

Ringshaughøyden 9

04

Velkommen til Ringshaughøyden 9

06

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

49

Plantegninger

54

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ringshaughøyden 9

Dette er en moderne, nyoppført og innflyttingsklar enebolig i kjede med hele 167 m² BRA, 142 m² BRA-i, integrert garasje og hele 86 m² terrasseareal. Her får du en bolig som kombinerer romfølelse, praktisk hverdagslogistikk og et attraktivt uteareal på en måte som få nyboliger i området kan matche.

Boligen passer perfekt for deg som ønsker et nytt, lettstelt og gjennomført hjem på RingshaugHøyden - med kort vei til skole, barnehager, buss, sjøen, strendene og marka. Her kan hverdagen starte med en rolig kaffe på terrassen, fortsette med trygg skolevei for barna og avsluttes med en kveldstur på kyststien.

Ringshaughøyden 9

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	18 590
Totalpris	9 008 590
Bruksareal	167,0 m²
BRA-I	142,0 m²
BRA-E	25,0 m²
TBA	86,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Kjedet enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	308 m²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg







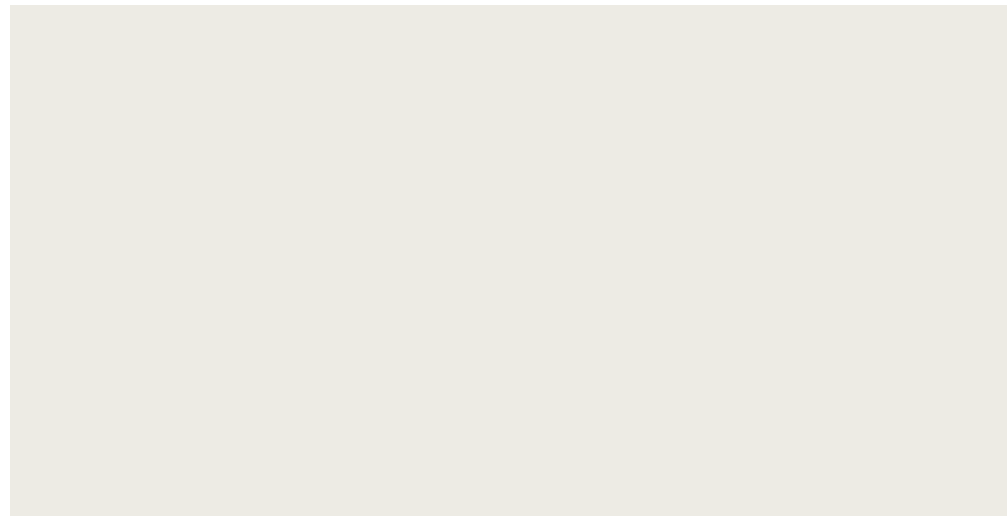


































Beliggenhet

RingshaugHøyden er et område mange ønsker seg til - og det er lett å forstå hvorfor. Her bor du høyt, trygt og rolig, samtidig som hverdagen er usedvanlig enkel. Det er kort gangavstand til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole, tre barnehager, lekeplasser, buss og gang-/sykkelveier. RingshaugHøyden har også tre etablerte lekeplasser tilpasset barn i ulike aldre. For strand- og friluftsliv er beliggenheten svært attraktiv. Gang- og sykkelvei knytter området til Skallevoldstranda og Ringshaugstranda, og kyststien gjør strandsonen lett tilgjengelig. RingshaugHøyden grenser mot friområde og turområde ved Bekketjønnyra, med umiddelbar nærhet til kultursti og kyststi. Dagligvare er tilgjengelig ved Coop Extra Ilebrette via gang-/sykkelvei, og nye Tolvsrød Torg lokalsenter ligger i kort avstand med blant annet matbutikk, apotek, bokhandel, blomster, klær, jernvare, legesenter, tannlege og koselig café.

Dette er et område som gir den sjeldne kombinasjonen av nybolig, natur, sjø, skolevei og sentralitet.





Plantegninger



Innhold

Boligen går over to plan og har en svært god hverdagslogistikk. Soveavdeling, vask/teknisk, bad og bod er samlet i ett plan, mens hovedplanet har inngang, stue-/kjøkkenløsning, bad, terrasseadkomst og garasje.

Dette gir en attraktiv og praktisk romfordeling:
Sove-/familieplan:
3 soverom, bad, vask/teknisk rom, gang/trapp, oppholdsrom og bod.

Hoved-/oppholdsplan:
Entré, bad, åpen stue-/kjøkkenløsning, spiseplass, utgang til terrasse og integrert garasje.

Oppholdsplanet gir en fin følelse av å komme opp i lyset. Her samles kjøkken, spiseplass og stue i en sosial sone med gode vindusflater og naturlig kontakt med uteplassen. Dette er rommet for hverdagsmiddager, rolige kvelder, familieselskap og sommerdager med dørene åpne.

BRA 167,0 m²

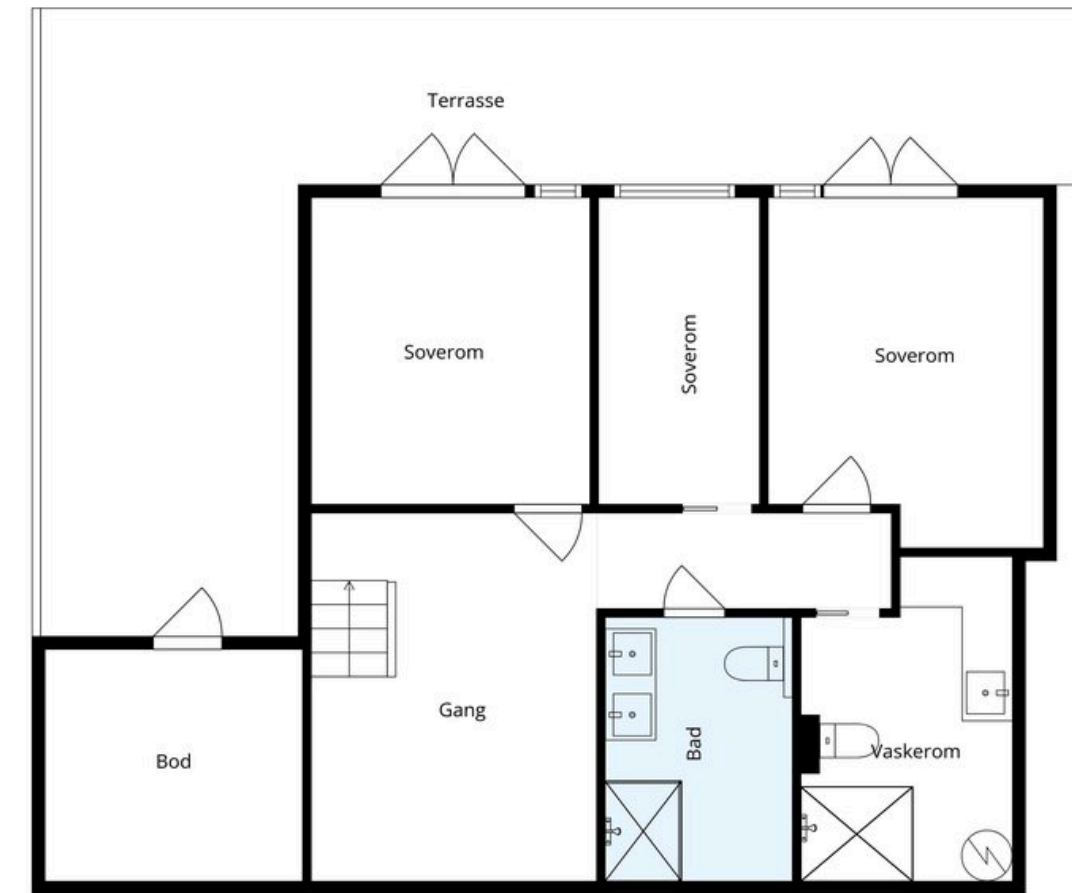
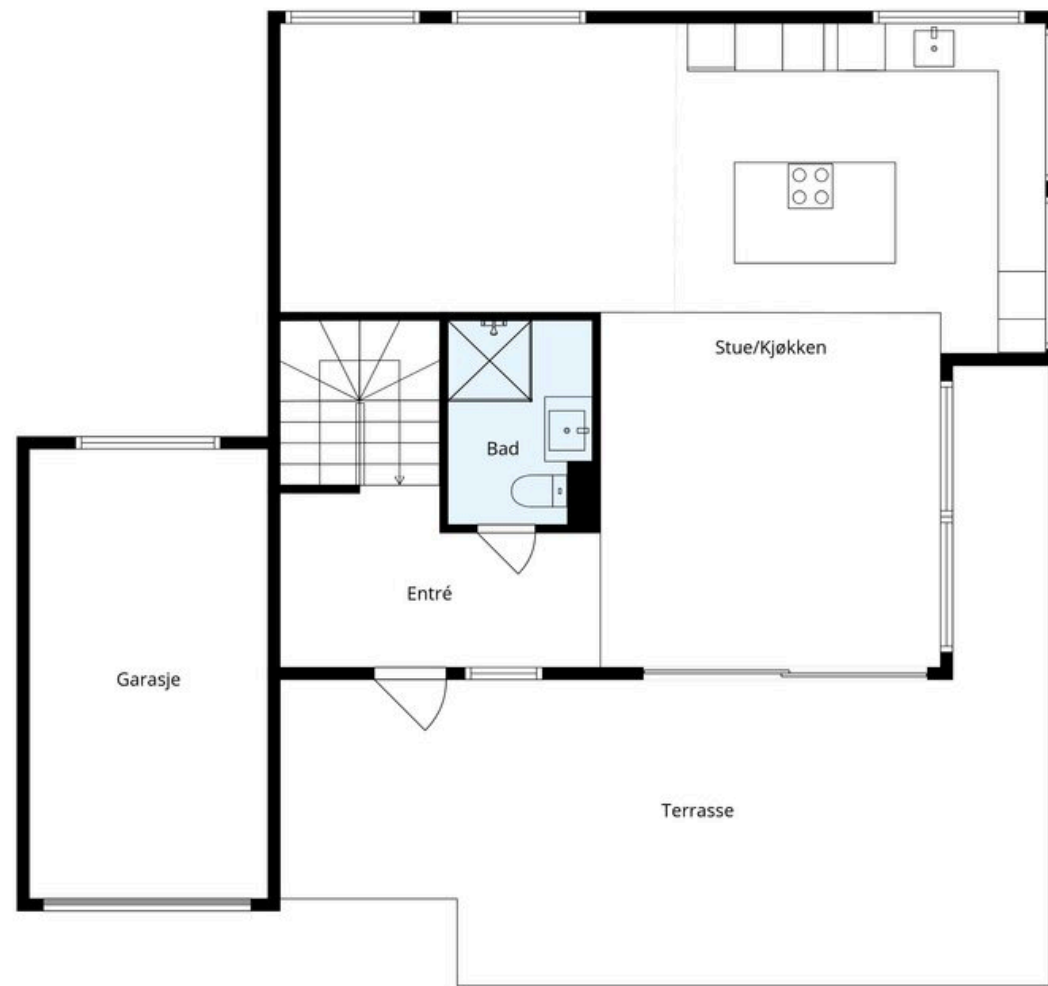
BRA-I 142,0 m²

BRA-E 25,0 m²

TBA 86,0 m²



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Eiendommen

Kort fortalt

- Største bolig i denne lanseringen
- Hele 167 m² BRA
- 142 m² BRA-i
- 86 m² terrasseareal
- 3 soverom
- 2 bad
- Idyllisk plassert innerst i blindveien
- Vask/teknisk rom med vegghengt toalett og opplegg for ekstra dusj og vask-
- Garasje
- Stor og sosial stue-/kjøkkenløsning
- Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vinskap
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Elektro med Elko Plus sort, downlights og utebelysning
- Tomrør til fremtidig solskjerming
- Store terrasser – svært gode uterom
- Bod
- Lav dokumentavgift til staten (kun kr. 17 500)
- sammenlignet med bruktbolig, da dokumentavgift på ny bolig beregnes med 2,5 % kun av tomteverdien.
- Besparelse på kr. 207 250 mot kjøp av bruktbolig til samme pris.
- Ekstra takhøyde i 2. etasje gir en luftig følelse.
- Barnevennlig, sjønært og rolig bomiljø
- Kort vei til skole, barnehager, strand, kyststi og buss

Arealer

Totalt bruksareal: 167,0 m²

- BRA-i: 142,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 86,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

Se vedlagte arealmålingsrapport datert 19.08.2026 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.

Standard

Ringshaughøyden 9 er en moderne enebolig i kjede, utformet med fokus på funksjon, lys, gode soner og lave vedlikeholdsbehov. Boligen har et stramt og tidsriktig uttrykk, men samtidig en varm og jordnær materialitet som passer godt inn i det etablerte Ringshaug-miljøet. Dette er en bolig som appellerer sterkt til barnefamilier, kvalitetsbevisste par og voksne kjøpere som ønsker en ny bolig med god plass, men uten alt arbeidet som ofte følger med en eldre enebolig.

Her får du nyboligkomfort, trygghet og beliggenhet i én og samme pakke.

Moderne og gjennomført standard, med flere kvaliteter som løfter helhetsinntrykket. Kjøkkenleveransen er fra Sigdal. Kjøkkeninnredningen har moderne Vidde-fronter, integrerte hvitevarer, sort Hekken-grep, benkeplate i lys skimmer og gode arbeids-/oppbevaringsflater. Ekstra romslig kjøkkenløsning, med integrert kjøl, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, koketopp med integrert ventilator, underbenk-fryser og vinskap.

Innvendig har boligen lyse og moderne overflater, 60×60 fliser på bad, fliser i dusjsoner, Pergo Trondheim Fresh Nordic Oak, malte gipsflater og et stilrent fargeuttrykk. Trappene er levert som Stryntrappa Fauna, med mørke vanger/spiler og beisede furutrinn – en detalj

som gir boligen et mer eksklusivt og arkitektonisk preg.

Utvendig leveres boligen med vedlikeholdsvennlig NORDkledning fra Bergene Holm, takpapp, 3-lags vinduer med energiglass og argongass fra Nordan, integrert isolert garasje og terrassegulv i Royal grå. Teknisk leveres boligen med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, elektrisk anlegg iht. NEK 400, varmekabler i begge bad, vask-/teknisk rom, gang/trapperom 1. etasje og alle tre soverom i soveplanet, samt stålppe fra Peisselskabet. Det er også gjort et tydelig kvalitetsløft: Elko Plus sort, ekstra downlights, utvendig belysning, armaturer i garasje/bod og tomrør til solskjerming.

Kjøkken: Kjøkken – boligens naturlige samlingspunkt Kjøkkenet er et av de viktigste rommene i en moderne bolig – og her er det valgt løsninger som både ser bra ut og fungerer i hverdagen. Sigdal-kjøkkenet gir et rent, rolig og tidløst uttrykk. De integrerte hvitevarene, de sorte grepene og de lyse benkeplatene skaper et uttrykk som er lett å møblere rundt og som vil holde seg godt over tid. I Ringshaughøyden 9 får kjøkkenet ekstra tyngde: store kjøkkenflater, integrert stekeovn og mikro, underbenk-fryser, koketopp med integrert ventilator og vinskap. Dette gir en eksklusiv og sosial kjøkkenopplevelse. Dette er kjøkken for både hverdagslivet og helgene.

Bad/Vaskerom: Boligen har 2 bad. Badene leveres flislagt, med vegghengte toaletter, servantinnredning, dusjløsning og moderne sanitærutstyr. I tillegg vask/teknisk rom med vegghengte toalett og opplegg for ekstra dusj – en svært viktig

hverdagskvalitet. Her får du plass til vaskemaskin/tørketrommel og praktiske funksjoner samlet på ett sted. For familier gir dette en ryddig og effektiv boligflyt; for voksne kjøpere gir det en lettstelt og behagelig hverdag.

Adkomst

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

Parkering

Integrert garasje med elektrisk port med fjernkontroll. I tillegg kommer 2 biloppstillingsplasser.

Byggemåte

Kjedet enebolig oppført i tre på støpt plate på mark.

Tomt

Denne tomten er eiet. 308,20 kvm.

Lettstelt og fin hage som er anlagt med plen og beplantet med hekk. Innkjørselen og gårdsplassen er belagt med fin belegningssten. En av de store styrkene ved Ringshaughøyden 9 er utearealene. Stort terrasseareal på hele 86 m² TBA. Dette gir uvanlig gode uterom for boliger i denne kategorien. Her er det plass til både spisebord, grill, solsenger, loungegruppe og lek. Utearealene bidrar til at boligene oppleves større, mer fleksible og mer eksklusive. På varme dager blir terrassen en forlengelse av stuen. På kveldstid kan du trekke deg tilbake, nyte roen og kjenne at du bor tett på både sjøen og naturen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.08.2026.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Boligen har varmekabler i begge bad, vask-/teknisk rom, gang/trapperom 1. etasje og alle tre soverom i soveplane. Det er klargjort pipe men ikke montert ildsted. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: Energiattest er bestilt og avventes.

Det foreligger ikke historisk målt strømforbruk, da boligen er nyoppført og ikke tidligere bebodd.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

17 500,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 008 590,- Totalpris inkl. omkostninger- eksklusiv Valgfri Boligkjøperpakke

Valgfri Boligkjøperpakke fra Gjensidige : kr.19.900,-

Totalpris inkl. valgfri Boligkjøperpakke : kr. 9.028.490-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 11 822,- for 2026.

Det er vannmåler som måler forbruk av vann og avløp i kubikkmeter (m3). 70 m3 er inkludert i ovennevnte beløp. Overskytende forbruk vil bli fakturert med kr. 53,77,- pr.m3.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Det er beregnet ca. kr.958,- pr. år til brøyting.

Boligene er tilknyttet Viken Fiber og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

Formuesverdi

Det foreligger ikke formuesverdi da boligen er nylig oppført.

Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i

beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for "Del av Rønningen" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 04.02.2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3905 99010), vedtatt 03.04.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner). Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i kommuneplanen: - Hensynssone H310: Ras- og skredfare. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Eiendommen ligger i et område som er vurdert til å være radonutsatt. Det er ikke krav til måling av radon i boligen, men det anbefales. Ved søknad om byggetillatelse for nybygg eller søknadspliktig ombygging, vil det bli stilt krav til radonsikring av bygget. Boligene er radonsikret iht. gjeldende forskrifte.

Det skal bygges flere boliger på Ringshaughøyden- se vedlagt reguleringskart.

Reguleringsplan med bestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart mv. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei - via privat vei som brøytes / vedlikeholdes sammen med naboeiendommer(realsameiet). Brøyting er anslått til ca. kr.1.000,- pr.år.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen har ideell eierandel stor 1/13 i gnr. 91, bnr. 58, som omfatter felles lekeplass, vei og gårdsplass som ligger i sameie med andre eiendommer i Ringshaughøyden- jfr. reguleringskart med bestemmelser. Rettigheter og plikter knyttet til andelen følger av tinglyste dokumenter, regulering og de ordningene som til enhver tid gjelder for realsameiet.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter Dnr. 1098096, tgl. 12.12.2014 - Best. om adkomstrett. Tønsberg Kommune Bydrift skal ha fri tilgang til kum på eiendommen gbnr 91/14. Dette er en særskilt avtale tinglyst som del av et skjøte. Avtalen gir kommunen rett til å få tilgang til kummen på eiendommen, noe som

innebærer en plikt for eiendommen til å tåle slik tilgang. Fri tilgang til kum.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 77591, tgl. 25.01.2017 - Erklæring/avtale Gjensidig rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og fornye felles privat vann- og spillvannsledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Eiendommene gbnr. 91/48, 91/49, 91/50, 91/51 og 91/46 har en stedsvarig gjensidig rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og fornye felles privat vann- og spillvannsledning S1/V1 til S2/V2 over eiendommene. Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Dette innebærer at eiendommene er belastet med ledninger for vann og avløp som også tjener andre eiendommer, og har en forpliktelse til vedlikehold av disse.GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 77620, tgl. 25.01.2017 - Erklæring/avtale Gjensidig rett til å drifte, vedlikeholde og fornye fiber- og lavspenkabel over eiendommene. Eiendommene gbnr. 91/48, 91/49, 91/50, 91/51 og 91/46 har en stedsvarig gjensidig rett til å drifte, vedlikeholde og fornye fiber- og lavspenkabel over eiendommene. Dette innebærer at eiendommene er belastet med kabler for fiber og lavspent strøm som også tjener andre eiendommer, og har en forpliktelse til vedlikehold av disse. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 77660, tgl. 25.01.2017 - Erklæring/avtale Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornying av privat lavspenkabel og spillvannsledning Eiendommen gbnr. 91/44 har en stedsvarig rett til å drifte, vedlikeholde og fornye sin private lavspenkabel og spillvannsledning med tilsvarende trasé over

eiendommene gbnr. 91/48, 91/49, 91/50 og 91/46. Dette innebærer at de nevnte eiendommene er belastet med ledninger for strøm og avløp tilhørende gbnr. 91/44. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 77679, tgl. 25.01.2017 - Erklæring/avtale Rett til å drifte, vedlikeholde og fornye privat vann- og spillvannsledning Eiendommen gbnr. 91/44 har en stedsvarig rett til å drifte, vedlikeholde og fornye sin private vann- og spillvannsledning over eiendommene gbnr. 91/51 og 91/46. Dette innebærer at de nevnte eiendommene er belastet med ledninger for vann og avløp tilhørende gbnr. 91/44. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Boplikt

Det er ikke boplikt i Tønsberg kommune.

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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. 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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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 budgivernes 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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

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 med vedlegg. 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. Boligen er nyoppført og ikke tidligere bebodd.

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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke

foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eignedom (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 arealmålingsrapport, reguleringskart med bestemmelser, situasjonskart, 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 ATP AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ringshaughøyden 9.
Eiendommens matrikkel er gnr.91 bnr.66 i Tønsberg kommune.
Vårt oppdragsnummer er 28260302.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00
Vederlag er summert til kr. 148 230,-.
I tillegg kommer utlegg.

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.).

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik / +47 90 23 95 40 / js@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Ringshaughøyden 9
Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 54 lokalkjente

- Nabolaget spesielt anbefalt for
- Familier med barn
 - Etablerere
 - Godt voksne

Offentlig transport

Nyrønninga Linje 116A, N116	4 min	🚶
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min	🚆
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	✈️

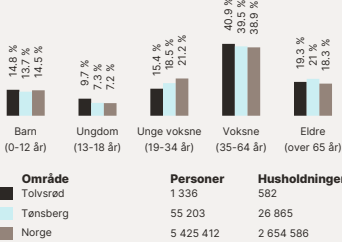
Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	4 min	🚶
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	4 min	🚶
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min	🚶
Slottsfjellet videregående Steinersk...	15 min	🚶

«Har bodd her i ti år og elsker det.»
Sitat fra en lokalkjent

- Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100
- Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100
- Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	4 min	🚶
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min	🚶
Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	11 min	🚶

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke PostNord	13 min	🚶
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	5 min	🚶

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

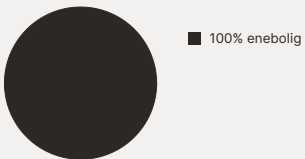
- Egen bil
- Buss
- Sykkel

- Støynivået
Lite støynivå 91/100
- Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100
- Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	🚶
Ringshaug Ungdomsskole - fotbal... Ballspill	4 min	🚶
Level treningssenter	7 min	🚶
Pro Gym Vallø	8 min	🚶

Boligmasse



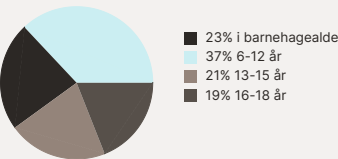
«Rolig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

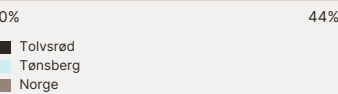
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min	🚶
Boots apotek Tolvsrød	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

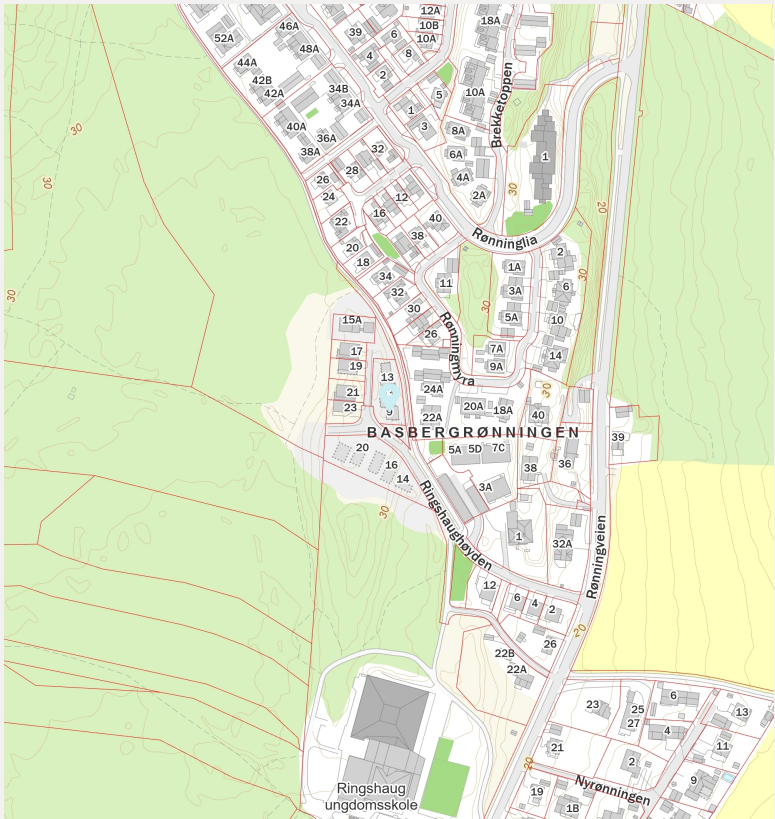


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Arealmålingsrapport



Enebolig
Ringshaughøyden 9, 3153 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 91, bnr. 66



Befaringsdato: 17.03.2026 Rapportdato: 19.08.2026 Oppdragsnr.: 13136-1722 Eiendomsverdi ref nr: AI2016

Autorisert foretak: Byggmester / Takstmann Hans Holt Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



Gyldig rapport
19.08.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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 takseringsfaget 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.

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer-byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042



Oppdragsnr.: 13136-1722

Befaringsdato: 17.03.2026

Side: 2 av 8

Bygninger på eiendommen

Enebolig			
	Anvendelse Brukes til bolig		
	Byggeår 2026	Kommentar I følge eier	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

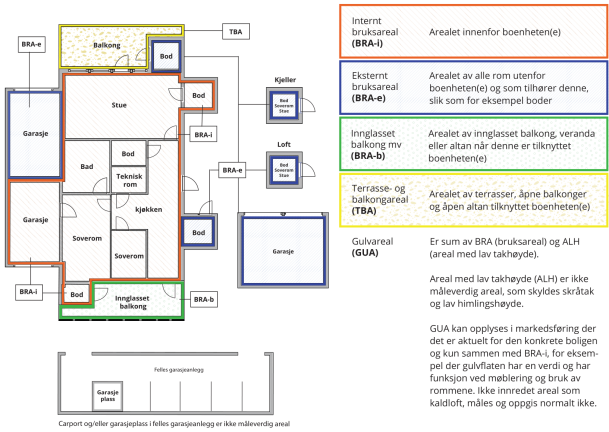
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 opplyst. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
1. etasje	69	8	77	45
2. etasje	73	17	90	41
SUM	142	25		86
SUM BRA	167			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, garderobe, vaskerom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 17.11.2021

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført 2025/26.

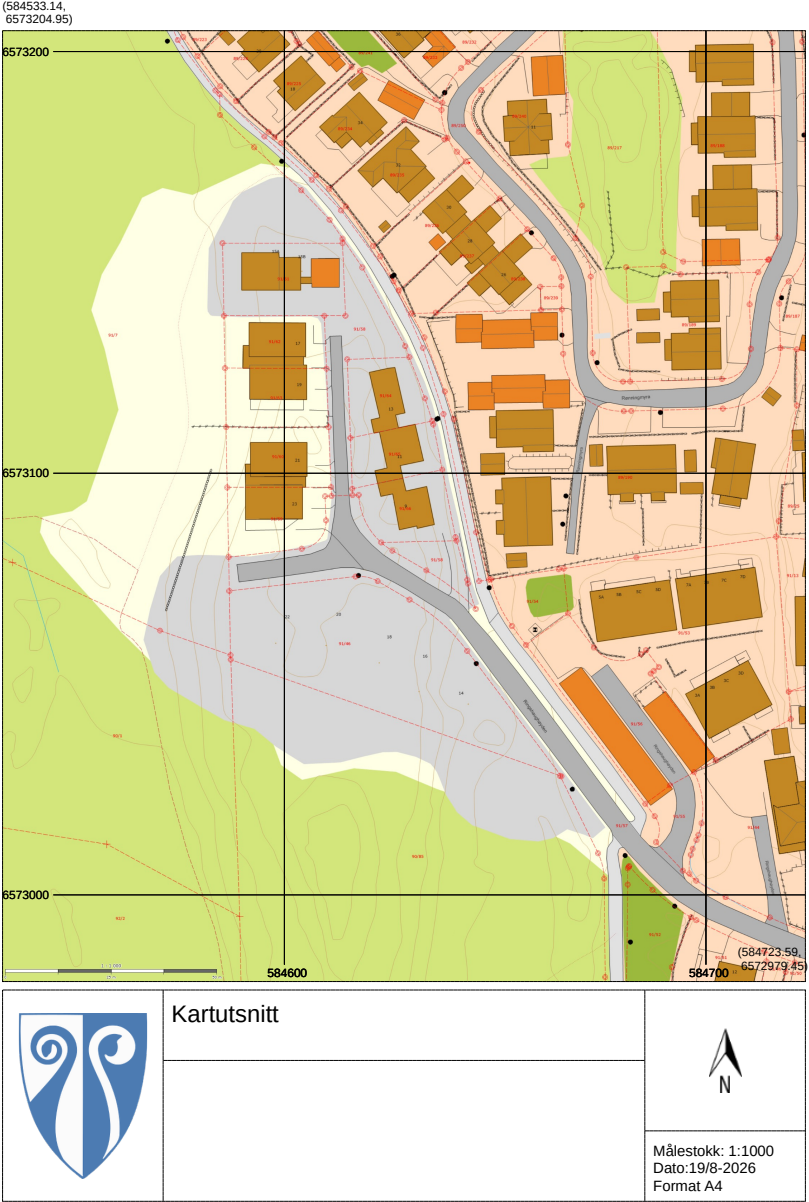
☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring						
Dato	Fra	Til	Til stede			
17.3.2026			Hans Holt		Takstingeniør	
Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	91	66		308.2 m²	Kartverkets Eiendomsregister	Eiet
Adresse						
Ringshaughøyden 9						
Hjemmelshaver						
ATP AS						

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt



Tekst	
A	PresAdressepunkt
A	Diverse
A	Terrangform
A	Vann
A	Bygg og anlegg
-	Samferdsel
A	Diverse
A	Diverse
A	Terrangform
A	Vann
A	Bygg og anlegg
A	Bygg og anlegg
A	Samferdsel
A	Diverse
A	Terrangform
A	Vann
A	Bygg og anlegg
A	Samferdsel
Gatenavn	
A	Gatenavn
A	Gatenavn
	Europavegboks
	Riksvegboks
	Fylkesveg
	Fylkesveg
	Europaveg gatenavn ..
	Europaveg gatenavn ..
	Riksveg gatenavn ..
	Riksveg gatenavn ..
	Fylkesveg gatenavn ..
	Fylkesveg gatenavn ..
	Kommunaltveg gatenavn ..
	Kommunaltveg gatenavn ..
	Privatveg gatenavn ..
	Privatveg gatenavn ..
	Skogsbilveg gatenavn ..
	Skogsbilveg gatenavn ..
Matrikeltekst	
	Matrikelnummer
	MatrikelnummermedFnr
	MatrikelnummermedSnr
	Matrikelnummer
	MatrikelnummermedFnr
	MatrikelnummermedSnr
A	PresGnrBnr
Eiendomsgrenser	
⊙	Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt
~	Teiggrense
~	Teiggrense generert
~	Teiggrense faktv
~	Teiggrense
Husnummer1113500	
A	PresAdressepunkt
	Husnummer
	Husnummer med bokstav
Naturvern grense	
~	Line
Eiendomsinformasjon	
□	Eiendom

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING AV DEL AV
RØNNINGEN. PLANID 0704 20140098

§ 1
PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av spredt og konsentrert småhusbebyggelse med trafiksikker løsning for adkomstvei og offentlig gang- og sykkelsti. Planen skal i tillegg ivareta stiforbindelse til friluftsområde mot vest.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

- § 2.1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 pkt. 1)**
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B4, B5, B10-B13)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B7)
Gårdsplass (GP)
Lekeplass (LEK1-3)
- § 2.2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 pkt. 2)**
Vei (V1-V3)
Kjørevei (KV1)
Gang- og sykkelvei (GS1-6)
Annen veigrunn - tekniske anlegg
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-3)
Parkering (P1-2)
- § 2.3 **LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (Pbl. § 12-5 pkt. 5)**
Friluftformål
- § 2.4 **HENSYNSSONER (Pbl. § 12-5 pkt. 6)**
Sikringssoner - friskt (H140)
Infrastruktursoner - krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

- § 3.1 **Universell utforming**
Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orientershemmet uten behov for tilpasning og spesiell utforming.
- § 3.2 **Automatisk fredet kulturminne**
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

- § 3.3 **Estetikk**
Ny bebyggelse skal i volumer, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre området et helhetlig preg. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bygde og naturgitte omgivelser.
- § 3.4 **Kommunalteknikk**
Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av Bydrift, herunder plan for lokal overvannshåndtering.
- § 3.5 **Parkering**
For boliger innenfor B4, B5 og B10-B13 skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, herav 1 i garasje/carport.
- For boliger innenfor B7 skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minimum 5 % av plassene skal utformes for bruk av forflyttingshemmede. Det skal dessuten avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.
- § 3.6 **Uteoppholdsareal**
For boliger innenfor B4, B5 og B10-B13 skal det avsettes minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- For boliger innenfor B7 skal det avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.
- Opp til 10 m² av private balkonger kan medregnes i forhold til kravet.
- § 3.7 **Plassering og atkomst**
Bebyggelse kan oppføres i felles tomtegrense, men innenfor regulert byggegrense som vist i planen.
- Det kan tillates mindre justeringer av atkomster som vist på planen.
- § 3.8 **Grunnforhold**
Det må foreligge detaljerte grunnundersøkelser for områdene B4, B5 og B7. Detaljprosjektering av disse områdene skal vurderes i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det skal utarbeides en kontrollrapport fra geoteknisk sakkyndig for tiltak innenfor planområdet.
- § 3.9 **Utomhusplan**
Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet i størrelsesforhold 1:200 som viser:
- Planlagte og eksisterende eiendomsgrenser samt eiendomsgrenser som oppheves
 - Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
 - Utforming av grønt- og fellesområder
 - Areal til snøopplag
 - Kjøre- og gangarealer



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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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.



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, skadeinsekter, 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 skjegge

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, skadeinsekter, 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. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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 boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egne notater Ringshaughøyden 9

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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeplingsloven § 6-8.

Nedenfor gfs en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gfs 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 skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktfinformasjon, 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 for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Mægler skal lægge til rette for en forsvartlig avvikling av budrunden, i forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal mægleren 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 mægler 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 mægleren kan avvikle budrunden på en forsvartlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uopfordret 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 nødvendigt og mulig, holde budgiverne skriftligt orienteret om modtagne bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som muligt bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er modtaget. For øvrig vil megler, på forespørgsel fra deres, oplyse om aktuelle bud på elendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbuds»), 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: 28260302

Adresse: Ringshaughøyden 9, 3153 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 91, BNR 66 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ 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 besøkt 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 18.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

