

**aktiv.**



Ringshaugveien 132D, 3150 TOLVSRØD

**Flott halvpart av tomannsbolig fra 2023 med sjøutsikt, garasje, hage og balkong.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Meglernavn

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re**

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 475 000,-

**Omkostn.:** Kr 188 260,-

**Total ink omk.:** Kr 7 663 260,-

**Selger:** Pukk &

Graveservice AS

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2024

**BRA-i/BRA Total** 161/161 kvm

**Tomtstr.:** 773 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 139, bnr. 73

**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1312250014

# Flott halvpart av tomannsbolig fra 2023 med sjøutsikt, garasje, hage og balkong.

Drømmer du om sjøutsikt, moderne komfort og gjennomført kvalitet? Velkommen til Ringshaugveien 132D - en stilfull halvpart av tomannsbolig fra 2023! Her får du flott sjøutsikt fra stue og balkong, opptil 4,5 m takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.

Eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer og direkte utgang til skjermet hage med terrasse. Tre romslige soverom - hovedsoverom med walk-in closet og egen balkong. Delikat bad, separat wc og eget vaskerom. Lekker trappeløsning i glass og tre. Parkering i garasje og på egen tomt.

Innflyttingsklar bolig med sjønær, populær beliggenhet - dette er stedet du vil bo!

Det gjøres oppmerksom på at bildene er fra begge boligene og tatt i 2024 og representerer ikke hver bolig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæringsskjema .....	61
Vedtekter .....	67
VA kart .....	68
Kommuneplankart .....	70
Ferdigattest .....	72
Byggetegninger .....	73
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 50 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Garasje

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Gang,

Walk-in

closet

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken åpen løsning, Trapperom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm

2. etasje

39 kvm

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utearealer er felles, men utearealet som naturlig tilfaller egen seksjon kan benyttes.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Walk-in closet er tatt med som P-rom.

### Tomtetype

Eiet

## **Tomtestørrelse**

773 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt som er pent opparbeidet med felles asfaltert innkjørsel med oppmerkede parkeringsplass og direkte innkjørsel til garasje i boligens underetasje.

Tomten ligger skrånede i terrenget med opparbeidet trapp på siden av bebyggelsen opp til terrasse og plenområdet som ligger på baksiden av boligen.. Den utvendige trappeoppgangen er opparbeidet med flotte kantsteiner med soner av skifetstein som er lagt i grus og områder med kulesteiner.

På øverste hagenivå er det anlagt en stor terrasseplattning som er skjermet med levegg mot naboeiligheten med plenarealer frem mot fjell i bakkant av tomten.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og populært boligområde på Skallevoid/Ringshaug i Tønsberg kommune, kun ca. 15 minutters kjøring fra Tønsberg sentrum. Beliggenheten byr på trygg og praktisk hverdagslogistikk med gangavstand til både barneskole, ungdomsskole, barnehager og bussholdeplass.

Nærheten til sjøen er et stort pluss – eiendommen ligger kun et steinkast fra idylliske Skallevoidstranden, som byr på rikelig med utearealer for lek og rekreasjon. Her finner du blant annet stor gresslette, lekeplass, fotballbane, basketbane og vinterstid – skøyteis. Den langgrunne sandstranden er perfekt for små barn, mens moloen og badeområdet passer ypperlig for krabbefiske og vannlek for de litt større.

Like i nærheten ligger også Ringshaugstranda, en populær badeplass med sandstrand, badetrapp, steinmolo og gresslette – samt Tønsberg brettseilerklubb på sørsiden. I området finnes det flere andre badeplasser og småbåthavner, som Vallø, og turmuligheter ved Bekketjønmyra, Søndre Slagen kirke og Essoskogen.

Det er kort vei til Flint idrettslag, Vestfolds største idrettslag, som har moderne klubbhus på Løveid og tilbyr en rekke aktiviteter for barn, ungdom og voksne – inkludert fotball, håndball og mosjonsgrupper. I tillegg finnes flere lokale baner, og Slagenhallen ved Presterød ungdomsskole.

På Olsrød ligger det familievennlige aktivitetssenteret Level, med et bredt treningstilbud, squashhall, badeland med sklie, grottebad, badstuer og spa-avdeling.

Tønsberg sentrum er kjent for sitt yrende sommerliv og rike kulturliv. Her finner du Farmandstredet kjøpesenter, Tønsberg brygge med et stort utvalg av restauranter, kafeer og utesteder, samt historiske perler som Slottsfjellet med konserter, festivaler og flott utsikt.

Nærområdet tilbyr gode handlemuligheter med dagligvarebutikker som Kiwi Gauterød, Coop Extra Tolvsrød, Rema 1000 Olsrød og Meny Tolvsrød – sistnevnte kåret til en av Norges beste dagligvarebutikker. På Tolvsrød finnes også et lite senter med apotek, butikker og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplasser kun ca. 150 meter unna – både Ringshaug Nordre og Grusveien. Med bil tar det omtrent 15 minutter til Tønsberg sentrum, 14 minutter til Åsgårdstrand, 28 minutter til Horten, 30 minutter til Sandefjord, 55 minutter til Drammen og ca. 1 time og 20 minutter til Oslo S.

Skoleveien er enkel og trygg – med gangavstand til både Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole, samt kort vei til videregående skoler og flere kommunale og private barnehager i nærområdet.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Ringshaug barnehage (1-5 år) 14 ca. 1.1 km

Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) ca. 1.4 km

Ilebrekke barnehage (1-5 år) ca. 1.9 km

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) ca. 1 km

Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.1 km

Færder videregående skole ca. 7.5 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 6.7 km

### **Skolekrets**

Ringshaug skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Ringshaug nordre (linje 116B, N116) ca. 0.2 km

Tønsberg stasjon ca. 6.3 km

Sandefjord lufthavn Torp 30 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Pål Henning Strandskog

## **Type rapport**

Verdi-/lånetakst

## **Byggemåte**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er utarbeidet tilstandsrapport på eiendommen.

### Bygningsstruktur

Boligen er oppført i isolert bindingsverk over mur av isolerte blokker. Kledd med stående bordkledning. Saltak i lukket konstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag i aluminium og stål. Vinduer og dører med 3-lags glass. Leddport i aluminium med motor til integrert garasje. Støpt og isolert betongplate i underetasje. Drenering i plast mot terreng. Boligen er oppført av fagfolk etter TEK 17.

### Utvendige forhold

Impregnert altan og balkong med rekkverk i glass. Impregnert terrasse bak boligen. Kledning av heltre gran fra Bergene Holm AS.

### Grunn- og betongarbeider:

Grunnarbeid er sprengt byggegrop med rensset fjell 4 meter utenfor byggelinje frontvegg og fylt opp med sprengstein og lagvis komprimert.

### Balkong og terrasse:

Platting mot vest: Impregnert terassedekke  
Balkonger mot øst: Impregnert terassedekke med glassrekkverk.

### Innvendige forhold

Innvendige gulv med laminat. Vegger og tak har malte plater. Pusset betonggulv i garasjen. Trapp i tre mellom etasjene, rekkverk i glass.  
Vegg og tak: Gipset, sparklet og malte overflater  
Gulv: Laminatgulv, Berry Alloc Grand Avenue.

### Tekniske installasjoner

200 liter varmtvannstank, fordelerskap til vvs og sikringskap med 50 Amp. hovedsikring og 14 automatkurser m/jordfeilautomat i teknisk rom.  
Elektriske varmekabler på våtrom, peisovn, luft til luft varmepumpe og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Spesialrom

Toalettrom med laminat på gulv og vegger og tak har malte plater. Innredning. Mekanisk avtrekk.

#### Kjøkken

Glatte fronter og benkeplate med nedlimt oppvaskkum. Integrert steketopp, oppvaskmaskin, komfyr, micro og kjøl/fryseskap.

Vannstopper og komfyrvakt.

Drømmekjøkken - model Stil

Hvite skrog med Peppergrå skapdører benkeplate i laminat.

#### Våtrom

Baderom med flis på gulv og baderomsplater på vegger. Malt tak. Innredet med dusjhjørne, speil, høyskap, vegghengt klosett og møbel m/servant. Mekanisk avtrekk. Fall til sluk i plast.

Vaskerom med flis på gulv og malte plater på vegger. Malt tak. Innredet med møbel m/servant, skap og opplegg til vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Fall til sluk i plast.

Utvendig kranuttak mot vest.

#### **Innhold**

U-etg.: Entré/Hall med trapp til 1. etg., vaskerom med dør til garasje, teknisk bod og bod.

1. etg.: Gang, toalettrom, baderom, 3 soverom hvorav det største med eget walk in closet og utgang til balkong.

2. etg.: Stue med åpen løsning til kjøkken. Utgang til balkong og terrasseplattning og hagen.

Garasje med automatisk portåpner og sidedør.

#### **Standard**

Moderne bolig med høy standard i attraktive Ringshaugveien 132D!

I et moderne tomannsboligobjekt finner du denne stilrene boligen – bygget etter dagens tekniske krav og forskrifter (TEK17), med kvalitet og funksjonalitet i høysetet. Her kombineres moderne arkitektur med praktiske løsninger og gjennomtenkt materialvalg.

Lys og luftig stue med fjordutsikt

I øverste etasje finner du boligens hjerte – et romslig og innbydende oppholdsrom med imponerende takhøyde på opptil 4,5 meter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et nydelig panorama mot fjorden. Her er det lett å senke skuldrene. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd balkong vendt mot øst, med rundt 12,1 m<sup>2</sup> og vakker sjøutsikt – perfekt for kaffekoppen i morgensolen.

Åpent kjøkken med hageadkomst

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er levert av Drømmekjøkkenet – elegant og funksjonelt med integrert kjøkkenøy som gir både ekstra arbeidsflate og en sosial sone. Hvitevarene fra Electrolux er sømløst integrert og inkluderer blant annet platetopp med ventilator, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fra kjøkkenet går man rett ut til en skjermet og opparbeidet hage på vestsiden, med plen, markterrasse og grillplass – klar for sommerens sammenkomster.

Velkomsthall med eksklusiv trappeløsning

Ved ankomst møtes du av et overbygd og lunt inngangsparti, og en lekker, inntrukket inngangsdør med glassfelt og høyt sidevindu som slipper inn godt med lys. Inne åpner det seg en romslig hall med gulvvarme, downlights og en trapp i tre kombinert med sort glassrekkverk – en kombinasjon som setter en elegant tone for resten av boligen.

Soverom og privat sone

I etasjen under stuen ligger boligens tre soverom. Hovedsoverommet er en behagelig og privat avdeling med eget walk-in closet og utgang til en østvendt balkong på cirka 12,9 m<sup>2</sup>. Også herfra nyter du sjøutsikten, kombinert med privatliv og morgensol.

Bad, wc og vaskerom – praktisk og gjennomført

Boligen har egne soner for bad, wc og vaskerom. Baderommet og toalettrommet er plassert praktisk i samme etasje som soverommene. Vaskerommet ligger i sokkeletasjen og har egen inngang mot garasjen – perfekt for en praktisk hverdag med god flyt mellom inne- og utearealer.

Det er i tillegg en garasje plass i boligens underetasje i tillegg til parkering i egen oppkjørsel.

Boligen er pt leid ut, men visning kan avtales. Kontakt megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier ikke har fått utarbeidet tilstandsrapport på eiendommen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## **Moderniseringer og påkostninger**

Nyoppført bolig i 2023

### **Parkering**

Parkering i garasje under boligen med plass til 1 bil, innvendig inngang fra garasjen til boligens underetasje. Leddport i aluminium med utvendig sidedør. Utvendig oppmerket biloppstillingsplass medfølger også Boligen.

### **Solforhold**

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det er satt opp en forstøtningsmur i skråning mellom Ringshaugveien 132C og D og Fregattveien 11, gbnr. 139/ 6. Denne muren står delvis over på Fregattveien 11 sin eiendom. Fremtidig vedlikehold og ansvar av denne forstøtningsmuren vil være eier av Ringshaugveien 132 C og D, gbnr. 139/ 73, snr. 1 og 2. Fregattveien 11 har ikke noe ansvar for denne muren.

Det vil bli tinglyst en avtale/bestemmelse på eiendommen hvor det vil fremkomme at hjemmelshaver av Fregattveien 11 ikke har noe ansvar eller vedlikeholdsplikt med denne forstøtningsmuren som står delvis inn på eiendommen til Fregattveien 11.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med varmekabel i støpt golvplate i hall/entre, vaskerom, toalett rom og baderom.

Varmepumpe med luft til luft. Det er installert peisovn i stuen med stålpipes.

Balansert ventilasjonsaggregat, strømskap, vannskap og 300 liters varmtvannsbereder.

### Energimerke

Ikke angitt

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 475 000

### Omkostninger kjøper

7 475 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

186 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

188 260 (Omkostninger totalt)

205 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 663 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 680 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 682 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 19 071 for år 2025

## **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er rabattert for fellesløsning restavfall.

## **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

## **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 139, bruksnummer 73, seksjonsnummer 1 i Tønsberg kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3905/139/73/1:

08.08.2002 - Dokumentnr: 10512 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:139 Bnr:528

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3905 Gnr:139 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2002 - Dokumentnr: 10513 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:139 Bnr:528

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3905 Gnr:139 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2023 - Dokumentnr: 941296 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/298

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22/9-2023 vedr. oppføring av ny tomannsbolig.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.09.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Adkomst fra privat og offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, gangsti/sykkelvei, Ras og skredfare og strandlinje sjø.

Gjeldene regulering: Eiendommen ligger i et uregulert område.

Det eksisterer ikke planforslag eller planer under arbeid som berører eiendommen iflg kommunen.

Det er byggemeldt tiltak på naboeiendom i nordvest. Se vedlagte kart for plassering.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

### **Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

### **Salgsoppgavedato**

29.03.2026

























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

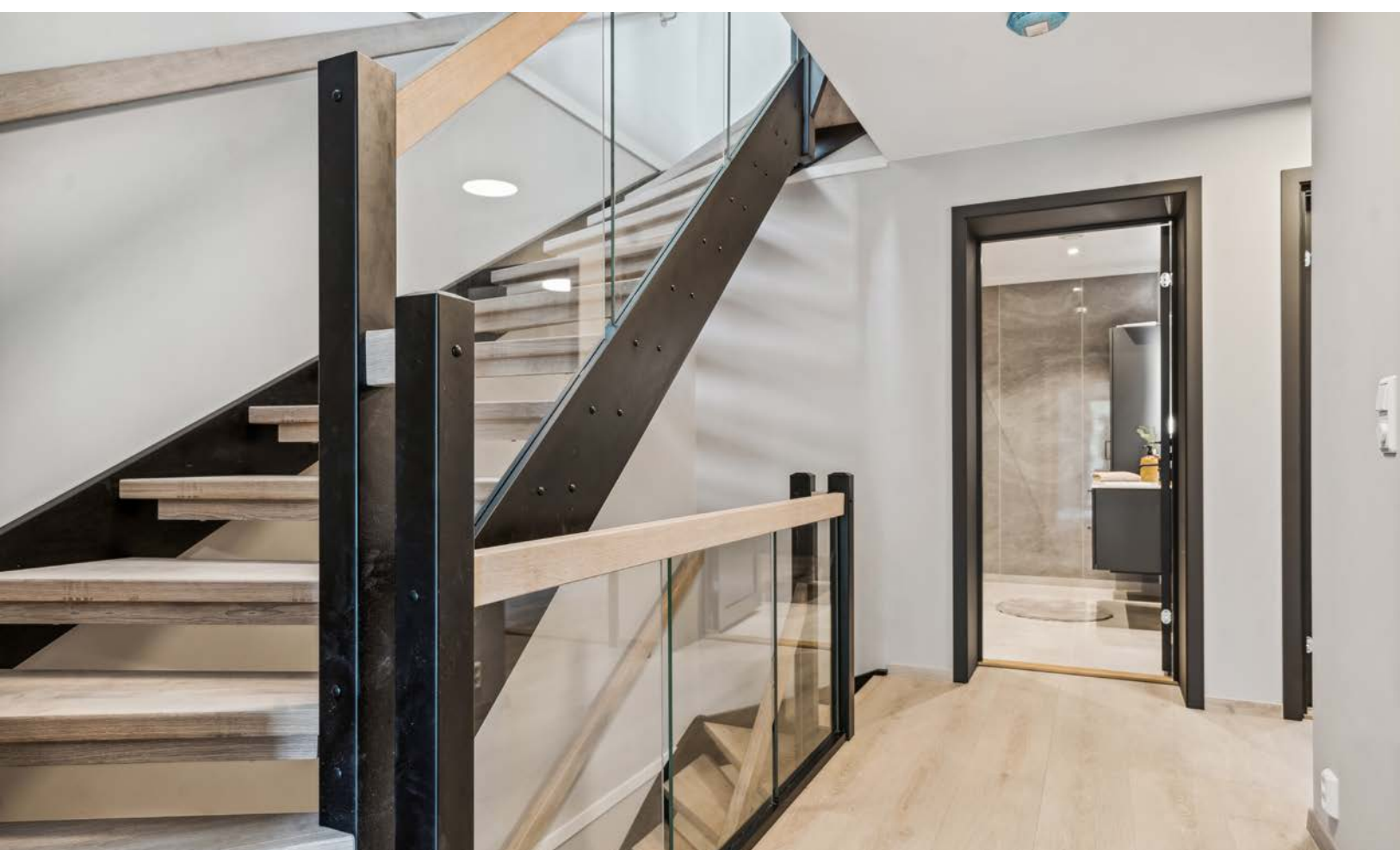


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









































# Vedlegg

# Verditakst

-  Tomannsbolig, vertikaldelt
-  Ringshaugveien 132 D, 3150 TOLVSRØD
-  TØNSBERG kommune
-  # gnr. 139, bnr. 73, snr. 1

## Markedsverdi

**7 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 13115-1964

Referansenummer: NA5670

Autorisert foretak: Stokke Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henning Strandskog

Vår ref: Pål Henning  
Strandskog



Gyldig rapport  
15.04.2025

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.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som 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.

## Stokke Taksering AS

Stokke Taksering AS ble stiftet i 2010 og er medlem i Norsk takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.



### Rapportansvarlig

Pål Henning Strandkog  
Uavhengig Takstingeniør  
stokke-taksering@online.no  
975 00 936



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m<sup>2</sup>/161 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig, vertikaldelt: Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Garasje, 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom, Toalettrom, Gang, Walk-in closet, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 7 950 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 400 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

7 950 000

## Konklusjon markedsverdi

7 950 000

## Markedsvurdering

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. Samt ut fra beste skjønn, beliggenhet og kvalitet. Eiendommen ligger fint til.

Boligen er oppført av fagfolk i 2023.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ringshaugveien 82 ,3150 TOLVSRØD 221 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	03-03-2024	11 390 000	<b>10 300 000</b>		10 300 000	<b>46 606</b>
2 Ringshaugveien 140 B ,3150 TOLVSRØD 135 m <sup>2</sup> 1935 4 sov	01-03-2020	6 990 000	<b>6 950 000</b>		6 950 000	<b>45 130</b>
3 Ringshaugveien 107 ,3150 TOLVSRØD 299 m <sup>2</sup> 1954 5 sov	27-02-2022	7 950 000	<b>8 500 000</b>		8 500 000	<b>28 428</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig, vertikaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig, vertikaldelt</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 450 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 450 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 950 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 950 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 400 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

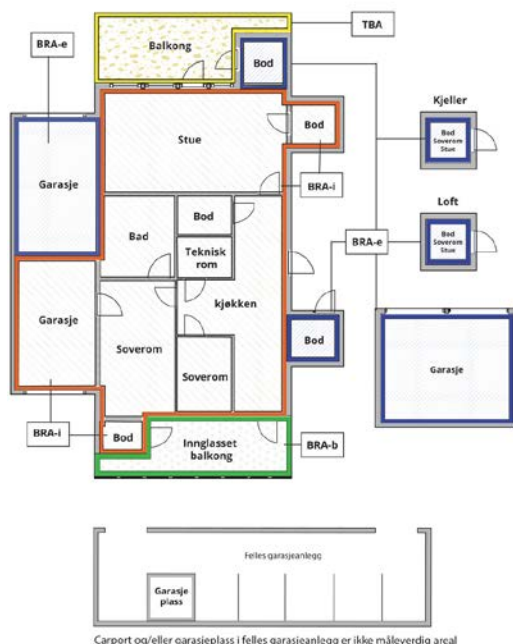
## Hva er måleverdig areal?

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig, vertikaldelt

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52			52	
Etasje 1	54			54	11
Etasje 2	55			55	39
<b>SUM</b>	<b>161</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Garasje		
Etasje 1	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Gang, Walk-in closet		
Etasje 2	Stue/kjøkken åpen løsning, Trapperom		

### Kommentar

Walk-in closet er tatt med som P-rom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppdraget innebærer ikke innhenting av tegninger eller kommunal opplysning (infoland).

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Tomannsbolig, vertikaldelt</b>	130	31

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Roger Tislevold	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	73		1	773 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ringshaugveien 132 C

### Hjemmelshaver

**Eierandel**  
150 / 298

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Ringshaug i Tønsberg kommune. Sjøutsikt

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet del av felles opparbeidet tomt. Asfaltert gårdsplass.

## Bygninger på eiendommen

### Tomannsbolig, vertikaldelt

**Anvendelse**

Bolig.

**Byggeår**

2023

**Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Bygningsstruktur**

Boligen er oppført i isolert bindingsverk over mur av isolerte blokker. Kledd med stående bordkledning. Saltak i lukket konstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag i aluminium og stål. Vinduer og dører med 3-lags glass. Leddport i aluminium med motor til integrert garasje. Støpt og isolert betongplate i underetasje. Drenering i plast mot terreng.

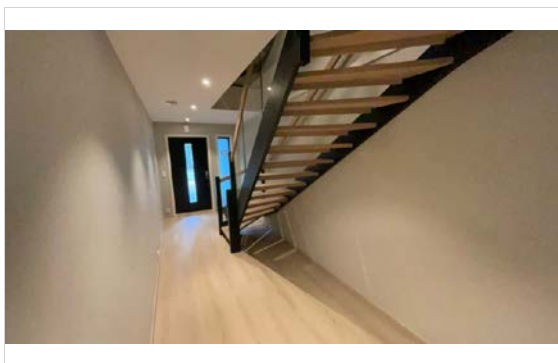
Boligen er oppført av fagfolk etter TEK 17.

**Utvendige forhold**

Impregnert altan og balkong med rekkverk i glass. Impregnert terrasse bak boligen.

**Innvendige forhold**

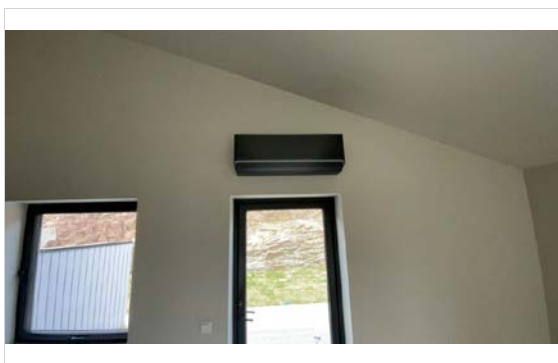
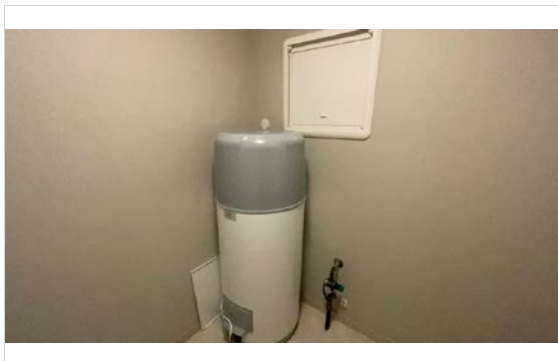
Innvendige gulv med laminat. Vegger og tak har malte plater. Pusset betonggulv i garasjen. Trapp i tre mellom etasjene, rekkverk i glass.



### Tekniske installasjoner

200 liter varmtvannstank, fordelerskap til vvs og sikringskap med 50 Amp. hovedsikring og 14 automatkurser m/jordfeilautomat i teknisk rom.

Elektriske varmekabler på våtrom, peisovn, luft til luft varmepumpe og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

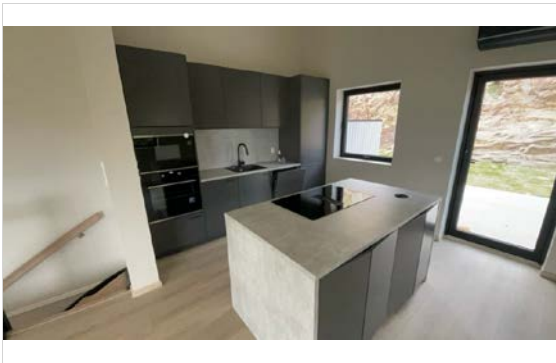


### Spesialrom

Toalettrom med laminat på gulv og vegger og tak har malte plater. Innredning. Mekanisk avtrekk.

### Kjøkken

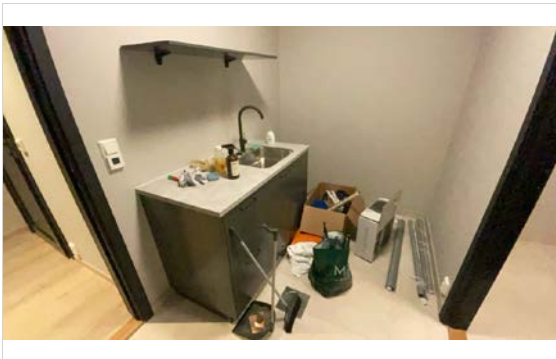
Glatte fronter og benkeplate med nedlimt oppvaskkum. Integrert steketopp, oppvaskmaskin, komfyr, micro og kjøl/fryseskap. Vannstopper og komfyrvakt.



### Våtrom

Baderom med flis på gulv og baderomsplater på vegger. Malt tak. Innredet med dusjhjørne, speil, høyskap, vegghengt klosett og møbel m/servant. Mekanisk avtrekk. Fall til sluk i plast.

Vaskerom med flis på gulv og malte plater på vegger. Malt tak. Innredet med møbel m/servant, skap og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Fall til sluk i plast.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren 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 takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetens arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren 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 slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Rapporten er kun verditakst, ikke tilstandsrapport. Oppdraget innebærer ikke kommunal informasjon.

### 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 godkjenning 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 kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### 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 takstingeniøren 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

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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

[samtykke.vendu.no/VA6517](https://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

[www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1312250014	
<b>Selger 1 navn</b>	
Roger Tislevoid	
<b>Gateadresse</b>	
Ringshaugveien 132D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TOLVSRØD	3150
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	24
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1277149

Document reference: 1312250014

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: RT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Tislevold	675020344a7c69fbd88 6f2862da0a7aa8ad89	14.04.2025 16:35:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250014

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Tislevoid, Roger	09.01.1959	BANKID	18.11.2025 17:50



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

VEDTEKTER  
for  
Sameiet Ringshaugveien 132c

- I. Sameiet Ringshaugveien 132c består av to - 2 - boenheter, og ligger på eiendommen gnr. 139, bnr. 73 i Tønsberg kommune.
- II. Sameiet har som formål å sørge for drift og vedlikehold av fellesarealene. Hver seksjonseier har et selvstendig ansvar for utvendig vedlikehold av sin seksjon.
- III. Sameiets styre skal til enhver tid bestå av en - 1 - representant fra hver seksjon. Hver seksjonseier har én - 1 - stemme i sameiemøtet.
- IV. Sameiet skal fordele fellesutgifter hensiktsmessig, slik at hver seksjonseier betaler sin andel av fellesutgiftene som kan tilskrives vedkommende sin seksjon.
- V. Evt endring av utvendig farge skal gjøres i enighet mellom seksjonseierne.
- VI. Utearealet er felles, dog skal hver seksjonseier benytte den del av utearealet som naturlig tilfaller egen seksjon.
- VII. Det er ikke tillat å lagre/vinterlagre båter/campingvogn/campingbil/store hengere el på tomten, uten etter særskilt samtykke fra naboen/eier av naboseksjonen.
- VIII. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til hverandres seksjoner ved et eventuelt salg.

Tønsberg, den 6.7.23

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



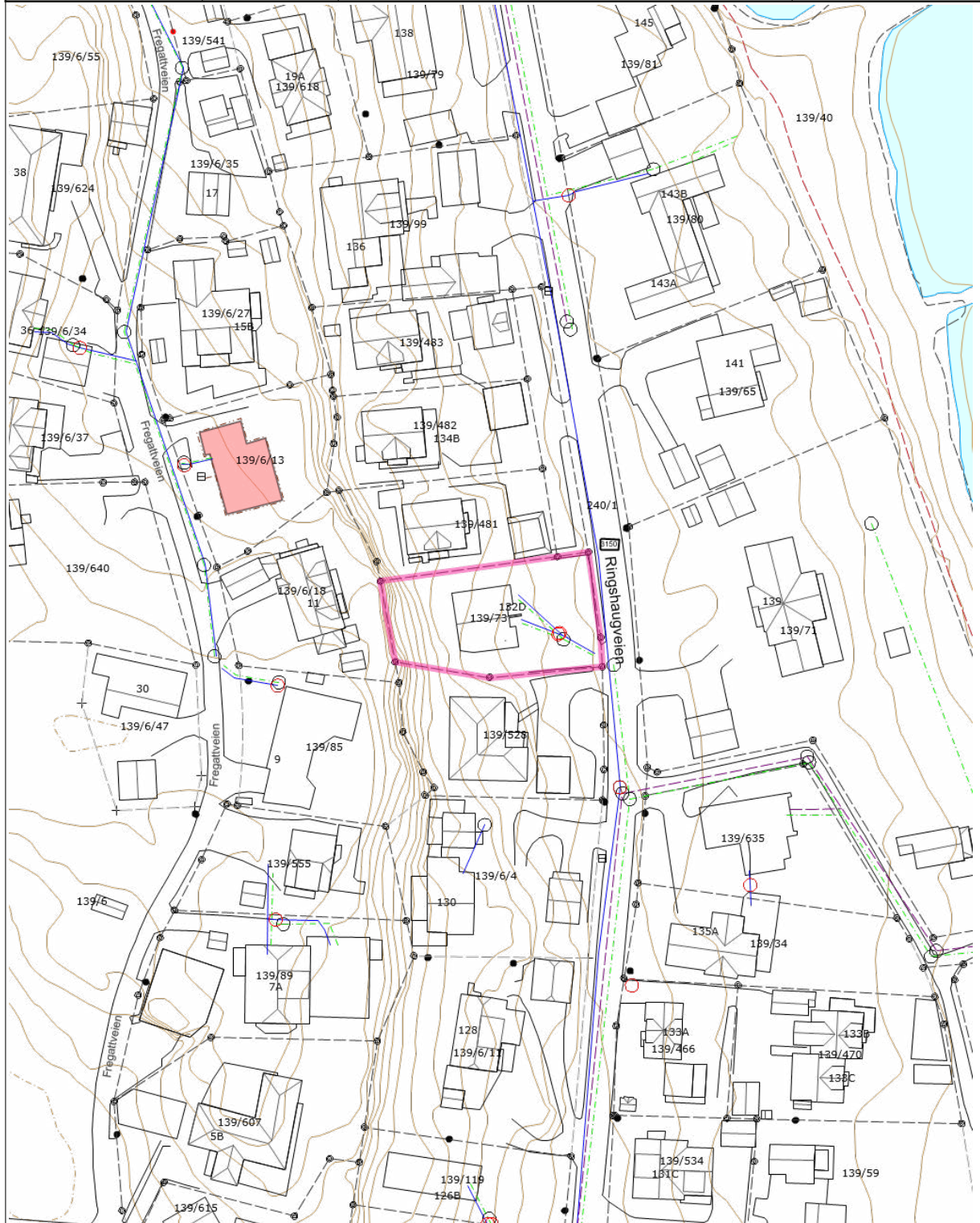
Tønsberg  
kommune

## Oversiktskart med VA





Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Ringshaugveien 132D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Sluk	 Drensledning	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning - annen eier	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Fasadeliv
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Merket sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	 Havflate



Tønsberg  
kommune

# Kommuneplan

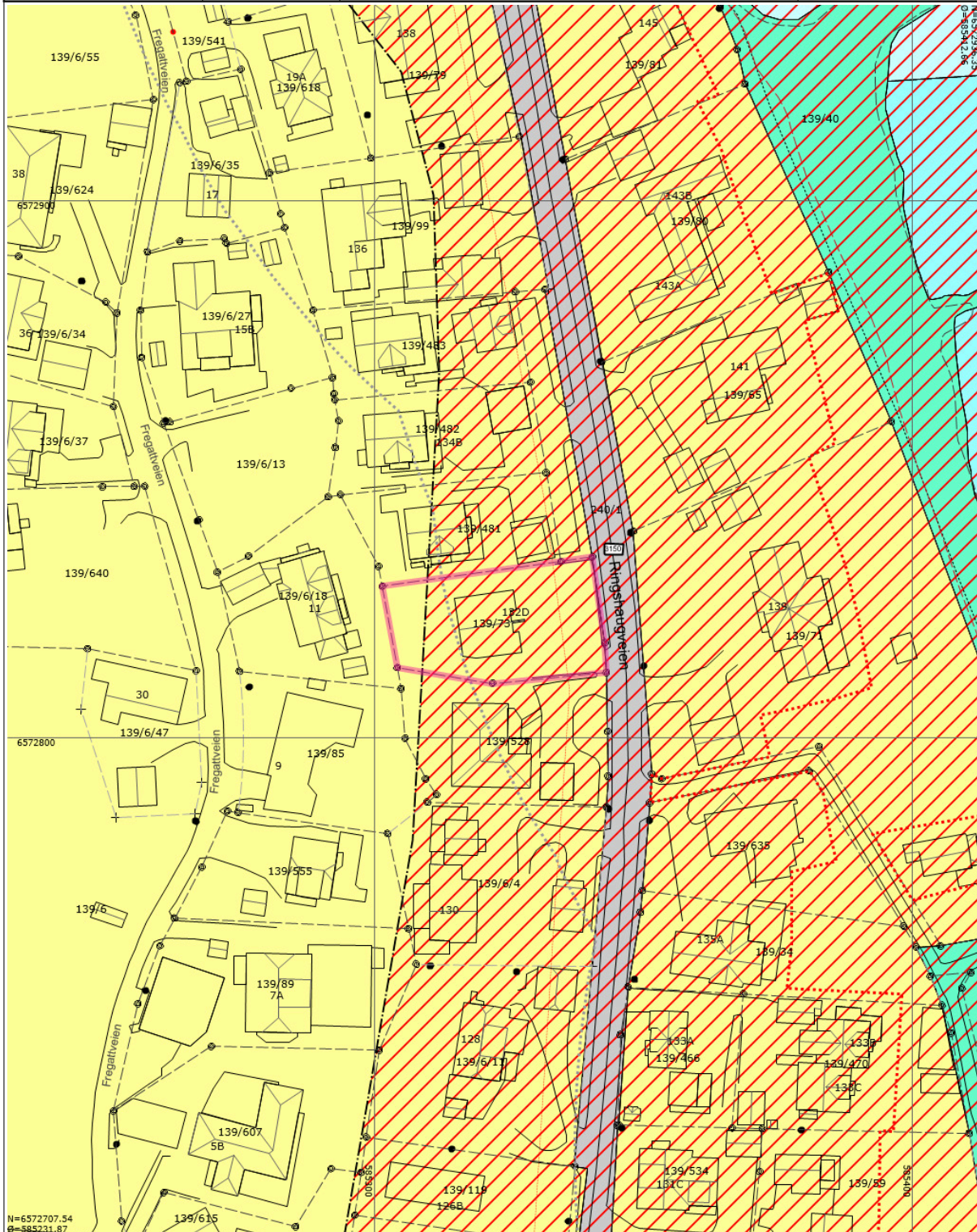
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Ringshaugveien 132D  
3150 TOLVSRØD

Annen info: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFnr.		Gateløys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Merket sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Naturområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke

JpID: 23/129084

Vedtaksdato: 22.09.2023  
Vedtaksnummer: 1171/23

Saga Byggentreprenør AS  
Løkkeåsveien 22B  
3138 SKALLESTAD

**Ringshaugveien 132 C og 132 D - 139/73/0/1 og 2 - riving av eksisterende bolig, bod og garasje samt oppføring av ny tomannsbolig - ferdigattest**

Søker			
Saga Byggentreprenør AS	Løkkeåsveien 22B	3138	SKALLESTAD

Tiltakshaver			
Pukk & Graveservice Drift AS	Dalenveien 483	3160	STOKKE

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	139	73		1-2
<b>Bygningsnummer:</b>	301162312 – 132 C – seksjon 2 301162291 – 132 D – seksjon 1 162089765 – revet enebolig 162089749 – revet garasje			
<b>Bruksenhet:</b>	H0101, H0101			
<b>Bygningstype:</b>	Vertikaldelt tomannsbolig			
<b>Tiltakstype:</b>	Riving og nybygg			
<b>Arkivsaksnummer:</b>	21/5588			
<b>Vedtaksnummer:</b>	UPB 004/22	Rammevedtak		
	DPB 378/22	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket (IG1)		
	DPB 662/22	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket (IG2)		
	DPB 1171/23	Ferdigattest		

**Sted**  
Tønsberg

**Dato**  
22.09.2023

**Underskrift**  
Kathinka Marie Urke  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*



**Fasade Nord-Øst**  
1 : 100



**Fasade Nord-Vest**  
1 : 100

1	2021.08.11	Risped Høne og nedbøret løp		DNN	DNN
Rev.	Utdr.		Utsikt	Tegn.	Kont.


**PROTEKNO**  
 - kunnskap som former fremtiden!

Jarløveveien 50  
 N-3124 Tønsberg  
 Telefon: 33 31 41 63  
 E-post: chrob@chrob.no

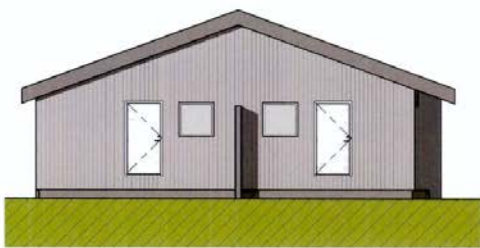
Oppdragsgiver:  
**Norgeshus Saga Byggetreprener AS**

Prosjekt:  
**Ringshaugveien 132 C**

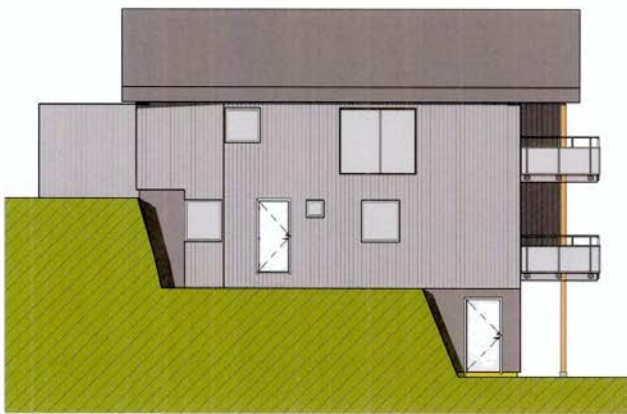
Tegningstittel:  
**Søknadstegning**

Tegningens navn:  
**Fasader Nord**

Date:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjekt nr.:	Format:	Rev. dato:
05.02.2021	DNN	AR	389	A3	2021.08.11
Målestokk:	Tegningskode:			Rev.:	
1 : 100	XX-A-40-01			1	



**Fasade Syd-Vest**  
1 : 100



**Fasade Syd-Øst**  
1 : 100

1	2021.08.11	Rispestegning og revideret tek					
Rev.	Dato	Prosjekt	Utskr.	Skala	Blade	Bladnr.	Bladtotalt


**PROTEKNO**  
 - kunnskap som former fremtiden

Jærsvæien 50  
 N-3124 Tinnøberg  
 Telefon: 33 31 41 63  
 E-post: chrob@chrob.no

Oppdragsgiver:  
**Norgeshus Saga Byggetreprener AS**

Prosjekt:  
**Ringshaugveien 132 C**

Tegningstype:  
**Søknadstegning**

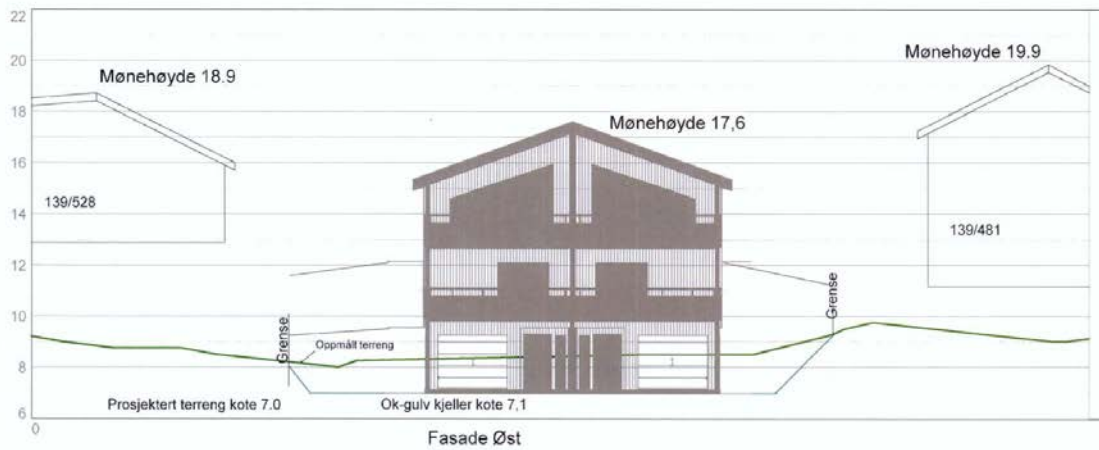
Tegningstittel:  
**Fasader Sør**

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjekt nr.:	Format:	Rev. dato:
2021.02.16	DNN	AR	389	A3	2021.08.11

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	XX-A-40-04	1



Fasade Sør



Fasade Øst

E	Oppdatert fasader	02.09.21	TJV
D	Terrengarrondering	25.03.21	ai
C	Fasader	02.03.21	TJV
B	Terrengarrondering	26.01.21	ai
A	Ny plantegning	18.11.20	TJV

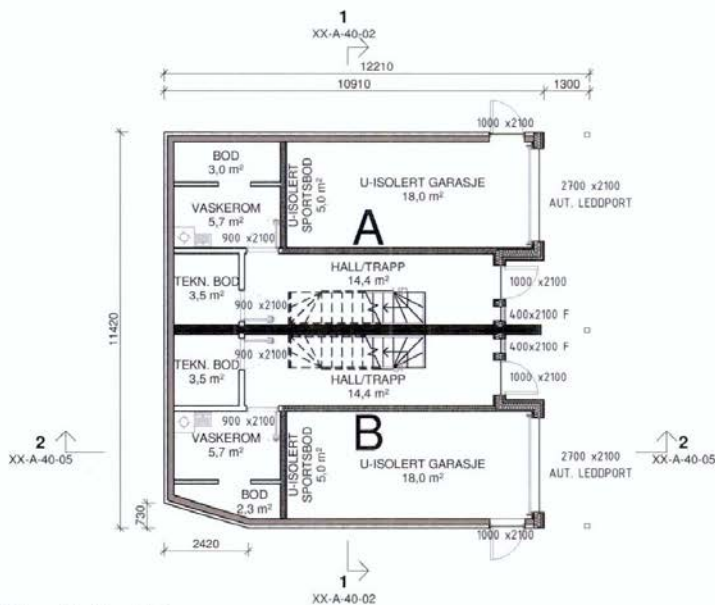
Pukk & Graveservice AS

Ringshaugveien 132C

Terrengsnitt sør og øst, med fasader	Dato:	25.05.20	Tegn:	TJV	Kontr.:	
	Målestokk:	1:100	Ark:	A2		

ingeniørservice	Koordinat:	EUREF89 - SONE 32
	Prosjekt / Tegning nr.:	13842-002
Bruen 50 3170 Sem, Tlf. 333 78 150		-102

BRA (ca.):  
**Plan Sokkel etg.**  
 Leilighet A 27,7 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 27,0 m<sup>2</sup>  
 Garasje/Bod 23,0 m<sup>2</sup> x 2=46,0 m<sup>2</sup>  
**Plan 1. etg.**  
 Leilighet A 57,2 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 56,3 m<sup>2</sup>  
**Plan 2. etg.**  
 Leilighet A 57,2 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 56,0 m<sup>2</sup>  
**Totalt**  
 Leilighet A 142,1 m<sup>2</sup>+garasje/bod 23,0m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 139,3 m<sup>2</sup>+garasje/bod 23,0m<sup>2</sup>



**Plan Sokkel Etg.**  
 1 : 100

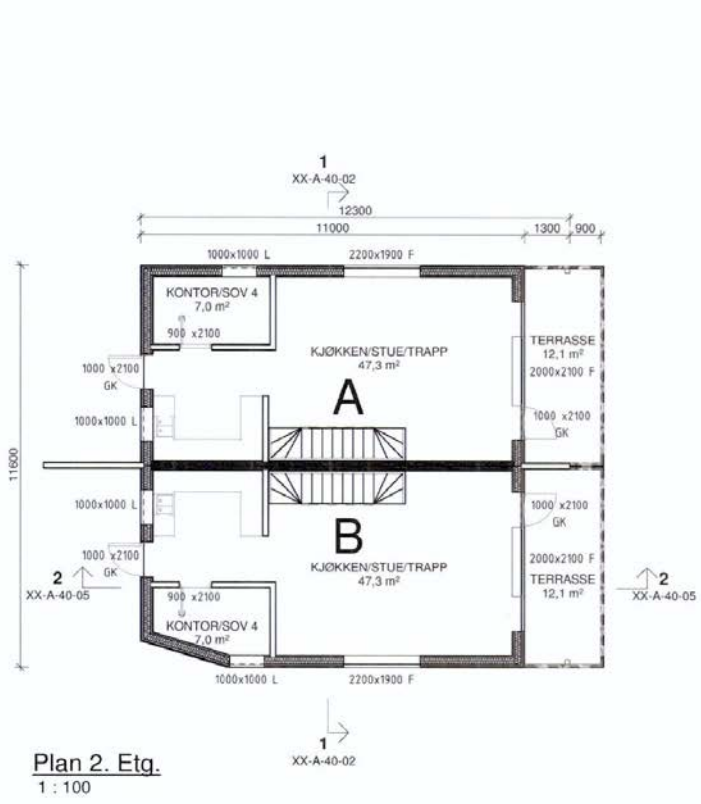
4	2021.08.11	Rappert tjære og vordnernet tab.	DNN	DNN
3	2021.03.16	Driftplan	DNN	DNN
2	2021.09.09	Prøving av isoler	DNN	AR
1	2021.05.16	Endret papirsystem, utdelt brannkløvs og vingsappert	DNN	AR
Rev	Dato	Tittel	Tegn	Kont



Jarlseveien 50  
 N-3124 Tønsberg  
 Telefon: 33 31 41 63,  
 E-post: chrob@chrob.no

Oppdragsgiver: <b>Norgeshus Saga Byggentreprenør AS</b>
Prosjekt: <b>Ringshaugveien 132 C</b>
Tegningsnavn: <b>Søknadstegning</b>
Tegningsnavn: <b>Plan Sokkel Etg.</b>

Dato: 05.02.2021	Tegnet av: DNN	Rev. av: AR	Prosjekt nr.:389	Formål: A3	Rev. dato: 2021.08.11
Målestokk: 1 : 100	Tegningsnr.:00S-A-20-01	Rev. nr.:4			



**BRA (ca.):**  
**Plan Sokkel etg.**  
 Leilighet A 27,7 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 27,0 m<sup>2</sup>  
 Garasje/Bod 23,0 m<sup>2</sup> x 2=46,0 m<sup>2</sup>  
**Plan 1. etg.**  
 Leilighet A 57,2 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 56,3 m<sup>2</sup>  
**Plan 2. etg.**  
 Leilighet A 57,2 m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 56,0 m<sup>2</sup>  
**Totalt**  
 Leilighet A 142,1 m<sup>2</sup>+garasje/bod 23,0m<sup>2</sup>  
 Leilighet B 139,3 m<sup>2</sup>+garasje/bod 23,0m<sup>2</sup>

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Godkjort av
4	2021.08.11	Kjappet trykkes og utdistribuert	DNN	AR
3	2021.03.16	Endringer	DNN	AR
2	2021.03.09	Tegning av interiør	DNN	AR
1	2021.02.16	Endret oppdragsbrev	DNN	AR

**PROTEKNO**  
 - kunnskap som former fremtiden

Jarløvsveien 50  
 N-3124 Tårnsberg  
 Telefon: 33 31 41 63  
 E-post: chrob@chrob.no

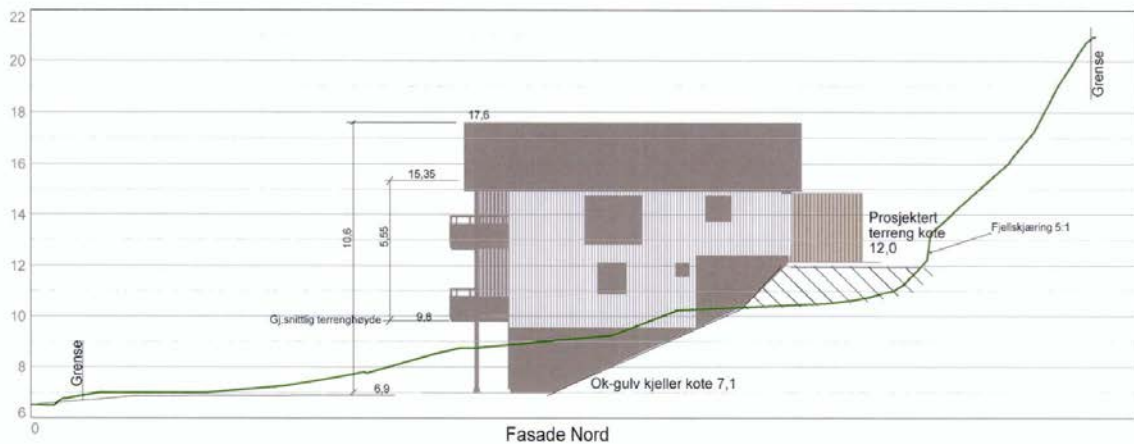
Dokumentnavn:  
**Norgeshus Saga Byggingreprener AS**

Prosjekt:  
**Ringshaugveien 132 C**

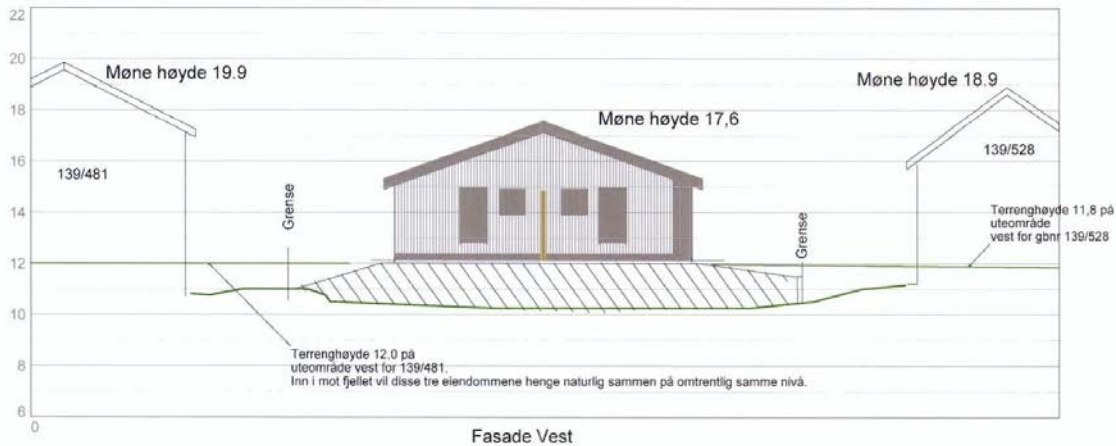
Tegningstittel:  
**Søknadstegning**

Tegningens navn:  
**Plan 2. etg**

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjekt nr.:	Formål:	Rev. dato:
05.02.2021	DNN	AR	389	A3	2021.08.11
Målestokk:	Tegningsnr.:				Rev.:
1 : 100	02-A-20-01				4



Fasade Nord



Fasade Vest

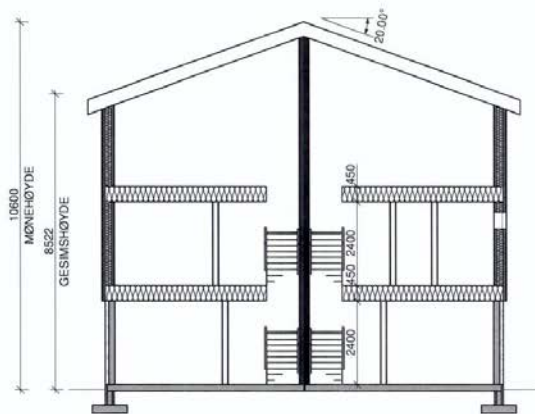
E	Oppdatert fasader	02.09.21	TJV
D	Terrengarrondering	25.03.21	ai
C	Fasader	02.03.21	TJV
B	Terrengarrondering	26.01.21	ai
A	Nye plantegninger	18.11.20	TJV

Pukk & Graveservice AS

Ringshaugveien 132C

Terrensnitt nord og vest, med fasader	Dato:	25.05.20	Sign:	TJV	Kontroll:
	Målestokk:	1:100	Ark:	A2	

ingeniørservice	Koordinatprosjekt:	EUREF89 - SONE 32
	Prosjekt / tegning nr.:	13842-002
Brosjen 50 3170 Sern. Tlf. 333 78 150		-103



**Snitt 1-1**  
1 : 100

3	2021.09.02	Endelige målestyker	DNN	DNN
2	2021.08.11	Skapet ferdig og monterast tak	DNN	DNN
1	2021.03.18	Endret pegeretegnelse	DNN	AR
Rev.	Oppg.	Oppg.	Sign.	Sign.


**PROTEKNO**  
 - kunnskap som former fremtiden

Jarlsveien 50  
 N-3124 Tønsberg  
 Telefon: 93 31 41 63,  
 E-post: chrab@chrab.no

Oppdragsgiver:  
**Norgeshus Saga Byggetrener AS**

Prosjekt:  
**Ringshaugveien 132 C**

Tegningsstatus:  
**Søknadstegning**

Tegningsnavn:  
**Snitt 1-1**

Tegningsnavn:  
**Snitt 1-1**

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjekt nr.:	Format:	Rev. dato:
05.02.2021	DNN	AR	389	A3	2021.09.02
Målestokk:	Tegning:				Rev.:
1 : 100	XX-A-40-02				3

# Nabolagsprofil

Ringshaugveien 132D - Nabolaget Ringshaug øst - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ringshaug nordre Linje 116B, N116	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

## Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 7.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min 6.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Ringshaug	16 min
-----------	--------

«Nærhet til sjø»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

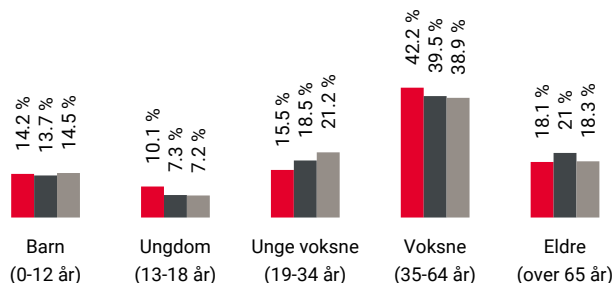
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringshaug øst	854	352
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min 1.4 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	24 min 1.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	5 min
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	5 min 2.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



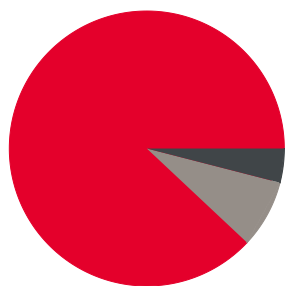
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Ringshaug Skole	13 min	
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
Ringshaug Sandvolleyball	14 min	
Sandvolleyball	1 km	
Level treningssenter	6 min	
SPREK Fritid Tønsberg	7 min	

## Boligmasse



- 88% enebolig
- 4% blokk
- 8% annet

«Som nyinnflyttet var det veldig lett å komme i kontakt med folk.»

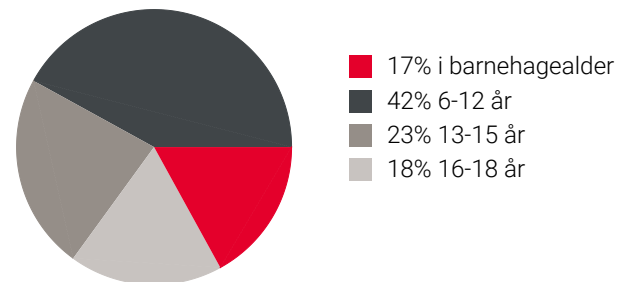
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	6 min	
Boots apotek Tolvsrød	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

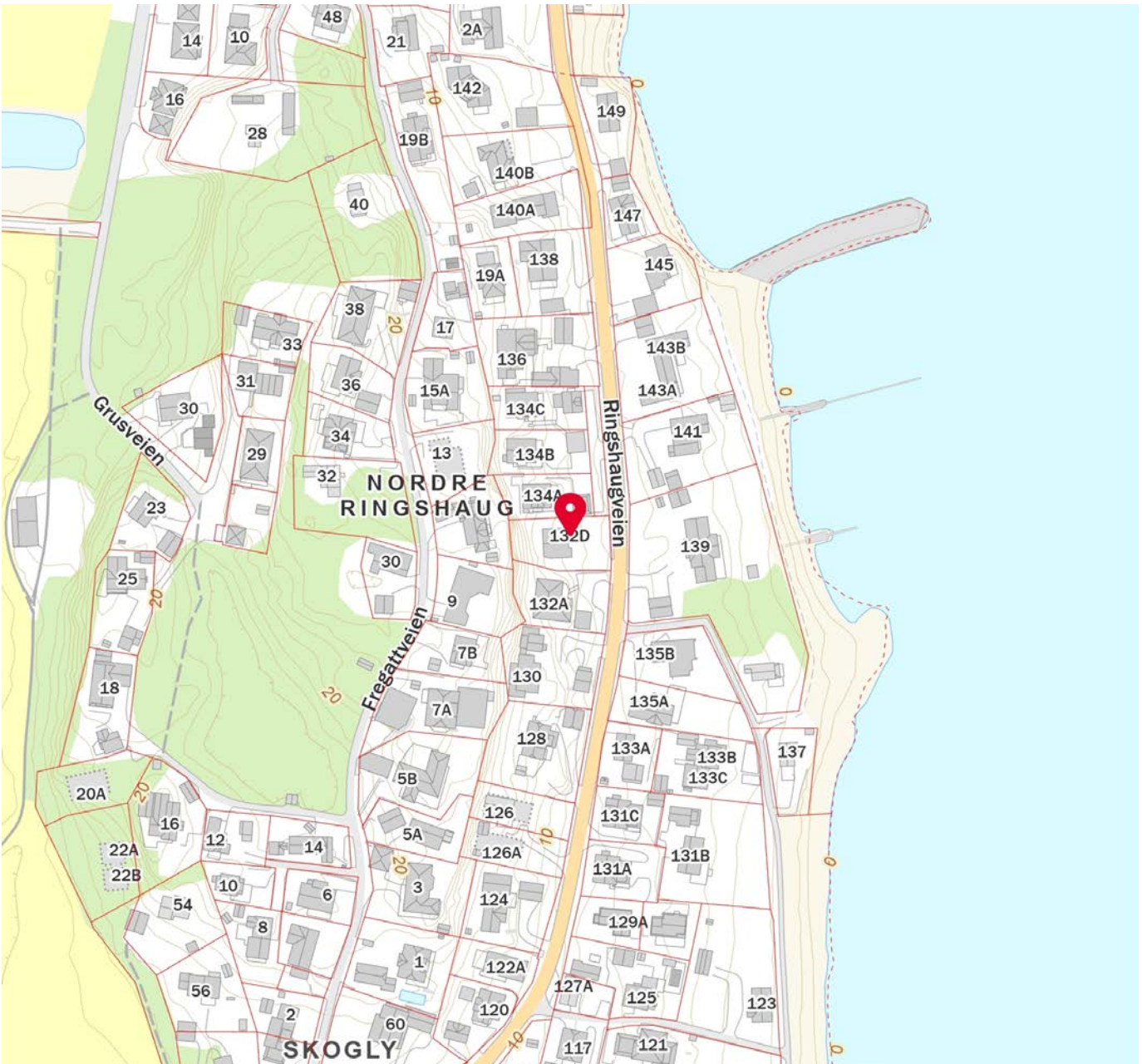
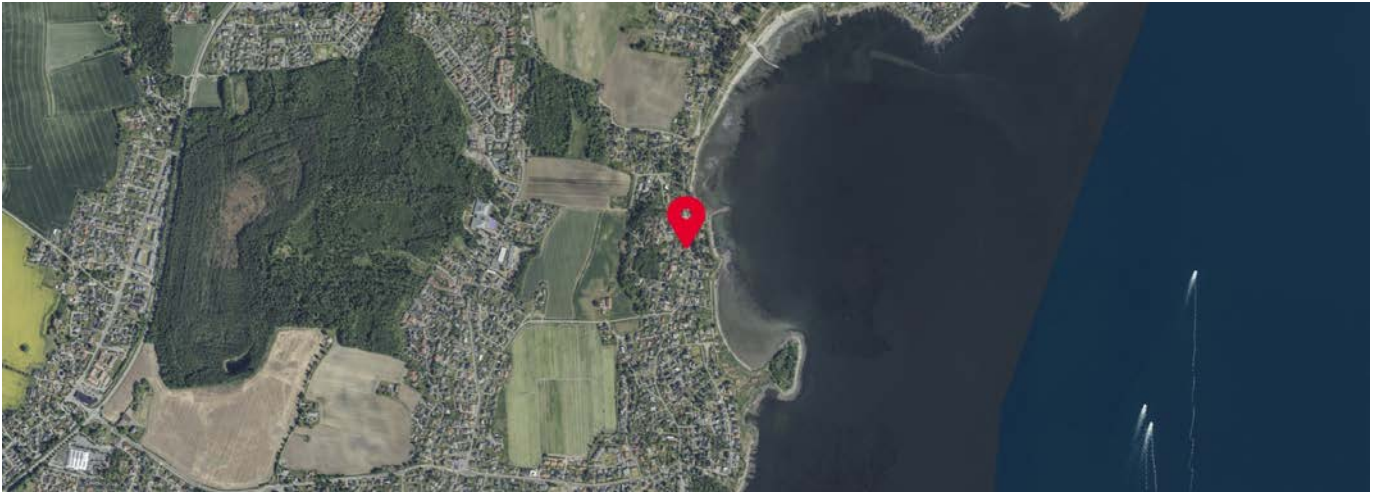
- Ringshaug øst
- Tønsberg
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Ringshaugveien 132D  
3150 TOLVSRØDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 909 82 998  
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre