som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Hull i fluenetting i gesims.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet

	Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
	For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 29.12.2025.
Tomt	Denne tomten er eiet. 3434,00 kvm.
	Til eiendommen hører også andeler i fellesareal 91/55 (12/13-del), 91/52 (12/16-del), 91/56 (1/1-del) og 91/54 (12/16-del).
Ferdigattest/brukstillatelse	Det foreligger ferdigattest for Ringshaughøyden 3A, B, C, D (firemannsbolig) datert 28.04.2017. Det foreligger ferdigattest for 2 garasjeanlegg datert 09.02.2018.
	Ferdigattester er vedlagt i salgsoppgaven.
Adgang til utleie	Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.
Oppvarming / energiforbruk	Boligen er oppvarmet med varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i bad, bod/tekn. rom samt under flislagt del av hall. I tillegg er det peisovn i stuen.
Energikarakter: B - Gul	Energiforbruk foregående år var ca. 12 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.
	Andre utgifter Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: TV/internett fra Altibox. Dette er ikke inkl. i felleskostnader og kjøper må tegne eget abonnement. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet. Innboforsikring og evt. alarm.
	Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.
	Beregnet totalpris Prisantydning kr 4 590 000,-
	I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
	114 750,00,- (Dokumentavgift) 297,00,- (Pantattest kjøper) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte) 9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
	4 716 087,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld
	Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.
	Felleskostnader Kr. 1 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Driftsutgifter og sparing til fond og reserve.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 17 807,- for 2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 177 585,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 710 339,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Sameiet
Sameiet Ringshaughøyden 3-5-7, Orgnr: 919 906 073
Forretningsfører: Thor Stange
Sameiet består av 12 seksjoner.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring.

Regnskap
Foreløpig regnskap for 2025 viser:
Driftsinntekter kr. 246 120,-
Driftskostnader kr. 127 819,-
Årsresultat kr. 118 301,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Det må påregnes dugnad i sameiet.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering
Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebygglse - konsentrert småhusbebyggelse, med plannavn Del av Rønningen (vedtatt 04.02.2015) og Rønningen (vedtatt 16.12.2009). Eiendommen omfattes eller er en del av bebyggelsesplan etter eldre PBL med plannavn Deler av Basbergørønningen nord (vedtatt 29.07.1997).

I henhold til kommuneplan er vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse og ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Sameiet informerer om at det er mottatt et nabovarsel fra Thomas Evjen, utbyggin på eiendom tvers over gangvei. Utbyggingen er ikke synlig for den aktuelle leiligheten, ei heller ved ferdigstilling.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter er registrert på eiendommen: Seksjonering, tinglyst 13.06.2017, dagboknr. 621202.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras

uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas

forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Bente Helen Horsdal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ringshaughøyden 3D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 91, bnr. 53, snr. 12 i Tønsberg. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 28251037.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger: Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 15 900,-og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
40 64 71 53 / rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

07. Jan 2026

Ringshaughøyden 3D, 3153 TOLVSRØD

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringshaughøyden 3D	Ringshaughøyden 3D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
August 2022

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2022

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslaget/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Horsdal, Bente Helen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjennet.

Boligkjøper ansees å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det kom en sprekk i taket i stua. Folk fra forsikringselskapet kom å åpnet opp for å se om det var fukt. Det var det ikke.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ble ordnet i regi av sameiet. Sameiet har dokumentasjon.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Monterte ny komfyrvakt.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke.

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på seningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95716427

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name

Horsdal, Bente Helen

Date

2026-01-07

Identification

 bankID

Horsdal, Bente Helen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

41

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Horsdal, Bente Helen

07/01-2026
13:53:25

BANKID



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Ringshaughøyden 3 D, 3153 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 # gnr. 91, bnr. 53, snr. 12





Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 79 m²

Belæringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 15278-1930

Referansenummer: LQ1456

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndighets vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringstaket får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning
tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Ringshaughøyden 3 D, 3153 TOLVSØD
Gnr 91 - Bnr 53
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avheadingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvidevarer
- 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, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1930

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 3 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

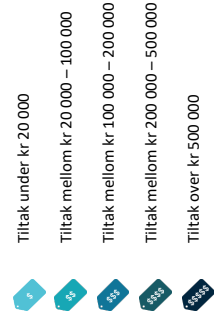
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
! TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningdelen skal bare ha normal slitasje, og straksiltak 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 Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
! TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
! TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 2017. Garasje i felles rekke. Utvendig sport-/redskapsbod oppført i tre i felles rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad inkludert fuktmåling i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tiliggende stue og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
-kan forekomme noe lydgiennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Konstruksjonen er gjenbygget. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder.
Vinduer i tre.
Ytterdører i tre.
Veranda i tre.
Utvendige fasader, felles arealer m.m.

INNENDIG

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Trebelteleg som etasjeskiller.

Boligen har isolert ståpipe og vedovn/peisovn.
Innvendige dører i tre.

Tekn. rom/bod m. opplegg til vaskemaskin.
Fliser på gulv. Malte vegger. Platte/malt tak.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjonsanlegg).

VÅTROM

Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Platte/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med to servanter, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfeitt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering med balansert ventilasjon.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i bad, bod/tekn. rom samt under flislagt del av hall.
Varmtvannsbereeder på 198 l.
Hovedskiring 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er

utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Arealer

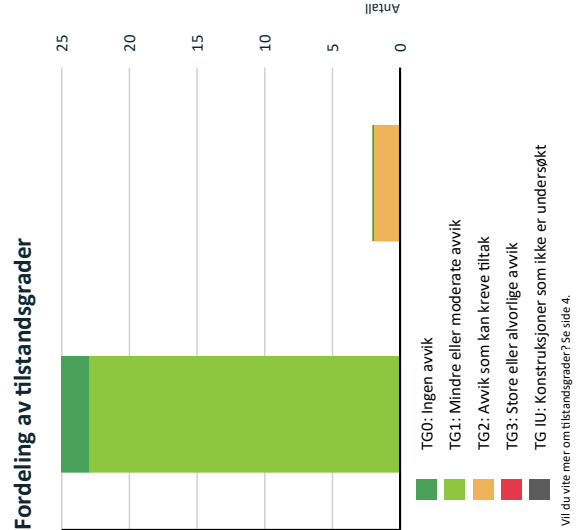
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand



Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige
denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses
for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke
vurdert.

Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m. v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Leilighet

Oppdragsnr.: 15278-1930 Befaringsdato: 16.12.2025 Side: 6 av 16

Tilstandsrapport

LEILIGHET	
Byggeår 2017	Kommentar i flg. ferdigattest
UTVENDIG	
0 RE 2	Takkonstruksjon/Loft
<i>Punktet må sees i sammenheng med Taktekking</i> Konstruksjonen er gjenbygget. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder og påvist avvik.	
Vurdering av avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. • Det er avvik: Hull i fluenetting i gesims.	
Konsekvens/tiltak • Tiltak: • Innhent dokumentasjon, om mulig. Hull i fluenetting i gesims bør utbedres for å hindre at insekter, fugler eller smådyr får tilgang til loftsrommet, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert luftkvalitet.	
0 RE 1	Vinduer
Vinduer i tre.	
Årstall: 2016	Kilde: Produksjonsår på produkt
0 RE 1	Dører
Ytterdører i tre.	
Årstall: 2016	Kilde: Produksjonsår på produkt
0 RE 1	Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Veranda i tre.	
0 RE 2	Andre utvendige forhold
Utvendige fasader. felles arealer m.m.	

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i hvæst

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tekn. rom/bod m. opplegg til vaskemaskin.
Fliser på gulv. Malte vegger. Plate/malt tak.
Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjonsanlegg).

Rommet er kun delvis bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til fullverdig våtrom selv om det er sluk i gulvet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc:
Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med to servanter, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Snøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med to servanter, dusj/vegger.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Oppdragsnr.: 15278-1930

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 8 av 16

Ringshaughøyden 3 D, 3153 TOLVSRØD
Gnr 91 - Bnr 53
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereeder på 198 l.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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

Ja

Gjelder nåværende eiers eietid.

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

Ja

Ekisterer det samsvarerklæring?

Ja

Montert elbil-lader - ref. samsvarerklæring datert 16.12.2025. Nytt elektrisk anlegg - ref. samsvarerklæring datert 23.05.2017.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 15278-1930

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 9 av 16



Bygninger på eiendommen

Bod		
Anvendelse	Byggeår	Kommentar
	2017	
Standard		
Vedlikehold		



Garasje		
Anvendelse	Byggeår	Kommentar
	2017	
Standard		
Vedlikehold		



Beskrivelse

Garasje i felles rekke. Oppført i tre.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Oppdragsnr.: 152-78-1930	Befaringsdato: 16.12.2025	Side: 10 av 16
--------------------------	---------------------------	----------------



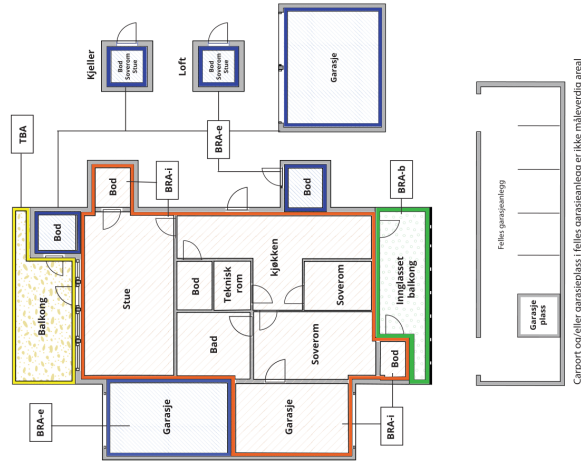
Arealer, byggetegninger og brannceller

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?

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



Areal 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 byggningskonstruksjoner som kanapp, 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 byggeteknisk 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.

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	79			26
SUM	79			
SUM BRA	79			26

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc, bod/tekn. rom m. oppl. til vaskemaskin		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utført diverse/mindre arbeider med elektrisk anlegg - ref. samsvarserklæring. Montert ny komfyrvakt i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5
SUM		5		
SUM BRA	5			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (utv)	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17
SUM		17		

SUM BRA	17
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	Bod	Garasje	P-ROM(m2)		S-ROM(m2)	
			fnr.	snr.	fnr.	snr.
			74	12	5	5
			0	0	5	5
			0	0	17	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Bente Helen Horsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	91	53		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ringshaughøyden 3 D							
Hjemmelshaver							
Horsdal Bente Helen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2014	Stemplet 29.01.2016	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	28.04.2017	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeløst eller ufullstendig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som frengår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Strakttiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk situasjon eller nedsluttet funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal situasjon eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøypktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.
- PRISERINGER**
 - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigler).
- Utvidet fuktspøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areallet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Oppdragsnr.: 15278-1930

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 16 av 16

Vedtekter for sameiet Ringshaughøyden 3 / 5 / 7

De opprinnelige vedtektene for Ringshaughøyden 3/5/7 ble opprettet i forbindelse med seksjonsoppdelingsbegjæring av 18.04.2017.

NAVN OG GRUNNBOKSBETEGNELSE

Sameiets navn er Sameiet Ringshaughøyden 3/5/7, og har gårdsnummer 91 og bruksnummer 53 i Tønsberg kommune (kommunenr. 0704).

Sameiet består av 12 boligseksjoner med følgende attributter:

Snr.	Samelebrøk	Formålskode
1	1/12	Boligseksjon
2	1/12	Boligseksjon
3	1/12	Boligseksjon
4	1/12	Boligseksjon
5	1/12	Boligseksjon
6	1/12	Boligseksjon
7	1/12	Boligseksjon
8	1/12	Boligseksjon
9	1/12	Boligseksjon
10	1/12	Boligseksjon
11	1/12	Boligseksjon
12	1/12	Boligseksjon

- **Gbnr 91/53 - Hovedareal for boligene med mellomliggende fellesareal:** Sameiet har fullt eierskap og vedlikeholdsplikt.
- **Gbnr 91/56 - Areal for parkerings- og snooplass, renovasjon og garasjer og boder og vei mellom garasjer og boder:** Sameiet Ringshaughøyden 3/5/7 har fullt eierskap og vedlikeholdsplikt.
- **Gbnr 91/55 - Grøntområdet ved enden av garasjene inkludert del av veiareal delt med Ringshaughøyden 1:** Sameiet Ringshaughøyden 3/5/7 har 12/13-andel eierskap og vedlikeholdsplikt i veiareal og grøntanlegg. Gbnr. 91/44, dvs. Ringshaughøyden 1, eier den siste 1/13-andelen.
- **Gbnr. 91/52 - Lekeplass LEK 1:** Lekeplass ved innkjøring i enden av eneboligene Ringshaughøyden 2, 4, 6 og 12. Sameiet Ringshaughøyden 3/5/7 har 12/16-andeler eierskap og vedlikeholdsplikt. Eneboligene på gnr. 91 bnr. 48/49/50/51 eier 4/16-andeler.
- **Gbnr. 91/54 - Lekeplass LEK 3:** Lekeplass på området som tilstøter hovedarealene gbnr 91/56 og 91/53 ved parkeringsplassene og trafo-stasjonen. Sameiet Ringshaughøyden 3/5/7 har 12/16-andeler eierskap og vedlikeholdsplikt. Eneboligene på gnr. 91 bnr. 48/49/50/51 eier 4/16-andeler.

Situasjonskart i vedlegg 1 gir en oversikt over grunnboksbetegnelser.

STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Representantene

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://samtykke.verdu.no/LQ1456>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.verdu.no/LQ1456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter
Ringshaughøyden 3 5 7
24.4.2025

velges på årsmøtet og sitter for 2 år. Styret skal ha en leder som velges blant de 3 styremedlemmene.

Innkomme forslag fra styret eller andre medlemmer i sameiet til valg av styremedlemmer refereres i innkallingen til årsmøtet. Det er også mulig å foreslå kandidater på årsmøtet.

Styret engasjerer en forretningsfører og gir instruks for hvilke oppgaver denne skal utføre, slik som f.eks. innkreving av innbetaling til felleskostnader og betaling av regninger. Forretningsfører kan være en av sameierne eller det kan være en ekstern tjeneste som kjøpes.

BRUKSDELING

Snr. 1, 2, 5, 6 og 10 - Eksklusiv bruksrett til uteareal på gbnr. 91/53:

Snr. 1, 2, 5, 6, 9 og 10 har eksklusiv bruksrett til angitt uteareal på grunnplan utenfor egen leilighet. Se vedlagt kartsisse (vedlegg 2). (Jf. lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 § 19 femte ledd). Nevnte seksjoner har vedlikeholdsplikt på arealer med eksklusiv bruksrett.

Eksklusiv bruksrett til garasjer og boder på gbnr. 91/56

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til garasjer og boder, jf. vedlagt kartskisse (vedlegg 2), iht. lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 § 19 femte ledd. En seksjonseier, leilighet 3, disponerer 2 garasjer, numrene 2 og 3. En seksjonseier, leilighet 1, disponerer garasje nummer 1 for funksjonshemmede.

PARKERINGSPLASS FOR FUNKSJONSHEMMEDE I GARASJE

Sameiet har avsatt 1 HC-plass i garasje som er tilrettelagt for funksjonshemmede. En av seksjonene har til enhver tid eksklusiv bruksrett til denne plassen for funksjonshemmede i garasje. Denne plassen i garasje skal rullere internt i sameiet etter behov.

Merk: Iht. lov om eierseksjoner kan den som disponerer plassen for funksjonshemmede i garasje, uten å ha behov for slik plass, ikke motsette seg bytte av garasje. Dersom det finnes en annen seksjonseier med reelt behov for garasjen for funksjonshemmede, kan det fremmes krav til styret om bytte. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av garasje, er ansvarlig for, og må dekke eventuelle kostnader i forbindelse med byttet.

VEDLIKEHOLD

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 regulerer ansvar for innvendig- og utvendig vedlikehold. Utvendig rutinemessig vedlikehold og pleie av fellesområdene reguleres av egen ordning med fordelingsnøkkel som inkluderer alle seksjonseiere. Ordningen er vedtatt på årsmøte. Fordeling og oppgaver disponeres av styret. Styret kan gjøre endringer i ordningen ved behov. Unntak fra dette er snørydding av kjørevei, oppstillingsplass for biler og foran garasjeanlegg og boder, som er satt bort for utføring av ekstern part.

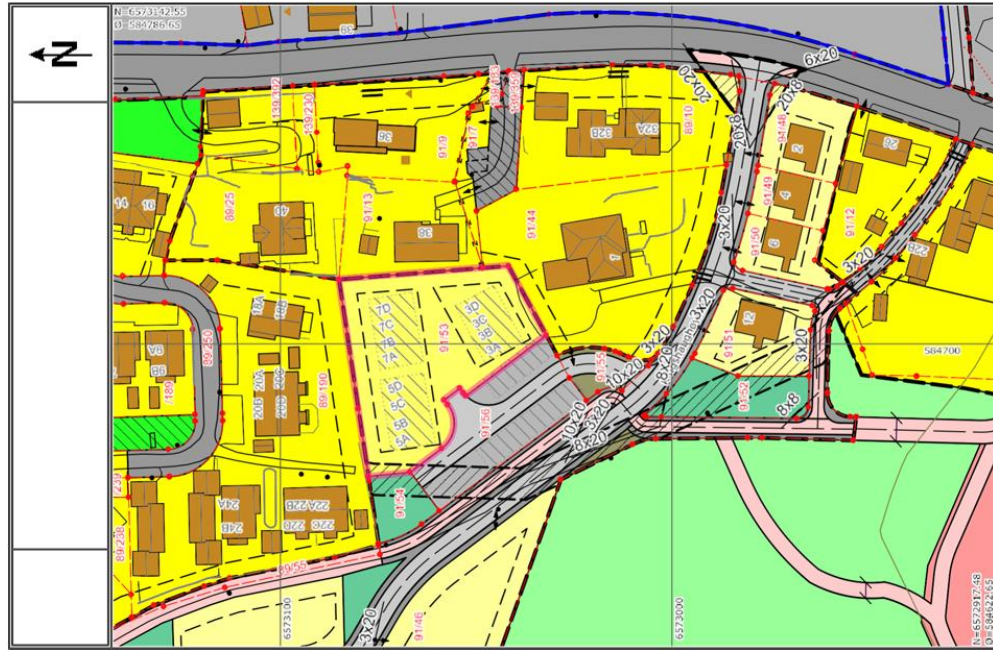
ANSVAR VED SALG AV SAMEIESEKSJON

- 1. Ved salg av leilighet, plikter eier av sameieseksjon som skal selges å overlevere husordensregler, vedtekter og det siste årsregnskapet, enten direkte til kjøper eller til eiendomsmekler som står for salget. Selger skal gjøres kjent med at ny kjøper har mottatt disse dokumentene senest ved overtakelse av leiligheten.
- 2. Selger skal opplyse ny eier om sameiets e-postadresse.
- 3. Selger skal sende en e-post til styret og gi informasjon om ny(e) eiers/eieres fulle navn, e-postadresse(r) og personnummer(e). Disse opplysningene er obligatoriske i forbindelse med kontakt med myndigheter, for eksempel ved beregning av skatteoppgjør som gjøres årlig.
- 4. Et styremedlem er ansvarlig for å avholde et møte med de nye eierne kort tid etter innflytting for utveksling av informasjon, opplysning om kontonummer for innbetaling av felleskostnader m.v..

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31, og alle endringene i denne loven som er kommet etter 23.mai 1997.

Målestokk 1:1000. Tønsberg kommune



Husordensregler

Vaktordning

Mellom dugnadene er det behov for å holde fellesområdene i orden slik at det fortsatt skal være trivelig rundt oss. Oppgavene utføres per bygning og fordeles månedsvis. Oppgavene vil selvfølgelig variere fra årstid til årstid. Det vil være opptil hver enkelt å se seg om og vurdere hvilke oppgaver det er behov for å utføre i fellesområdene utenfor dugnaden. Det er ingenting i veien for å gjøre en innsats på egen hånd utover planen hvis noen skulle føle seg kallet. Ordningen som ble innført i 2024 var en suksess og vi fortsetter den i 2025.

Oppgaver som fordeles per bygning i vinterhalvåret

Ved behov! Snømåking i vinterhalvår/Holde gangveien fri for grus og løv/Strø ved glattis	
Hvert enkelt hus har ansvar for gangvei utenfor egen bygning og fordeler det månedlige ansvaret seg i mellom. Snømåking av søppelområdet har vi alle et ansvar for blir utført slik at søppeleilen ikke kjører forbi oss. De som parkerer i Ringshaughøyden må ta hensyn til at søppeleilen kommer fram. Til nå har tømmedag vært på mandager. Ved større snømengder som medfører trange passasjer, må bilene i Ringshaughøyen flyttes slik at søppeleilen kommer fram på tømmedag.	
Hus 3	Rydder egen gangvei for snø (og eventuelt vei for å komme ut til bodene i garasjeanlegget). Ellers i året rydder egen gangvei etter behov.
Hus 5	Rydder gangvei fra der den starter fra parkeringsplass rundt svingen til ca. midt på enhet til nr 5C/D.
Hus 7	Rydder gangvei fra 7C/D til midt på enhet 5C/D
Lekeplassjekk	Se eget kapittel side Feil! Bokmerke er ikke definert.

Måking av terrasser i 2. etasje og på tak

Dersom seksjonseiere i 2dre etasje må rydde for snø på terrassene, skal det tas hensyn til naboer i 1ste etasje og til fellesområdet. Det kan være tvingende nødvendig å fjerne snø fra terrassene av bygningstekniske årsaker.

Snø som kastes ned på gangveiene fra inngangspartiet skal fjernes fra gangveiene av den som legger snøen der.

Fra terrassen på stuesiden, må man ta kontakt med naboen under og gi beskjed slik at løse gjenstander o.a. kan fjernes først. Snøen som kastes ned skal fjernes fra platting hos naboen under av den som måker. Snø fra gressplener er det neppe påkrevet å fjerne.

Måking av tak

Fra tid til annen kan det komme så store snømengder at takene må ryddes for snø slik at det ikke oppstår skade på bygningene. Slike snømengder oppstår sjeldent, men hvis det blir nødvendig, skal styret kalle inn til en felles dugnad i den hensikt å fjerne snømengdene på takene.

Oppgaver som utføres per bygning i sommerhalvåret

Sjekkliste av de viktigste oppgavene som utføres ved behov av bygget i tildelte måneder.)	
Plen	Klipping av gressflekken ved sandkassen. Bruke kantklipper der det er behov for det. (Se også ansvar for lekeplassen nedenfor sameiet fra side 2.)

Steinsetting ved innkjørsel og bak garasje	Fjerning av ugrass. Utføres ved luking eller sprøyting.
Lekeplass	Luke i sandkasse, koste gangvei er og evt. rake grusen
Utenfor og innenfor steingjerdet ved leke plass	Bruke kantklipper for å fjerne ugrass
Vask av matdunker	I sommersesongen må vi vaske matkassene minst 1 gang i måneden for å unngå luktplager. Bruk gjerne litt klorin i dunkene. Vasking fortas en mandag i den måneden ditt bygg er satt som ansvarlig. Bruk slangen til Jose eller Kai. Dunkene med matavfall tømmes på mandager.
Lekeplassjekk	Se eget kapittel side Feil! Bokmerke er ikke definert.

Fordeling av arbeidsmåned:

Bygg 3: Juni, September, Desember, Mars

Bygg 5: Juli, Oktober, Januar, April

Bygg 7: August, November, Februar, Mai

Det er helt opp til hvert enkelt bygg hvordan de velger å arrangere aktivitetene. Som regel tar en beboer i hvert bygg hovedansvaret for organiseringen. Etter endt måned. sender man en kort oppstilling av hva som er utført til de andre hovedansvarlige. På den måten vet neste bygg i rekken hva som er gjort, og ikke minst har vi et godt grunnlag for å skrive en årsrapport til årsmøtet. Ordningen skal være ”selvgående” og styret legger seg ikke opp i organiseringen.

Felling av trær på fellesområdet

Det er generelt ikke tillatt å fjerne trær på noen del av fellesområdet vårt. Dersom det ønskes at trær skal felles, skal det sendes en e-post til styret for vurdering. Vanlig trepleie er en annen sak. Den består i å fjerne uønskede deler av trær slik at de ikke hindrer framkommelighet på gangveier, fjerne nye skudd på trestammer som hindrer lys fra vekstområdet på bakkenivå og skape kraftigere trekroner. Vanligvis gjøres dette på dugnaden. Det kan være nødvendig å utføre trepleie en gang til i løpet av sommersesongen.

Felles parkeringsplass

De 5 parkeringsplassene vi har ved postkassene er gjesteparkeringsplasser. Plassene er vår felleseie og er i utgangspunktet dedikert som plasser for gjester. En av disse er gjesteplassene er forbeholdt besøkende som har behov for å lade el.bil. Tidligere midlertidige prøveordning er hvor et gitt antall oppstillingsplasser kunne benyttes av enkeltsameier er opphørt. Det er **kun** gjester som kan benytte disse plassene.

Oppfordringer

- Vis hensyn (rolig kl. 23, vi oppfordrer til å sende ut nabovarsel ved f.eks. fest).
- Hund i bånd (forsøk å unngå hundetiss på gresset (gule flekker).
- Unngå forsøpling (ikke kast sneiper ute). Kan være farlig for barn og dyr. Brannfarlig.

- Husordensregler

Ringshaughøyden 3 5 7

24.4.2025
- Oppfordring om å kildesortere. Forsøk ALLTID å unngå å kaste store og plasskrevende ting i kassene så langt det lar seg gjøre for at de ikke fylles opp lenge før tømming. Brett esker og papp!

Referat

Årsmøte i sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

24.04.2025

24.4.2025 Kl. 18:00

Sted: Regngshaughøyen

Møtt:

X av 12 representanter

9 representanter
1 representant med fullmakt (cholet)

Årsmøte i

Sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

REFERAT

1. Godkjenning av innkalling

Godkjent.

2. Godkjenning av agenda

Godkjent.

3. Valg av 1 møteleder, 1 referent og 2 representanter for signering av protokoll

Signering av protokoll : Torgny og Kristin

Møteleder Thor Referent: Hans Henrik

4. INFORMASION Styrerepresentanter i dag

Pt. består styret av følgende representanter:

Styreleder, Thor Stange 5A

Ikke på valg før i 2026

Styremedlem: Andreas Dybwad Heiborg 7D

Fratrer.

Styremedlem Andreas Frost Jensen 7B

Ikke på valg før i 2026

Varamedlem: Kai André Kristiansen 3B

Ikke på valg før i 2026

Kai er også sameiets regnskapsfører og sørger for avregning av strømforbruk for lading av el. bil.

5. Valg av styrerepresentanter

Nytt styremedlem foreslått: Hans Henrik Hauge 7A

Hans Henrik er kontaktet og er villig til å påta seg verv som styremedlem.

Hans Henrik Hauge endelig valgt inn.

6. Regnskap og budsjett

Kai går gjennom postene i regnskapet for 2024 og budsjetter for 2025.

XB 145

Side 1

Referat

Årsmøte i sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

24.04.2025

Godkjenning av regnskap for 2024

Godkjenning av budsjett for 2025

Budsjett for 2024 og budsjett for 2025 godkjent.

7. Generelt:

I 2024 økte utgiftene mht. til de faste postene for strøm, snørydding og forsikring betraktelig. I tillegg kom kostnader til investeringer og vedlikehold som overskred det vi hadde budsjettert med. Allikevel kunne vi forsvare å beholde de månedlige fellesutgiftene på NOK 1.250 i hele fjoråret. På høsten 2024 besluttet styret å øke de månedlige fellesutgiftene med 250 NOK per måned fra 1. januar 2025. Varsling om dette ble sendt til alle sameiere med mulighet for å komme med innsigelser dersom man ikke var enig i økningen.

Styret vil følge kostnadsutviklingen nøye. Dersom det skulle vise seg at utgiftene øker pga. uforutsette nødvendige utlegg, eller unormal høy økning av de faste utgiftene, vil styret vurdere nødvendigheten av økning av fellesutgiftene. Imidlertid vil vi forsøke å holde fellesutgiftene som nå ut året.

8. Investeringer

Styret foreslår at det i 2025 ikke er rom for nye investeringer. Kun der aller nødvendigste mht. eventuelt vanlig vedlikehold, mindre kostnader til hagestell og liknende kan utføres.

Styrets begrunnelse:

Med husleieøkningen i 2025, og de midlene sameiet har opparbeidet seg over årene, ønsker vi å fortsette i den retningen. Det vil etter hvert komme behov for et større og kostbart arbeid mht. utvendig vedlikehold. Dersom vi er litt påholdne nå, unngår vi å ta opp lån eller utsette sameierne for store utgifter når dette blir aktuelt.

Erstatning vedtatt at det ikke blir nye investeringer i 2025.

9. Godkjenning av endring av sameiets Vedtekter

Dette er et offisielt dokument og skal sendes Brønnøysundregisterne etter møtet. Om noen har innspill til vedtektene, sendes disse sameiets e-postadresse innen fristen før årsmøtet. Det må være 2/3 flertall for at endringen skal tre i kraft.

Endringer i vedtekter ble gjennomført og godkjent.

Dersom årsmøtet stemmer for å godta de nye vedtektene, fjernes rød skrift i teksten og

KB

IMS

Side 2

Referat

Årsmøte i sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

24.04.2025

10. Godkjenning av endringer i Husordensregler

I det nye forslaget til husordensregler framgår endringene med rød skrift. Om noen har innspill til endringene, sendes disse til sameiets e-postadresse innen fristen før årsmøtet.

Husordensregler ble gjennomført og endringene vedtatt.

11. Andre saker

Dersom årsmøtet stemmer for å godta de nye husordensreglene, fjernes rød skrift i teksten og dokumentet legges inn i Fellesdokument

12. Informasjonssaker

Styrets arbeid

Forutsetning for styrearbeidet

Styret skal koordinere aktivitetene i sameiet, påse at vedtekter, lover og regler følges, og behandle saker som vi mottar.

Imidlertid må styret kunne delegere oppgaver til andre eiere hvor det er naturlig at oppgaven hører hjemme. Det har vi gode erfaringer med. Da bistår styret så godt de kan. Erfaring viser at arbeidet med dokumentasjon, oppfølging av løpende oppgaver, behandling av innskommende saker, forberedelser i forbindelse med møter, regnskap og økonomikontroll med mer faller på styret, og det er selvfølgelig helt naturlig.

Styrets arbeid er frivillig og ubetalt, og ingen av styremedlemmene har noe i mot det. Vi forsøker selvfølgelig også å gjøre alt hva vi kan, både for å skape grunnlag for et trivelig sted å bo, og ikke ligge til last for sameiets økonomi. Imidlertid, er det selvfølgelig lov å være kritisk til arbeidet vårt, men for at styret skal fungere godt og ikke være en belastning man har påtatt seg, ber vi om at kommunikasjonen med styret ikke rettes som angrep, men holdes i en god tone. Det vil lette styrets arbeid og gjøre det enklere å spille på lag i interaksjonen mellom sameierne.

Forsikringssaker

Det er for tiden ingen forsikringssaker som gjelder sameiet på gang.

I 2024 hadde vi to forsikringssaker:

a. **Skade på vegger og tak i 3D.** Styreleder dokumenterte og registrerte saken. Etter endt behandlingstid godkjente forsikringsselskapet erstatningskravet. Deretter administrerte eier organiseringen av reparasjonene og saken ble avsluttet.

KB

IMS

Side 3

Referat

Årsmøte i sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

24.04.2025

b. Mus i vegg

Saken ble dokumentert og registret i forsikringsselskapet. Vedtaket deres ble fattet etter at årsmøtet var avholdt i 2024. Svaret kom etter at et skadedyrfirma hadde vært på befaring og rapportert til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet avviste saken, og de ville ikke snu etter at styreleder tok det opp med dem i direkte samtaler. Løsningen ble innkjøp av musebørster som ble montert. Igjen er det rapportert om mus i vegg. Styret kommer tilbake til dette når dugnadsbrevet går ut

Musebørster legges inn under dugnad.

c. Endringer i Arbeidsliste

Vi har gode erfaringen mht. arbeidslistene vi innførte i 2024. Flere har gitt uttrykk for dette.

d. Langtidsplaner

Langtidsplanene mht. vedlikehold av fasadene står ved lag. Etter småreparasjonene i fjor, vil de holde i enda noen år. Etter det utvendige vedlikeholdet av garasje og bodbyggene i 2023, var det mange som mente at noe av dette kunne vi gjøre selv. Det vil eventuelt føre til enda bedre økonomi i sameiet. Om ikke alle kan delta når den tid kommer klarer vi sikkert å hjelpes ad.

Alle informasjonspunkter lagt frem.

13. Forberedelser til dugnad

Dugnaden skal foregå torsdag den 8.mai fra kl. 17:00. Styret vil utarbeide planer for denne og vil bli sendt ut i god tid før dugnaden. Om det er noen som ikke kan være med denne dagen er det selvfølgelig mulig å bidra før selve dugnadsdagen eller skaffe "Stand-in". Det er ikke mange store ting som skal gjøres i år, men vi nevner:
-Kontroll og ettermontering av musebørster under kledning bygg 7.
-Sette i gang robotklipper
Ellers er det vanlig opprydding, raking og "forskjønnelse av området" for felles trivsel som gjelder. Og selvfølgelig kjøper vi inn noen sommerblomster til å ha i kassene slik at alt er klart til 17. Mai.

14. Tilleggssaker

1. Ønske om å opprette en Vipps ordning for mindre transaksjoner mellom sameiet og eierne.

Kai repeller opp om det er en enkel løsning på dette.

2. Ønske om å diskutere søppelhåndteringen

Oppfølging om å kompensere for biler
protokoll godkjent, Kristine Berntsen

Referat av Hans Henrik Hauge 24.04.2025 : *[Signature]*
KB
Ingrid Størhøi
Side 4

71

Referat
Årsmøte i sameiet Ringshaughøyden 3-5-7
24.04.2025

24.4.2025 Kl. 18:00
Sted: Regngshaughøyen
Møtt:
9 av 12 representanter
hvorav 1 representant møtt med fullmakt

Årsmøte i
Sameiet Ringshaughøyden 3-5-7

REFERAT

1. Godkjenning av innkalling

Godkjent

2. Godkjenning av agenda

Godkjent

3. Valg av 1 møteleder, 1 referent og 2 representanter for signering av protokoll

Følgende ble valgt:
Møteleder: Thor
Referent: Hans Henrik
Signering av protokoll: Ingrid og Kristine

4. INFORMASION Styrerepresentanter i dag

Pt. består styret av følgende representanter:
Styreleder, Thor Stange 5A
Ikke på valg før i 2026
Styremedlem: Andreas Dybwad Heiborg 7D
Fratrer.
Styremedlem Andreas Frost Jensen 7B
Ikke på valg før i 2026
Varamedlem: Kai André Kristiansen 3B
Ikke på valg før i 2026
Kai er også sameiets regnskapsfører og sørger for avregning av strømforbruk for lading av el. bil.

5. Valg av styrerepresentanter

Nytt styremedlem foreslått: Hans Henrik Hauge 7A
Hans Henrik er kontaktet og er villig til å påta seg verv som styremedlem.
Hans Henrik Hauge, enstemmig valgt inn.

Side 1

6. Regnskap og budsjett

Kai går gjennom postene i regnskapet for 2024 og budsjetter for 2025.
Godkjenning av regnskap for 2024
Godkjenning av budsjett for 2025

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 godkjent

7. Generelt:

I 2024 økte utgiftene mht. til de faste postene for strøm, snørydding og forsikring betraktelig. I tillegg kom kostnader til investeringer og vedlikehold som overskred det vi hadde budsjettert med. Allikevel kunne vi forsvare å beholde de månedlige fellesutgiftene på NOK 1.250 i hele fjoråret. På høsten 2024 besluttet styret å øke de månedlige fellesutgiftene med 250 NOK per måned fra 1. januar 2025. Varsling om dette ble sendt til alle sameiere med mulighet for å komme med innsigelser dersom man ikke var enig i økningen.

Styret vil følge kostnadsutviklingen nøye. Dersom det skulle vise seg at utgiftene øker pga. uforutsette nødvendige utlegg, eller unormal høy økning av de faste utgiftene, vil styret vurdere nødvendigheten av økning av fellesutgiftene. Imidlertid vil vi forsøke å holde fellesutgiftene som nå ut året.

8. Investeringer

Styret foreslår at det i 2025 ikke er rom for nye investeringer. Kun der aller nødvendigste mht. eventuelt vanlig vedlikehold, mindre kostnader til hagestell og liknende kan utgiftføres.

Styrets begrunnelse:

Med husleieøkningen i 2025, og de midlene sameiet har opparbeidet seg over årene, ønsker vi å fortsette i den retningen. Det vil etter hvert komme behov for et større og kostbart arbeid mht. utvendig vedlikehold. Dersom vi er litt påholdne nå, unngår vi å ta opp lån eller utsette sameierne for store utgifter når dette blir aktuelt.

Enstemmig vedtatt at det ikke blir store investeringer i 2025

9. Godkjenning av endring av sameiets Vedtekter

Dette er et offisielt dokument og skal sendes Brønnøysundregisterne etter møtet. Om noen har innspill til vedtektene, sendes disse sameiets e-postadresse innen fristen før årsmøtet Det må være 2/3 flertall for at endringen skal tre i kraft

Endringer i vedtekter ble fremlagt og enstemmig godkjent.

Dersom årsmøtet stemmer for å godta de nye vedtektene, fjernes rød skrift i teksten og dokumentet sendes sammen med referatet til Brønnøysundregisterne. Det legges også inn i Fellesdokumentet.

10. Godkjenning av endringer i Husordensregler

I det nye forslaget til husordensregler framgår endringene med rød skrift. Om noen har innspill til endringene, sendes disse til sameiets e-postadresse innen fristen før årsmøtet.

Husordensregler ble gjennomgått og enstemmig vedtatt

Dersom årsmøtet stemmer for å godta de nye husordensreglene, fjernes rød skrift i teksten og dokumentet legges inn i Fellesdokument

11. Andre saker

Skal vi planlegge en sommerfest i år?

Bestiller pizza og liknende i fbm. vårdugnaden i stedet.

12. Informasjonssaker

Styrets arbeid

Forutsetning for styrearbeidet

Styret skal koordinere aktivitetene i sameiet, påse at vedtekter, lover og regler følges, og behandle saker som vi mottar.

Imidlertid må styret kunne delegere oppgaver til andre eiere hvor det er naturlig at oppgaven hører hjemme. Det har vi gode erfaringer med. Da bistår styret så godt de kan. Erfaring viser at arbeidet med dokumentasjon, oppfølging av løpende oppgaver, behandling av innkommande saker, forberedelser i forbindelse med møter, regnskap og økonomikontroll med mer faller på styret, og det er selvfølgelig helt naturlig.. Styrets arbeid er frivillig og ubetalt, og ingen av styremedlemmene har noe i mot det. Vi forsøker selvfølgelig også å gjøre alt hva vi kan, både for å skape grunnlag for et trivelig sted å bo, og ikke ligge til last for sameiets økonomi. Imidlertid, er det selvfølgelig lov å være kritisk til arbeidet vårt, men for at styret skal fungere godt og ikke være en belastning man har påtatt seg, ber vi om at kommunikasjonen med styret ikke rettes som angrep, men holdes i en god tone. Det vil lette styrets arbeid og gjøre det enklere å spille på lag i interaksjonen mellom sameierne.

Forsikringssaker

Det er for tiden ingen forsikringssaker som gjelder sameiet på gang. I 2024 hadde vi to forsikringssaker:

- a. Skade på vegger og tak i 3D. Styreleder dokumenterte og registrerte saken. Etter endt behandlingstid godkjente forsikringsselskapet erstatningskravet. Deretter administrerte eier organiseringen av reparasjonene og saken ble avsluttet.
- b. Mus i vegg Saken ble dokumentert og registrert i forsikringsselskapet. Vedtaket deres ble fattet etter at årsmøtet var avholdt i 2024. Svaret kom etter at et skadefirma hadde vært på befaring og rapportert til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet avviste saken, og de ville ikke snu etter at styreleder tok det opp med dem i direkte

samtaler. Løsningen ble innkjøp av musebørster som ble montert. Igjen er det rapportert om mus i vegg. Styret kommer tilbake til dette når dagnadsbrevet går ut

Musebørster (ekstra) legges inn under dugnaden

c. Endringer i Arbeidsliste

Vi har gode erfaringen mht. arbeidslistene vi innførte i 2024. Flere har gitt uttrykk for dette.

d. Langtidsplaner

Langtidsplanene mht. vedlikehold av fasadene står ved lag. Etter småreparasjonene i fjor, vil de holde i enda noen år. Etter det utvendige vedlikeholdet av garasje og bodbyggene i 2023, var det mange som mente at noe av dette kunne vi gjøre selv. Det vil eventuelt føre til enda bedre økonomi i sameiet. Om ikke alle kan delta når den tid kommer klarer vi sikkert å hjelpes ad.

Alle informasjonssaker lagt fram.

13. Forberedelser til dugnad

Dugnaden skal foregå torsdag den 8.mai fra kl. 17:00. Styret vil utarbeide planer for denne og vil bli sendt ut i god tid før dugnaden. Om det er noen som ikke kan være med denne dagen er det selvfølgelig mulig å bidra før selve dagnadsdagen eller skaffe ”Stand-in”. Det er ikke mange store ting som skal gjøres i år, men vi nevner:
-Kontroll og ettermontering av musebørster under kledning bygg 7.
-Sette i gang robotklipper
Ellers er det vanlig opprydding, raking og ”forskjønnelse av området” for felles trivsel som gjelder. Og selvfølgelig kjøper vi inn noen sommerblomster til å ha i kassene slik at alt er klart til 17. Mai.

14. Tilleggssaker

1. Ønske om å opprette en Vipps ordning for mindre transaksjoner mellom sameiet og eierne.

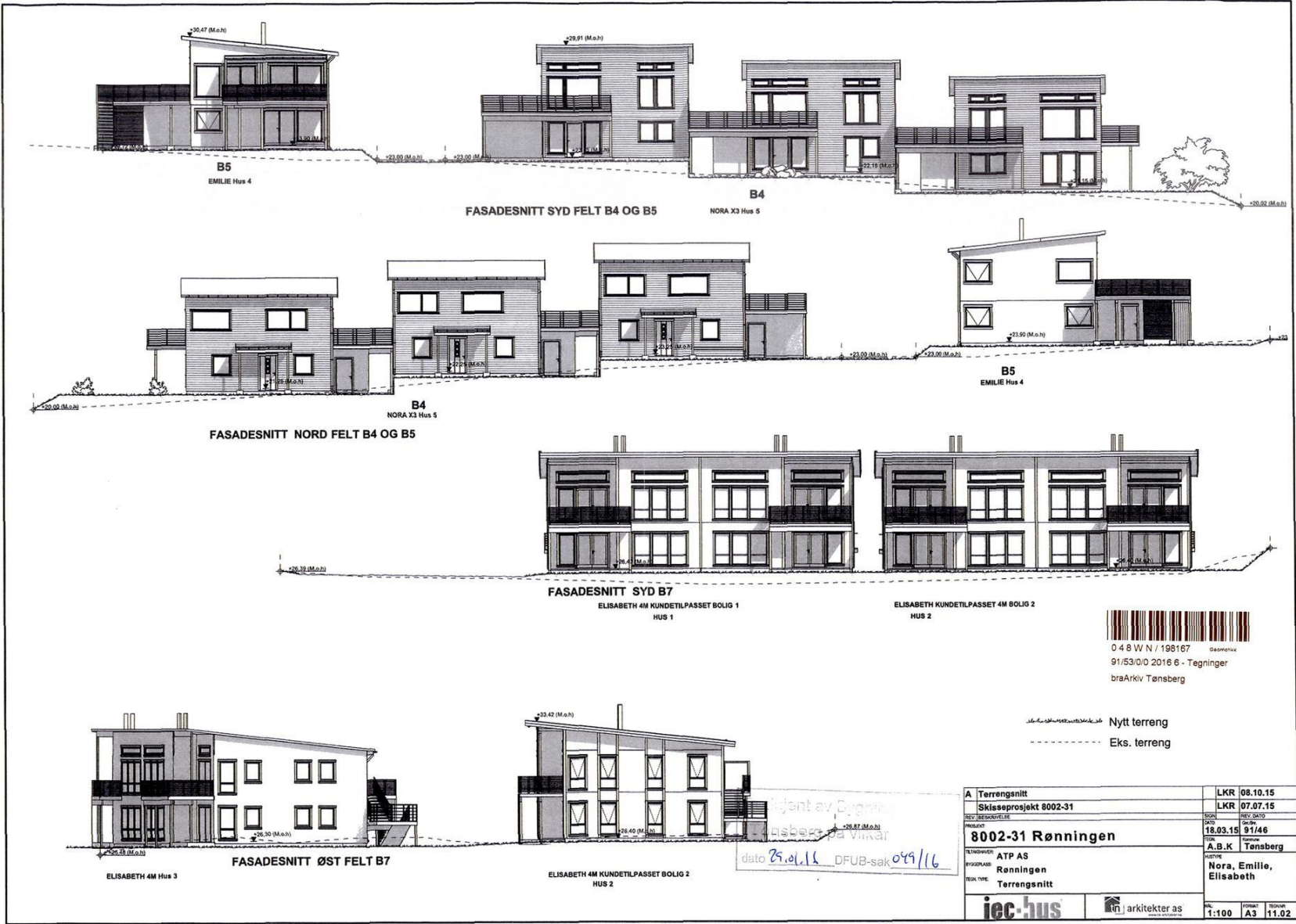
Kai sjekker opp om det er en enkel løsning på dette

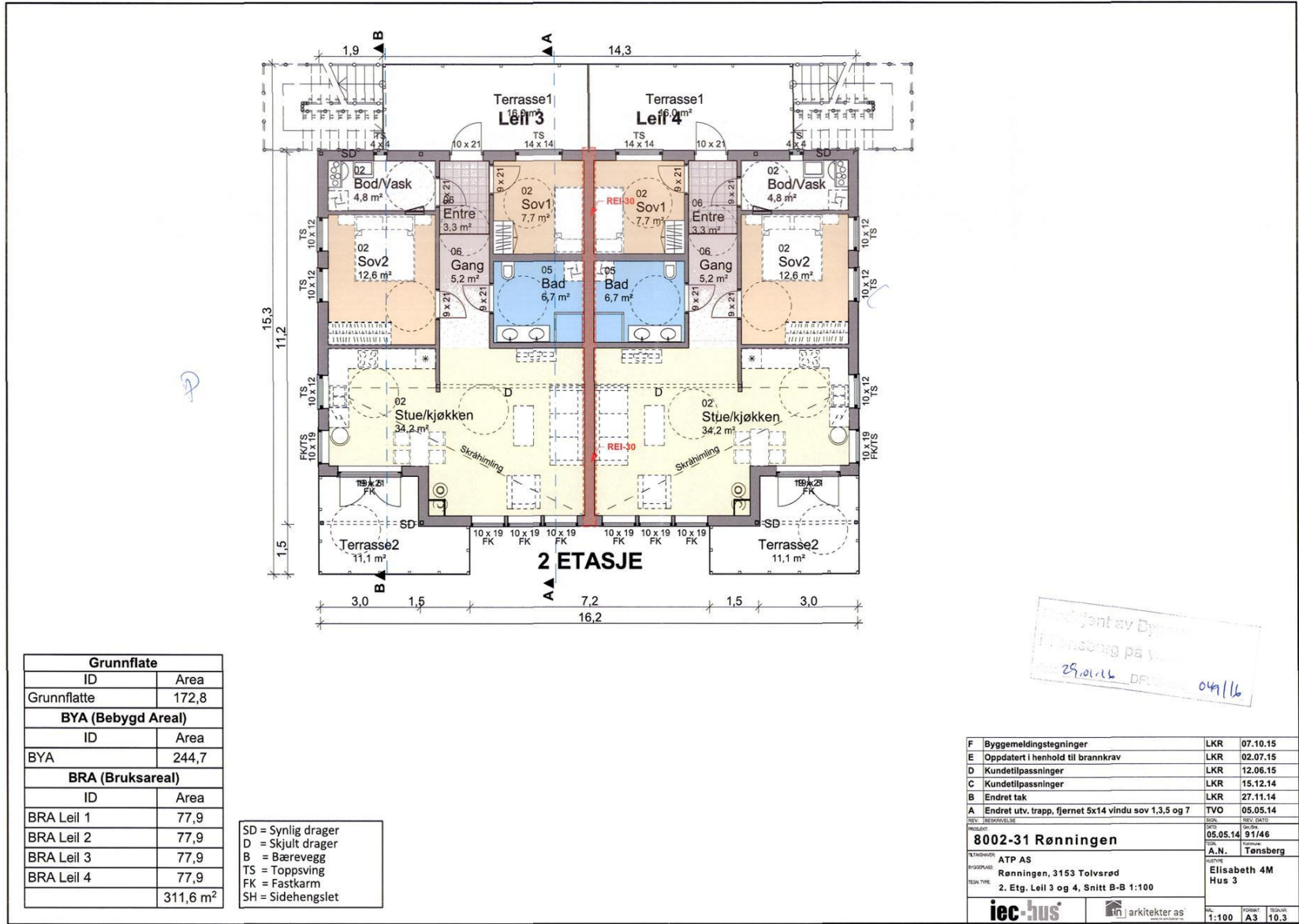
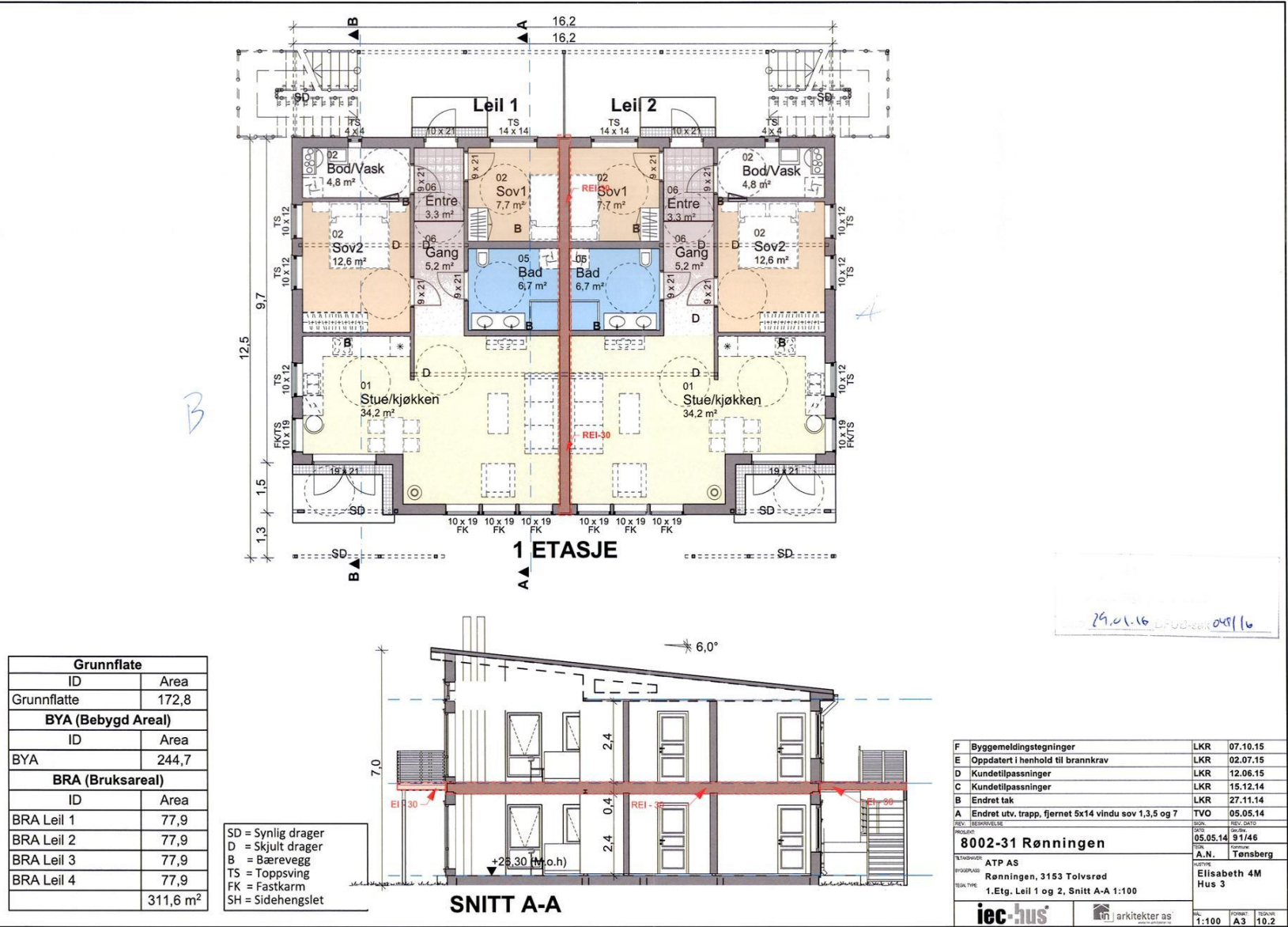
2. Ønske om å diskutere søppelhåndteringen

Oppfølring om å komprimere esker og lignende

Referat av Hans Henrik Hauge, 24.4.2025

Protokoll godkjent, Kristine Benestad og Ingrid Storhaug





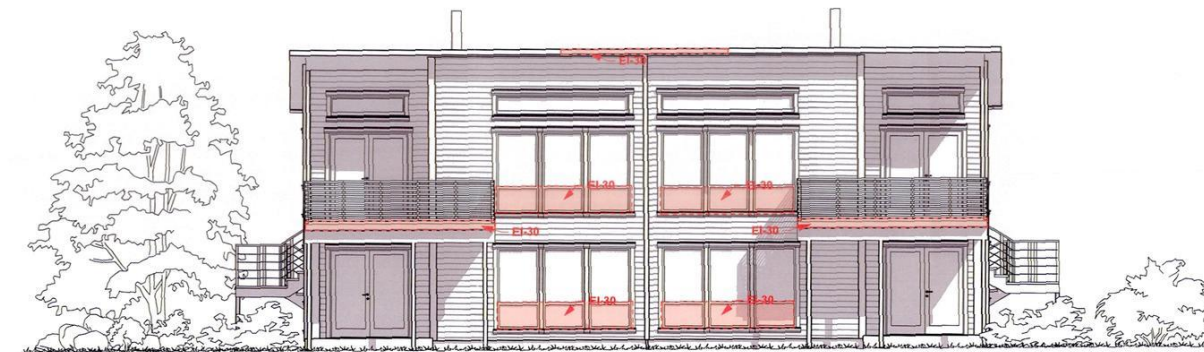


FASADE 1

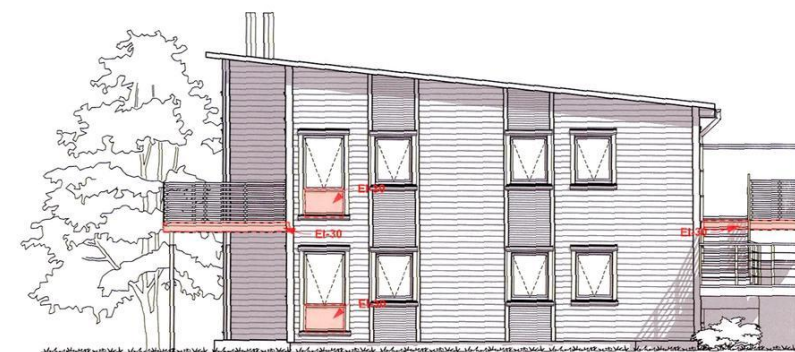


FASADE 2

F Byggemeldingstegninger	LKR	07.10.15
E Oppdatert i henhold til brannkrav	LKR	02.07.15
D Kundetilpassninger	LKR	12.06.15
C Kundetilpassninger	LKR	15.12.14
B Endret tak	LKR	27.11.14
A Endret utv. trapp, fjernet 5x14 vindu sov 1,3,5 og 7	TVO	05.05.14
PROJEKT	05.05.14	91/46
8002-31 Rønningen	A.N.	Tønsberg
ELTAKSNER ATP AS	Elisabeth 4M	Hus 3
BYGGEPROSJ. Rønningen, 3153 Tolvstrød		
TEMA TYPE Fasade 1 og Fasade 2		
iec-hus	arkitekt as	
1:100	A3	10,4



FASADE 3

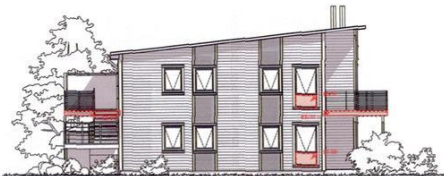


FASADE 4

F Byggemeldingstegninger	LKR	07.10.15
E Oppdatert i henhold til brannkrav	LKR	02.07.15
D Kundetilpassninger	LKR	12.06.15
C Kundetilpassninger	LKR	15.12.14
B Endret tak	LKR	27.11.14
A Endret utv. trapp, fjernet 5x14 vindu sov 1,3,5 og 7	TVO	05.05.14
PROJEKT	05.05.14	91/46
8002-31 Rønningen	A.N.	Tønsberg
ELTAKSNER ATP AS	Elisabeth 4M	Hus 3
BYGGEPROSJ. Rønningen, 3153 Tolvstrød		
TEMA TYPE Fasade 3 og Fasade 4		
iec-hus	arkitekt as	
1:100	A3	10,5



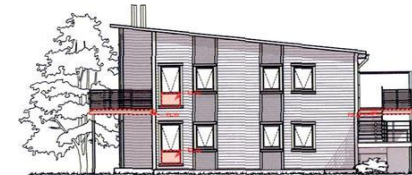
FASADE 1



FASADE 2



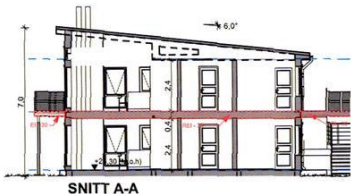
FASADE 3



FASADE 4

Endring: 20. Byggingen
Tensberg på vinner
dato 25.01.16 LUB-sak 015116

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	172,8
BYA (Bebyggd Areal)	
ID	Area
BYA	244,7
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA Leil 1	77,9
BRA Leil 2	77,9
BRA Leil 3	77,9
BRA Leil 4	77,9
	311,6 m ²



SNITT A-A

F Byggemeldingstegninger	LKR	07.10.15
E Oppdatert i henhold til brannkrav	LKR	02.07.15
D Kundetilpassninger	LKR	12.06.15
C Kundetilpassninger	LKR	15.12.14
B Endret tak	LKR	27.11.14
A Endret utv. trapp, fjernet 5x14 vindu sov 1,3,5 og 7	TVO	05.05.14
REV. TILBEGRETELSE		
PROJEKT	BYG	REV. DATE
8002-31 Rønningen	05.05.14	91/46
UTDRAG	A.N.	Tensberg
UTDRAG	ATP AS	Elisabeth 4M
PROJEKT	Rønningen, 3153 Tolvstrød	Hus 3
TEMA TITTEL	Fasader og Snitt A-A	
iee-hus	arkitektur as	
1:200	A3	10.6

Intern kategorisering av prosjekt.

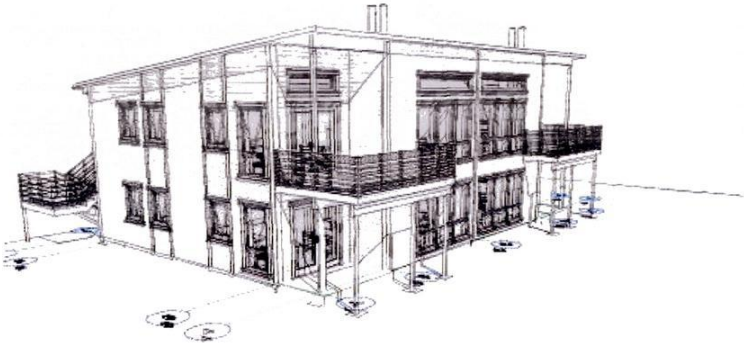
- ☐ 1. Ingen tilpassing på bolig
- ☒ 2. Små tilpassinger av vinduer, dører, ikke bærende vegger, osv.
- ☐ 3. Store endringer som tak, bæresystem, dragere

Generelle

- ☒ TEK10
- ☐ Energikrav husbanken
- ☐ Husbank finansiering
- ☐ 1 leilighet
- ☐ 2 leilighet

Grunnmur (ved kjeller)

- ☐ Sprøytebetong
- ☐ Thermomur



Interninformasjon om prosjektet. (skriv inn relevante opplysninger for dette prosjektet)

Plan:

Konstruksjon: Endret utv. trapp

Tak: Tegnet om til pulttak

Fassader:

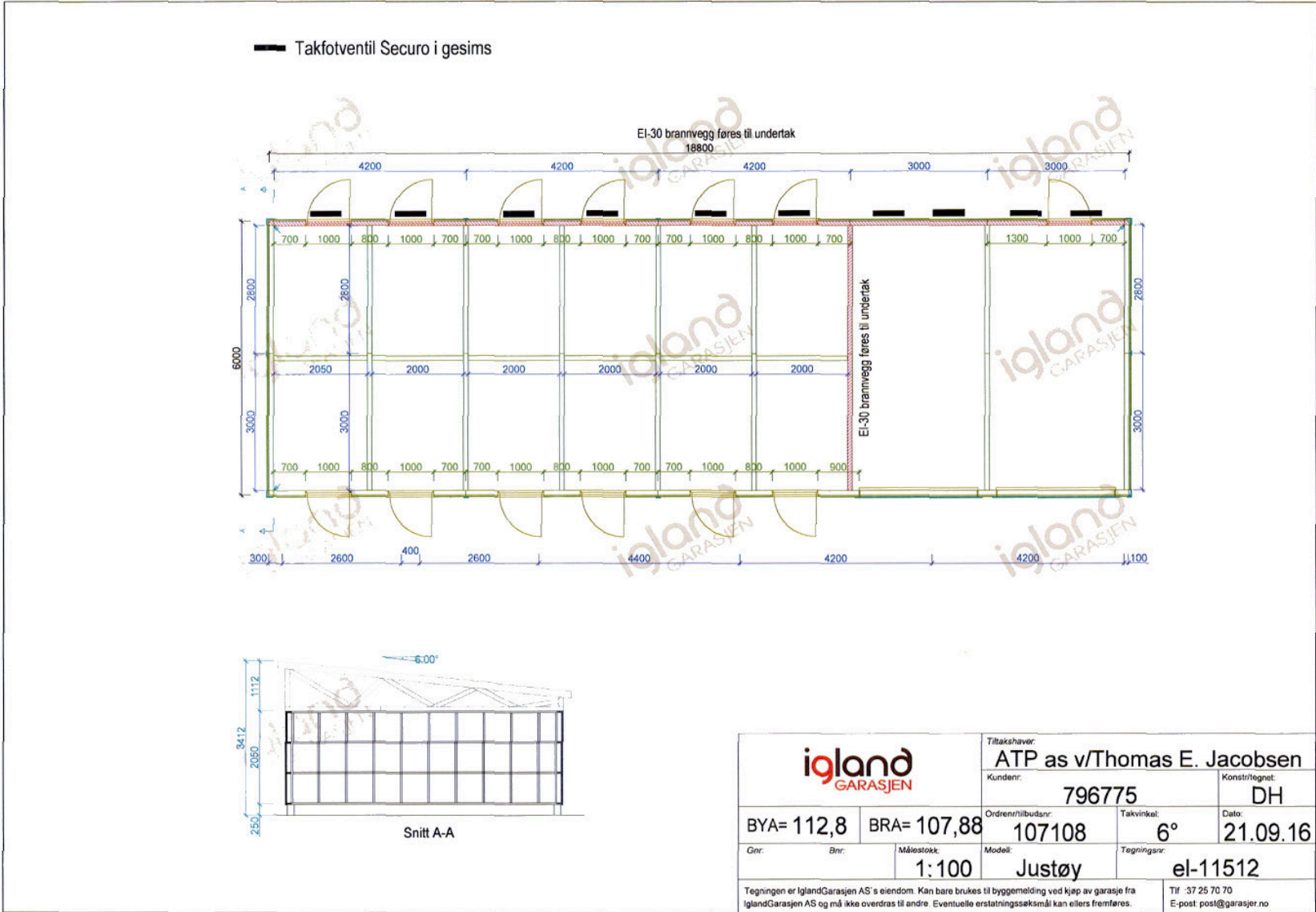
Vinduer: Fjernet 5x14 FK vindu i sov 1, 3, 5 og 7. Div endringer og innsetting av nye vinduer

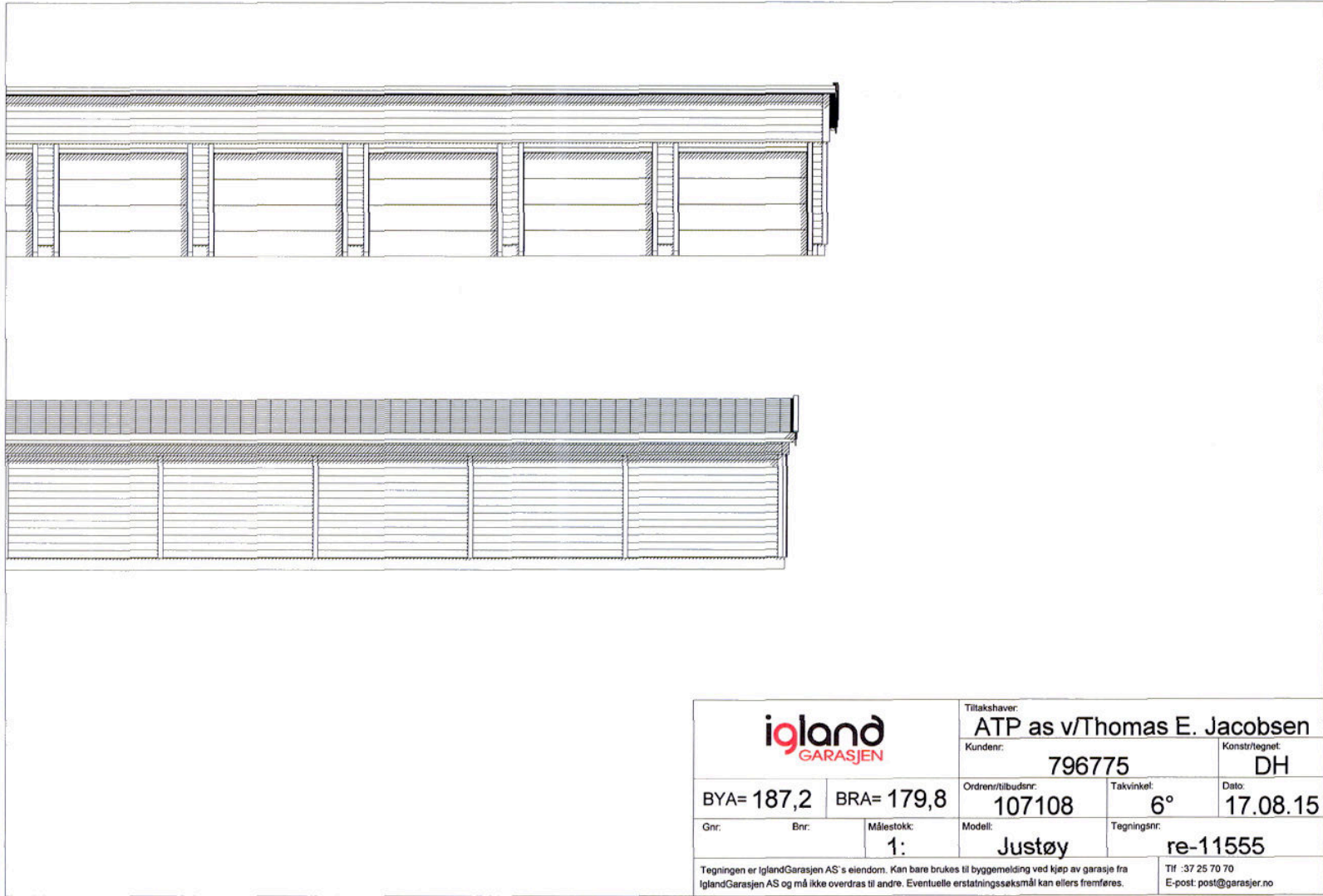
Brannprosjektering: Ja

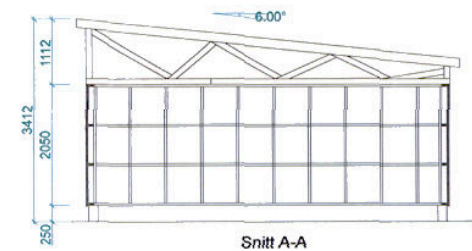
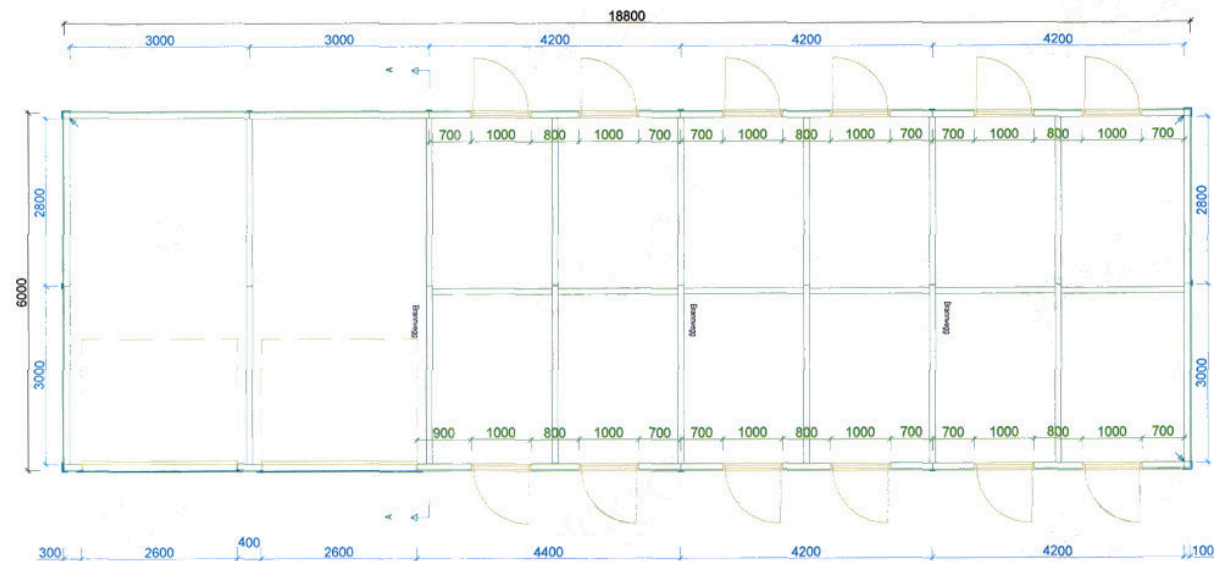
Garasje:

Andre opplysninger: Endret BYA

F Byggemeldingstegninger	LKR	07.10.15
E Oppdatert i henhold til brannkrav	LKR	02.07.15
D Kundetilpassninger	LKR	12.06.15
C Kundetilpassninger	LKR	15.12.14
B Endret tak	LKR	27.11.14
A Endret utv. trapp, fjernet 5x14 vindu sov 1,3,5 og 7	TVO	05.05.14
REV. TILBEGRETELSE		
PROJEKT	BYG	REV. DATE
8002-31 Rønningen	05.05.14	91/46
UTDRAG	A.N.	Tensberg
UTDRAG	ATP AS	Elisabeth 4M
PROJEKT	Rønningen, 3153 Tolvstrød	Hus 3
TEMA TITTEL	Prosjektinfo	
iee-hus	arkitektur as	
1:100	A3	10.1



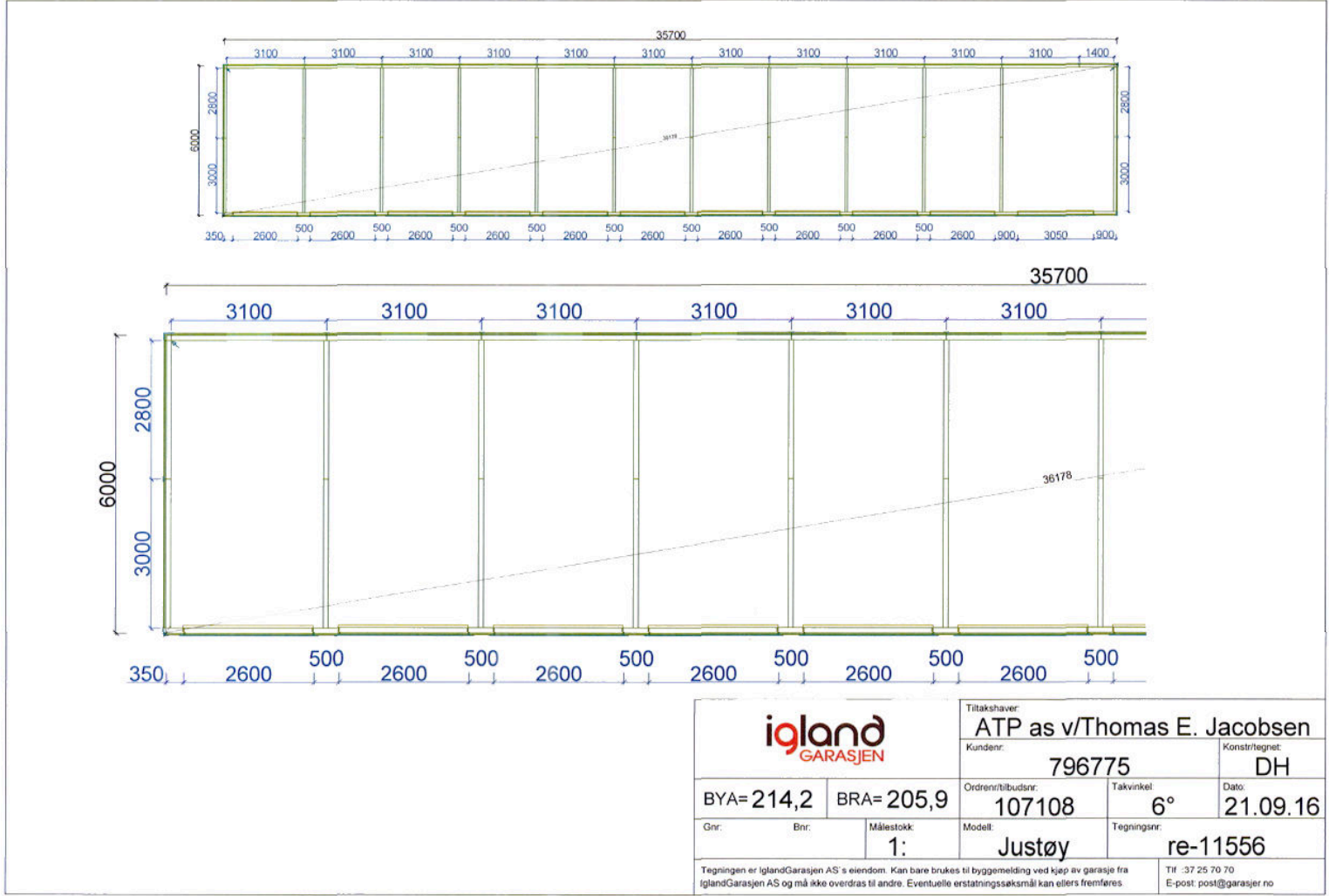
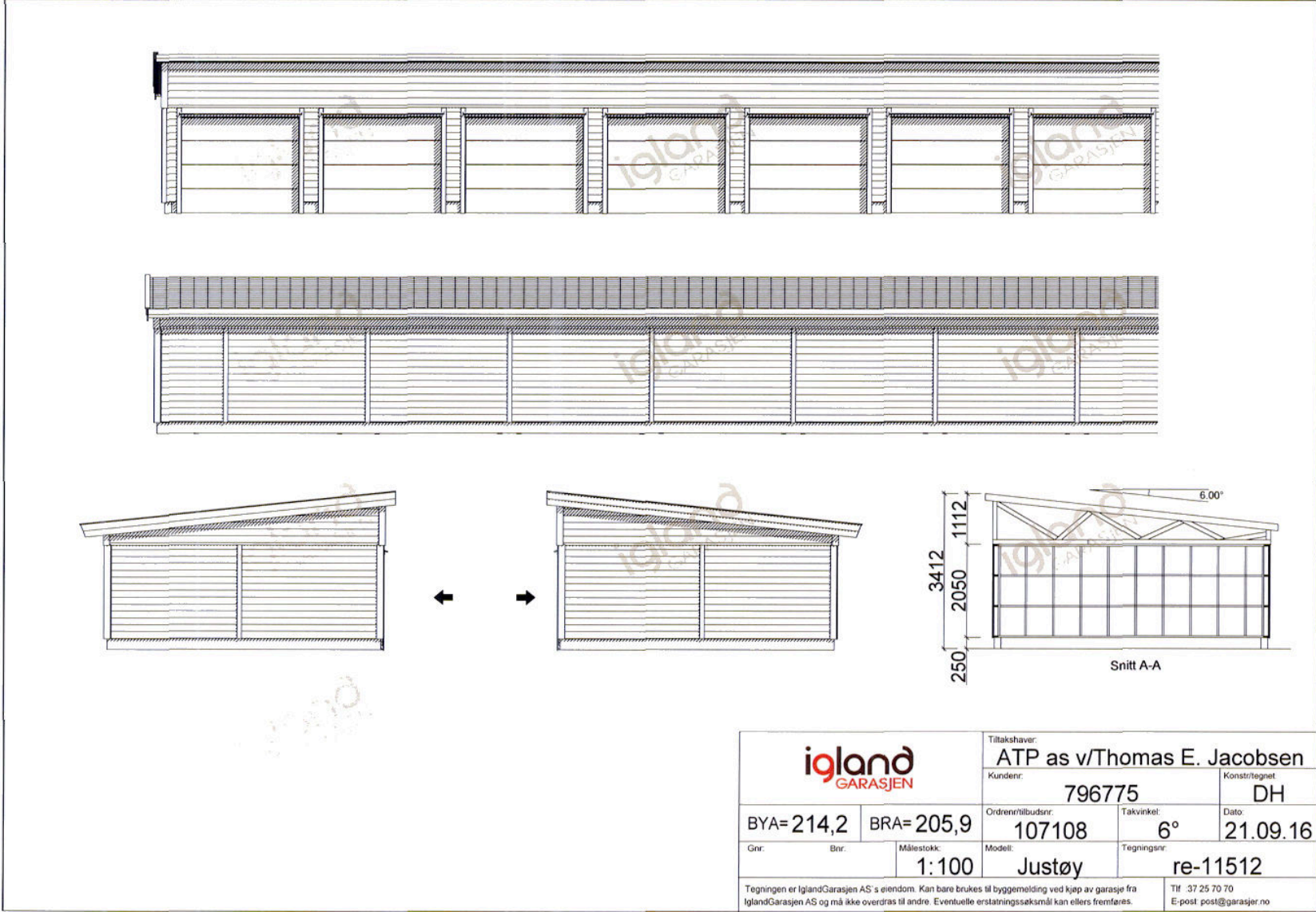




igland GARASJEN		Tiltakshaver: ATP as v/Thomas E. Jacobsen	
		Kundennr: 796775	Konstr/tegn: DH
BYA= 112,8	BRA= 107,88	Ordrenr/tilbudnr: 107108	Takvinkel: 6°
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Dato: 14.08.15
		Modell: Justøy	Tegningsnr: el-11512
Tegningen er IglandGarasjen AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



igland GARASJEN		Tiltakshaver: ATP as v/Thomas E. Jacobsen	
		Kundennr: 796775	Konstr/tegn: DH
BYA= 214,2	BRA= 205,9	Ordrenr/tilbudnr: 107108	Takvinkel: 6°
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:	Dato: 21.09.16
		Modell: Justøy	Tegningsnr: re-11555
Tegningen er IglandGarasjen AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 17/29166
Arkiv: GBR - 0091/0046, BNR -
Deres ref.: 300618988
SØK

Dato: 28.04.2017

IEC- Hus
Døveleien 41
3170 SEM

Ringshaughøyden 3 A, B, C, D - 0091/0053 - firemannsbolig - ferdigattest

Tiltakshaver:	ATP AS	Rønningveien 30	3153	TOLVSRØD
Søker:	IEC- Hus	Døvleveien 41	3170	SEM

Tiltakets formål	:	Firemannsbilg
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID.	:	15/12566
Gbnr.	:	0091/0046
Byggningsnummer	:	300618988
Bruksenhet:	:	H0101, H0102, H0201, H0202
Vedtaksnr.	:	Ramme 049/16

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Tove Westdahl
Tove Westdahl
saksbehandler

Kop1 tli:		
ATP AS	Rønningveien 30	3153
Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift	
Tibor Vari	saksbehandler	
	Geodata	
Vestfold Interkommunale	Ollebukta 6	3126
Brannvesen IKS		TØNSBERG



048WG/198160
91/53/0/0 2016 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00
Besøksadresse:	Halldan Wilhelmsens Allé 1c	Telefaks:	33 34 80 10
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no

Bank: 950 611 839
Org.nr.

Ilec Hus AS Avd Vestfold
Døvleveien 41
3170 SEM

Rønningen - 0091/0056 - to garasjeanlegg - ferdigattest

Tiltakshaver:	ATP AS	Rønningveien 30	3153	TOLVSRØD
Søker:	IEC- Hus	Døvleveien 41	3170	SEM

Tiltakets formål	:	Garasjer
Tiltakets art	:	nybygg
ArkivsakID.	:	15/12158
Gbnr.	:	0091/0046
Bygningsnummer	:	300669094,
	:	300669098

Vedtaksnr. : 053/16

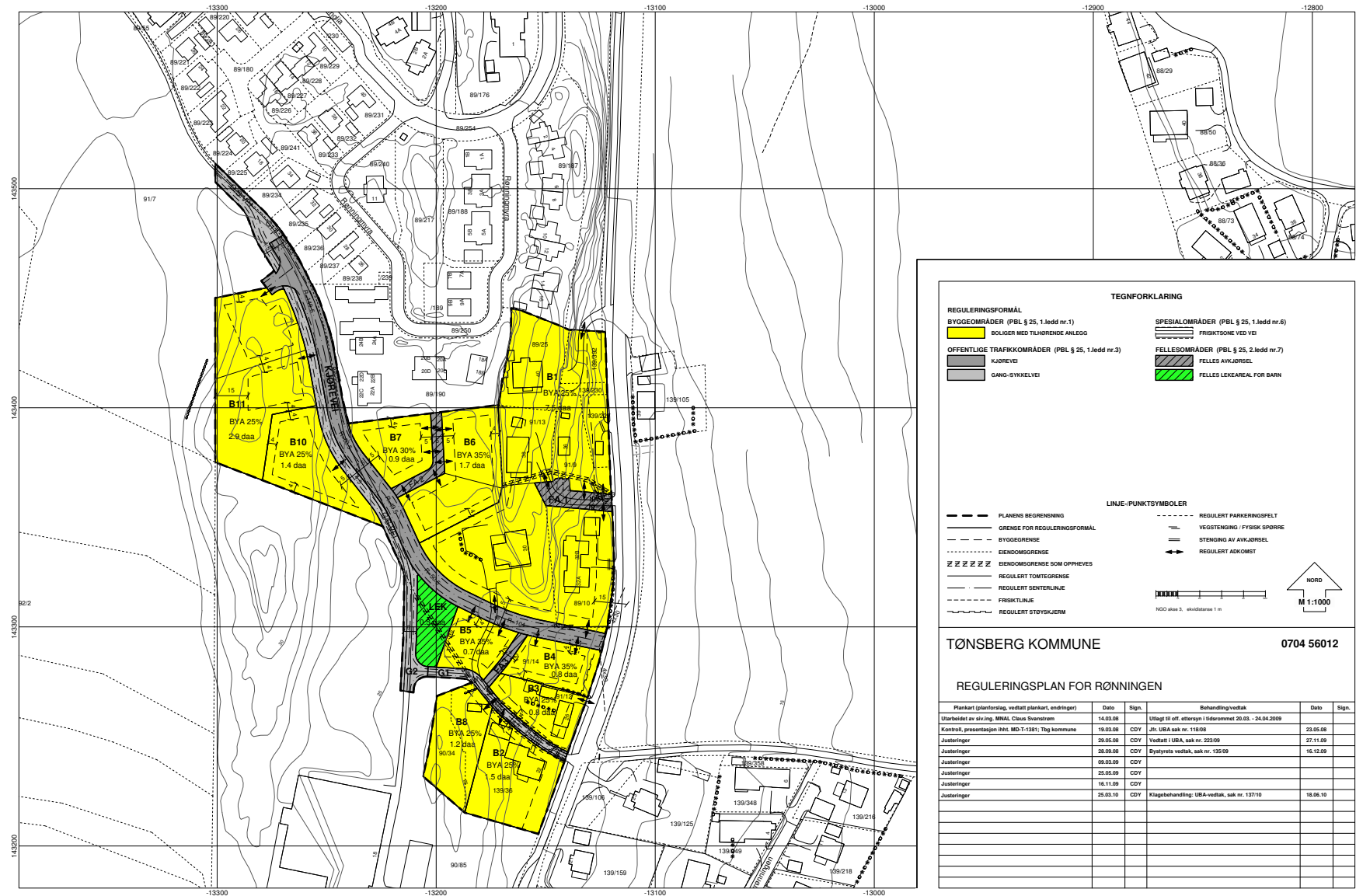
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTTEST FOR
 OVENNEVNTTE TILTAK

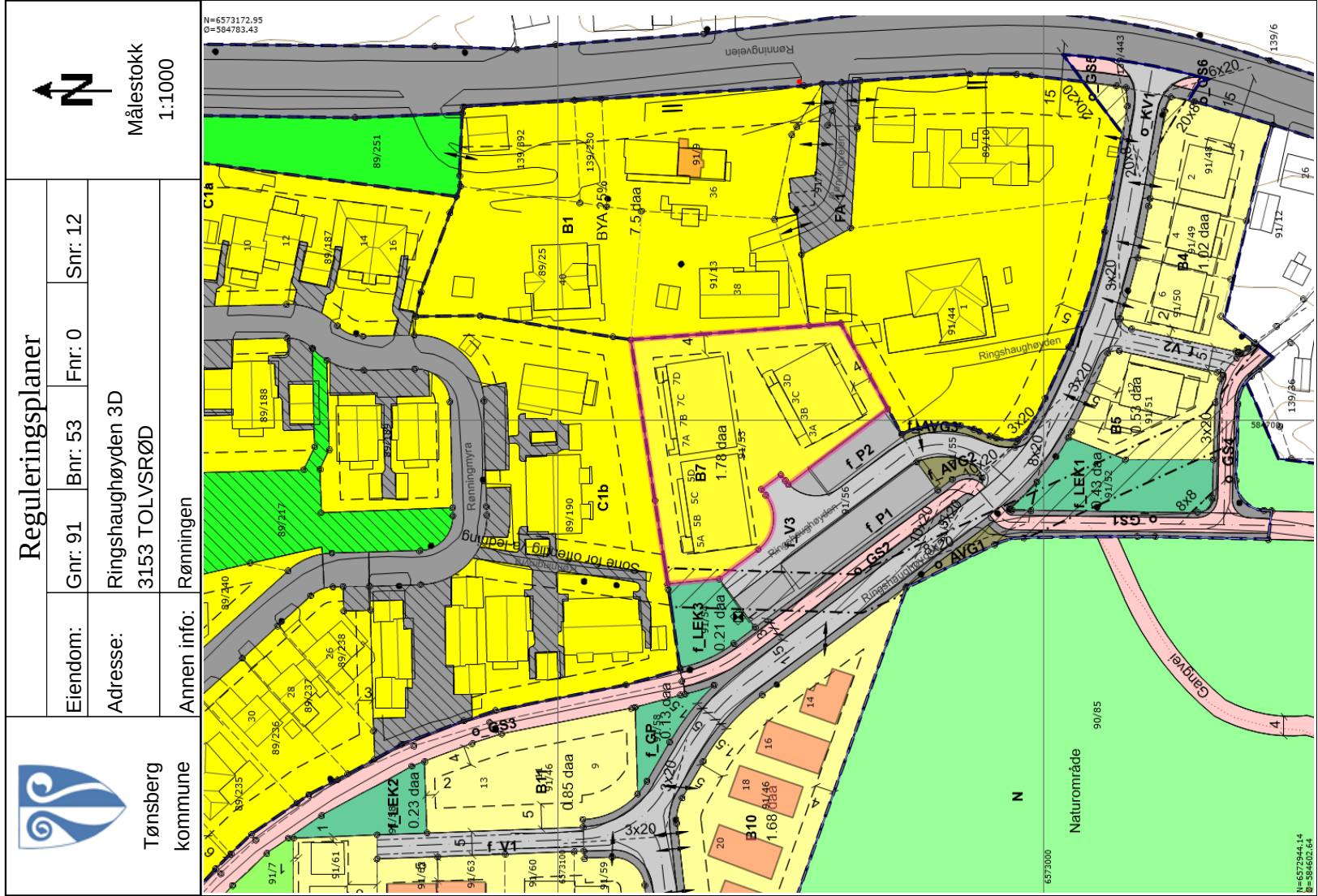


Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

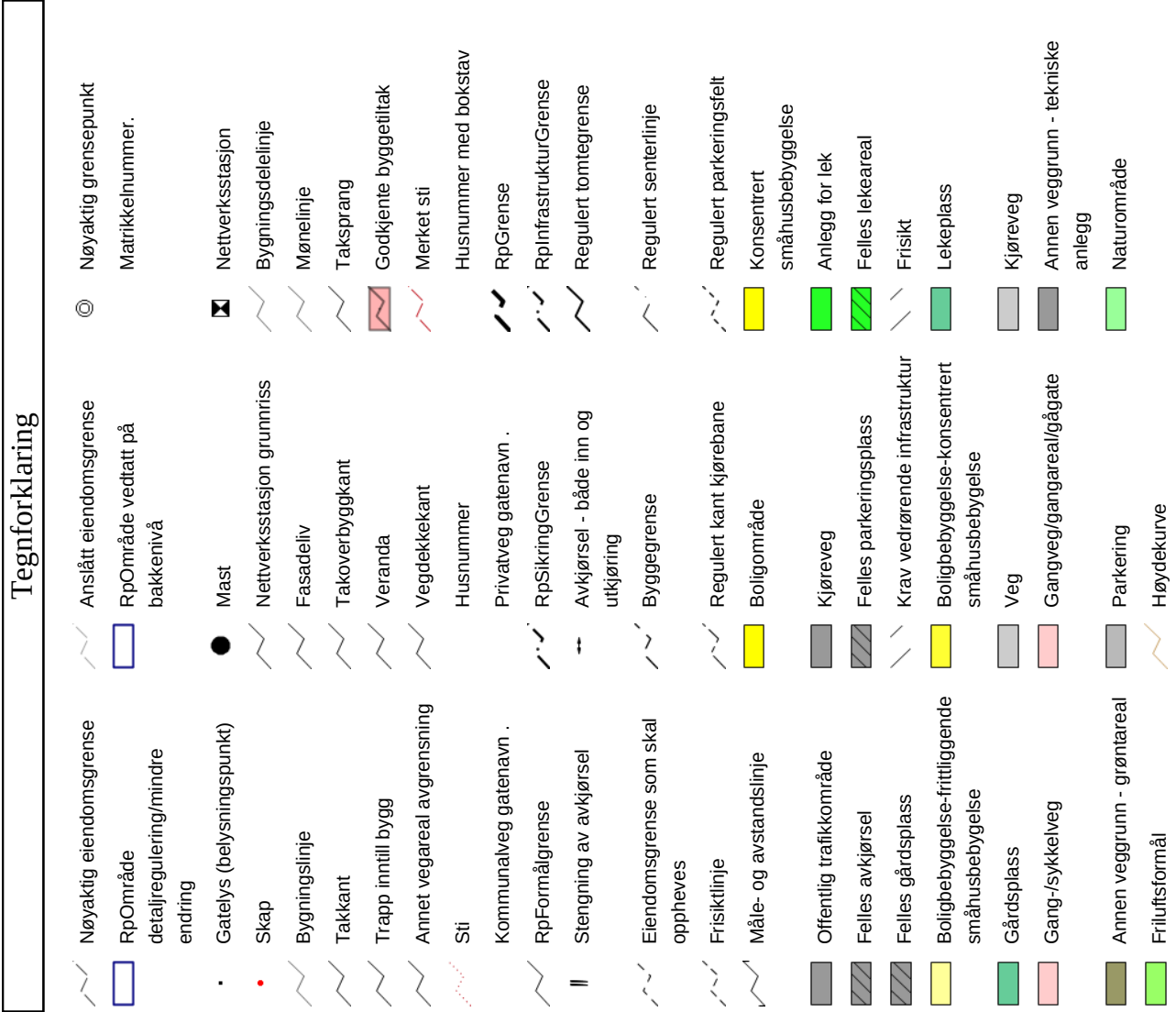
Kopi til: ATP AS Live Kirkeby Tibor Vari	Rønningveien 30 saksbehandler Bydrift saksbehandler Geodata	3153	TOLVSRØD
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:
Besøksadresse:	Halidan Wilhelmssens Alle 1c	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr:
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	950 611 839





11.12.2025 09:08:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



Bestemmelser til reguleringsplan for et område ved Rønningen. Plan nr. 0704 56012		
Endret i iht. klagebehandling i UBA-sak: 137/10, den 18.06.10		
UBP sak 155/22, KST sak 113/22		
§ 1 Generelt		
Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.		
§ 2 Reguleringsformål		
Planområdet er regulert til følgende formål:		
Byggeområder		
Offentlige trafikkområder		
Fellesområder		
- Boliger		
- Kjørevei		
- Gang/sykkelvei		
- Felles avkjørsel		
- Felles lekeplass		
§ 3 Fellesbestemmelser		
3.1 Krav til parkering		
Det skal etableres oppstillingsplass for 1,2 biler og 2 sykler pr boenhet foruten garasje, ihht. kommunens vedtekter.		
3.2 Universell utforming		
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan være mulig å besøke av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-599 "Tilgjengelighet for alle".		
§ 4 Byggeområder/boliger		
4.1 Området B1– eksisterende bebyggelse		
Eiendomsinndelingen innenfor eksisterende boligområder skal beholdes.		
Tønsberg kommune	Side 1	Reguleringsbestemmelser

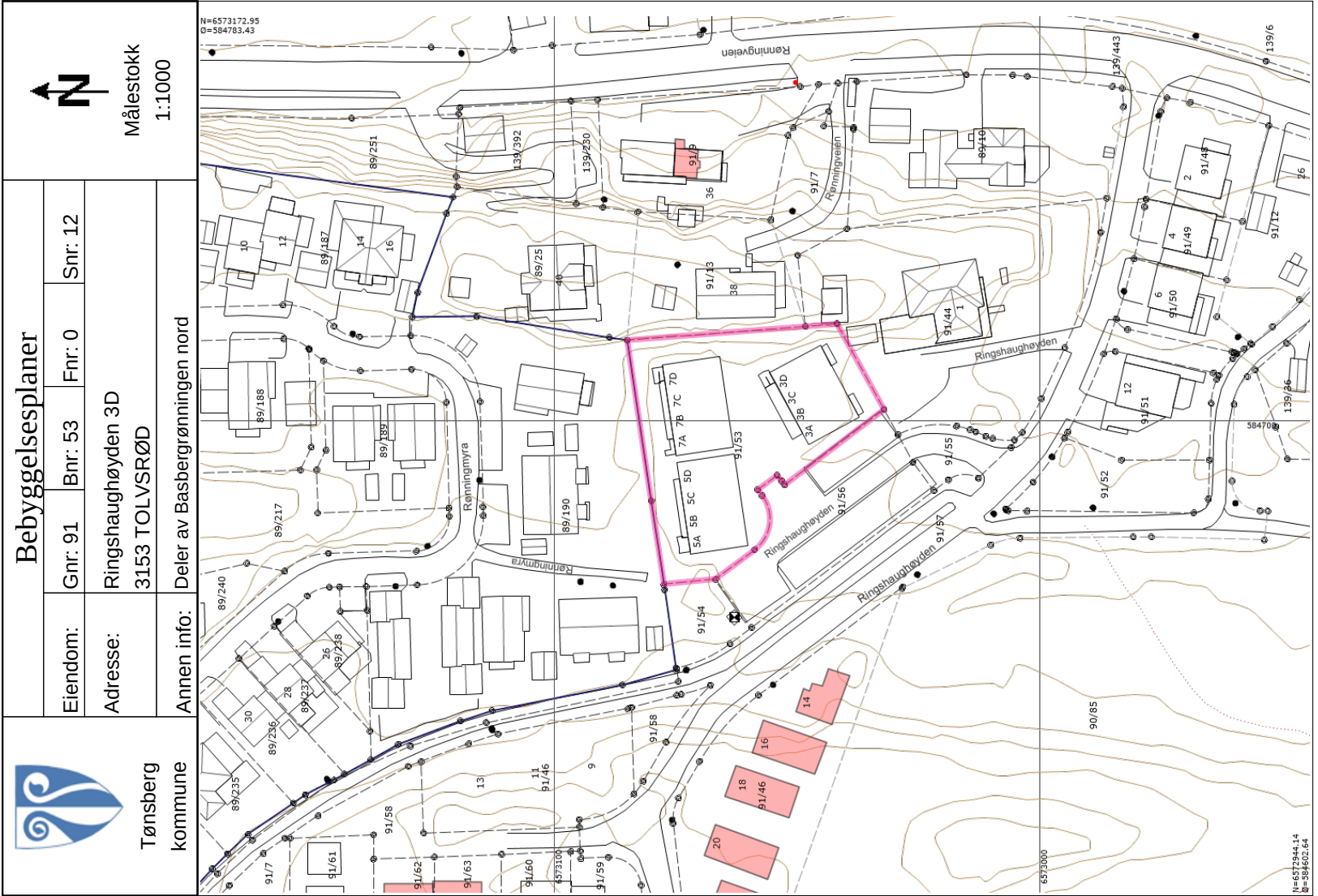
Ved tilbygg, påbygg eller riving/ nybygg skal byggehøyden tilpasses omgivelsene og bebyggelsen omkring.		
Gbnr 139/227, i B1, forutsettes sammenføyd med gbnr 91/9.		
I B1 kan eksisterende garasje på gbnr 89/10 flyttes utenfor byggegrensen med innkjøring fra nord.		
Eksisterende garasje på gbnr 139/392 kan ligge utenfor byggegrensen.		
§ 5 Trafikkområder		
5.2 Gang- og sykkelvei		
Trafikkområde gang- og sykkelvei med tilhørende anlegg skal nyttes til gang- og sykkelveiforbindelse gjennom planområdet.		
§ 6 Fellesområder		
6.1 Felles adkomst – FA1		
Felles avkjørsler (FA 1) skal nyttes av de eiendommer som er vist på plankartet.		
FA 1 betjener gbnr 89/10, 91/13 og 91/9 etter sammenføring med gbnr 139/227. FA 1 inkluderer også parkering for gbnr 91/13 som erstatning for tapt parkeringsareal på gbnr. 131/359, mot Rønningveien.		
§ 7 Automatisk fredete kulturminner		
7.1 Automatisk fredete kulturminner		
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.		
Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker- om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.		
§ 8 Rekkefølgebestemmelser		
8.1 Gbnr 91/7		
Gbnr 91/7 (B1 – Rønningveien 30) skal ha avkjørsel ut på ny kjørevei. Denne skal opparbeides når ny kjørevei er etablert.		
8.3 Felles adkomst (FA1)		
Tønsberg kommune	Side 2	Reguleringsbestemmelser

Før det kan gis byggetillatelse på eiendommene gbnr 89/10, 91/13 eller 91/9-139/227, skal FA1 være ferdig opparbeidet i sin helhet.

8.4 Gbnr 89/10 og 91/9 – 139/227 (Rønningveien 32 og 36)
Eksisterende adkomst mot Rønningveien skal stenges når FA1 er opparbeidet

Vedtatt i Tønsberg bystyre
sak:135/ 09den 16.12.2009

Rita Regbo
By-og arealplansjef



Tegnforklaring				
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde vedlagt på bakkenivå		Matrikelnummer.	
	Mast		Netverksstasjon	
	Netverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje	
	Fasadeliv		Mønelinje	
	Takoverbyggkant		Taksprang	
	Veranda		Godkjente byggetiltak	
	Vegdekkkant		Merket sti	
	Husnummer		Husnummer med bokstav	
	Privatveg gatenavn.		Høydekurve	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennar 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGES

Bransseorganen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1, november 2021

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 budforhøvelser, 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
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.

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.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 07.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

