Ringshaughøyden 11

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Ringshaughøyden 11

06

Nøkkelinformasjon/Megler

68

Beliggenhet

71

Plantegninger

74

Eiendommen

82

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ringshaughøyden 11

Ringshaughøyden 11 er en flott nyoppført enebolig: romslig, praktisk og attraktiv med et stort uteareal som gir boligen en ekstra dimensjon. Idyllisk plassert innerst i blindveien.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to plan. Sove-/familieplanet inneholder gang, bad, vaskerom, tre soverom og bod, mens hovedplanet rommer entré, stue/kjøkken, bad og integrert garasje.

Stue-/kjøkkenløsningen er åpen og sosial, slik moderne kjøpere ønsker. Her er det lett å se for seg hverdagsmiddagene, gjestene rundt bordet og rolige kvelder i sofaen. Fra oppholdsrommet er veien kort ut til terrasse-/utearealene, som gir plass til både spisegruppe, grill og lounge.

Dette er en bolig med sterk appell: ny, effektiv, lettstelt og med god plass i et område der svært mange ønsker å bo.

Ringshaughøyden 11

Prisantydning	8 490 000
Omkostninger	18 590
Totalpris	8 508 590
Bruksareal	164,0 m²
BRA-I	139,0 m²
BRA-E	25,0 m²
TBA	75,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Kjedet enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	247 m²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg











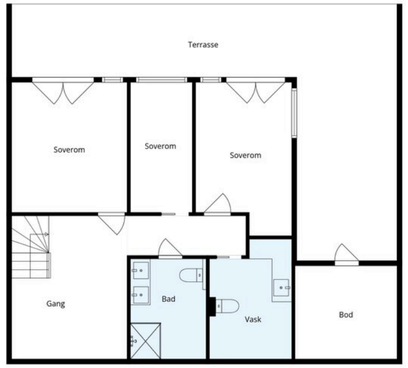




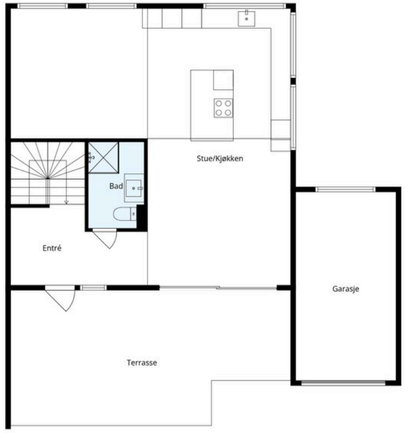








1. Etasje



2. Etasje

IMAGEDAY

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




















AEG


PASTA
PESTO

























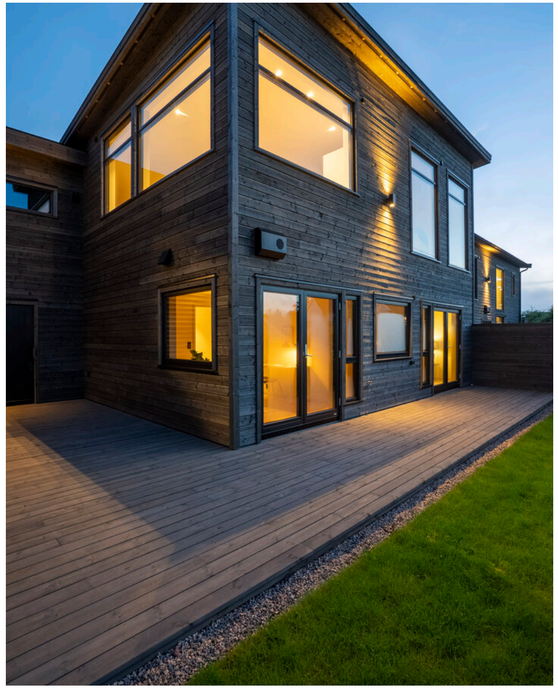
































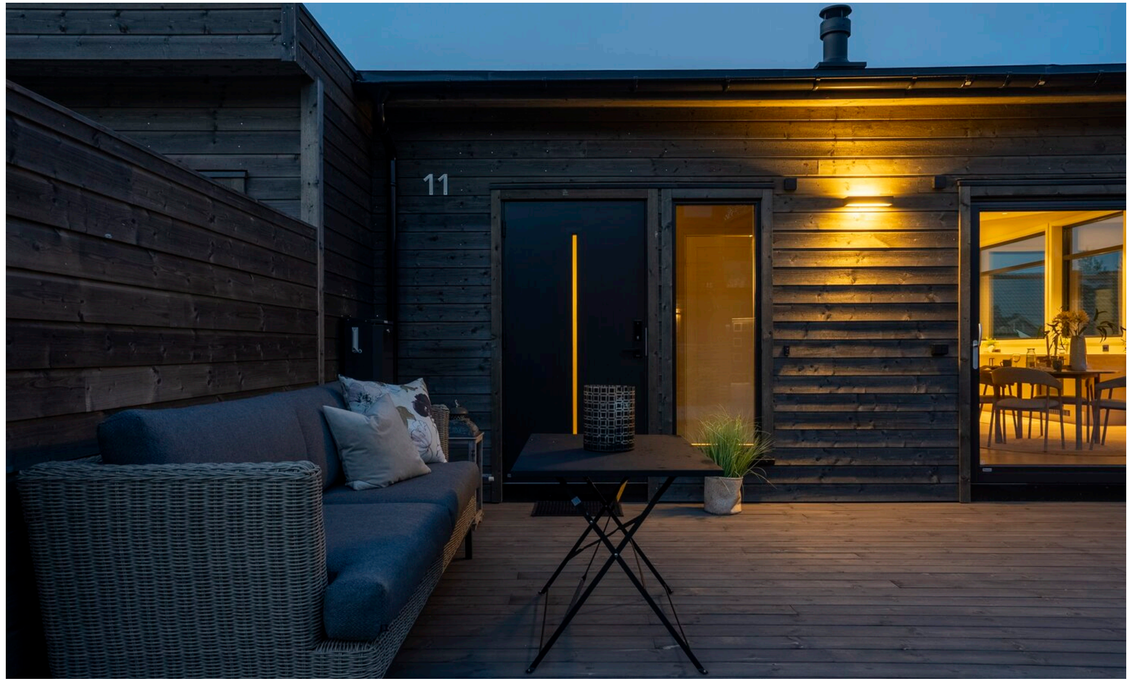









11


11

















Beliggenhet

RingshaugHøyden er et område mange ønsker seg til - og det er lett å forstå hvorfor.

Her bor du høyt, trygt og rolig, samtidig som hverdagen er usedvanlig enkel. Det er kort gangavstand til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole, tre barnehager, lekeplasser, buss og gang-/sykkelveier. RingshaugHøyden har også tre etablerte lekeplasser tilpasset barn i ulike aldre. For strand- og friluftsliv er beliggenheten svært attraktiv.

Gang- og sykkelvei knytter området til Skallevoldstranda og Ringshaugstranda, og kyststien gjør strandsonen lett tilgjengelig. RingshaugHøyden grenser mot friområde og turområde ved Bekketjønnmyra, med umiddelbar nærhet til kultursti og kyststi. Dagligvare er tilgjengelig ved Coop Extra Ilebrekke via gang-/sykkelvei, og nye Tolvsrød Torg lokalsenter ligger i kort avstand med blant annet matbutikk, apotek, bokhandel, blomster, klær, jernvare, legesenter, tannlege og koselig café.

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



Plantegninger



Innhold

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

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

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

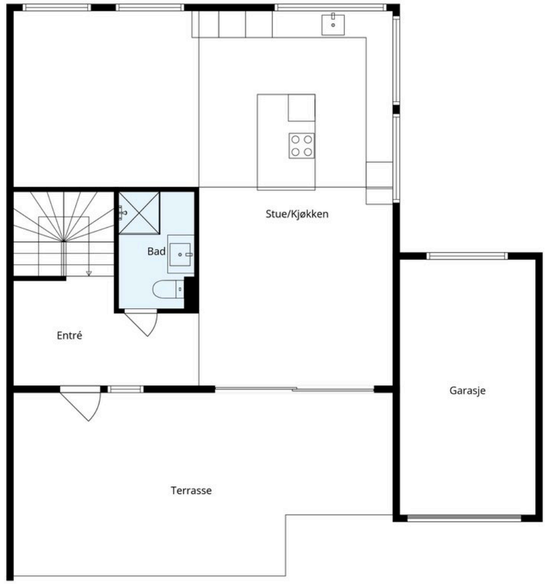
Oppholdsplanet gir en fin følelse av å komme opp i lyset. Her samles kjøkken, spiseplass og stue i en sosial sone med gode vindusflater og naturlig kontakt med uteplassen. Dette er rommet for hverdagsmiddager, rolige kvelder, familieselskap og sommerdager med dørene åpne.

BRA 164,0 m²

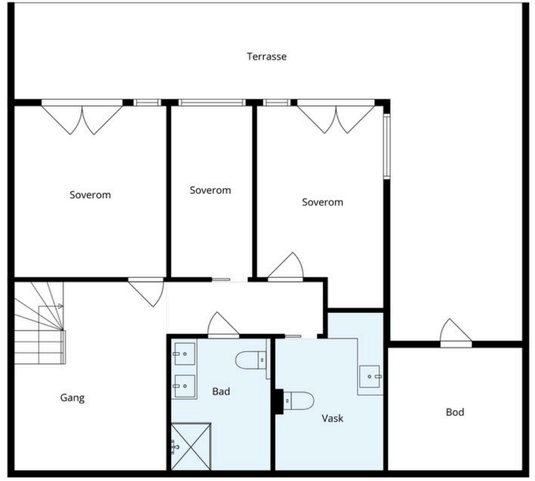
BRA-I 139,0 m²

BRA-E 25,0 m²

TBA 75,0 m²



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



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

Eiendommen

Kort fortalt
-Nyoppført enebolig i kjede
-164 m² BRA
-139 m² BRA-i
-75 m² terrasseareal
-Idyllisk plassert innerst i blindveien
-3 soverom
-2 bad
-Vaskerom/teknisk rom med vegghengt toalett, vask med skap og opplegg for ekstra dusj
-Garasje med elbillader
-Stue-/kjøkkenløsning med sosial planløsning
-Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer
-Koketopp med integrert ventilator
-Vinskap
-Bod
-Store terrasser - svært gode uterom
-Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
-3-lags vinduer
-Elektro med Elko Plus sort, downlights og utebelysning
-Lav dokumentavgift til staten (kun kr. 17 500) sammenlignet med bruktbolig, da dokumentavgift på ny bolig beregnes med 2,5 % kun av tomteverdien. Besparelse på kr. 194 750 mot kjøp av bruktbolig til samme pris.
-Ekstra takhøyde i 2. etasje gir en luftig følelse.
-Moderne, lettstelt og barnevennlig
-Kort vei til skole, barnehager, buss, strand og kyststi

Arealer
Totalt bruksareal: 164,0 m²

- BRA-i: 139,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 75,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

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

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

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

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

Kjøkken: Boligens naturlige samlingspunkt. Kjøkkenet er et av de viktigste rommene i en moderne bolig - og her er det valgt løsninger som både ser bra ut og fungerer i hverdagen. Sigdal-kjøkkenet gir et rent, rolig og tidløst uttrykk. De integrerte hvitevarene, de sorte grepene og de lyse benkeplatene skaper et uttrykk som er lett å møblere rundt og som vil holde seg godt over tid. I Ringshaughøyden 11 får kjøkkenet ekstra tyngde: store kjøkkenflater, integrert stekeovn og mikro, underbenk-fryser, koketopp med integrert ventilator og vinskap. Dette gir en eksklusiv og sosial kjøkkenopplevelse. Dette er kjøkken for både hverdagslivet og helgene.

Bad/Vaskerom:
Boligen har 2 bad. Badene er levert flislagt, med vegghengte toaletter, servantinnredning, dusjløsning og moderne sanitærutstyr.
I tillegg vask/teknisk rom med vegghengt toalett og opplegg for ekstra dusj - en svært viktig hverdagskvalitet. Her får du plass til vaskemaskin/tørketrommel og praktiske funksjoner

samlet på ett sted. For familier gir dette en ryddig og effektiv boligflyt; for voksne kjøpere gir det en lettstelt og behagelig hverdag.

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

Parkering
Boligen har integrert garasje med elektrisk port med fjernkontroll og elbillader. I tillegg kommer 2 biloppstillingsplasser.

Byggemåte
Kjedet enebolig oppført i tre på støpt plate på mark.

Tomt
Denne tomten er eiet.
247,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 12.08.2026.

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

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

Energikarakter: B

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 490 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

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

---

8 508 590,- Totalpris inkl. omkostninger - eksklusiv Valgfri Boligkjøperpakke

Valgfri Boligkjøperpakke fra Gjensidige : kr.22.990,-

Totalpris inkl. valgfri Boligkjøperpakke : kr. 8.531.580,-

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

Kommunale avgifter
Kr. 11 822,- for 2026.

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

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Det er beregnet ca. kr.1.000,- pr. år til brøyting.

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

Formuesverdi
Det foreligger ikke formuesverdi da boligen er nylig oppført.

Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige planer

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

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

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

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

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

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

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

REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dnr. 77660, tgl. 25.01.2017 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornying av privat lavspentkabel og spillvannsledning
Eiendommen gbnr. 91/44 har en stedsvarig rett til å drifte, vedlikeholde og fornye sin private lavspentkabel og spillvannsledning med tilsvarende trasé over eiendommene gbnr. 91/48, 91/49, 91/50 og 91/46. Dette innebærer at de nevnte eiendommene er belastet med ledninger for strøm og avløp tilhørende gbnr. 91/44.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt i Tønsberg kommune.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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.

Garanti
Boligen ble ferdigstilt omkring februar/mars 2026. Ferdigattest er datert 12.08.2026. Salget reguleres av avhendingslova. Det stilles ikke garanti etter avhendingslova § 2-11, ettersom salget skjer mer enn seks måneder etter ferdigstillelsen. Dette endrer ikke selgers ansvar etter avhendingsloven.

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 i salgsoppgaven følger arealmålingsrapport, matrikkelkart, reguleringskart med bestemmelser, situasjonskart, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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

Eier
Eier er ATP AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ringshaughøyden 11. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 91, bnr. 65 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260364.

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. 148 130,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 148 130,-.

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 11

Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Nyrønninga Linje 116A, N116	4 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	4 min 0.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	4 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.»

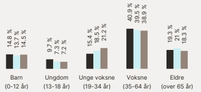
Sitat fra en lokalkjent

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

Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	5 min 2.6 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	3 min 0.3 km
Ringshaug Ungdomsskole - fotbal... Ballspill	4 min 0.4 km
Level treningssenter	7 min
Pro Gym Vallø	8 min

Boligmasse



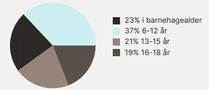
«Rolig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

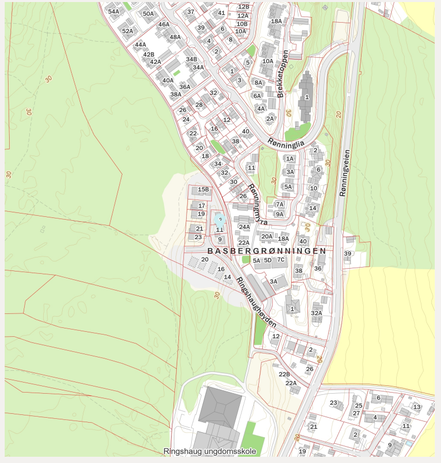


Sivilstand

		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 feilmangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ringshaughøyden 11, 3153 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 91, bnr. 65



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1725 **Eiendomsverdi ref nr:** PQ1408

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

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

Norsk takst

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

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

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

Byggmester/takstmann Hans Holt

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



Rapportansvarlig



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

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Brukes til bolig

Byggeår
2026

Kommentar
I følge eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

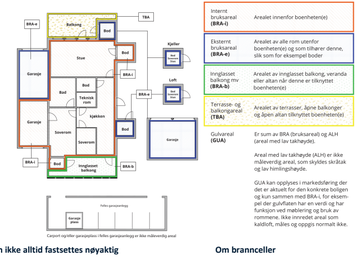
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	69	8		77	42
2.etasje	70	17		87	33
SUM	**139**	**25**			**75**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.3.2026			Hans Holt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	91	65		246.7 m²	Kartverkets Eiendomsregister	Eiet

Adresse
Ringshaughøyden 11

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.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Ringshaugheyden 11, 3153 TOLVSRØD	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336836**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301585817**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

A
B
C
D
E
F
G

B

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **165,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektes ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
96,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 684 kWh**

A
B
C
D

Ringshaughøyden 11, 3153 TOLVSRØD

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Ja**
Solceller **Nei**	

Ringshaughøyden 11, 3153 TOLVSRØD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

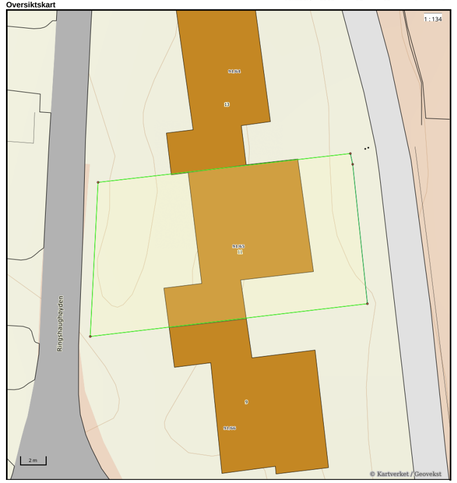
https://www.enova.no

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Tønsberg	3905	-	91	/	65	/	0	/	0

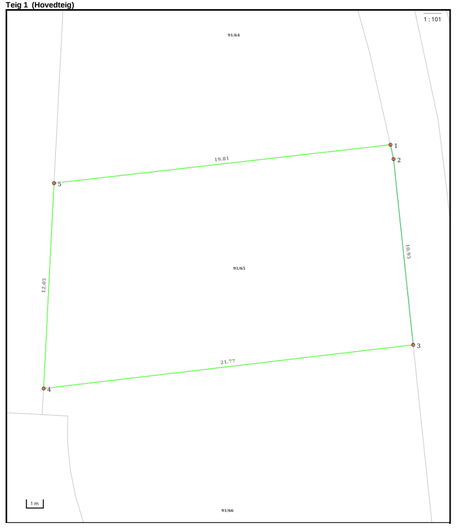


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 246,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

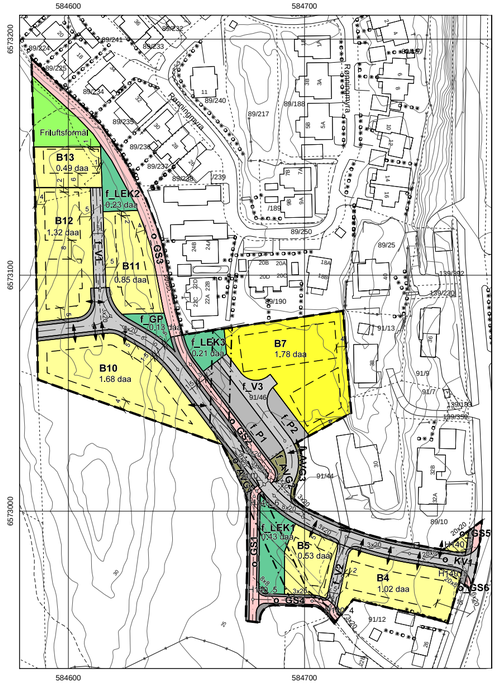
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 573 112,42	584 634,99	0,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 573 111,60	584 635,25	10,95m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 573 100,86	584 637,37	21,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 573 096,37	584 616,06	12,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 573 108,41	584 615,59	19,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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 AVK.JØRSEL

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 kbsnommet 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	

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

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 utenders 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.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

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

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

22 990,-

LEILIGHET

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

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

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

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

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

19 900,-

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

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

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

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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

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

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

Egne notater Ringshaughøyden 11

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260364
Adresse: Ringshaughøyden 11, 3153 TOLVSRØD
Betegnelse: GNR 91, BNR 65 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