

Inger Alver Gløersens vei 83



Velkommen til

Inger Alver Gløersens vei 83



Salgsoppgaven produsert 18. november 2025

Velkommen!

Lekker og nyere bolig (2018) med attraktiv beliggenhet på Kirkebakken!
Gjennomgående høy kvalitet!

Prisantydning	2 700 000,-
Fellesgjeld	2 062 042,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 763 422,-
Fellesutgifter pr. mnd	15 830,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	126 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2018
Ansvarlig megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Velkommen til Inger Alver Gløersens vei 83!

- En innbydende og flott halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, bygget i 2018. Beliggenheten på Kirkebakken er solrik og barnevennlig, med nærhet til blant annet nydelige turområder, barnehage og ungdomsskole.

- Boligen har en arealeffektiv planløsning over to plan og holder en gjennomgående høy og tiltalende standard. Det er moderne kvaliteter som balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

- Boligen inneholder:
- 1. etasje: hall, åpen stue/kjøkkenløsning, toalettrom og bad/vaskerom/teknisk rom, samt bod.
- 2. etasje: trapperom, gang, 3 fine soverom og bad.

- Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt terrasse og hage. Nyt også sjøgløtt fra balkong i 2. etasje!

- Frittliggende garasje!

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	126 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom/tekn. rom/bod, stue/kjøkken, kott/bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm.

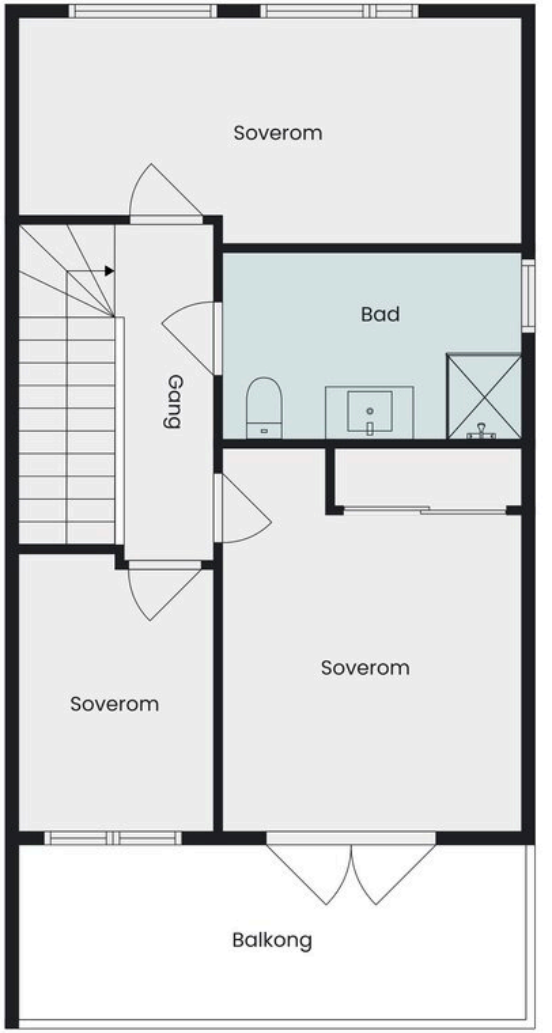
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 22 kvm.



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















AEG






SAMSUNG






















FA
SHI
ON
TheWeeknd


ZADIG & VOLTAIRE
Sì



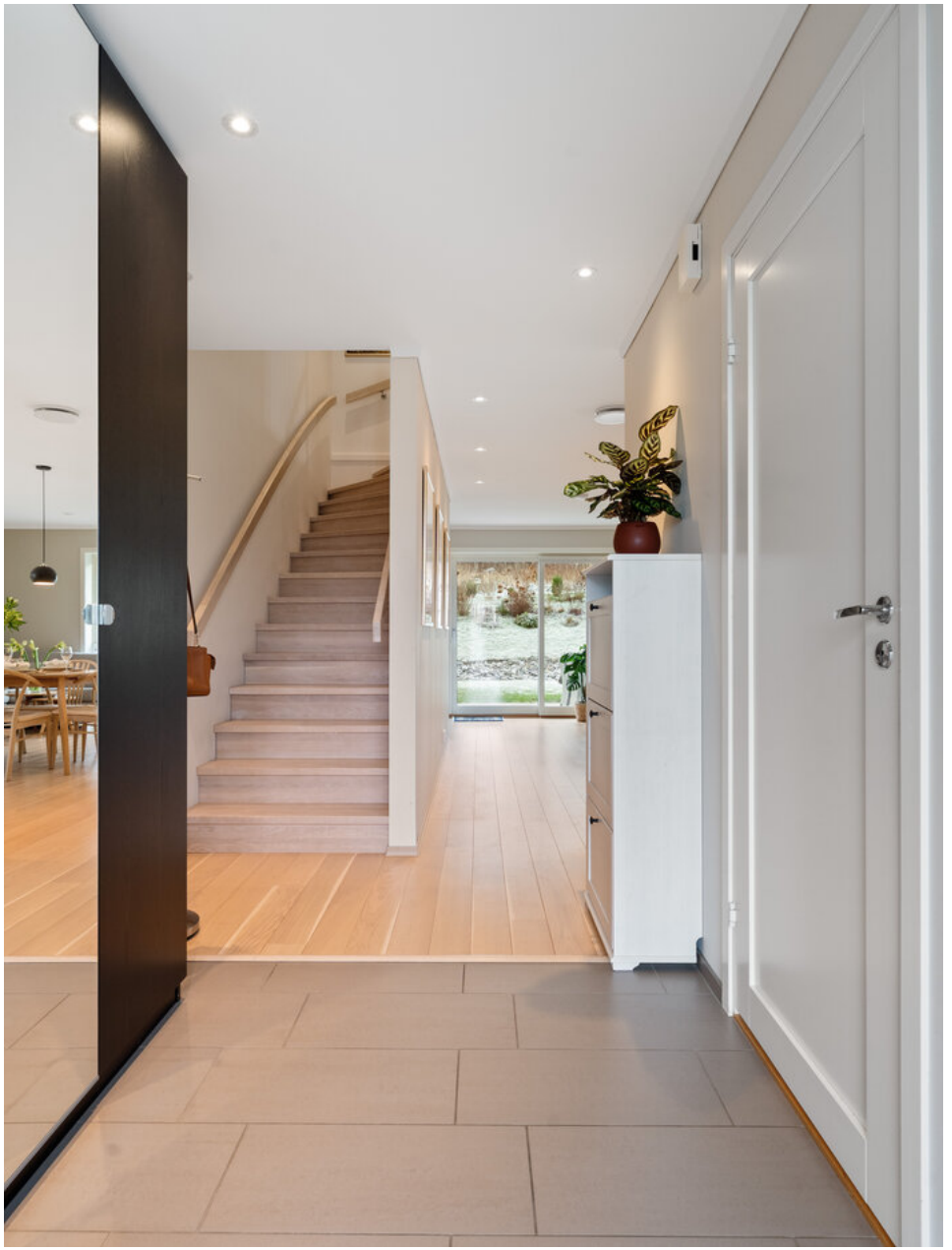









MICHAEL KORS



















Informasjon

Inger Alver Gløersens vei 83

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0201/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Inger Alver Gløersens vei 83, 3184 BORRE
Gnr 12, bnr 69 i Horten kommune
Andelsnr 34 i Øvre Glenne Borettslag, org.nr. 918660232

Selgere
Johnny Bogar
Irene Lien

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)
2 062 042,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 762 042,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 763 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 772 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom/tekn. rom/bod, stue/kjøkken, kott/bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 22 kvm.

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold. Med en vestvendt hage og terrasse kan du nyte solen fra ettermiddagen til den går ned på kvelden. Dette er perfekte forhold for grilling, sosiale lag og å nyte lange sommerkvelder. Fra balkongen i 2. etasje kan man også nyte solen og den hyggelige utsikten.

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2018. BRA-i 104 m^2 fordelt over 2 plan.

1. etasje:
Hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom/tekn. rom/bod, stue/kjøkken, kott/bod. Utgang til vestvendt terrasse og hage.

2. etasje:
Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc. Utgang til balkong fra ett soverom.

Parkering/Bod:
Frittliggende garasje med bod. To biloppstillingsplasser ved garasjen.

Standard

Velkommen til Inger Alver Gløersens vei 83!

En stilren, moderne og svært funksjonell halvpart av tomannsbolig i et attraktivt og barnevennlig nabolag inntil Fogdeskogen på Borre.

Boligen er fra 2018 og holder en gjennomgående god standard med tidsriktige fargevalg og moderne løsninger som balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

1. etasje – Hovedetasjen
Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende hall med flislagt gulv. Denne etasjen har en arealeffektiv planløsning som samler de sosiale sonene.

Hjertet i huset er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her er det flott parkettgulv og store vindusflater som gir rikelig med lys. Kjøkkenet har en pen og moderne innredning i malt utførelse, en påkostet benkeplate i stein og integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, med direkte utgang til den herlige, vestvendte terrasseplattingen og usjenert hage.

I denne etasjen finner du også et praktisk bad/vaskerom/teknisk rom. Rommet

har fliser på gulv, baderomsplater på vegg, dusj, opplegg for vaskemaskin og rommer varmtvannsberederen. I tillegg er det et separat toalettrom med fliser på gulv, vegghengt toalett og servant.

2. etasje – Soveromsavdelingen
En pen trapp i tre leder opp til andre etasje. Her finner du en privat og rolig sone med trapperom/gang og tre fine soverom. Overflatene er gjennomgående med parkett på gulv og malte vegger. Fra det ene soverommet er det utgang til en flott, solrik balkong med rekkverk i stål og glass, og en hyggelig sjøgløtt. Denne er østvendt med morgensol - perfekt for morgenkaffen.

Hovedbadet i denne etasjen er delikat og romslig, med fliser på både gulv og vegger. Det er utstyrt med vegghengt toalett, en stilren innredning med servant og et romslig dusjhjørne med glassvegger.

Teknisk
Boligen har et moderne rør-i-rør system for vannledninger, automatsikringer og en varmtvannsbereder på 190 liter. Ellers er det verdt å nevne at
vinduer mot vest er utstyrt med screens, og vinduer mot øst er utstyrt med elektriske zip-screens. I tillegg har man markise på uteplassen.

Parkering
Egen frittstående garasje og to biloppstillingsplasser ved garasjen. I garasjen er det isolert bod. Det er også felles gjesteparkering.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Egen frittstående garasje og to biloppstillingsplasser ved garasjen. Det er også felles gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
-Markise og zip-screen mot vest
-Elektriske screens mot øst
-Isolert bod i garasjen

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er gjort arbeid på garasjebod ved egeninnsats: Isolert/platet vegger/ tak og flislagt gulv. Elektriker arbeid utført av Nilsen Elektro AS.
- Det vil være opplegg for elbil i garasje ved overtagelse nybygg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Andelsbolig (borettslag) oppført i tre over grunnmur i 2018. Boligen utgjør halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Frittliggende garasje med bod oppført i tre på støpt betong i
2018.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2018.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking i vegg) i tilknytning til vaskerom/bad/tekn. rom i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra
byggeår/2018.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre, stål og glass. Terrasseplatting i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Bygget skal i flg. gjeldende forskrifter være utført med forskriftsmessig radonsperre. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.
- Varmekabler i bad, vaskerom, toalettrom og del av hall.
- Varmtvannsbereder på 190 l.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere.
- Håndslukkerapparat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vinskap i bod, kjøleskap på vaskerom, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Løse Elfa kurver i garderobeskap medfølger ikke.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.
- Varmekabler i bad, vaskerom, toalettrom og del av hall.
- Varmtvannsbereder på 190 l.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 15 830,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 15.830,- herav:
Avdrag IN-lan 2 | 1.907,-
Felleskostnader - 60 pst eierbrøk | 2.620,-
Felleskostnader - 40 pst fast | 1.531,-
Renter IN-lån 2 | 9.072,-
Fjernvarme (a-konto) | 700,-

Under felleskostnader er også:
- Lønnskostnader (inkl. styrehonorar)
- Energikostnad (drift)
- Kostnad eiendom/lokale (inkl. snømåking/strøing)
- Kommunale avgifter/renovasjon
- Lisenser (HMS o.l.)
- Verktøy, inventar og driftsmateriell
- Reparasjon og vedlikehold
- Revisjons- og forretningsførerhonorar
- Andre honorar
- TV/bredbånd
- Kontingent og gaver
- Forsikring
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 886 418,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 545 670,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor T-We er inkludert i felleskostnader

Borettslaget

Om borettslaget

Øvre Glenne borettslag er et veldrevet og hyggelig borettslag beliggende flott til på Kirkebakken.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige

andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares med salget, og meldefristen er torsdag 11/8 kl 10:00.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 062 042,-pr. 29.10.2025

Spesifikasjon av borrettslagets lån:
Lånenummer: 60308097989, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2022: 2.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 142
Saldo per 04.07.2022: 30 781 604
Andel av saldo: 1 533 255 (siste termin 31.12.2057)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60308101315, Nordea Bank abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2022: 2.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 04.07.2022: 24 775 682
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.03.2059)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 81 936,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 729 334 . I inneværende år er det budsjettert med et [overskudd/underskudd] på kroner 1 433 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i regi av borettslaget 1 gang per år.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr - eller flytte inn i borettslaget med husdyr, før etter at søknad om dyreholdet er godkjent av styret. Godkjennelse forutsetter at det skrives kontrakt om dyrehold med borettslaget. Katter skal være kastrert.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1545619

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 563 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet og solrik tomt hvor andelen disponerer den delen av tomten som naturlig tilfaller sin andel. På baksiden finner du en herlig, vestvendt hage med plen og hekk mot naboer som skjermer fint for innsyn. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasseplatting i tre, som har utmerkede solforhold fra ettermiddag til kveld, perfekt for å nyte middagen ute på fine dager.

Boligen har også en uteplass ved inngangspartiet, og en flott, østvendt balkong i andre etasje med utgang fra et av soverommene. Herfra er det nydelig utsikt og sjøgløtt - hvor kaffekoppen kan nytes på fine morgener.

På tomten er det også en frittliggende garasje med tilhørende bod og parkeringsmuligheter på utsiden.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er beliggende på Kirkebakken i et nyere og veletablert boligfelt ovenfor Borrehallen. Her har man en solrik, stille og fredelig beliggenhet med nydelige turområder rett utenfor døren. Rett i bakkant av borettslaget ligger Fogdeskogen - trolig Norges eldste bøkeskog! En vakker skog hvor man kan gå turer i fredelige omgivelser og plukke blåbær med store og små! I skogen finnner man også Adalstjernet som er fredet som naturreservat!

Det er også få minutters gange til barnehage, Borre ungdomsskole, dagligvare og bussholdeplass med gode forbindelser til Horten, Tønsberg og Skoppum med togstasjon. En kort sykkeltur på ca. 5 minutter ned til idylliske Steinbrygga med småbåthavn, populær badestrand og kyststien langs fjorden til Horten og Åsgårdstrand. Her finner du også flotte Borre nasjonalpark med vikingegraver og

Midgard historiske senter. Opp til Høyskolen på Bakkenteigen tar det ca. 5 minutter med sykkel eller 15 minutter til fots. Det tar også kun ca. 15 minutter å sykle til togstasjonen på Skoppum. Det tar ca. 5 minutter med bil til Horten sentrum og Borre golfbane, ca. 15 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Sandefjord Lufthavn, Torp.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass med gode forbindelser til Horten, Tønsberg og Skoppum togstasjon. Fra Skoppum stasjon er det gode pendlermuligheter. Med bil tar det ca. 5 minutter til Horten, ca. 15 minutter til Tønsberg og ca. 30 minutter til Sandefjord Lufthavn, Torp.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Granly barneskole og Borre ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for Inger Alver Gløersens vei 83 og 85 - vertikaldelt tomannsbolig + garasje datert 09.07.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av byggets fasade samt etasjeplan, datert i 2017 som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Kirkebakken Vest I, datert 14.03.2005 med planid: 3901 00305. Eiendommen er avsatt til kjørevei, konstruert småhusbebyggelse og turvei.

I kommuneplanens arealdel 2022-2033 datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, friområde - nåværende, kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig, og ras- og skredfare.

Relaterte planer: 00418 Ynglingeveien 42A (9.11.2022) og 00284 Ynglingeveien 42 - gbnr 13/187 (11.12.2002)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 12, bnr. 69 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
Disse heftelsene ble opprinnelig tinglyst på Gnr. 12, Bnr. 2, og fulgte med da Gnr. 12, Bnr. 69 ble skilt ut fra denne eiendommen.

1914/901366-1/28 11.11.1914 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2
Meglers kommentar:
Panteboken som inneholder utskiftningsforretning ligger vedlagt.
Det er vanskelig å tyde denne.

1974/3924-1/28 18.09.1974 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 12 BNR: 9
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette en avtale som gir eieren av naboeiendommen Gnr. 12, Bnr. 9 rett til å ha en vannledning liggende over Gnr. 12, Bnr. 2. For eieren av Gnr. 12, Bnr. 69 betyr dette at man må akseptere denne ledningen og dens vedlikehold. Avtalen spesifiserer at eieren av Bnr. 9 plikter å omlegge ledningen hvis den hindrer fremtidig utnyttelse av eiendommen (nå Bnr. 69).

1980/6819-1/28 30.12.1980 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 12 BNR: 27
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette en erklæring som gir eieren av Gnr. 12, Bnr. 27 rett til å anlegge og vedlikeholde både vann- og avløpsledninger samt en vei over Gnr. 12, Bnr. 2. Som eier av Gnr. 12, Bnr. 69 må man respektere disse rettighetene.

1985/3427-1/28 19.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 12 BNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 12 BNR: 35
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2

Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir denne erklæringen eierne av tre andre eiendommer (Gnr. 12, Bnr. 25, 30 og 35) tillatelse til å ha nedgravde vann- og avløpsledninger over Gnr. 12, Bnr. 2. For Gnr. 12, Bnr. 69 innebærer dette at man må tillate disse ledningene og at rettigheten også inkluderer én synlig stakekum på eiendommen.

Eiendommens grunndata:
2017/703918-1/200 29.06.2017
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1071469-1/200 13.09.2019
SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 2
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/57689-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0701 GNR: 12 BNR: 69

2024/311731-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 12 BNR: 69

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 28.10.2025.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på adressen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 36 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 123 023,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2025

Ansvarlig megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Inger Alver Gløersens vei 83

Inger Alver Gløersens vei 83

Nabolaget Borre - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	5 min 3.2 km
Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	6 min 3.7 km
Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	7 min 4.6 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	9 min 5.3 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	8 min 0.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	14 min

Offentlig transport

Gunnerødbrekka Totalt 6 ulike linjer	6 min 0.6 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

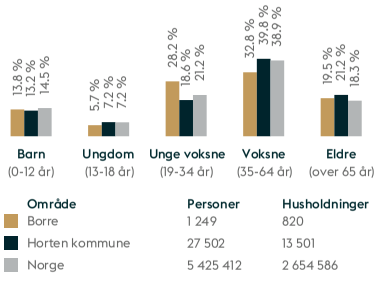
Barnehager

Borre idrettsbarnehage (1-5 år... 57 barn	8 min 0.7 km
Rørehagen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 3.1 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Borre	10 min
Meny Borre	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borre	1 249	820
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

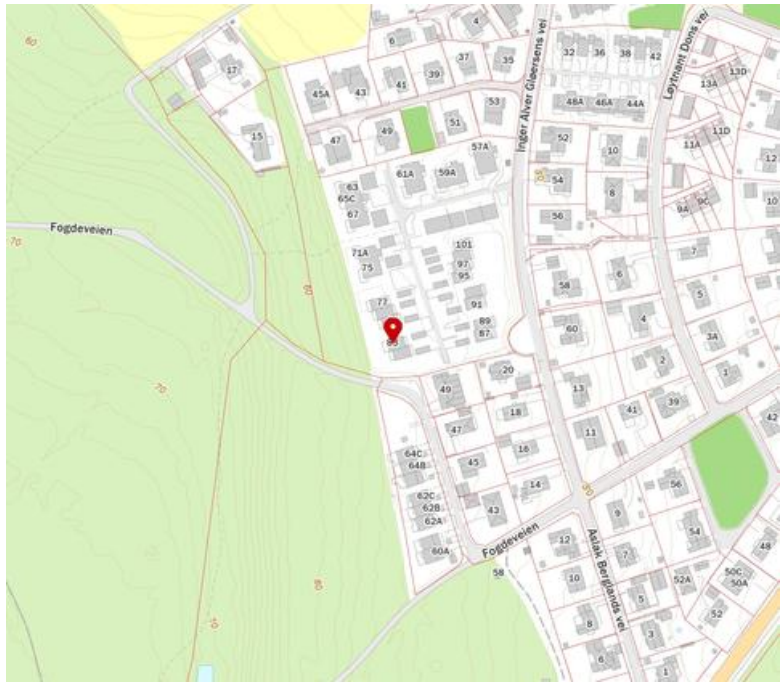
Sport

Borrehallen	8 min
Borre Ungdomsskole Gym sal	8 min
MOVA Horten	6 min
EVO Horten	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
HORTEN kommune
gnr. 12, bnr. 69
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1907 **Referansenummer:** AH5906

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Andelsbolig (borettslag) oppført i tre over grunnmur i 2018.
Boligen utgjør halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.
Frittliggende garasje med bod oppført i tre på støpt betong i 2018.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2018.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking i vegg) i tilknytning til vaskerom/bad/tekn. rom i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2018.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse. Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre, stål og glass.
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Bygget skal i flg. gjeldende forskrifter være utført med forskriftsmessig radonsperre.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom/tekn. rom 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende dusj, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant/innredning.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap. Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.
Varmekabler i bad, vaskerom, toalettrom og del av hall.
Varmtvannsbereder på 190 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

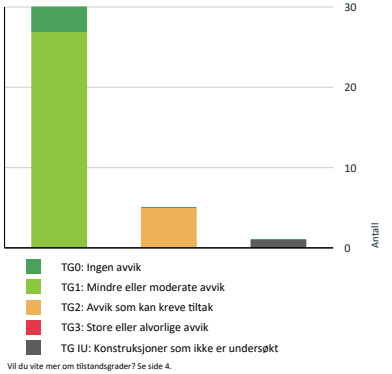
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/tekn. rom/bod > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er en forenklet utgave som i det vesentligste kun gjelder innvendige i denne boligen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader,
fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 2018

Kommentar

Anvendelse Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbelegg eller tilsvarende.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tg. er kun basert på alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre, stål og glass.
Terrasseplatting i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med fliser og parkett. Malte vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 9 mm i hele rommet i stue/kjøkken og hall i 1. etasje samt i soverom vest i 2. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 8 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i soverom nordøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 2 Radon

Bygget skal i flg. gjeldende forskrifter være utført med forskriftsmessig radonsperre.

Vurdering av avvik:

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Eneste dokumentasjon på at radonsperre skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og/eller radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

Generell

Bad/vaskerom/tekn. rom 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende dusj, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene. Platet/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i del av vegg som er definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.
Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til vindu og/eller dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende dusj, opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/TEKN. ROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Basert på en faglig vurdering samt bruk av scanner er det ikke utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtsone.
Konstruksjonen har skjulte installasjoner og omsluttende vegger er dels yttervegger og dels vegg med innredning langs vegg i tilliggende rom.

Det er derfor forbundet med stor risiko å utføre hulltaking og potensielt mulighet for å skade bakenforliggende/skjulte vannledninger og eller elektriske kabler.

Det er utført alternativt fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu er plassert i del av vegg som er definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.
Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til vindu.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.
Det er registrert sprekk i en begrenset del av den elastiske fugemassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk i den elastiske fugemassen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid for gulvet og økt risiko for vannskader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant/innredning.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.
Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap.

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i bad, vaskerom, toalettrom og del av hall.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 l.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i deler av 1. etasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektroarbeider ny bolig og tilhørende garasje - ref. samsvarserklæring datert 20.06.2018.
   Montering av lamper, opplegg utebod m.v. - ref. samsvarserklæring datert13.10.2018.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Dato for siste el-tilsyn: 15.06.2022.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

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

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

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

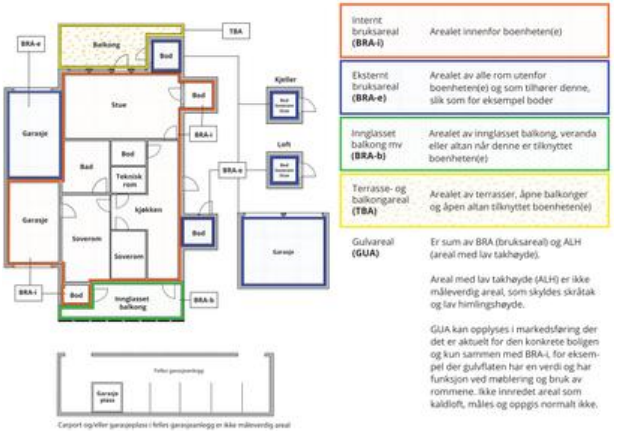
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52			52	20
2. Etasje	52			52	11
SUM	**104**				**31**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom/tekn. rom/bod, stue/kjøkken, kott/bod		
2. Etasje	Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

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.

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	50	2
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Johnny Bogar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	12	69		0	17563.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Inger Alver Gløersens vei 83

Hjemmelshaver

Øvre Glenne Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
918660232			Lien Irene, Bogar Johnny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.10.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	28.02.2017		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.07.2018	Ferdigattest	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Inger Alver Gløersens vei 83 , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 69
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig 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 personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AH5906

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bogar, Johnny	9578-5999-4-1099951	2025-10-30 18:12:49
Lien, Irene	9578-5999-4-1763142	2025-10-30 18:13:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
25-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inger Alver Gløersens vei 83, 3184 BORRE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Johnny Bogar, Irene Lien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1545619
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjebod: Egeninnsats: Isolert/platet vegger/ tak og flislagt gulv. Elektriker arbeid utført av Nilsen Elektro AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsen Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 15.06.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Opplegg for elbil i garasje ved overtagelse nybygg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen måling.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ingen skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lien, Irene	**2025-10-30**	**Bogar, Johnny**	**2025-10-30**

Identifikasjon

bankID Lien, Irene

Identifikasjon

bankID Bogar, Johnny

Signicat

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bogar, Johnny	9578-5999-4-1099951	2025-10-30 18:12:49
Lien, Irene	9578-5999-4-1763142	2025-10-30 18:13:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
25-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inger Alver Gløersens vei 83, 3184 BORRE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Johnny Bogar, Irene Lien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1545619
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjebod: Egeninnsats: Isolert/platet vegger/ tak og flislagt gulv. Elektriker arbeid utført av Nilsen Elektro AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsen Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 15.06.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Opplegg for elbil i garasje ved overtagelse nybygg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid utført.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen måling.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ingen skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lien, Irene	**2025-10-30**	**Bogar, Johnny**	**2025-10-30**

Identifikasjon

bankID Lien, Irene

Identifikasjon

bankID Bogar, Johnny

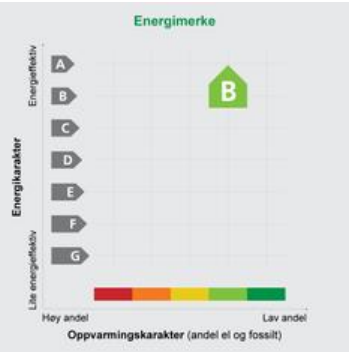
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Inger Alver Gløersens vei 83
Postnr	3184
Sted	BORRE
Leilighetsnr.	
Gnr.	12
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300623293
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-855465
Dato	14.02.2018



Eier	KIRKEBAKKEN VEST AS
Innmeldt av	Energiportalen AS v/ Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT	
Byggeår:	2018	
BRA:	93,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inger Alver Gløersens vei 83
Postnr/Sted: 3184 BORRE
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.02.2018 13:31:13
Energimerkenummer: A2018-855465
Ansvarlig for energiattesten: KIRKEBAKKEN VEST AS
Energimerking er utført av: Energiportalen AS v/ Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Gnr: 12
Bnr: 2
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300623293

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	110 m²
Areal tak	54 m²
Areal gulv	50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	297 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,14
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,99
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,830
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Std, klima (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energiportalen AS
Navn person	Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming		51,5
Ventilasjonsvarme		4,1
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		7,9
Pumper		1,5
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		123,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12471 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8919 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20722 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4769 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7702 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12471 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,5 %

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 09.07.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/33172/ 15/5041	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		350/18

Inger Alver Gløersens vei 71A, 71B 73 og 75, 12/2 - fire boenheter + garasje (bygg E3) - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for bolig med fire boenheter og garasje.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for bolig med fire boenheter og garasje.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for bolig med fire boenheter og garasje, søknad mottatt 02.07.2018.
Gjennomføringsplan versjon 4 datert 28.06.2018

Rammetillatelse er gitt i sak D-269/17 av 15.05.2017
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-370/17 av 23.06.2017
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-268/18 av 25.05.2018

Tiltaket gjelder bygg med bygningsnummer:
Bolig – 300623347
Garasje - 300623348

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (305) for Kirkebakken vest av 14.03.2005

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Kirkebakken Vest AS
Vestfold Interkommunale Brannvesen
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

KOPI

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 09.07.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/33175/ 15/5046	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		352/18

Inger Alver Gløersens vei 83 og 85, 12/2 - vertikaldelt tomannsbolig + garasje (bygg E1) - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasjer

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasjer.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasje, søknad mottatt 28.06.2018. Gjennomføringsplan versjon 4, datert 28.06.2018

Rammetillatelse er gitt i sak D-278/17 av 16.05.2017
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-369/17 av 23.06.2017
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-204/18 av 19.04.2018

Tiltaket gjelder bygg med bygningsnummer:
Inger Alver Gløersens vei 83 – 300623293
Garasje – 300623294
Inger Alver Gløersens vei 85 – 300623290
Garasje – 300623292

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (305) for Kirkebakken vest av 14.03.2005

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdig attest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Kirkebakken Vest AS
Vestfold Interkommunale Brannvesen
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

KOPI

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 09.07.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	18/33173/ 15/5045	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	351/18

Inger Alver Gløersens vei 77, 79 og 81, 12/2 - tre boliger i rekke + garasje (bygg E2) - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften gis det ferdigattest for tre boliger i rekke samt garasjer.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for tre boliger i rekke samt garasjer.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for tre boliger i rekke samt garasjer, søknad mottatt 29.06.2018.
Gjennomføringsplan versjon 4, datert 28.06.2018.

Rammetillatelse til tiltak er gitt i sak D-274/17 av 16.05.2017
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-371/17 av 23.06.2017
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-223/18 av 27.04.2018

Tiltaket gjelder bygg med bygningsnummer:
Inger Alver Gløersens vei 77 – 300623321
Garasje – 300623324
Inger Alver Gløersens vei 79 – 300623316
Garasje – 300623319
Inger Alver Gløersens vei 81 – 300623312
Garasje – 300623315

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (305) for Kirkebakken vest av 14.03.2005

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Kirkebakken Vest AS
Vestfold Interkommunale Brannvesen
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

KOPI

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 29.10.25 Side 1 av 3

Øvre Glenne Borettslag	**Vår ref.:**	1537/34	**Fødselsdato eier:**	06.08.1969
Inger Alver Gløersens vei 83	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1974
3184 BORRE	**Eiere:**	Irene Lien, Johnny Bogar		
Organisasjonsnr: 918 660 232	**Andelsnr:**	34		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **15 830**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 2	1 907
	Felleskostnader - 60 pst eierbrøk	2 620
	Felleskostnader - 40 pst fast	1 531
	Renter IN-lån 2	9 072
Måler:	1537 Styret avleser - Fjernvarme: IAG 83 - Andel 34 (1537 - 34)	700

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2025** **Tot. utg. i kr.:** **15 441**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 2	2 002
	Felleskostnader - 60 pst eierbrøk	2 620
	Felleskostnader - 40 pst fast	1 531
	Renter IN-lån 2	8 588
Måler:	1537 Styret avleser - Fjernvarme: IAG 83 - Andel 34 (1537 - 34)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 062 042	Gjeld siste årsoppg.:	2 076 836
Klient ajourf. lån:	61 634 008,71	Klient gj. s. årsoppg.:	49 480 406

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308127322, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 129

Saldo per 29.10.2025: 27 793 399

Andel av saldo: 0

(siste termin 31.12.2057)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60308127314, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134

Saldo per 29.10.2025: 18 255 041

Andel av saldo: 2 062 042

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.03.2059)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 29.10.25 Side 2 av 3

Øvre Glenne Borettslag	**Vår ref.:**	1537/34	**Fødselsdato eier:**	06.08.1969
Inger Alver Gløersens vei 83	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1974
3184 BORRE	**Eiere:**	Irene Lien, Johnny Bogar		
Organisasjonsnr: 918 660 232				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Laumann Engebretsen
Adresse:	Inger Alver Gløersens vei 81
Postnr/-sted:	3184 BORRE
Telefon:	Mob.: 40535038
E-post:	ovreglenne@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 076 836	Andre inntekter:	3 224
Annen formue:	81 936	Utgifter:	131 696		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	970 000
Andelsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017		
Gårds/bruksnr:	12/69		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17563.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1545619

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2018		
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligtype A
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˚		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

AVREGNING FJERNVARME (varmemåler): Fjernvarme for hver leilighet ligger inne som et akonto beløp i de månedlige fellesutgiftene
Ved eierskifte skal megler sende melding om målerstand til:
- eierskifte@usbl.no, med informasjon om ny eier og overtagelsesdato. Dette skal tas med i oppgjøret av felleskostnader

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Øvre Glenne Borettslag	**Vår ref.:**	1537/34	**Fødselsdato eier:**	06.08.1969
Inger Alver Gløersens vei 83	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1974
3184 BORRE	**Eiere:**	Irene Lien, Johnny Bogar		

Organisasjonsnr: 918 660 232

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Klientnr. 1537

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **ØVRE GLENNE BORETTSLAG**

Organisasjonsnummer: 918 660 232

Forretningsfører Boligbyggelag Usbl Horten.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.02.2017.

Sist endret på ordinær generalforsamling 26.04.2018

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
ØVRE GLENNE BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie andeler, men slik at antall juridiske andeler til sammen ikke overstiger tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20. dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold av hund/katt. Katt skal være kastrert. Dyreholdet skal være begrenset til 1 dyr pr. bolig. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold eller begrensning i antall dyr pr. bolig, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder flere enn 1 dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år dersom;

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § **3** andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra. og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Det er andelens ansvar å vedlikeholde andelens eksplisitte bruksrett til uteareal, oppsatte levegger, plattinger, belegningsstein, beplanting og øvrige tiltak på uteareal som det ved søknad er gitt tillatelse til av styret eller general-forsamlingen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Selv om andelseier har eksklusiv bruksrett over del(er) av borettslagets fellesareal (alt utenfor boligens 4 vegger), kan andelshaver ikke sette i gang tilbygg eller andre endringstiltak på yttervegg, hage, terrasse o.l. før etter godkjenning av styret, eventuelt generalforsamlingen.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader :og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et :styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold **(andelshaver plikter å fremme planer om slik endring av *egen* bolig og/eller egen bruksareal til generalforsamlingen for behandling)**.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) I samråd med styret, kan det velges mellom 3 typer solskjerming; screens, markiser eller utvendige persienner.

- Screens: En farge på rammen og en nøytral fagre på duken som harmonerer med boligene.
- Markiser: Kan velge mellom to grå farger i samme/så likt som mulig den mørkeste fargen på boligen og en nyanse lysere.
- Persienner: Kan velge mellom to grå farger i samme/så likt som mulig den mørkeste fargen på boligen og en nyanse lysere.

Valgene skal gjelde for begge sider av boligene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke 'generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Øvre Glenne Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av 1 medlem til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000,- godkjennes

5. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

o - Styreleder - Morten Laumann Engebretsen
x - Styremedlem - Marit Brattlid
o - Styremedlem - Børre Falchor Johnsen
x - Varamedlem - Rene Halle Jensen
x - Varamedlem - Elin Merethe Aaraas Hansen

5.1 Valg av 1 medlem til styret

Marit Jelstrup Brattlid velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Marit Jelstrup Brattlid velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen foreslår Marit Jelstrup Brattlid som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen velges som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen velges som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen foreslår Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen som varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er et selvstendig organ som er valgt av årsmøtet/generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styret. Dette vil både avlaste styret og bidra til en enda bedre prosess i arbeidet med å finne aktuelle kandidater.

Forslag til vedtak: Irene Lien og Lone Theres Arntzen Starheim velges som medlemmer av valgkomitè for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Delegat til Usbl`s generalforsamling velges av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 640 862**	**1 349 680**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 137 886	1 274 497
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 404 817	-1 206 451
Endringer i andre langsiktige poster	2 775 392	223 135
B. Årets endring disponible midler	**508 461**	**291 181**
C. Disponible midler	**2 149 323**	**1 640 862**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 444 366	1 972 613
Kortsiktig gjeld	-295 043	-331 751
C. Disponible midler	**2 149 323**	**1 640 862**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene pr 31.12.2023 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 1 517 107.

Resultatregnskap 2023 Øvre Glenne Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 907 571	4 022 141	4 466 045	5 125 108
Sum leieinntekt		**4 907 571**	**4 022 141**	**4 466 045**	**5 125 108**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	100 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**100 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 007 571**	**4 022 141**	**4 466 045**	**5 125 108**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	6 345	6 345	9 870
Styrehonorar	3	70 000	45 000	45 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 065	64 736	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokale	5	172 084	105 969	135 500	170 000
Kommunale avgifter/renovasjon		294 288	261 718	280 000	339 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	9 935	7 000	6 188
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 527	6 739	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	77 762	125 759	248 000	189 000
Revisjonshonorar		5 669	5 304	5 700	6 100
Forretningsførerhonorar		94 964	92 288	95 000	101 000
Andre honorar		26 706	182 031	50 000	51 000
Kontorkostnad		0	684	2 000	0
TV/bredbånd		244 569	239 332	254 000	258 690
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		199	119	500	500
Kontingent og gaver		11 132	10 500	10 500	10 500
Forsikring		152 859	142 633	155 000	177 000
Andre kostnader		4 494	10 258	11 500	9 500
Sum kostnad		**1 264 125**	**1 309 350**	**1 333 045**	**1 418 348**
Driftsresultat før IN		**3 743 446**	**2 712 791**	**3 133 000**	**3 706 760**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		90 213	126 865	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 833 660**	**2 839 656**	**3 133 000**	**3 706 760**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 549	25 333	0	0
Rentekostnad		2 765 322	1 590 492	2 129 000	3 050 079
Netto finansposter		**2 695 773**	**1 565 159**	**2 129 000**	**3 050 079**
Årsresultat		**1 137 886**	**1 274 497**	**1 004 000**	**656 681**
Overført til/fra annen egenkapital		1 137 886	1 274 497	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 137 886**	**1 274 497**	**0**	**0**

Balanse 2023 Øvre Glenne Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	8 200 000	8 200 000
Bygninger	4	85 760 000	85 760 000
Påkostninger	4	437 829	437 829
Garasjer	4	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	4	112 058	112 058
Sum anleggsmidler		**98 009 886**	**98 009 886**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		68 103	9 941
Kostnader til avregning		63 508	54 731
Andre kortsiktige fordringer		0	108 026
Forskuddsbetalte kostnader		105 298	209 186
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 207 457	1 590 729
Sum omløpsmidler		**2 444 366**	**1 972 613**
SUM EIENDELER		**100 454 252**	**99 982 499**

1537 Øvre Glenne Borettslag Org. nr 918660232

Balanse 2023 Øvre Glenne Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		**175 000**	**175 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 289 470	7 151 583
Sum opptjent egenkapital		**8 289 470**	**7 151 583**
Sum egenkapital	**9**	**8 464 470**	**7 326 583**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	51 439 790	54 844 607
Borettsinnskudd		29 063 000	29 063 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	11 191 949	8 416 558
Sum langsiktig gjeld		**91 694 739**	**92 324 165**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 268	10 681
Leverandørgjeld		226 191	305 488
A konto til avregning		15 295	15 145
Annen kortsiktig gjeld		52 289	437
Sum kortsiktig gjeld		**295 043**	**331 751**
Sum gjeld		**91 989 782**	**92 655 916**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 454 252**	**99 982 499**
Pantstillelser	11	91 694 739	92 324 165

Sted:_____ Dato:_____

Morten Laumann Engebretsen
Styreleder

Marit Brattlid
Styremedlem

Børre Falchor Johnsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Øvre Glenne Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 607 244	1 568 832
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 770 653	1 597 878
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	529 675	855 431
Sum	**4 907 571**	**4 022 141**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	100 000	0
Sum	**100 000**	**0**

Konto 3990: Gjelder kompensasjon fra utbygger.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	6 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	45 000
Sum	**79 870**	**51 345**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Miljøboder	Garasjer	Tomt	Bygninger	Beising - Nytt	Uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2017	2019
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 35 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 17 563,4 kvm, gnr 12, bnr 69 i Horten kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP1545619.

Noter årsregnskap 2023 Øvre Glenne Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	508	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	140 761	73 061
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	30 815	32 909
Sum	**172 084**	**105 969**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	4 310
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**9 935**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	29 204	0
6525 IT utstyr	0	5 828
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	203	155
6552 Driftsmateriell	120	756
Sum	**29 527**	**6 739**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	3 638	0
6603 Vedlikehold elektro	5 284	11 599
6610 Andre vaktmestertjenester	7 240	6 915
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	22 397	16 633
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 588	3 073
6620 Vedlikehold utstyr	606	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 163	63 000
6630 Egenandel forsikring	3 000	12 708
6641 Malerarbeider	3 147	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 700	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	11 832
Sum	**77 762**	**125 759**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

1537 Øvre Glenne Borettslag Org. nr. 918660232

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	175 000	0	175 000
Sum innskutt egenkapital	**175 000**	**0**	**175 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 151 583	1 137 887	8 289 470
Sum opptjent egenkapital	**7 151 583**	**1 137 887**	**8 289 470**
Sum egenkapital	**7 326 583**	**1 137 887**	**8 464 470**

Noter årsregnskap 2023 Øvre Glenne Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Oppføring	Oppføring
Lånenummer:	**60308101315**	**60308097989**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2059	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	29 827 000	38 395 000
Lånesaldo 01.01:	24 618 488	30 226 119
Avdrag i perioden:	2 096 331	1 308 486
Lånesaldo 31.12:	**22 522 157**	**28 917 633**
Saldo 5 år frem i tid:	21 496 434	27 479 098
Andelssaldo 01.01:	3 096 039	5 320 519
Innbetalt IN i perioden:	1 865 605	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	33 281	56 932
Andelssaldo 31.12:	**4 928 363**	**6 263 587**
Sum pantegjeld for lån:	**27 450 520**	**35 181 220**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308097989	1	2 020 435	2 020 435
	2	1 988 364	3 976 728
	1	1 924 223	1 924 223
	1	1 860 083	1 860 083
	1	1 828 012	1 828 012
	1	1 795 942	1 795 942
	4	1 763 872	7 055 488
	2	1 507 308	3 014 616
	1	1 443 168	1 443 168
	1	1 137 225	1 137 225
	1	1 099 556	1 099 556
	1	847 575	847 575
	1	682 641	682 641
	1	231 942	231 942
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308101315	1	2 113 065	2 113 065
	2	2 093 738	4 187 476
	1	2 061 527	2 061 527
	1	2 022 873	2 022 873
	1	1 855 374	1 855 374
	1	1 836 047	1 836 047
	1	1 610 568	1 610 568
	1	1 546 145	1 546 145
	1	1 402 626	1 402 626
	2	1 385 088	2 770 176

1537 Øvre Glenne Borettslag Org. nr. 918660232

Langsiktig gjeld

	1	1 116 277	1 116 277

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Øvre Glenne Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	62 631 739
Innskuddskapital	29 063 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**91 694 739**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**97 897 829**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 30 000 000.

1537 Øvre Glenne Borettslag Org. nr. 918660232

Resultat og balanse med noter for Øvre Glenne Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Glenne Borettslag

Styreleder	Morten Laumann Engebretsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Børre Falchor Johnsen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Marit Brattlid (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Øvre Glenne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Glenne Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: Y257L-VD8TE-5SGEU-28YV2-4QP06-50HUK

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: X257L-VD8TE-5SGEU-28YV2-4OP06-50HUK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-22 13:07:02 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: X257L-VD8TE-5SGEU-28YV2-4OP06-50HUK

Årsmelding 2023 - Øvre Glenne Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Laumann Engebretsen
Styremedlem, Børre Falchor Johnsen
Styremedlem, Marit Brattlid
Varamedlem, Elin Merethe Aaraas Hansen
Varamedlem, Rene Halle Jensen

Styret i Øvre Glenne Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Øvre Glenne Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Øvre Glenne Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 918660232
Øvre Glenne Borettslag består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Øvre Glenne Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1545619. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Øvre Glenne Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Service nærvarmeanlegg
- Dugnad
- Det er utført årlig risikovurdering
- Kontroll/service på brann sentral 6 manns bolig.

Styrets arbeid

Det er avholdt syv styremøter i 2023. Det ble avholdt generalforsamling 28.04.2022

1. Mye av styrets tid har gått med til å følge opp reklamasjoner i leilighetene innvendig og utvendig.

2. Som i 2022 ble svinnet til nærvarmen kostnadsført i borettslagets regnskap med kr 54 327. Selv om svinnet kan virke noe høyt har det vært vesentlig kaldere fyringssesong i 2023 enn foregående år. I tillegg økte prisen pr KW/t med 80% høsten 2022.

3. Det er inngått serviceavtale med Per Johansen AS om kontroll/vedlikehold av brann-sentralen for 6 mannsboligen. Servicen skal utføres en gang pr. år. Den årlige kostnaden er på kr 5 500,- eks.mva.

4. Det er blitt montert gnager sikring i alle hjørne-kasser hvor det har vært nødvendig. Da det viste seg at mus kunne klatre opp innvendig av hjørne-kassene.

5. Det ble i 2023 inngått et forlik med Kirkebakken Vest om at Kirkebakken vest betalte Øvre Glenne Kr. 100 000.-

6. Det er skiftet astrour til gatelyktene.

7. Det er blitt anskaffet en snøfreser til borettslaget. Det vil bli gitt opplæring for de som ønsker.

8. Det er gjennomført en fellesdugnad på høsten 23. Oppmøte var bra.

9. Grøteig AS har sprøytet beplantning på borettslagets område.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.02.2024



INNKALLING 2025

Øvre Glenne Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 17:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Øvre Glenne Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 1 medlem til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000.- ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Morten Laumann Engebretsen

o - Styremedlem - Marit Brattlid

x - Styremedlem - Børre Falchor Johnsen

x - Varamedlem - Rene Halle Jensen

x - Varamedlem - Elin Merethe Aaraas Hansen

6.1 Valg av leder

Valg av leder for styret i Øvre Glenne borettslag.

Forslag til vedtak: Morten Laumann Engebretsen velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen foreslår Morten Laumann Engebretsen som leder. Han har erfaring fra styremedlem og styreleder i Nedre Glenne Brl. Har sittet som styreleder i perioden 2023 - 2025 i Øvre Glenne Brl.Og tidligere vært styremedlem.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Valg av 1 styremedlem for styret i Øvre Glenne borettslag.

Forslag til vedtak: Børre Falchor Johnsen velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen foreslår Børre Falchor Johnsen som styremedlem. Børre Falchor Johnsen har sittet som styremedlem i perioden 2023 -2025.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valg av 2 varamedlemmer til styret i Øvre Glenne borettslag.

Forslag til vedtak: Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen velges som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteen foreslår Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen som varamedlemmer for 1 år. Elin Merethe Aaraas Hansen og Rene Halle Jensen har sittet som varamedlem for styret i Øvre Glenne borettslag i perioden 2024 - 2025.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Delegat til Usbl`s generalforsamling velges av styret.

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er et selvstendig organ som er valgt av årsmøtet/generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styret. Dette vil både avlaste styret og bidra til en enda bedre prosess i arbeidet med å finne aktuelle kandidater.

Forslag til vedtak: Irene Lien og Lone Theres Arntzen Starheim velges som medlemmer av valgkomitè for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 149 323**	**1 640 862**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	919 381	1 137 886
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 959 384	-3 404 817
Endringer i andre langsiktige poster	1 428 768	2 775 392
B. Årets endring disponible midler	**388 765**	**508 461**
C. Disponible midler	**2 538 088**	**2 149 323**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 706 651	2 444 366
Kortsiktig gjeld	-168 563	-295 043
C. Disponible midler	**2 538 088**	**2 149 323**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene pr 31.12.2024 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 1 634 955.

Resultatregnskap 2024 Øvre Glenne Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 258 676	4 907 571	5 125 108	5 162 740
Sum leieinntekt		**5 258 676**	**4 907 571**	**5 125 108**	**5 162 740**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	100 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**100 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 258 676**	**5 007 571**	**5 125 108**	**5 162 740**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	9 870	9 870	10 000
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		62 499	64 065	12 000	62 000
Kostnad eiendom/lokale	5	138 547	172 084	170 000	170 000
Kommunale avgifter/renovasjon		312 181	294 288	339 000	383 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 893	5 938	6 188	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 099	29 527	8 000	6 500
Reparasjon og vedlikehold	8	158 038	77 762	189 000	234 000
Revisjonshonorar		5 935	5 669	6 100	6 000
Forretningsførerhonorar		100 092	94 964	101 000	104 000
Andre honorar	9	23 812	26 706	51 000	25 000
Kontorkostnad		2 517	0	0	0
TV/bredbånd		244 739	244 569	258 890	256 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		391	199	500	1 000
Kontingent og gaver		11 420	11 132	10 500	10 500
Forsikring		175 779	152 859	177 000	192 000
Andre kostnader	10	6 659	4 494	9 500	11 500
Sum kostnad		**1 332 470**	**1 264 125**	**1 418 348**	**1 548 800**
Driftsresultat før IN		**3 926 205**	**3 743 446**	**3 706 760**	**3 613 940**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		97 977	90 213	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 024 183**	**3 833 660**	**3 706 760**	**3 613 940**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 026	69 549	0	0
Rentekostnad		3 208 828	2 765 322	3 050 079	3 106 745
Netto finansposter		**3 104 802**	**2 695 773**	**3 050 079**	**3 106 745**
Årsresultat		**919 381**	**1 137 886**	**656 681**	**507 195**
Overført til/fra annen egenkapital		919 381	1 137 886	0	0
SUM OVERFØRINGER		**919 381**	**1 137 886**	**0**	**0**

Balanse 2024 Øvre Glenne Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	8 200 000	8 200 000
Bygninger	4	85 760 000	85 760 000
Påkostninger	4	437 829	437 829
Garasjer	4	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	4	112 058	112 058
Sum anleggsmidler		**98 009 886**	**98 009 886**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 536	68 103
Kostnader til avregning		50 235	63 508
Fordringer skader	11	16 413	0
Andre kortsiktige fordringer		46 488	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 259	105 298
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 484 720	2 207 457
Sum omløpsmidler		**2 706 651**	**2 444 366**
SUM EIENDELER		**100 716 537**	**100 454 252**

Balanse 2024 Øvre Glenne Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		**175 000**	**175 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 208 850	8 289 470
Sum opptjent egenkapital		**9 208 850**	**8 289 470**
Sum egenkapital	**12**	**9 383 850**	**8 464 470**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	49 480 406	51 439 790
Borettsinnskudd		29 063 000	29 063 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	12 620 717	11 191 949
Sum langsiktig gjeld		**91 164 123**	**91 694 739**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 873	1 268
Leverandørgjeld		133 566	226 191
A konto til avregning		15 595	15 295
Annen kortsiktig gjeld		6 529	52 289
Sum kortsiktig gjeld		**168 563**	**295 043**
Sum gjeld		**91 332 687**	**91 989 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 716 537**	**100 454 252**
Pantstillelser	14	91 164 123	91 694 739

Sted:_____ Dato:_____

Morten Laumann Engebretsen
Styreleder

Marit Brattlid
Styremedlem

Børre Falchor Johnsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Øvre Glenne Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

DriftsInntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 607 244	1 607 244
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 219 070	2 770 653
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	432 361	529 675
Sum	**5 258 676**	**4 907 571**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	100 000
Sum	**0**	**100 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	70 000
Sum	**79 870**	**79 870**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Miljøboder	Garasjer	Tomt	Bygninger	Belsing - Nytt	Uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 000	3 500 000	8 200 000	85 560 000	437 829	112 058
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2017	2019
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 35 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 17 563,4 kvm, gnr 12, bnr 69 i Horten kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP1545619.

Noter årsregnskap 2024 Øvre Glenne Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	508
6391 Snømåking/strøing/feiing	102 074	140 761
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 473	30 815
Sum	**138 547**	**172 084**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/e-post	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 683	29 204
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	505	203
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	589	0
6552 Driftsmateriell	322	120
Sum	**3 099**	**29 527**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 815	0
6602 Vedlikehold VVS	4 353	3 638
6603 Vedlikehold elektro	17 246	5 284
6608 Vedlikehold varmeanlegg	5 906	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 420	7 240
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	34 876	22 397
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	6 588
6620 Vedlikehold utstyr	1 876	606
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 063	18 163
6630 Egenandel forsikring	37 090	3 000
6641 Malerarbeider	25 628	3 147
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	7 700
6648 Vedlikehold dører og porter	9 764	0
Sum	**158 038**	**77 762**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	16 188	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 625	24 331
6720 Juridisk honorar	0	2 375
Sum	**23 812**	**26 706**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 246	501
7719 Møter, div. styret	0	385
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	3 000
7770 Betalingskostnader	105	120
7773 Omkostninger innkreving	2 308	489
7790 Andre kostnader	0	-1
Sum	**6 659**	**4 494**

Note 11 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringssak.

Noter årsregnskap 2024 Øvre Glenne Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	175 000	0	175 000
Sum innskutt egenkapital	**175 000**	**0**	**175 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 289 470	919 380	9 208 850
Sum opptjent egenkapital	**8 289 470**	**919 380**	**9 208 850**
Sum egenkapital	**8 464 470**	**919 380**	**9 383 850**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge	Nordea Bank abp, filial i Norge
Formål:	Oppføring	Oppføring
Lånenummer:	**60308101315**	**60308097989**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017
Rentesats:	6.30 %	6.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2059	30.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	29 827 000	38 395 000
Lånesaldo 01.01:	22 522 157	28 917 633
Avdrag i perioden:	1 555 720	403 664
Lånesaldo 31.12:	**20 966 437**	**28 513 969**
Saldo 5 år frem i tid:	19 941 768	26 990 696
Andelssaldo 01.01:	4 928 363	6 263 587
Innbetalt IN i perioden:	1 376 745	150 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	42 623	55 355
Andelssaldo 31.12:	**6 262 485**	**6 358 232**
Sum pantegjeld for lån:	**27 228 922**	**34 872 201**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308097989	1	2 002 688	2 002 688
	2	1 970 899	3 941 798
	1	1 907 322	1 907 322
	1	1 843 744	1 843 744
	1	1 811 956	1 811 956
	1	1 780 167	1 780 167
	4	1 748 378	6 993 512
	2	1 494 069	2 988 138
	1	1 430 491	1 430 491
	1	1 089 898	1 089 898
	1	977 573	977 573
	1	840 130	840 130
	1	676 645	676 645
	1	229 905	229 905
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308101315	1	2 096 007	2 096 007
	2	2 076 836	4 153 672
	1	2 044 885	2 044 885
	1	2 006 543	2 006 543
	1	1 840 397	1 840 397
	1	1 821 226	1 821 226
	1	1 597 566	1 597 566
	1	1 533 664	1 533 664
	1	1 391 303	1 391 303
	1	1 373 907	1 373 907

Langsiktig gjeld

	1	1 107 266	1 107 266

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	62 101 123
Innskuddskapital	29 063 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**91 164 123**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**97 897 829**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 30 000 000.

Resultat og balanse med noter for Øvre Glenne Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Glenne Borettslag

Styreleder	Morten Laumann Engebretsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Børre Falchor Johnsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Marit Brattlid (sign.)	03.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Øvre Glenne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Glenne Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Permeo document key: W3CS4-6B0KB-8NDMU-AMB7A-5FAXF-8ZSQX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: W3CS4-6B0KB-8NDMU-AMB7A-5FAXF-8ZSQX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-05 13:41:54 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W3CS4-BBONB-8N0MU-MB74X-5FAXF-82SQX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Øvre Glenne Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Laumann Engebretsen
Styremedlem, Børre Falchor Johnsen
Styremedlem, Marit Brattlid
Varamedlem, Elin Merethe Aaraas Hansen
Varamedlem, Rene Halle Jensen

Styret i Øvre Glenne Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Øvre Glenne Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Øvre Glenne Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 918660232

Øvre Glenne Borettslag består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Øvre Glenne Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1545619. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Øvre Glenne Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Service nærvarmeanlegg
- Det er utført årlig risikovurdering
- Kontroll/service på brann sentral 6 manns bolig.
- Det ble utført maling med brannhemmende maling på svalgangen 2 etg. på 6 manns boligen
- inntaks-sikringer til boligene ble sjekket etter lyn nedslag i borettslaget høsten 2024.
- Det ble skiftet festet løse bordkledning i
- Det ble gjennomført en felles dugnad på våren 24. Oppmøte var bra og med en

hyggelig pizza avslutning etterpå.

Styrets arbeid

Det er avholdt fire styremøter i 2024. Det ble avholdt generalforsamling 30.04.2024

1. Etter lynnedslag i borettslaget tidlig høst 2024 ble det nødvendig med omfattende utbedringer med blant annet 24 port-motorer, 3 ventilasjonsanlegg, mye elektronisk utstyr og annet materiell ble berørt. Hel sjekk av boliger lynet gikk igjennom ble utført. Fullstendig utbedring var ikke ferdig før medio november 2024.
3. Det ble organisert maling av sørsiden på alle garasjene i borettslaget. Beboerne gjorde i all hovedsak dette selv med utdelt maling og utstyr. Stor honnør fra styret for dette.
4. Grøteig AS har sprøytet beplantning på borettslagets område.
5. Løse kledning bord på 4 manns bolig er festet.
6. LNF området i vest ble klippet ned.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Glenne Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rene Halle Jensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent . Det ble også vedtatt at KPI legges til grunn for fremtidig styrehonorar.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valg av leder for styret i Øvre Glenne borettslag.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Laumann Engebretsen for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Børre Falchor Johnsen for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valg av 2 varamedlemmer til styret i Øvre Glenne borettslag.

Vedtak:
Valgt ble: Elin Merethe Aaraas Hansen for 1 år.

Valgt ble: Rene Halle Jensen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Delegat til Usbl's generalforsamling velges av styret.

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er et selvstendig organ som er valgt av årsmøtet/generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styret. Dette vil både avlaste styret og bidra til en enda bedre prosess i arbeidet med å finne aktuelle kandidater.

Vedtak:
Valgt ble: Irene Lien og Lone Theres Arntzen Starheim begge valgt for 1 år

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Glenne Borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: TRINE LANDSVERK

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: TRINE LANDSVERK

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: SIRI TØNNESSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: MARIT J. BRATTLIO for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: ELIN M.A. HANSEN for 1 år.
Valgt ble: RENE H. JENSEN for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Irene Dien og Done T. A. Starheim

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: styret har mandat om noen vil delta.

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
for
Øvre Glenne borettslag

(Sist rev. 08.11.2019)

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Borettshaveren har også ansvaret for at andre i familien, besøkende og eventuelle fremleietakere følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal være med på å sikre ro, orden og hygge i boligselskapet vårt.

All henvendelse til styret i fm. forslag, søknader, klager og lignende skal skje skriftlig.

§1. Behandling av fellesområder

1.1 Ta vare på beplantninger og grøntanlegg. Telting, sykling og lignende på fellesplenene er ikke tillatt.

1.2 Fellesarealet skal ikke brukes til tørking av tøy. Til tørking av tøy kan brukes egen veranda eller den del av eiendommen som naturlig tilhører den enkeltes leilighet, - dersom det ikke er til ulempe eller sjenanse for nærmeste nabo(er).

1.3 Vask og reparasjoner som medfører søl fra olje, bensin eller avfettingsveske er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

1.4 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet skal godkjennes av styret.

1.5 Beboerne skal medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig..

§2. Egen hage

Enhver skal holde eget hageanlegg og tilliggende adkomstveier ryddig og i orden. *Eventuell Endring av hagen i form av faste installasjoner o.l. må forhåndsgodkjennes av generalforsamling iht borettslagslovens § 8-9 pkt. 1).*

§3. Søppel

Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakking kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger borettslaget ekstra kostnader.

§4. Parkering / Garasjer

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede parkeringsplasser/garasjer. Det kreves samtykke fra styret for parkering av husvogner, tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter og lignende.

Andelens tilhørende garasje skal kun benyttes av borettshaver eller dens fremleietaker. Eventuell fremleie(utleie) av garasje skal kun skje til borettshaver i borettslaget. Permanent bytte av garasje skal gjøres i samråd med styret.

§5. Kjøring med motorvogn

Inne på borettslagets område skal det kjøres sakte, - hastigheten skal ikke overstige 20 km/t.

§6. Verandaer/vinduer

Hold verandaer ryddige. Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for borettslaget. Kast ikke mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret.

6.1 Det må ikke monteres eller henges opp gjenstander på balkongene eller under vinduene i 2 etg. Som kan falle ned og forårsake skade. Blomsterkasser og lignende skal henges på innsiden av verandarekkverkene.

6.2 Eventuell planer om utbygging av veranda e.l. må forhåndsgodkjennes av generalforsamlingen iht borettslagslovens § 8-9 pkt. 1).

6.3 Det er tillatt å grille på veranda/balkong med gass eller elektrisk grill. Kullgriller og bål panner skal benyttes i trygg avstand fra husene.

§7. Ro og orden i boligene

Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og klokken 07.00 i den grad at ikke naboene sjeneres. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy som kan være sjenerende for naboene. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlig lag og pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på.

Rusing av motor og annen støy fra motorkjøretøy som er til sjenanse for beboerne, er ikke tillatt inne på borettslagets område i tidsrommet mellom kl 23.00 og 07.00 - likeledes gjelder høylytte samtaler/diskusjoner nært opp til boligene og dens vinduer.

§8 Helligdagsfred

Jf. Lov om helligdager og helligdagsfred § 1, – skal bruk av gressklipper og annet motorisert verktøy unngås på søn- og helligdager.

§9. Husdyr (Hund / Katt)

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr - eller flytte inn i borettslaget med husdyr, før etter at søknad om dyreholdet er godkjent av styret. Godkjennelse forutsetter at det skrives kontrakt om dyrehold med borettslaget. Katter skal være kastrert.

§10. Ventilasjon

For å unngå fuktskader inne i boligen må leilighetens ventilasjonsanlegg aldri være avslått. Det anbefales å stille ventilasjonsanlegget på trinn 1 når boligen forlates for en lengre periode, ferie o.l. - Boligen skal holdes såpass varm at vannrør o.l. ikke fryser.

§11. vvs

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.
Sanitetsbind, akvariesand mm må ikke kastes i klosettet. Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje.

Dersom oppvaskmaskin eller vanntilkoplet kjøleskap fjernes, skal vannuttaket til disse påmonteres blindplugg. Er oppvaskmaskin ikke installert og blindplugg mangler, kontaktes rørlegger for montering.

§12. Lekeapparater i eget areal

Beboere har ikke adgang til å sette opp trampoline, badebasseng, husker eller andre lekeapparater på borettslagets fellesarealer.

For andelshavere som har eget uteareal og der vedkommende ansees å ha eksklusiv bruksrett, kan slike lekeapparater i samråd med styret settes opp. Apparater må være forsvarlig sikret. F.eks fylte badebasseng må være under voksen tilsyn. Den enkelte andelshaver er ansvarlig ved skade o.l. som måtte oppstå ovenfor egne og andes barn.

Uansett, skal bruken av apparater ellers ikke være forstyrrende og medføre unødig bråk og ulempe ovenfor andre naboer.

Borre, 08.11.2019

Knut Borchgrevink	Marit Brattlid	Trond Erik Feet
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Geir Pedersen	Helge Møller
Varamedlem	Varamedlem

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 30.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	12	Bruksnr.	69	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Inger Alvers Gløersens vei 83						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	1597 (andel 1/35)	07.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	571,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	7 831,-

Tilleggsopplysninger: Eiendomsskatt gjelder for hele borettslaget, dvs 35 boenheter.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 23.06.2017

Saksbehandler: Hilde Aker, tlf.: 330 85 000
Vår ref.: 17/31938/ 15/5046
Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	369/17

Inger Alver Gløersens vei 83 og 85, 12/46 - vertikaldelt tomannsbolig + garasje (bygg E1) - Igangsettingstillatelse - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig + garasje, godkjennes på følgende vilkår:

Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om igangsettingstillatelse.

Faktiske forhold
Det søkes om igangsetting for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig + garasje.

Rammetillatelse er gitt i sak D-278/17 av 16.05 2017
Vedtak:
Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1 for vertikaldelt tomannsbolig + garasje godkjennes på følgende vilkår:
Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge SOSI-fil i Euref89 over tiltakets plassering.
Det tillates at byggenes høyde kan avvike med +/- 0,1m, maks gesims er 7m.

Det henvises til mer utfyllende saksdokumentasjon i rammetillatelsen.

Følgende foretak har erklært ansvar i saken:

Foretak	Org. Nr.	Fagområde	Tiltaksklasse
Spir arkitekter AS	982 182 174	SØK – for hele tiltaket PRO – arkitektur (uten lyd, bygningsfysikk og brann)	2 2
Ingeniørservice AS	879 982 502	PRO – koordinatfesting av tiltakene UTF – innmåling og utstikking av tiltak	2 2
Norconsult AS	962 392 687	PRO – brannteknikk	3
Arkimedum AS	914 005 051	PRO - geoteknikk	1
WSP Engeneering AS	947 624 105	PRO – konstruksjonssikkerhet	1
HH Prosjektassistanse AS	990 602 115	PRO – bygningsfysikk PRO – lyd og vibrasjon	1 1
Assemblin AS	965 808 752	PRO – sanitær og varmeinstallasjon UTF – sanitær og varmeinstallasjoner	1 1
Multiluft AS	917 786 429	PRO – ventilasjon- og klimainstallasjoner UTF – ventilasjon- og klimainstallasjoner	1 1
John Fadum AS	911 557 622	UTF – Grunnarbeider og landskapsutforming	1
PEAB AS	990 040 729	UTF – plasstøpt betongkonstruksjoner UTF – tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner UTF – murarbeider UTF – taktekningsarbeider	1 1 1 1
Boligbyggelaget USBL	950 285 680	KONT – lufttetthet KONT – fuktsikring av våtrom	1 1

Gjennomføringsplan versjon 2_IG datert 30.05.2017 og signert.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.

Vurderinger
Det er ikke opplyst i søknaden at det er foretatt endringer i forhold til gitt rammetillatelse. Dette legges til grunn ved behandling av søknaden om igangsetting.
Vilkår gitt i rammetillatelsen videreføres.

Det er ingen ytterligere merknader til søknaden om igangsetting.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf. pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.800,- og tilknytningsavgifter blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

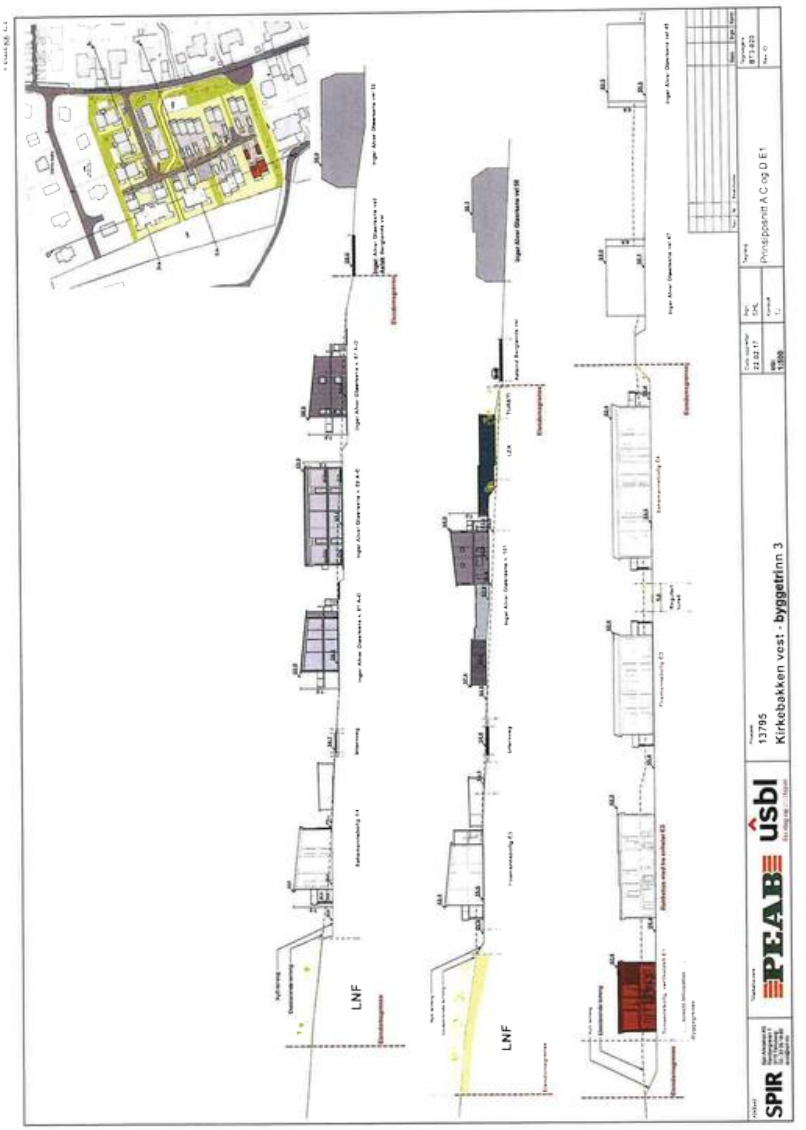
Lasse Henriksen
enhetsleder

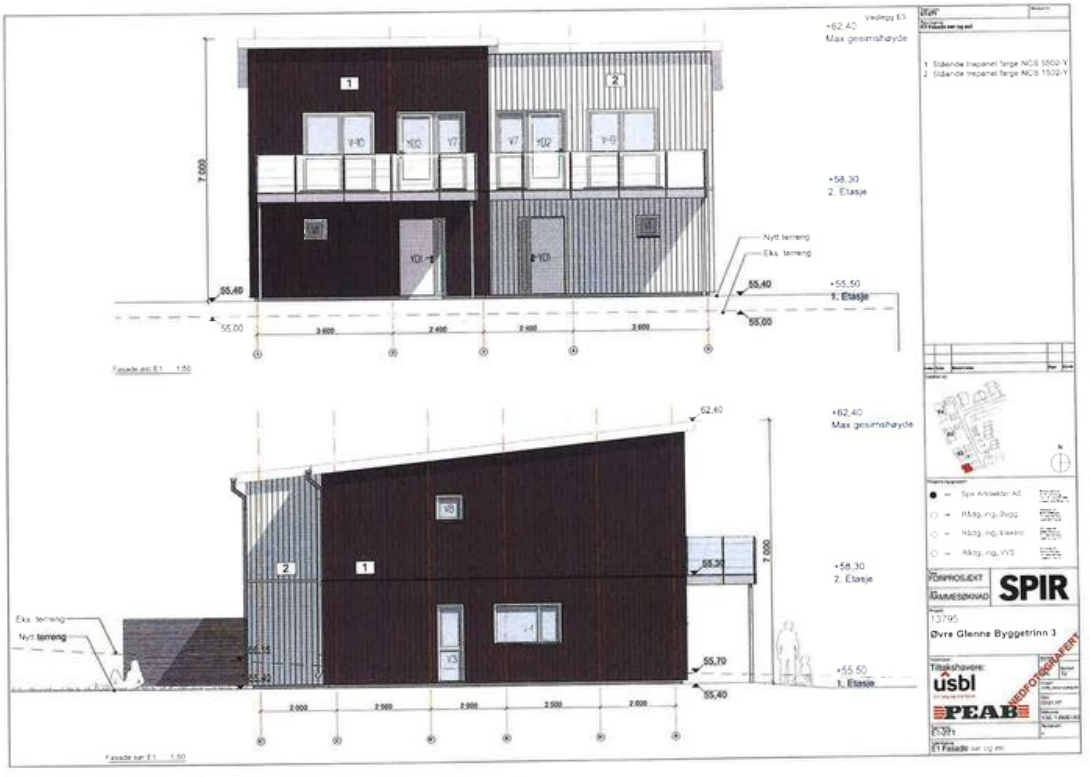
Hilde Aker
byggesaksbehandler

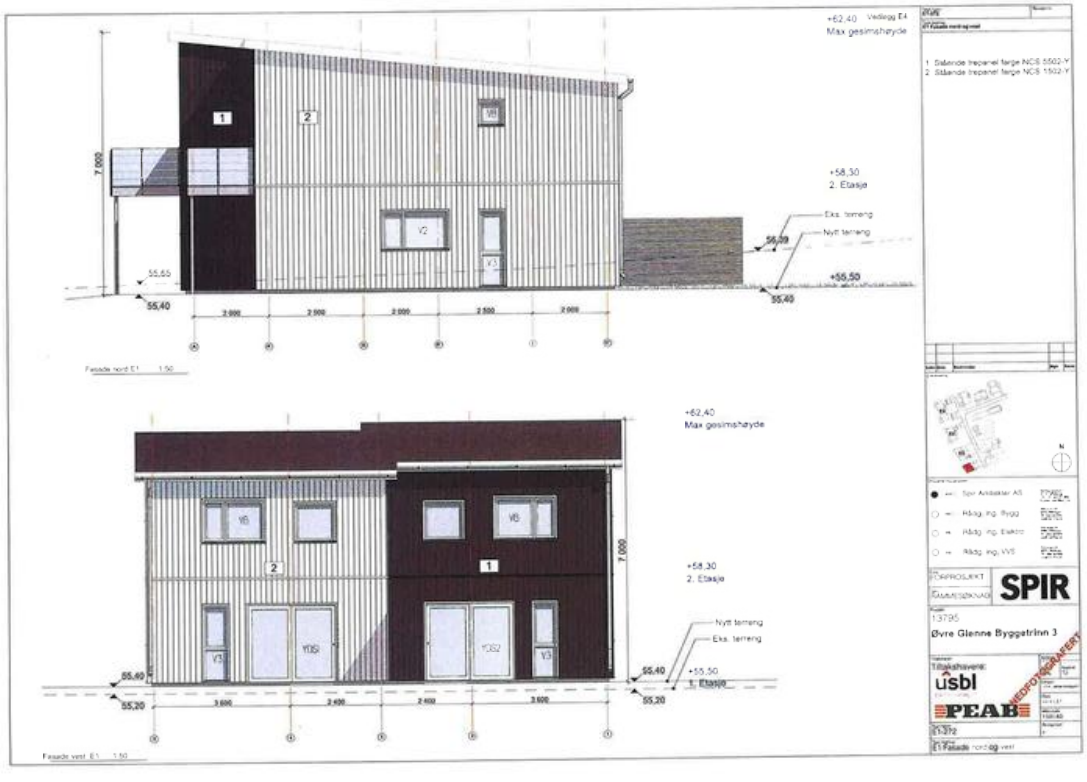
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

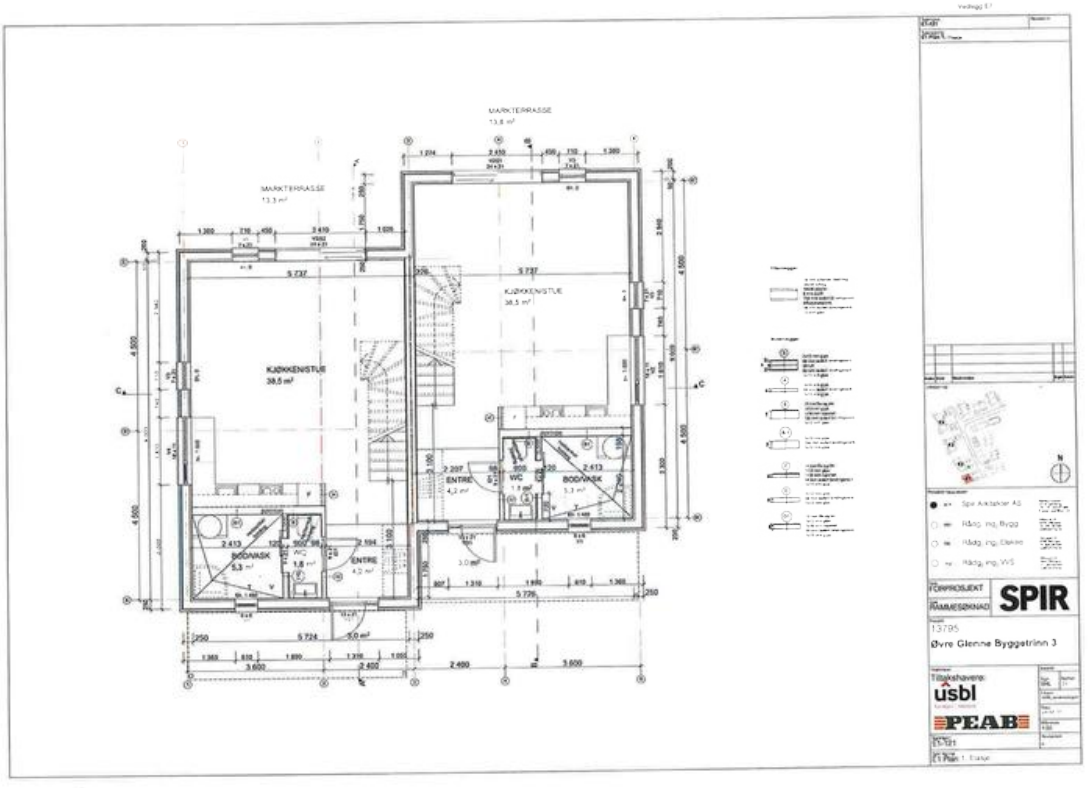
Vedlegg:
Godkjente dokumenter

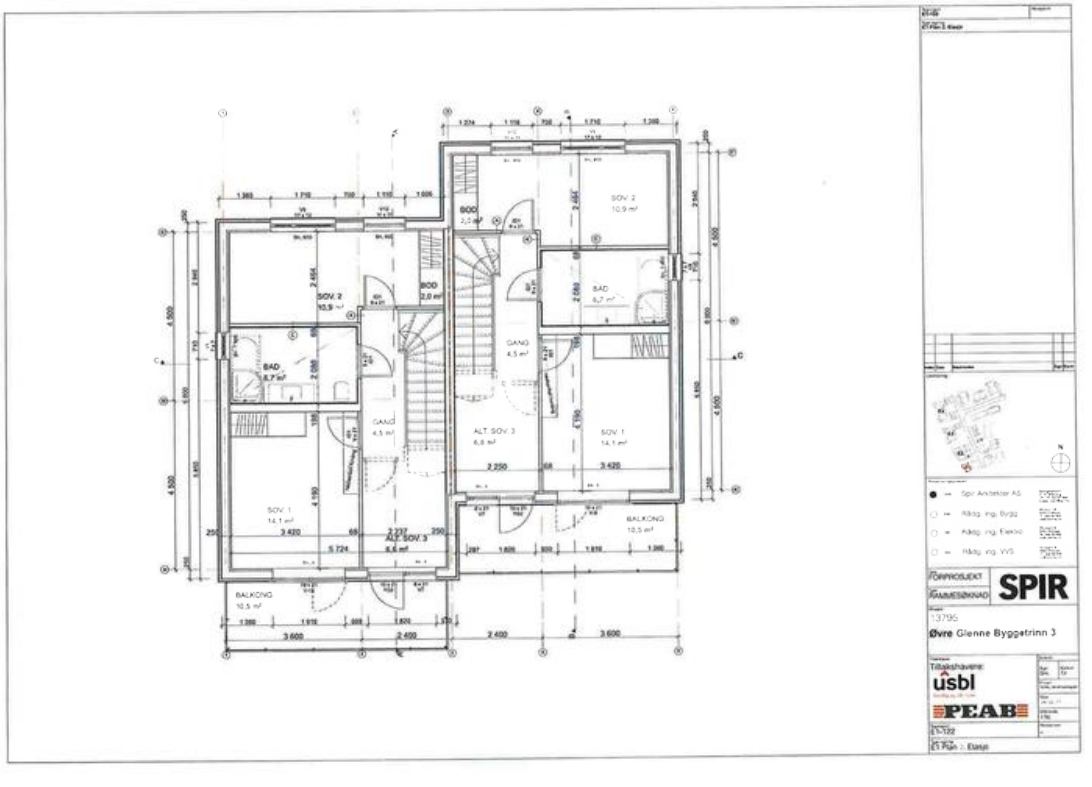
Kopi til:
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

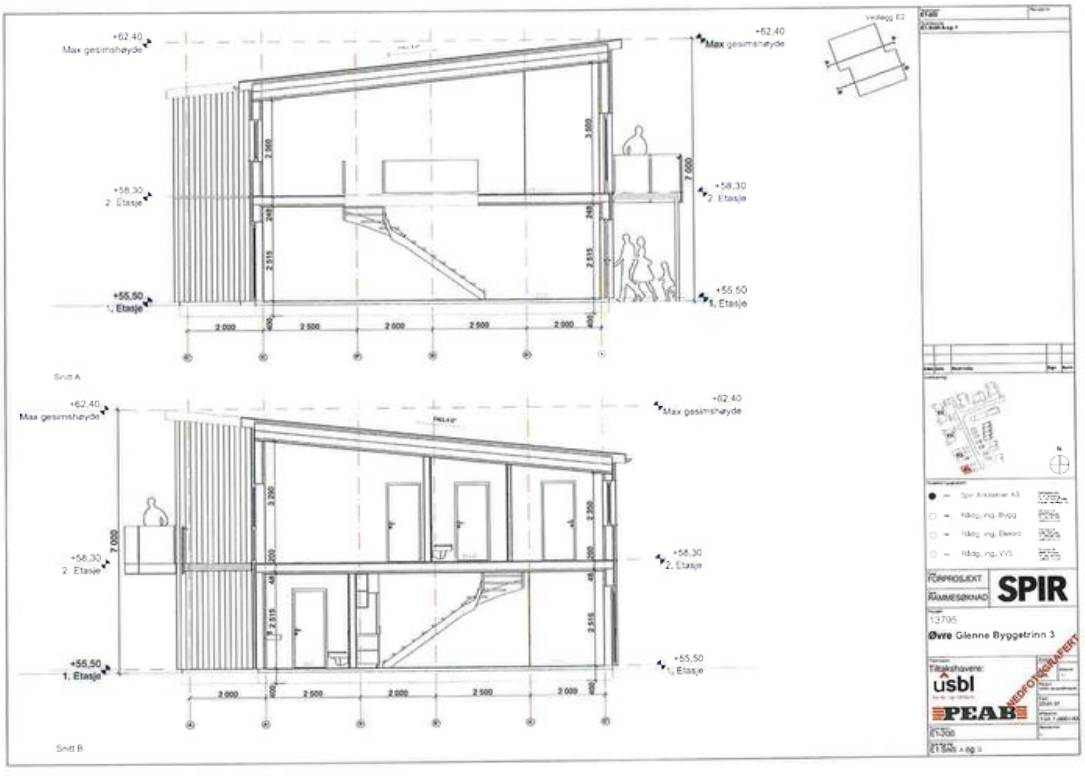



Vedlegg E3
+62,40
Max gesimshøyde
1 Stående trepanel farge NCS 5502-Y
2 Stående trepanel farge NCS 1502-Y
+58,30
2. Etasje
Nytt terreng
Eks. terreng
55,40
+55,50
1. Etasje
55,00
7 000
3 600
2 400
2 400
3 600
Fasade øst E1 1:50
62,40
+62,40
Max gesimshøyde
+58,30
2. Etasje
55,70
55,40
+55,50
1. Etasje
2 000
2 500
2 500
2 500
2 000
Fasade sør E1 1:50
SPIR
13795
Øvre Glenne Byggetrinn 3
usbl
PEAB
E1 Fasade


Vedlegg E4
+62,40
Max gesimshøyde
1 Stående trepanel farge NCS 5502-Y
2 Stående trepanel farge NCS 1502-Y
+58,30
2. Etasje
Eks. terreng
Nytt terreng
55,65
55,40
+55,50
7 000
2 000
2 500
2 500
2 500
2 000
Fasade nord E1 1:50
+62,40
Max gesimshøyde
+58,30
2. Etasje
Nytt terreng
Eks. terreng
55,40
55,20
+55,50
1. Etasje
3 600
2 400
2 400
3 600
Fasade vest E1 1:50
SPIR
13795
Øvre Glenne Byggetrinn 3
usbl
PEAB
E1 Fasade


MARKTERRASSE
13.8 m²
MARKTERRASSE
13.3 m²
KJØKKENSTUE
38,5 m²
KJØKKENSTUE
38,5 m²
ENTRE
4,2 m²
WC
1,8 m²
BODVASK
5,3 m²
ENTRE
4,2 m²
BODVASK
5,3 m²
5 737
5 724
5 726
2 400
3 600
SPIR
Øvre Glenne Byggetrinn 3
13795
usbl
PEAB


SOV. 2
10,9 m²
BOD
2,0 m²
BAD
8,7 m²
GANG
4,5 m²
ALT. SOV. 3
6,6 m²
SOV. 1
14,1 m²
BALKONG
10,5 m²
2 400
3 600
SPIR
Øvre Glenne Byggetrinn 3
13795
usbl
PEAB


+62,40
Max gesimshøyde
+58,30
2. Etasje
+55,50
1. Etasje
Snitt A
Snitt B
FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
SPIR
13795
Øvre Glenne Byggetrinn 3
Tiltakshavere:
usbl
PEAB
NEDFOTOGRAFERT

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 09.07.2018

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:
18/33175/ 15/5046

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		352/18

Inger Alver Gløersens vei 83 og 85, 12/2 - vertikaldelt tomannsbolig + garasje (bygg E1) - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasjer

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasjer.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomannsbolig og garasje, søknad mottatt 28.06.2018. Gjennomføringsplan versjon 4, datert 28.06.2018

Rammetillatelse er gitt i sak D-278/17 av 16.05.2017
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-369/17 av 23.06.2017
Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-204/18 av 19.04.2018

Tiltaket gjelder bygg med bygningsnummer:
Inger Alver Gløersens vei 83 – 300623293
Garasje – 300623294
Inger Alver Gløersens vei 85 – 300623290
Garasje – 300623292

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan (305) for Kirkebakken vest av 14.03.2005

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdig attest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Kart og tegninger

Kopi til:
Kirkebakken Vest AS
Vestfold Interkommunale Brannvesen
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Dato: 19.04.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	18/18778/ 15/5046	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		204/18

Inger Alver Gløersens vei 83 og 85, 12/2 - vertikaldelt tomannsbolig + garasje (bygg E1) - midlertidig brukstillatelse - underretning om vedtak
Vedlegg: kart og tegninger

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskrift § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt tomannsbolig + garasjer.

Frist for ferdigattest er satt til **01.09.2018.**

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt tomannsbolig + garasjer.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt tomannsbolig + garasjer.

Søknad mottatt og klar for behandling, 19.04.18.
Revidert underlag med SOSI fil og pdf av innmålt tiltak.

Gjennomføringsplan versjon 3_MBT1 av 18.04.18 og signert

Rammetillatelse D- 278/17 datert 16.05.17
Igangsettingstillatelse D-369/17 datert 23.06 2017

Bygg med bygningsnummer 300 623 290
Bygg med bygningsnummer 300 623 293

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest:
Bygningsmessig er arealene det søkes om komplett ferdigstilt med følgende unntak jfr. ansvarlig utførende sine samsvarserklæringer:

Assemblin AS Service Vestfold: UTF sanitærinstallasjoner, varme og kuldeinstallasjoner.
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Komplettering av utstyr. Ferdig før 12.05.18

Multiluft AS: UTF levering og montering av balansert ventilasjonsanlegg.
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Innregulering av luftmengder og FDV. Vil bli utført innen 12.05.18.

John Fadum AS: UTF grunnarbeider og landskapsutforming.
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Finoppretting av utearealer, asfaltering, ferdigplen og helleplasser. Vil bli utført i uke 18/19.

Dato for ferdigattest er satt til **01.09.2018.**

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.
Reguleringsplan for Kirkebakken Vest, felt B2, av 14.03.2005.

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Midlertidig brukstillatelse gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. pbl § 1-9.

Igangsetting av arbeider utover hva det er gitt tillatelse til, kan ikke igangsettes før det er omsøkt og godkjent.

Med hilsen

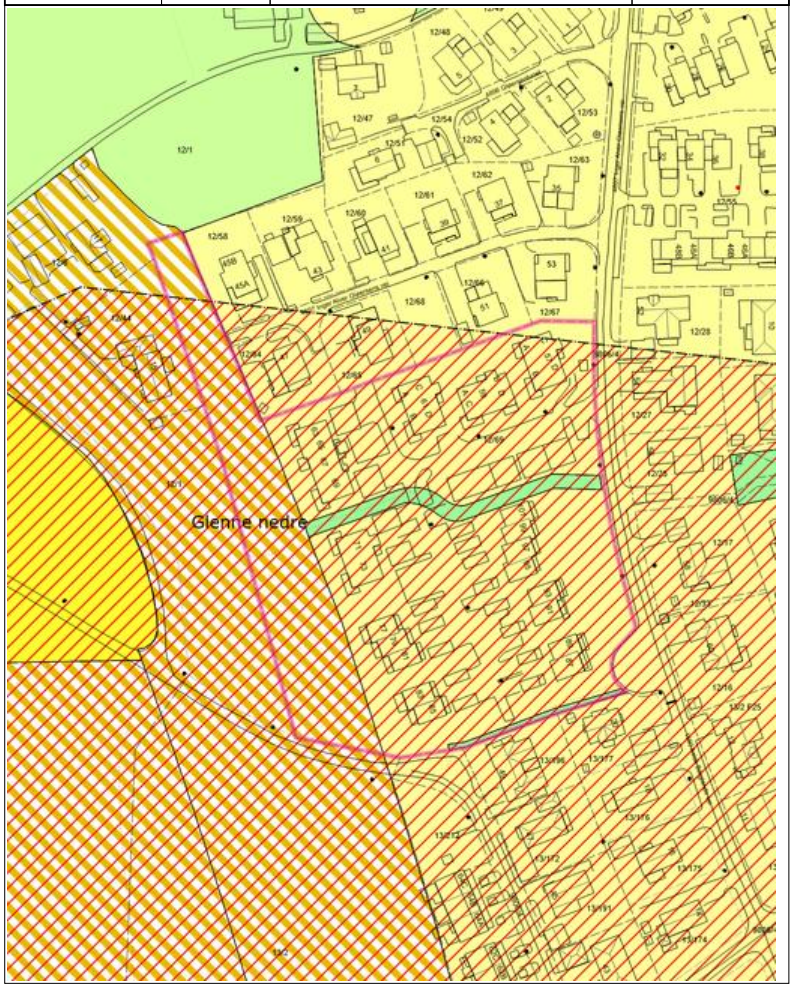
Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Kirkebakken vest AS
Kommunalteknisk planavdeling (KTP), her
Matrikkelansvarlig, her

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Inger Alver Gløersens vei 83 3184 BORRE, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**12**	**69**	**0**	**0**	Inger Alver Gløersens vei 57A, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 57B, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 57C, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 57D, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 59A, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 59B, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 59C, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 59D, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 61A, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 61B, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 61C, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 61D, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 63, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 65A, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 65B, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 65C, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 67, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 69, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 71A, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 71B, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 73, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 75, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 77, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 79, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 81, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 83, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 85, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 87, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 89, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 91, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 93, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 95, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 97, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 99, 3184 BORRE Inger Alver Gløersens vei 101, 3184 BORRE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	13026.46m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	688.12m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	3861.38m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	17104.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00305	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)	Kjørevei	130.93m^2
	3901 00305	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)	Konsentrert småhusbebyggelse	12896.8m^2
	3901 00305	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)	Turvei	688.11m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00418	Ynglingeveien 42A (9.11.2022)
00284	Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Vår ref. 15/45040
15/4182 - 5 / GBNR-12/2, GBNR-12/46

Saksbehandler:
Gudleik Engeseth

Inger Alver Gløersens vei, 12/2 og 12/46 - Tursti - Mindre reguleringsendring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	27.10.2015	081/15

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
11.09.2015	590811	13791_mindre reguleringsendring.pdf
24.09.2015	594030	Vedtatt reguleringsplan revidert 03.03.08
24.09.2015	594031	Vedtatt reguleringsbestemmelser datert 18.05.07
07.10.2015	597270	00305_G_20151006 Omsøkt endring

Administrasjonens forslag
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende forslag til mindre endring av reguleringsplan for "Kirkebakken Vest 1, gbnr 12/2":

1) Regulert trassè for tursti justeres i henhold vedlagt planutsnitt datert 06.10.2015
2) § 6 i reguleringsbestemmelsene suppleres med følgende rekkefølgebestemmelse: "Tursti A og B må være ferdig etablert før det gis ferdigattest for boliger på tilstøtende tomter."

27.10.2015 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende forslag til mindre endring av reguleringsplan for "Kirkebakken Vest 1, gbnr 12/2":

3) Regulert trassè for tursti justeres i henhold vedlagt planutsnitt datert 06.10.2015
4) § 6 i reguleringsbestemmelsene suppleres med følgende rekkefølgebestemmelse: "Tursti A og B må være ferdig etablert før det gis ferdigattest for boliger på tilstøtende tomter."

Møtebehandling:

Votering:
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)
På vegne av Kirkebakken Vest, Usbl Horten og PEAB har Spir arkitekter søkt om rammetillatelse på eiendommene gbnr 12/46 og deler av eiendommen gbnr 12/2, for i alt 32 nye boenheter.

Denne saken gjelder søknad om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, ved at linjeføringen på regulert turvei mellom byggeområdene B2 og B3 justeres. Linjeføringen ønskes justert for å oppnå en bedre tilpasning mellom turvei, ny bebyggelse og internveisystemet. Myndigheten til å fatte vedtak om mindre endringer av reguleringsplan tilligger hovedutvalg for bygg, regulering og næring.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)
I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn en tursti mellom boligområde B2 og B3, jfr. planutsnittene nedenfor.



Utnsitt av gjeldende reguleringsplan.



Collage av reguleringsplan og illustrasjonsplan som fulgte reguleringsplanen ved regulering.

Hensikten med turstien er å opprettholde en tverrforbindelse for allmennheten fra boligområdet i øst til LNF-området i vest ved en utbygging av boligområdene B2 og B3. Turstiens retning og utforming er regulert på bakgrunn av en tidligere utomhusplan som fulgte reguleringsplanen, der hele B3 var tenkt utbygd samtidig. Utbyggingen har imidlertid ikke skjedd slik, og regulert trasse for tursti vanskeliggjør gode planløsninger på resterende del av B3. Det søkes derfor om å flytte angrepspunktet på den vestlige delen av turstien ca 25 meter lenger sør, i tillegg til at trassen får en sving for å tilpasse seg planlagt bebyggelse på området. Mot øst avsluttes turstien på samme sted som i gjeldende reguleringsplan. Endringen innebærer kun en justering av trasse, da reguleringsformål og dimensjon på turstien opprettholdes.



Utsnitt av tilpasset trassè (alternativ trassè tursti)

Planstatus
Tiltaket omfattes av " Reguleringsplan for Kirkebakken vest 1, GBNR 12/2" med tilhørende bestemmelser, vedtatt i bygningsrådet 01.03.05, sist revidert 03.03.2008. Formålet i reguleringsplanen for GBNR. 12/2 og 12/46 er konsentrert småhusbebyggelse og tursti.

Lover og forskrifter
- Plan- og bygningsloven.
- Reguleringsplan Kirkebakken Vest (plan 305) vedtatt 14.03.05.

Vurderinger
Administrasjonen har vurdert at planendringen kan behandles som en mindre endring jfr. Pbl. § 12-14. Det foreligger ingen nabomerknader i saken.

Etter administrasjonens vurdering er omsøkte planendring er i tråd med intensjonen i vedtatt reguleringsplan. Dette fordi forslaget ivaretar muligheten for å komme seg fra eksisterende sti i øst til LNF-området i vest. I tilstøtende LNF-område er det ikke etablert noe stisystem som det er naturlig å koble den nye stien inn på. Det bør således ikke ha noen betydning om turstien justeres noe mot syd.

For å ivareta kravet i reguleringsplanen om at turstien skal ivareta allmennhetens tilgjengelighet er det viktig at regulert bredde på 5 meter opprettholdes. I tillegg er det viktig at ny trase markeres tydelig i terrenget. Dette fordi kryssing av internveien og nærhet til ny boligbebyggelse kan medføre usikkerhet om hvor stien går og om man kan gå forbi bebyggelsen.

I tillegg er det viktig å sikre at stien er etablert når boligområdet er utbygget. Dette for å ivareta kravet om tilgang til turområdene i vest for allmennheten. Siden etableringstidspunktet ikke er ivaretatt i gjeldende planbestemmelser vurderer administrasjonen det som fornuftig at bestemmelsene også endres.

Økonomiske konsekvenser
Ikke vurdert nærmere.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser
Ikke vurdert nærmere.

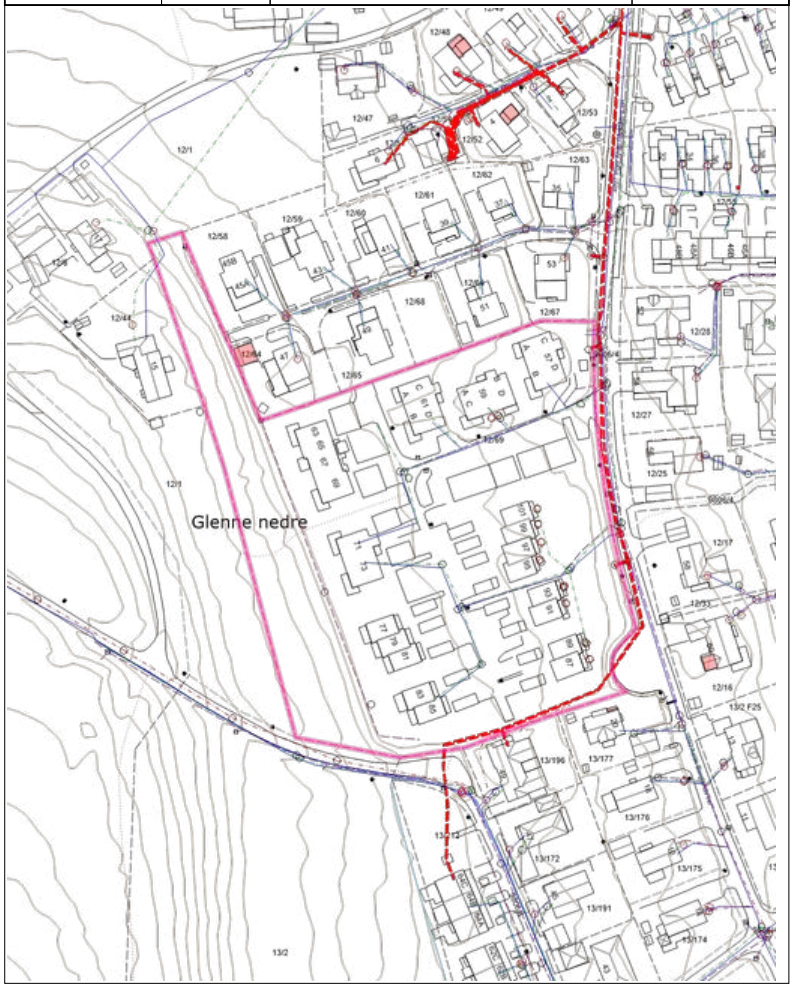
Konklusjoner/anbefaling
Administrasjonen anbefaler at foreliggende forslag til mindre endring av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Kirkebakken Vest vedtas.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inger Alver Gløersens vei 83 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:				

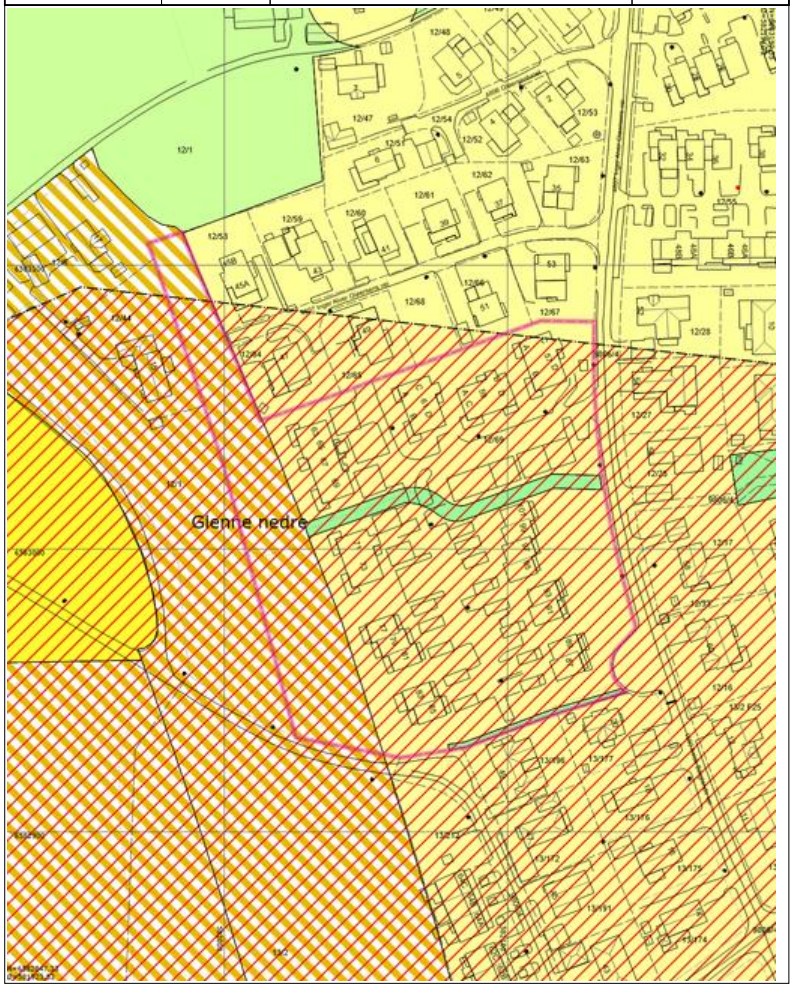
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Kanal og grøft
- Høydekurve

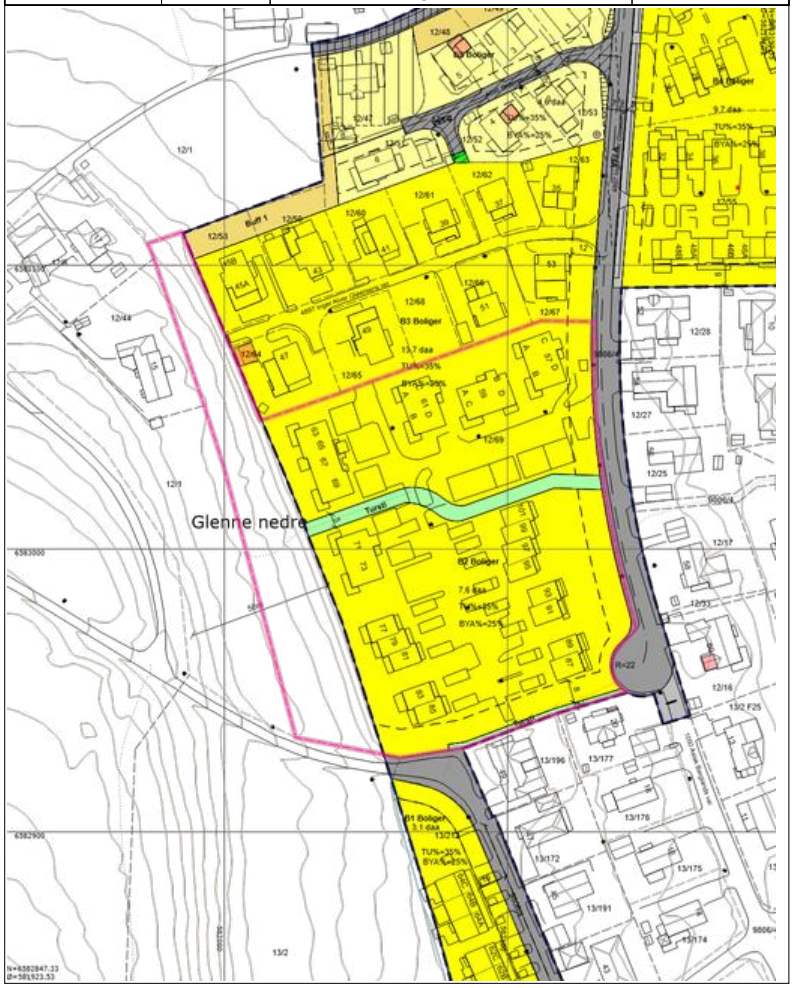
Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Inger Alver Gløersens vei 83 3184 BORRE, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Inger Alver Gløersens vei 83 3184 BORRE, m.fl.			
	Annen info:	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Kanal og grøft
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEBAKKEN VEST I

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00305
Arkivsak	2001005906

1. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet	27.04.04	058/04

2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet	01.03.05	014/05
Kommunestyret	14.03.05	014/05

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet – Endringen (E1)	09.05.06	062/06
Endringen av reguleringsbestemmelsen § 1 a): *"Byggeområde B1: Boliger kan bygges med saltak med maks 15 graders fall." (ikke innarbeidet)*		
Bygningsrådet – Endring (E2)	05.06.07	049/07
Endring av reguleringsbestemmelsen § 1 b) for byggeområde B5		
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring – Endring (E3):	27.10.15	081/15
Endring av regulert turstitrase på plankartet. Ny rekkefølgebestemmelse i § 6 om tidspunkt for etablering. (ikke innarbeidet)		
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring – Endring (E4)	26.10.21	069/21
Ny § 4 c): Innenfor formålet Buff 1-2 skal det etableres en flerskiktig vegetasjon på minimum 10 meter som skal beskytte boligeiendommen mot landbruksaktivitet og støy fra veien. Innenfor formålet Buff 3 kan det etableres voll på maks 5 meter bredde og maks 1,5 meter høyde. Der det er behov kan vollen beplantes med hekk. Innenfor buff 3 kan det også etableres kun vegetasjonsskjerm/dekke i form av hekk på ca. 1,5 meter bredde. Den tilstøtende eiendom/sameie skal eie og skjøtte buffersonene.		

06/3972 - 11/212
HORTEN KOMMUNE
18 MAI 2007
SENTRALT ARKIV
BEVA

Horten kommune
Virksomhet, plan og utbyggingstjenester
Postboks 10
3191 Horten

Horten 10.05.07

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSKART KALT:
KIRKEBAKKEN VEST I, GBNR. 12/2, 12/46, 15/1, BORRE, HORTEN KOMMUNE.
Forslag til mindre vesentlig reguleringsendring av B5 og deler av B3. Forslaget er uthevet og i kursiv skrift og er utført av KEO-arkitekter 3.05.2007.

Dato for revisjon av planen:
Nytt pkt §4 c og endret pkt § 6 etter Bygningsrådets vedtak 27.04.04, sak 058/04 og 1.3.05 sak 014/05. Uteglemt §4 pkt e) satt inn igjen 10.05.07.

Dato for kommunestyrets vedtak: 14.03.05 sak 14/05

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:
Byggeområde, Pbl. § 25.1.ledd, pkt.1.
Offentlige trafikkområder Pbl. § 25. 1. ledd, pkt. 3.
Friområder Pbl. § 25. 1. ledd, pkt. 4.
Spesialområde Pbl. § 25.1.ledd pkt.6.
Fellesområder Pbl. § 25.1.ledd pkt.7.
Rekkefølgebestemmelser Pbl. §26

§1 a) Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse, B1, B2, B3, B4.
Boliger kan bygges i max 2 boligetasjer, med tilnærmet flatt tak eller saltak med max 10 graders fall som synlig visuelt dominerende takform.
Max gesimshøyde er 7m.
Tillatt utnyttelse % TU = max 35%. Garasjer, kjellere og boder er ikke medregnet. Tillatt bebygd areal % BYA = max 25%.
2 bilplasser pr. leiligheter på 3 rom og over, 1 bilplass pr. leilighet på 2 rom og færre, i fellesanlegg.
Felles nærleke- og oppholdsareal legges samlet sentralt i boliggruppene.

Kommunen skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen form, fasader, materialbruk og fargevalg er forenlig med områdets omgivelser generelt og spesielt i forhold til områdets egenart.
Tiltakets virkning i omgivelsene skal visualiseres ved perspektivskisser,

fotomontasje eller lignende som en del av rammesøknaden.

Innenfor de enkelte delområdene skal det avsettes lekeareal i hht utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Når søknaden om rammetillatelse innsendes, skal det legges ved en utomhusplan i M=1:500, som skal vise:
Områder for utendørs lagring og avfallshandtering.
Utforming av lekeområder.
Utforming av grøntarealer mot veggrunn og nabogrenser.
Parkeringsplass og adkomstarealer.
Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
Bebyggelsens plassering og høyde.
Ny transformatorkiosk i felt B3 langs A. Berglands vei eller langs forlengelsen av denne.

b) ***Byggeområde, frittliggende småhusbebyggelse, B5.***
Boliger på tomt 2, 3, 4, 5 og 6 ifølge illustrasjonsplanen kan bygges i maks 2 boligetasjer, uten sokkel eller kjeller, og med 10 - 22,5 graders takvinkel. Max gesimshøyde 6m. Bolig på tomt nr 1 skal bygges i 1,5 etasje med takvinkel 30 grader med taksteln og med gesimshøyde tilsvarende som dagens bolig på nr 7. Boder og garasjre til tomt nr 1 og 7 skal ha takvinkel 30 grader med takstein. Tillatt utnyttelse % TU = max 35% innenfor hele boligarealet, også spesialområdet. Garasjer og boder er ikke medregnet. Tillatt bebygd areal % BYA = max 25%. 2 bilplasser pr. leiligheter på 3 rom og over, 1 bilplass pr. leilighet på 2 rom og færre.
Garasjen for tomt nr 7, ifølge illustrasjonsplanen, skal bygges i en etasje. Utforming av garasjen må underordne seg hovedhuset på spesialområdet.

Kommunen skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen form, fasader, materialbruk og fargevalg er forenlig med områdets omgivelser generelt, og spesielt i forhold til områdets egenart. Tiltakets virkning i omgivelsene skal visualiseres ved perspektivskisser, fotomontasje eller lignende, som en del av rammesøknaden.

Innenfor delområde, B5, skal det innenfor boligformålet avsettes lekeareal i hht utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Lekearealet skal være ferdig opparbeidet, før boligene tas i bruk.

Felles nærlek- og oppholdsareal legges samlet sentralt i boligområdet.

Eksisterende steingjerde skal innpasses i situasjonsplanen.

Når søknaden om rammetillatelse innsendes, skal det legges ved en utomhusplan for B5 i M=1:500, som skal vise:

Innpassing av steingjerde.
Utforming av lekeområdet.
Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.
Bebyggelsens plassering og høyde.

§2 Offentlige trafikkområder.

Fortau, reguleringsbredde 3m, opparbeidet 2m, mellom Ynglingeveien og Aslak Berglands vei. Innsnevring ved hjørne av Idrettshallen.

Kjørevei VEI A skal ha en reguleringsbredde på 7m og en opparbeidet kjørebanebredde på 5m inntil fortauet.

§3 Friområder.
Tursti A og Tursti B skal ivareta almenhetens behov for turtraceer øst-vest.

§4 Spesialområder.

a) Frisiktsone ved avkjørsel, 4x65m. Over en høyde på 0,6m skal sikten være fri i denne sonen. Dette gjelder avkjørsel fra Vei B ***og vei C*** til Vei A samt krysset Vei A / Ynglingeveien.

b) Bevaring av trevegetasjon.
Et 10m bredt belte med store løvtrær over østgrensen. Rotsonen skal ikke graves i eller belastes med trafikk eller lagring.

c) Buffersone mellom boligområdene og arealene mot nord (Buff 1, 2 og 3)
Det skal etableres en flerskiktig vegetasjon med minimum gjennomsnittsbredde på 10 meter som skal beskytte boligeiendommene mot landbruksaktivitet og støy fra vei. Den tilstøtende eiendom/ sameie skal eie og skjøtte buffersonen

d) Eksisterende bolig Glenne nedre med naturlig tilhørende hageanlegg reguleres til spesialområde for bevaring.

e) Før iverksetting av tiltaket i hht gjeldende reguleringsplan skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede rydningsrøysene R2, R4, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R16 og område med kokegrop innenfor planområdets B1, B2, B3 og B5.

Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

§5 Fellesområder.
Felles avkjørsel, ***VEI C*** for boenhetene i Boligområde B5.
Reguleringsbredde 5 m. Opparbeidet kjørebane 3m.

Felles lekeplass, LEK 1, for boenhetene boligområdene B1, B2, B3 og B4.
Plassen skal, foruten lekeapparater, gi plass for ei ballslette på ca 20x30m

§6 Rekkefølgebestemmelser.
Kjøretrafikk til B2 skal føres nordover på ny vei A når veien er fullført. Før område B3, B4 og B5 kan bygges ut , skal vei A med infrastruktur (felles vann- og avløp) være etablert.

Signalanlegg i krysset Gannestadveien/Rv 310 må godkjennes av Statens vegvesen og være etablert før innflytting i første bolig.

Før alle delområdene kan innflyttes, må tilstrekkelig skolekapasitet være etablert.

ENDRING (E1):

BYGNINGSRÅDET 09.05.2006

VEDTAK

Bygningsrådet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr.2 mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Kirkebakken Vest, Borre. Endringen gjelder reguleringsbestemmelsenes § 1a:
- Byggeområde B1: Boliger kan bygges med saltak med maks 15 graders fall.

ENDRING (E3):

27.10.2015 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas følgende forslag til mindre endring av reguleringsplan for "Kirkebakken Vest 1, gbnr 12/2":
3) Regulert trassè for tursti justeres i henhold vedlagt planutsnitt datert 06.10.2015
4) § 6 i reguleringsbestemmelsene suppleres med følgende rekkefølgebestemmelse: "Tursti A og B må være ferdig etablert før det gis ferdigattest for boliger på tilstøtende tomter."

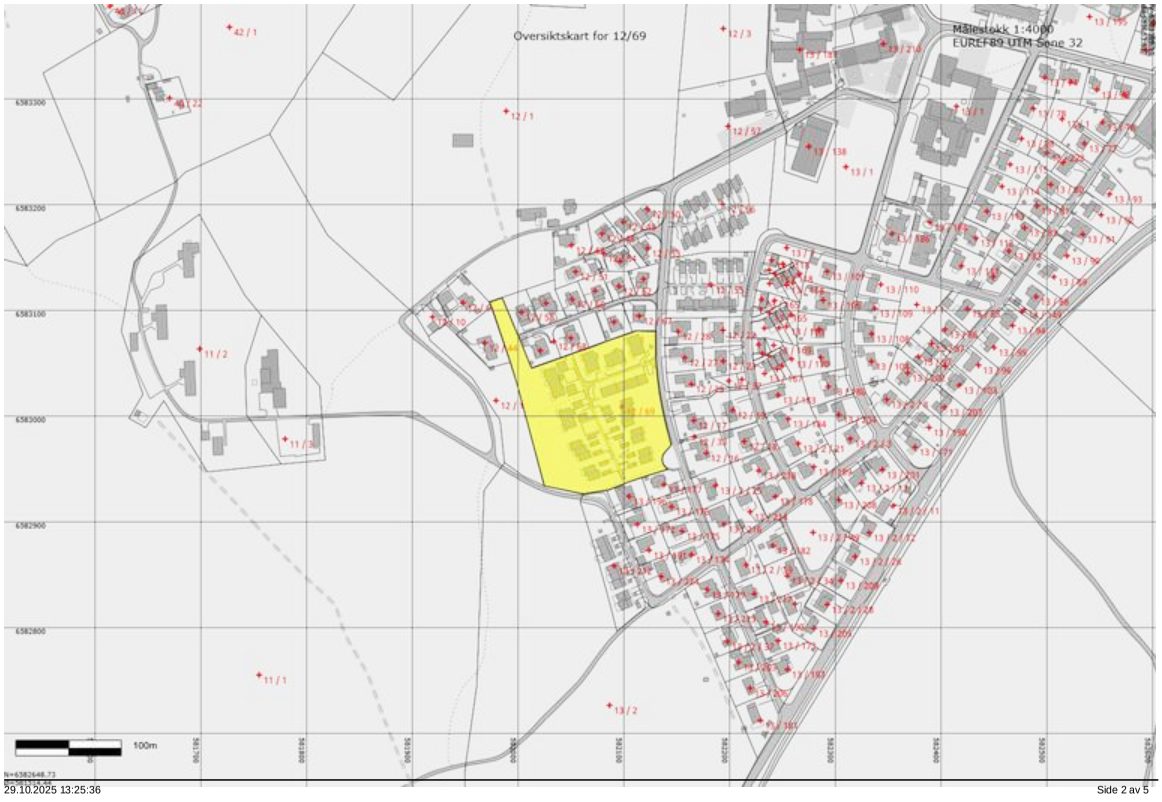
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**12**	**69**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 17563,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6583008,70 Øst: 582098,84

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6583059,12	582052,50	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			15,98	Ikke hjelpelinje		5	
2	6583064,56	582067,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			17,25	Ikke hjelpelinje		10	
3	6583070,38	582083,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,41	Ikke hjelpelinje		10	
4	6583079,25	582108,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			3,19	Ikke hjelpelinje		5	
5	6583080,33	582111,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			18,85	Ikke hjelpelinje		10	
6	6583080,11	582130,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	300,00
			57,53	Ikke hjelpelinje		13	
7	6583022,77	582133,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			18,01	Ikke hjelpelinje		13	
8	6583005,03	582137,02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	500,00
			33,86	Ikke hjelpelinje		13	
9	6582972,17	582145,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			11,03	Ikke hjelpelinje		5	
10	6582963,95	582137,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	11,00
			16,53	Ikke hjelpelinje		5	
11	6582949,48	582141,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			19,24	Ikke hjelpelinje		5	
12	6582943,63	582123,52	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	5	
			6,34	Ikke hjelpelinje		5	
13	6582941,82	582117,44	Jord	Grensepåle	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			14,00	Ikke hjelpelinje		5	
14	6582937,07	582104,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	

			20,24	Ikke hjelpelinje		13	
15	6582929,89	582085,34	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,21	Ikke hjelpelinje		13	
16	6582929,70	582084,15	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,38	Ikke hjelpelinje		13	
17	6582926,30	582062,03	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,59	Ikke hjelpelinje		13	
18	6582933,50	582025,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			98,79	Ikke hjelpelinje		5	
19	6583028,99	581999,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			22,52	Ikke hjelpelinje		5	
20	6583050,43	581992,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			55,02	Ikke hjelpelinje		10	
21	6583102,49	581975,14	Jord	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,47	Ikke hjelpelinje		10	
22	6583107,56	581973,07	Jordfast stein	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,64	Ikke hjelpelinje		10	
23	6583111,58	581985,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,52	Ikke hjelpelinje		10	
24	6583076,04	581999,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,46	Ikke hjelpelinje		10	
25	6583071,11	582002,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,09	Ikke hjelpelinje		10	
26	6583045,10	582012,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,89	Ikke hjelpelinje		10	
27	6583054,99	582041,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,14	Ikke hjelpelinje		10	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**12**	**69**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	17563,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.06.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6583008,699 Øst: 582098,839 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			12/69	0
Oppmålingsforretning	17.06.2020	19.06.2020	56/20		12/44	0
					12/1	0
					12/69	0
					13/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			12/69	0
Sammenslåing	13.09.2019	13.09.2019	32/18	Mottaker	12/69	9529,5
				Avgiver	12/2	-9529,6
Oppmålingsforretning/grensejustering	29.05.2019	05.07.2019	45/19		12/69	0
				Avgiver	13/177	-22,3
					9806/4	0
				Mottaker	12/72	22,3
Oppmålingsforretning/grensejustering	29.05.2019	05.07.2019	45/19	Avgiver	12/69	-4,4
					12/72	0
				Mottaker	13/177	4,5
Oppmålingsforretning	29.05.2019	05.07.2019	45/69		12/72	0
					12/69	0
Oppmålingsforretning	29.05.2019	27.06.2019	45/19		12/69	0

					13/177	0
					9806/4	0
Oppmålingsforretning	21.06.2018	17.06.2019	32/18		13/187	0
					12/1	0
					12/67	0
					12/57	0
					13/1	0
					12/69	0
					12/50	0
					12/53	0
					12/28	0
					12/55	0
				Avgiver	12/2	-2842
					12/63	0
					13/177	0
					12/54	0
					12/56	0
					13/138	0
					9806/4	0
					12/68	0
				Mottaker	12/72	2842
Oppmålingsforretning	22.06.2017	29.06.2017	17/1351	Avgiver	12/2	-8034,6
					12/66	0
					9806/4	0
					13/177	0
				Mottaker	12/69	8034,6
					12/67	0
					12/65	0
					12/68	0
					13/196	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

300623293	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	102	0	102

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Inger Alver Gløersens vei	83			Nord: 6582948,687194 Øst: 582066,132155 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Grunnkrets 301-Kirkebakken Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3184-BORRE Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: Matrikkelbrev

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
89508	20114 - Rydningsrøyslokalitet	AUT - Automatisk fredet	L-ARK - Arkeologisk lokalitet	16.01.2010	11/1 12/1 12/69 13/2 13/196 13/212 9806/4

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
17563,4	Nord: 6583008,69916209 Øst: 582098,83899468 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

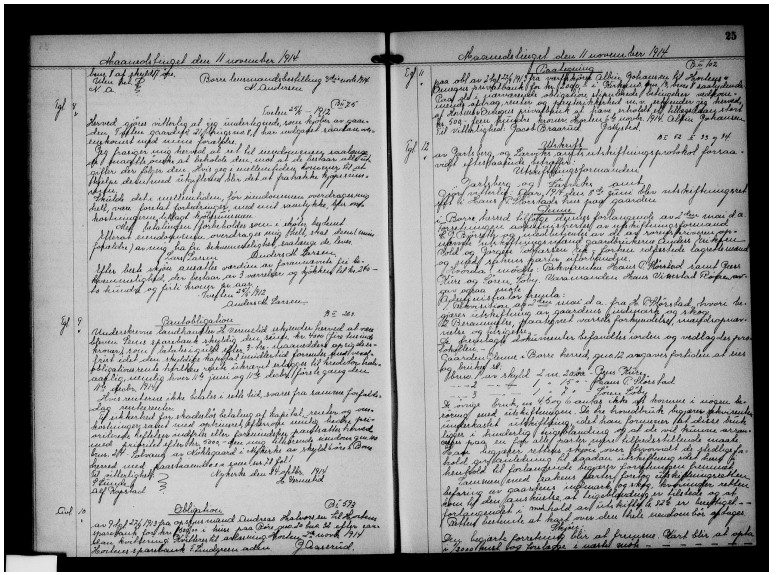
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

Arkivverket
Mellom Jarlsberg sorenskriveri, AV/SAKO-A-132/G/Ga/Gab/L000V: Pantebok nr. II V, 1914-1918, s. 25



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0049/22
Vår referanse: 2796839/18106362
Bestilling: C3 2022-03-23 (11) 94

Dato
23.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6819	28	30.12.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	12	56	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
80 6819
30 DES 80 06819
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

E R K L Æ R I N G
OM RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD
AV VANN -OG AVLØPSLEDNINGER SAMT VEI
OVER ANNEN EIENDOM.

Undertegnede eier av gnr. 12 bnr. 2 i Borre kommune erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at gnr. 12 bnr. 27 har rett til å legge og vedlikeholde vann -og avløpsledninger samt vei over min eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom og kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten samtykke fra bygningsrådet i Borre.

Borre den 27 / 11 19 80

Gløer Gløersen

eier av gnr. 12 bnr. 2

Til vitterlighet:

1. Tor Lund

2. .....

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0049/22
Vår referanse: 2796837/18106352
Bestilling: C3 2022-03-23 (11) 95

Dato
23.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3427	28	19.6.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	12	56	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
19.06.85 03427
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Erklæring.

Undertegnede eier av g. nr 12, b.nr 2 i Borre Kommune gir herved eier av g.nr 12, b.nr 25,30 og 35 tillatelse til å ha vann og avløpsledning fra bolig nedgravd over min eiendom. Tillatelsen innkluderer 1 (en) stk. synlig stakekum. Ledningene kan vedlikeholdes på vanlig måte.

Glenne, den 18.juni 1985

Gløer Gløersen

Eier av g.nr. 12, b.nr 2
Gløer Gløersen

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0049/22
Vår referanse: 2796843/18106382
Bestilling: C3 2022-03-23 (11) 96

Dato
23.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3924	28	18.9.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	12	9	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stemp. kr. 5.- 18/9-1974

Dagbok nr. 3924 1974 18/9
Horten sorenskriverembede

A v t a l e.

Undertegnede eier av gnr.12 brn.2 fru Inger Alver Gløersen og eier av gnr.12 brn.9 hrr Leif Eriksen er enig om følgende:

Eier av gnr.12 brn.2 gir herved eieren av gnr.12 brn.9 rett til å føre en 1½" plastledning til sin eiendom gnr.12 brn.9 på følgende vilkår:
Under arbeide ved gravning skal det påses at matjorden utskilles og legges på plass som før og evt. stener må fjernes. Ved krysning av drensgrøfter skal disse settes i tilfredstillende stand så som å stampe drensgrøften å legge innpregnerte bord under rørene. Ledningen skal ligge på min. 1,20m.

Eier av gnr.12 brn.2 står skadesløs ved evt. skader som måtte bli på vannledningen som følge av bruk og videre er eier av gnr. 12 brn.9 ansvarlig ovenfor eier av gnr.12 brn.2 for skade vannledningen måtte forårsake på grunnen.

Dersom ledningen i framtiden skulle komme i strid med utnyttelsen av eiendommem gnr.12 brn.2 forplikter eieren av gnr.12 brn.9 seg til å omlegge vannledningen etter grunneierens krav.

Borre, den 17. september 1974.

Inger Alver Gløersen.
Inger Alver Gløersen.

Leif Eriksen.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 19/9 1974

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inger Alver Gløersens vei 83 3184 BORRE

Betegnelse: Gnr 12, bnr 69 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no