Ringshaughøyden 15 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Ringshaughøyden 15 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

58

Beliggenhet

61

Plantegninger

66

Eiendommen

73

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ringshaughøyden 15 A

Ringshaughøyden 15 A

Prisantydning	7 290 000
Omkostninger	27 610
Totalpris	7 317 610
Bruksareal	154,0 m²
BRA-I	136,0 m²
BRA-E	18,0 m²
TBA	35,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Vertikaldelt tomannsbolig
Tomteareal	493 m²
Byggeår	2025

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik
Eiendomsmegler / Partner
+47 902 39 540
js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg








15A












Til
salgs
Tor Fredrik
Westrum Lindman
916 39 628
EiendomsMegler 1
Til
salg
Tor Fredrik
Westrum Lindm
916 39 628
EiendomsMegler








Til
salgs
















TAXI














SIEMENS


SPICES





























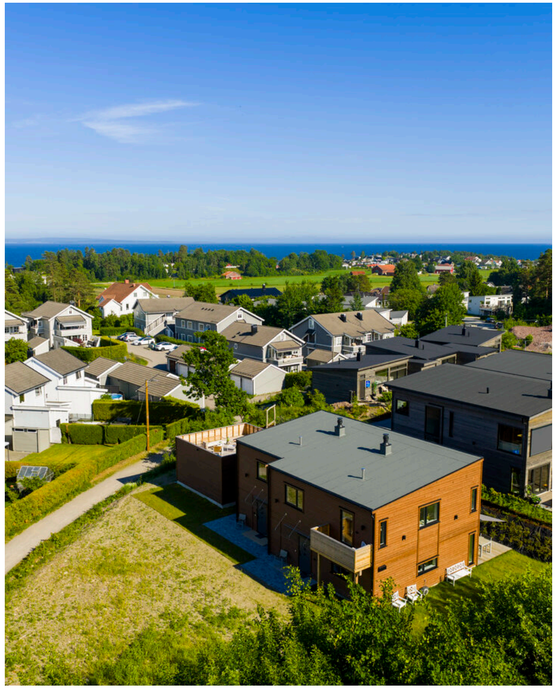


























Beliggenhet

Velkommen til Ringshaughøyden, et nytt og veletablert boligområde på Ringshaug. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Boligen ligger fint til i et rolig nabolag innerst i blindvei, og med kort vei til både sjøen og marka.

Fra eiendommen er det en kort spasertur til både Ringshaug barneskole og ungdomsskole, og flere barnehager ligger i umiddelbar nærhet. Dette gjør logistikken enkel for barnefamilier. For daglige innkjøp ligger Tolvsrød Torg 2 km unna, hvor du finner blant annet matbutikk og apotek. Dagligvareinnkjøp på Extra Ilebrekke er tilgjengelig via gang- og sykkelvei kun 900 meter fra boligen.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Ringshaugstranda, en av Vestfolds mest populære strender, ligger en kort sykkel- eller kjøretur unna og er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. For den aktive finnes det flere turstier i nærområdet, og idrettsanlegg som Ringshaug skole aktivitetshall og Basbergrønningen er innen gangavstand. Tønsberg sentrum med sitt yrende byliv er kun en kort kjøretur unna. Nærmeste bussholdeplass er Nyrønninga, som gir gode forbindelser videre.



Plantegninger



Innhold

Moderne bolig, del av nyoppført tomannsbolig, med et delikat uttrykk og førsteklasses standard.
Boligen inneholder følgende rom:
1.etasje: Entrè, trapperom, stue, kjøkken, vaskerom og bad.
2.etasje: 4 soverom, gang, trapperom og bad.
Parkering i garasje med elbillader. I tillegg disponeres vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til
utendørs parkeringsplass.

BRA 154,0 m²

BRA-I 136,0 m²

BRA-E 18,0 m²

TBA 35,0 m²

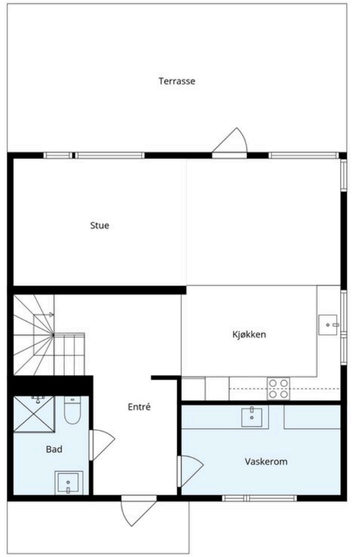


1. Etasje

IMAGEDAY

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

1. etg

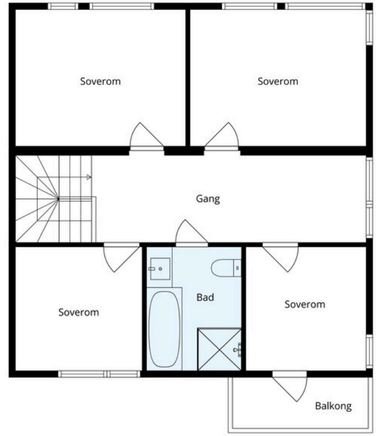


IMAGEDAY

GRANITT FOTO
frank hesjedal

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

2. etg



IMAGEDAY

GRANITT FOTO
frank hesjedal

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

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 154,0 m²

- BRA-i: 136,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Garasje på 18 m² BRA-e er seksjonens tilleggsareal i bygg iht. seksjoneringen.

Se vedlagte arealmålingsrapport 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 15 A 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.

Innvendige overflater:
På gulv i alle rom er det lagt 1-stavs laminat kalket nordisk eik. Det er flis i entrè med 60×60 (lys grå) som er en moderne flis med en slitesterk overflate. Gulv på vaskerom og sportsbod har flis 30×30 (lys grå) inkl. sokkelflis. Gulvflis på bad er 60×60 (lys grå), veggflis er 30×60 (lys grå) med 5×5 (lys grå) gulvflis i dusjsone. Alle vegger har gips og er malt med fargen NCS 2303-Y14R Washed Linen . Himlinger med malte gipsflater NCS S0500-N Klassisk Hvit (takfarge). Downlights i gang, stue-kjøkken og baderommene.

Kjøkken:
Kjøkken leverandør Drømmekjøkkenet i fargen stil østersbeige-grå med benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer som stekeovn i ergonomisk høyde, kjøl/fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator fra Røros Hetta. Hvitevarer fra Siemens.

Bad:
Boligen har to baderom og i tillegg til et vaskerom/teknisk rom. Hovedbadet i 2.etasje er flislagt og utstyrt med både badekar og dusjhjørne. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil med integrert belysning. Delikat flislagt bad i 1.etasje utstyrt med dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vaskerom/teknisk rom:
Separat og romslig vaskerom, rikelig med skapplass og praktisk arbeidsbenk.

Oppvarming:
Det leveres varmekabler i gulv i stue, kjøkken, entrè, gang, vaskerom og begge bad. Balansert ventilasjon som sikrer et lunt og godt inneklima.

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

Parkering
Parkering i garasje med Zaptec elbillader, samlet 18 m² BRA-e. I tillegg har seksjonen vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til utendørs parkeringsplass.

Diverse
Eiendommen ligger i område med usikker aktsomhet for radon. Boligen er oppført iht. TEK17 og er utført med radonsikring/radonbrønn. Dette reduserer risikoen, men er ingen garanti for faktisk radonnivå. Radon kan måles etter innflytting.

Byggemåte
Boligen er oppført iht. gjeldende forskrifter (TEK17).
Betongarbeid fundamentering med plate på mark.
Utvendig utforming Yttervegger med liggende kledning.
Farge på utvendig behandling er brunbeiset tlsv. Teknos T8007. Yttertak er utført som pulttak med ca. 6° fall og asfalt takbelegg.
Takrenne og nedløp farge er sort, bordtakbeslag farge er sort og iskraftbeslag farge er sort. Treplatting utenfor hoveddør, markterrasse på 31 m2. Vinduer og terrassedør av 3-lags energiglass m/alubekledning, farge vindu innvendig NCS S 0500-N (Klassisk hvit) og sort utvendig samt vannbrettbeslag er sort. Ytterdør der hoveddør har klart glass, farge (Antrasitt, NCS 7500-N). Utvendig kledning og øvrig treverk er lettstelt, men ikke vedlikeholdsfritt, og må vedlikeholdes iht. FDV og leverandørens anbefalinger

Tomt
Denne tomten er eiet.
493,00 kvm.

Tomten er felleseiet. Ringshaughøyden 15A er seksjon 1 i Sameiet Ringshaughøyden 15, med sameiebrøk 136/205. Seksjonen har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til

markerte uterealer og utendørs parkeringsplass. Felles gårdsplass, adkomst og gangvei er fellesareal for begge seksjoner. Garasje er seksjonens tilleggsareal i bygg.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.10.2025.

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
Det er varmekabler i gulv i stue, kjøkken, entrè, gang, vaskerom og begge bad. Balansert ventilasjon som sikrer et lunt og godt inneklima.

Energikarakter: B - Rød

Det foreligger ikke historisk målt strømforbruk, da boligen er nyoppført og ikke tidligere bebodd. Energiattesten beregner levert energi ved lokalt klima til ca. 12.768 kWh per år. Faktisk forbruk vil avhenge av blant annet antall beboere, bruksmønster, innetemperatur og strømavtale.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 7 290 000,-
I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:
26 520,00,- (Dokumentavgift for nybygg)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

7 317 610,- Totalpris inkl. omkostninger - eksklusiv Valgfri Boligkjøperpakke

Valgfri Boligkjøperpakke Gjensidige) : 19 900,00,-

Totalpris inkl. Valgfri Boligkjøperpakke: 7 337 510,-

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. 18 810,- for 2026.

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.500,- pr. år til brøyting.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.07.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
0,- pr. 31.07.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 31.12.2025.

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.

Sameiet
Det er ikke fastsatt felleskostnader i sameiet p.t. Sameiet består av 2 enheter som er bygget i 2025. Det foreligger ikke budsjett eller regnskap mv. Det er ikke fellesgjeld eller lån i sameiet. P.t. vil det påløpe kostnader til snøbrøyting og forsikring av garasjene.

Det foreligger vedtekter med bestemmelser om bruksrett til fellesarealer. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vanlig vedlikehold av sitt enerettsareal, herunder alminnelig hagevedlikehold, renhold og rydding/snørydding av egen parkeringsplass. Felles adkomst, felles gangvei, felles gårdsplass, felles tekniske anlegg, ledninger og drenering vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet lovlig vedtas.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet følger av § 4 eller annen lovlig vedtektsbestemmelse. Seksjonseier vedlikeholder egen seksjon og de arealer seksjonen har vedlikeholdsansvar for etter § 4. Sameiet vedlikeholder øvrige fellesarealer og felles anlegg. Kostnader til drift og vedlikehold av felles adkomst, snørydding, renovasjonsplass og felles parkerings-/gårdsareal fordeles likt mellom seksjonene, med mindre sameierne enstemmig vedtar noe annet.

Sameiet 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.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse i sameiet.

Forsikring
Sameiet forsikrer garasjene i felleskap - kostnad ca. kr.749,- pr.år hos Gjensidige.
Forsikring for boligen ca. 7.638,- pr.år via Gjensidige (seksjonen direkte per dags dato).

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

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

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.500- pr.år.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

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.

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.

Dnr. 1200485, tgl. 07.10.2025 - Seksjonering SNR: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 136 / 205

Dnr. 503188, tgl. 24.09.1963 - Skjønn
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 501974, tgl. 11.05.1968 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 501310, tgl. 26.02.1974 - Jordskifte
Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 508437, tgl. 29.11.1979 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: TØNSBERG KOMMUNE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6506, tgl. 22.05.1997 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10720, tgl. 14.08.1997 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 91733, tgl. 01.02.2012 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen 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 ikke krav om konsesjon eller odel knyttet til 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. 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 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. Boligen er nyoppført og ikke tidligere bebodd.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. 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 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 eigedom (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 følger blant annet arealmålingsrapport, energiattest, reguleringsplan med bestemmelser, tinglyst seksjonering samt vedtekter m.m.

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 15 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 91, bnr. 61, snr. 1 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 136/205.

Vårt oppdragsnummer er 28260313.

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen 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
Utleggsgebyr: 4 990,00

Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 136 130,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Utlegg er summert til kr. 0,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 140 130,-.

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 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 15A

Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Nyrønninga Linje 116A, N116	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min 6.5 km

«Har bodd her i ti år og elsker det.»

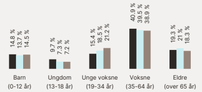
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød	1 336	582
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	5 min 0.5 km
Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	5 min 2.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Basbergrønningen Ballspill	5 min 0.4 km
Level treningssenter	7 min
Pro Gym Vallø	8 min

Boligmasse



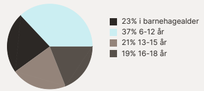
«Rolig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

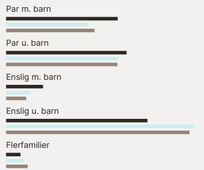
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

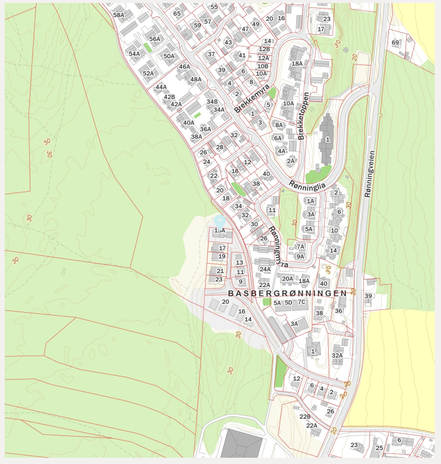


Sivilstand

		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





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

Tomannsbolig
Ringshaughøyden 15 A, 3153 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 91, bnr. 61, snr. 1



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** VO2237

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

Gyldig rapport
18.05.2026
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 boligtakserin 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

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Anvendelse
Brukes til bolig

Byggeår
2025

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

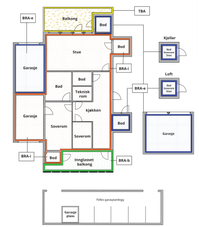
Hva er måleverdig areal?

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 måbart 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	68	18		86	31
2.etasje	68			68	4
SUM	**136**	**18**			**35**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom	Garasje	
2.etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4/tv-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 21.11.2024

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nyoppført i 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.3.2026			Hans Holt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	91	61		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringshaughøyden 15 A

Hjemmelshaver
Atp AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om sitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

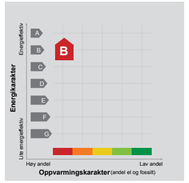
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdraget er arealmåling til bruk salg. Det vises til forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

ENERGIATTEST

Adresse	Ringshaughayden 15A
Postnummer	3153
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301456490
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178295
Dato	09.10.2025
Immeldt av	ABChus



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ringshaughøyden 15A	301456490	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	114 m²
Areal tak	69 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	35 m²
Oppvarmet BRA	136 m²
Totalt BRA	136 m²
Oppvarmet luftvolum	371 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	28,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,63 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.10.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ABChus

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 768 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 768 kWh/år

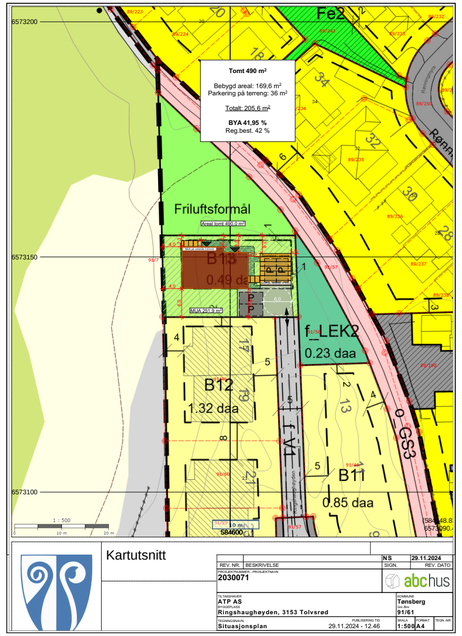
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 768 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 768 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



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 trafikksikker 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)
Friluftsformål

§ 2.4 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-5 pkt. 6)
Sikringssoner - frisikt (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 orienteringshemmet 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. Ansvaret 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 forflyttningshemmede. 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 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

For boliger innenfor B7 skal det avsettes minimum 100 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.

Opp til 10 m^2 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

- Opparbeidelse av lekearealer
- Adkomst, bil- og sykkeloppstillingsplasser og renovasjonsløsninger
- Eksisterende og ny vegetasjon

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B4, B5 og B10-B13)
Innenfor feltene tillates etablert rekkehus med følgende begrensninger:

B4	Maks. bebygd areal (BYA) = 42 %. Maks byggehøyde kote + 30,0 meter.
B5	Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %. Maks byggehøyde kote + 30,5 meter.
B10	Maks. bebygd areal (BYA) = 42 %. Maks byggehøyde kote + 38,0 meter.
B11	Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Maks byggehøyde kote + 35,0 meter.
B12	Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Maks byggehøyde kote + 38,0 meter.
B13	Maks. bebygd areal (BYA) = 42 %. Maks byggehøyde kote + 36,0 meter.

§ 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B7)
Innenfor felt B7 tillates etablert 3 firemannsboliger med følgende begrensninger:
Maks. bebygd areal (BYA) = 42 %. Maks byggehøyde kote + 34,5 meter.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Disse kan maksimalt utgjøre 10 % av takflaten.

§ 4.4 Gårdsplass (GP)
Arealet skal være felles for B10-B13. Innenfor området kan det tilrettelegges for felles søppelhåndtering.

§ 4.5 Lekeplass (LEK1- LEK3)
LEK1 og LEK3 skal være felles for B4, B5 og B7.

LEK2 skal være felles for B10-B13.

Lekearealene skal opparbeides med elementer tilpasset barn i alder 1-12 år. I tillegg skal overgangen mellom lekeplass og vei/sti opparbeides på en måte som hindrer trafikkfarlige møter mellom lekende barn og bil- og sykkeltrafikk. Dette kan gjøres ved sikring av gode siktforhold, etablering av gjerde, sjikane eller annen løsning som sikrer hensynet.
.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål
Følgende arealer skal være offentlige:
Kjørevei (KV1)
Gang- og sykkelvei (GS1-6)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1)

§ 5.2 Kjørevei (KV1)
Der hvor gang- og sykkelveien krysser KV1 skal det gjennomføres trafikksikrende tiltak i form av frisiktsoner, fartsdempende tiltak, belysning og innsnevring av kjørebanen.

KV1 skal mellom B10 og B12 utformes/avsluttes på en måte som gir lett tilgang for gående til friluftsområdet mot vest.

§ 5.3 Vei (V1-3)
V1 skal være felles for B10-B13.
V2 skal være felles for gbnr. 139/36 (Rønningveien 22A og 22B).
V3 skal være felles for B7 og gbnr. 91/44 (Rønningveien 30).

§ 5.4 Parkering (P1 og P2)
P1 og P2 skal være felles for B7. Innenfor områdene tillates det etablert garasjer/carporter, boder og søppelhåndtering.

§ 5.5 Annen veigrunn – grøntanlegg (AVG2 og AVG3)
AVG2 og AVG3 skal være felles for B7 og gbnr. 91/44 (Rønningveien 30)

§ 6
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 6.1 Friluftsformål
Innenfor areal avsatt til friluftsformål skal tursti ivaretas.

§ 7
HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone - frisikt (H140)
Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær tillates.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Lekearealer
Før det gis igangsettingstillatelse for B4 og B5 skal LEK1 være ferdig opparbeidet iht. § 4.5.

Før det gis igangsettingstillatelse for B7 skal LEK3 være ferdig opparbeidet iht. § 4.5.

Før det gis igangsettingstillatelse for B10 – B13 skal LEK2 være ferdig opparbeidet iht. § 4.5.

§ 8.2 Adkomstvei og gang- og sykkelvei
Før det gis igangsettingstillatelse for B4, B5 og B7 skal kjørevei KV1 frem til der gang – og sykkelveien krysser KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for B10-B13 skal kjørevei KV1 og gang- og sykkelvei GS1-3 være ferdig opparbeidet, inklusiv trafikksikrende tiltak iht. § 5.2.

§ 8.3 Felles adkomster
Før det gis igangsettingstillatelse for B7 skal V3 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for B10 – B13 skal V1 være ferdig opparbeidet.

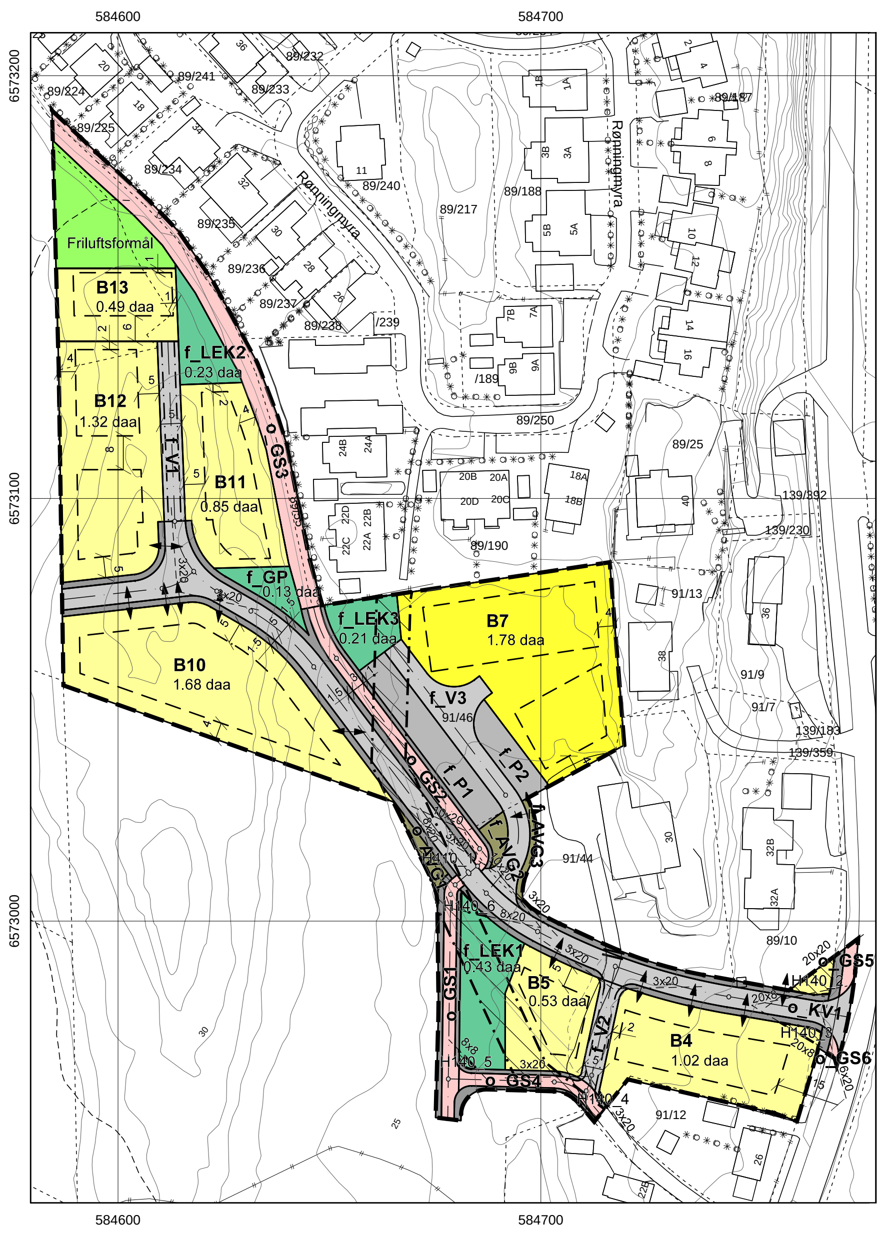
§ 8.4 Dokumentasjonskrav
Følgende skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse:

- Godkjent utomhusplan iht. § 3.9
- Plan for geoteknisk oppfølging og kontrollrapport med beskrivelse av eventuelle tiltak iht § 3.8
- Godkjent kommunalteknisk plan iht. § 3.4
- Plan for lokal overvannshåndtering
- Dokumentasjon for at planlagt trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap er avklart med nettleverandør

§ 8.5 Skole- og barnehagedekning
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor B10-B13, skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skole- og barnehagedekning ift. planlagte antall boenheter.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
04.02.2015, sak: 002/15

Rita Regbo
by- og arealplansjef



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

B4-5,B10-13	BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
B7	BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
GP	GÅRDSPLASS
LEK1-3	LEKEPLASS

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

V1-3	VEI
KV1	KJØREVEI
GS1-6	GANG-/SYKKELVEI
	ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
AVG1-3	ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL
P1-2	PARKERING

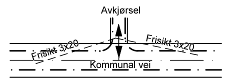
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

FRILUFTSFORMÅL

HENSYNSSONER

H410	INFRASTRUKTURSONE - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR
H140	SIKRINGSSONE - FRISIKT

PRINSIPPSKISSE FOR AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI



LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT SENTERLINJE
REGULERT KANT KJØREBANE
FRISIKTLINJE
AVKJØRSEL
STENGNING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE **0704 20140098**

DETALJREGULERING AV DEL AV RØNNINGEN

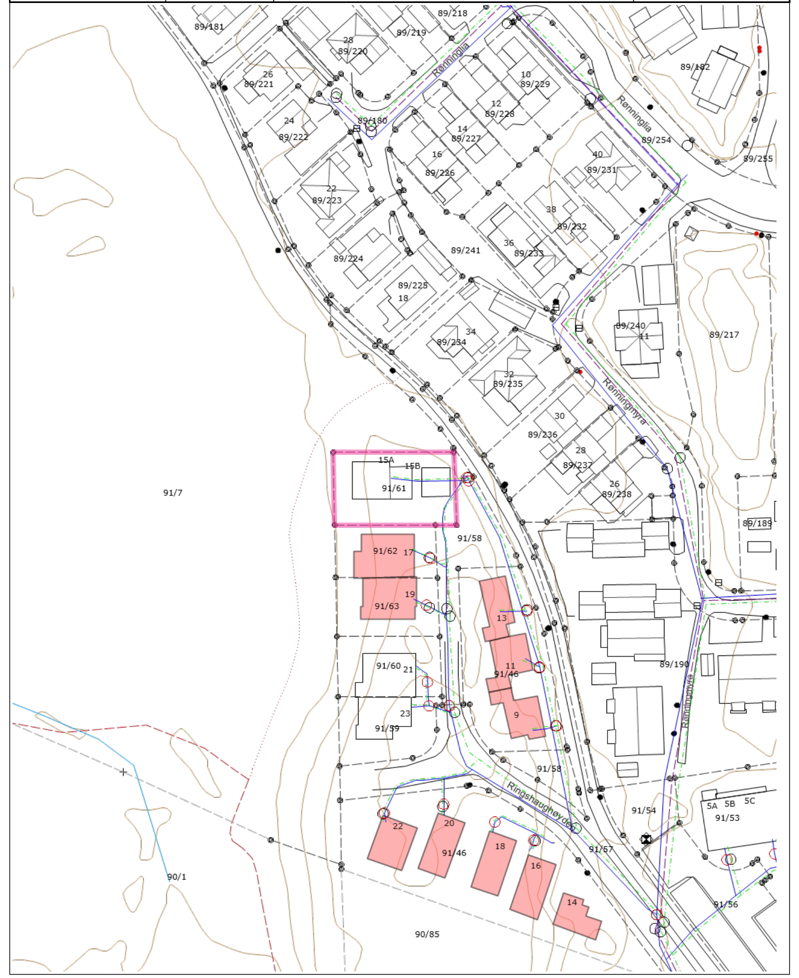
Komplett planforslag 05.08.2014	Forslagstiller - SPIR ARKITEKTER AS				
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Asplan Viak AS	03.07.14	HAL	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 12.09. - 24.10.2014		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg komm	18.08.14	BJNA	Jf. UBA sak nr. 152/14	29.08.14	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 006/15	23.01.15	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 002/15	04.02.15	

Oversiktskart med VA

Tønsberg kommune

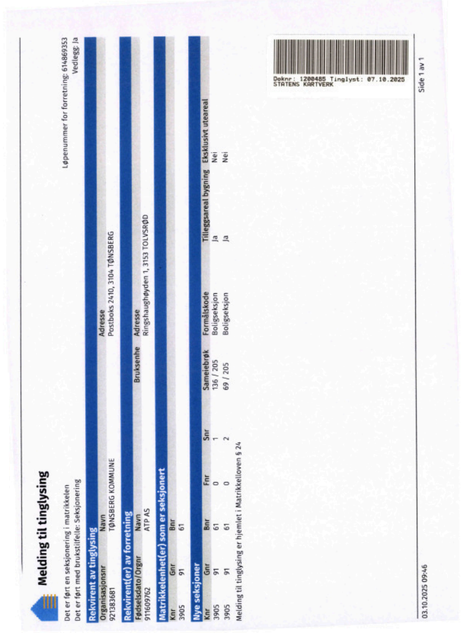
Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Ringshaughøyden 15A 3153 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Samferdsel
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Nettverksstasjon
Skap	Nettverksstasjon grunnriss	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kanal og grøft
Høydekurve		



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 014869353
Vedlegg: Ja

Det er rørt en seksjonering i matrikkelen
Det er rørt med bruksutleie- /seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Org.nr/Fødselsdato: 971383881
Navn: TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 911609762
Navn: ATP AS
Bruksenhe
Adresse: Ringshaughøyden 1, 3153 TOLVSRØD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Kommune: 3905
Kommunenr: 3905
Gnr: 91
Bnr: 61

Nye seksjoner

Kar	Ger	Ber	Fnr	Snr
3905	91	61	0	1
3905	91	61	65	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokmr.: 1200485 Tinglyst: 07.10.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

03.10.2025 09:46

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG		BRNES

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	Eksklusivt utereal
Anne Marie Eejen Jacobsen	031047[redacted]	thomas@atpas.no	Nei
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ringshaughøyden 1	3153	Tolvsrød	91882150

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	Tønsberg kommune	91	61	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911609762	ATP AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingsbilden nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjon-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon S = samlokalisert bolig/næring SK = særskilt parkeringsseksjon
Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning. G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning). BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Lnr	For-mål	Brak (teller)	Tillegg-areal	Lnr	For-mål	Brak (teller)	Tillegg-areal	Lnr	For-mål	Brak (teller)	Tillegg-areal	Lnr	For-mål	Brak (teller)	Tillegg-areal
1	B	136	B	13				25				37				49			
2	B	69	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 205 | Nevner = 205

Dato	Innsenderens underskrift
3.9.2025	Anne-Marie Eejen-Jacobsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samlet seksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3.9.2025	Anne-Marie Eejen-Jacobsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommens som tydelig angir eiendommens grenser, grensen av bebyggelsen og grensene for eventuelle utenfor tilliggende som skal inngå i bruksenhetene

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ringshaug, 3.9.2025	Anne Marie Eejen Jacobsen	Anne Marie Eejen Jacobsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3105	TØNSBERG	91	61	

Dato	Underskrift	Stempel
03/10-25	[signature]	TØNSBERG KOMMUNE – der barn ler

Dato	Innsenderens underskrift
3.9.2025	Anne Marie Eejen-Jacobsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

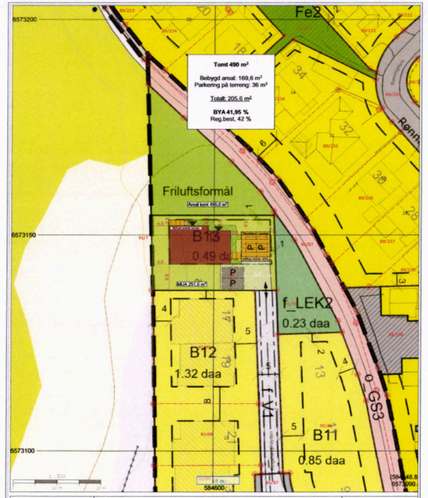
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiseksjon bolig SN = sameiseksjon næring	Sammenlikningstall (kolleksjon) Her skriver du tallenes til seksjonen. Nederst skriver du nevnerens, som vil være summen av tallene til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut dersom kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (brenser oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (brenser oppmålingsforretning)

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

Dato: 3.9.2025 | Innunderenes underskrift: Anne-Marie Eejan Fredved

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om tiltak av standardisert søknad om seksjonering

Vedlegg 1



Kartutsnitt

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

PROSJEKTNR. / AKTIVITETSNR.: 2030071

abchus

TEGNET AV: ATP AS

PROSJEKTNAVN: Tønsberg

PROSJEKTADRESSE: Ringshaughøyden, 3153 Tolvsrød

GNR./BNR.: 91/61

DOKUMENTNAVN: Situasjonsplan

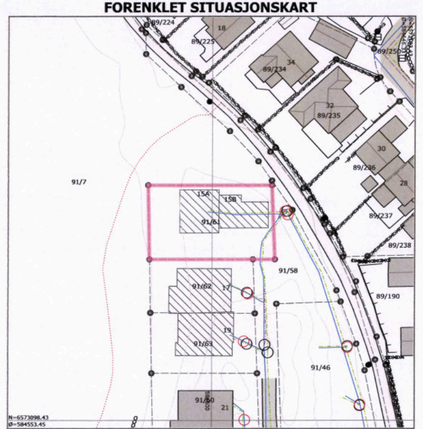
DATO: 25.11.2024 - 12.46

M.V.H.: 1:500

FORM.: A4

18.08.2025, 13:33 Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: Ringshaughøyden 15A, 3153 TOLVSRØD, med flere

Dato: 18/8-2025 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/61/0/0 UTM32 Euref89

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, nøyaktighet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

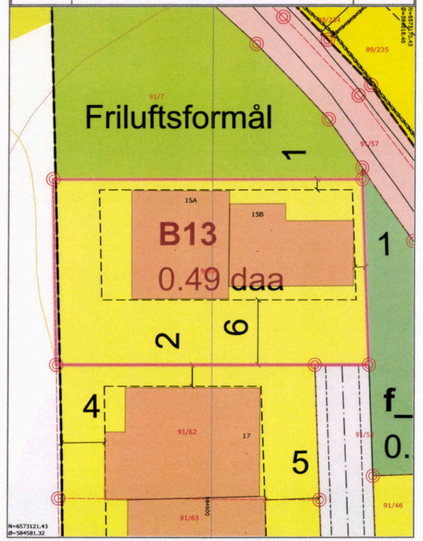
https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/printSituart/Vestfold.aspx?Left=584553.46937584498&Bottom=6573098.430267305&Right=584646.3093... 1/1

18.08.2025, 13:32 Utskrift

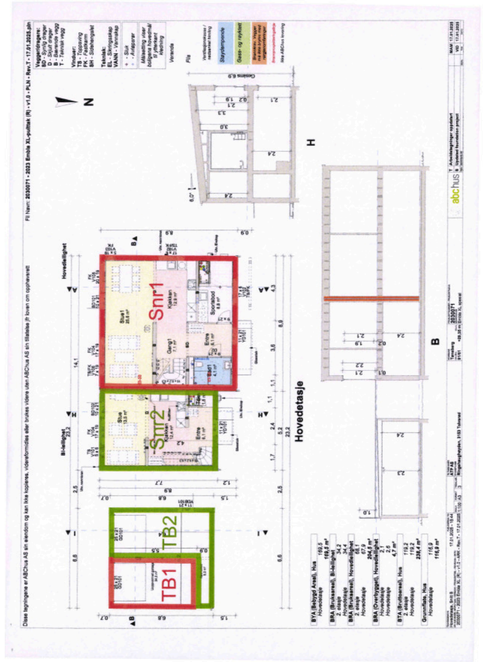
Målestokk 1:200

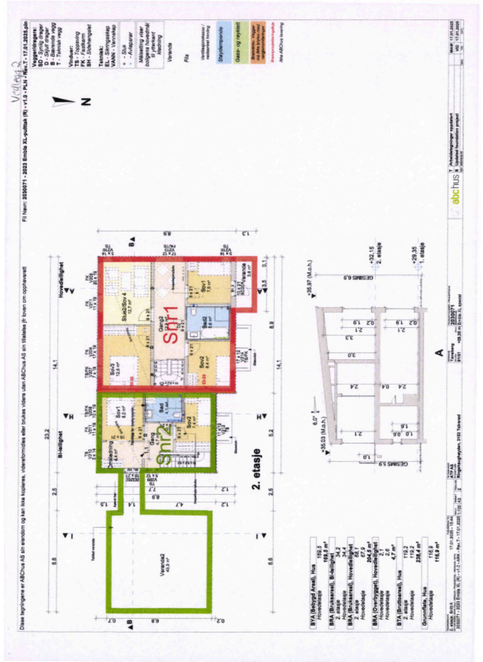
TØNSBERG KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/printDynal.eg.aspx?Left=584581.32137584583&Bottom=6573121.430267305&Right=584618.45737584... 1/1





VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGSHAUGHØYDEN 15

Opprettet: 3. september 2025

Oppdatert: 1. oktober 2025

§ 1 Navn og eiendom

Sameiets navn er SAMEIET RINGSHAUGHØYDEN 15. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 91, bnr. 61 i Tønsberg kommune.

Sameiet har ideell andel 1/13 i gnr. 91, bnr. 58 (felles lekeplass f_LEK2, felles vei f_V1 og felles «gårdsplass» f_GP). Rettigheter og plikter knyttet til denne andelen følger av tinglyste dokumenter, regulering og de ordninger som til enhver tid gjelder for realsameiet.

Situasjonskart i vedlegg 1 gir en oversikt over grunnboksbetegnelser.

§ 2 Formål

Sameiet skal forvalte eiendommen og fellesarealene til beste for seksjonseierne.

§ 3 Seksjoner og brøk

Sameiet består av 2 boligseksjoner:

– Seksjon 1 (Ringshaughøyden 15A) – sameiebrøk 136/205.

– Seksjon 2 (Ringshaughøyden 15B) – sameiebrøk 69/205.

§ 4 Bruksdeling: Eksklusiv bruksrett til uteareal og parkeringsplasser

Seksjon 1 og seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til de utearealene og parkeringsplassene som er markert for den enkelte seksjon i **Vedlegg 2 – Eksklusiv bruksrett til uteareal og parkeringsplasser på gnr. 91, bnr. 61**.

Bruksretten er en vedtektsfestet enerett til bruk av bestemte deler av fellesareal etter eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten gjelder i 30 år fra vedtakstidspunktet med mindre den lovlig fornyes, endres eller oppheves.

Arealer markert som felles, herunder felles gårdsplass/adkomst og gangvei, omfattes ikke av den eksklusive bruksretten og skal holdes tilgjengelig for begge seksjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vanlig vedlikehold av sitt enerettsareal, herunder alminnelig hagevedlikehold, renhold og rydding/snørydding av egen parkeringsplass. Felles adkomst, felles gangvei, felles gårdsplass, felles tekniske anlegg, ledninger og drenering vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet lovlig vedtas.

Endring, omfordeling, forlengelse eller oppheving av bruksretten krever vedtektsendring etter eierseksjonsloven og skriftlig samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres. Styret kan ikke endre bruksdelingen.

§ 5 Felleskostnader og vedlikehold

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, med mindre annet følger av § 4 eller annen lovlig vedtektsbestemmelse. Seksjonseier vedlikeholder egen seksjon og de arealer seksjonen har vedlikeholdsansvar for etter § 4. Sameiet vedlikeholder øvrige fellesarealer og felles anlegg.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles adkomst, snørydding, renovasjonsplass og felles parkerings-/gårdsareal fordeles likt mellom seksjonene, med mindre sameierne enstemmig vedtar noe annet.

§ 6 Styre

Styret består av to medlemmer, én fra hver seksjon. Styreleder velges av og blant styrets medlemmer. Styret representerer sameiet utad innenfor lov og vedtekter. Sameiet tegnes av styrets medlemmer i fellesskap.

§ 7 Årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes årlig. Innkalling og avstemning skjer etter eierseksjonsloven.

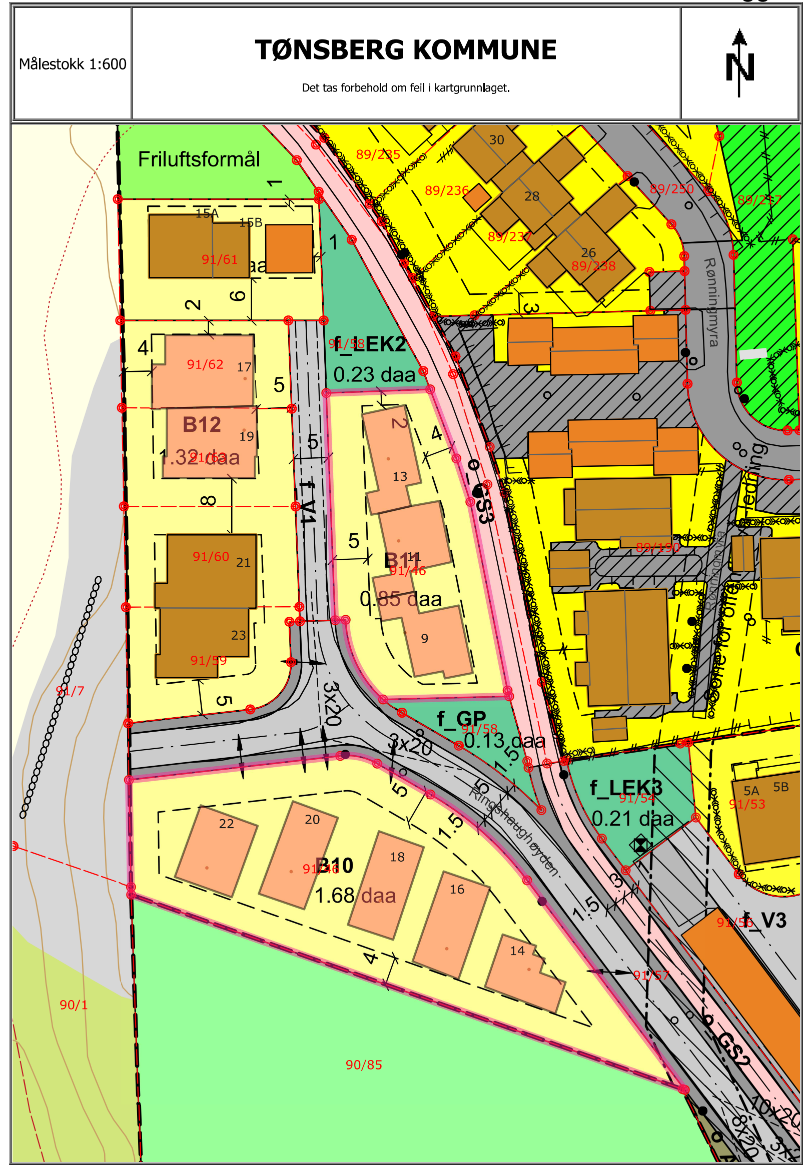
§ 8 Lovvalg

For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

§ 9 Ikrafttredelse

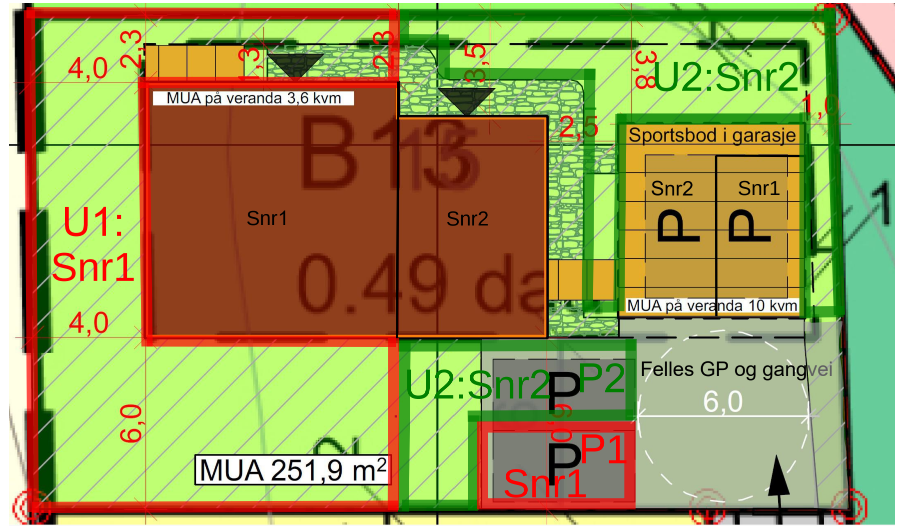
Disse vedtektene trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

Vedlegg 1



Vedlegg 2 – datert 1. oktober 2025

Eksklusiv bruksrett til uteareal og parkeringsplasser på gnr. 91, bnr. 61



Rød markering = eksklusiv bruksrett snr. 1.
Grønn markering = eksklusiv bruksrett snr. 2.
Resterende areal = felles gårdsplass/adkomst/gangvei.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND   ADVOKATFORENINGEN   EIENDOM NORGE

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.



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 fritidsleilighet 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 fritids-boligen 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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260313
Adresse: Ringshaughøyden 15 A, 3153 TOLVSRØD
Betegnelse: GNR 91, BNR 61, snr 1 i Tønsberg kommune

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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget 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)

www.partners.no