PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NENSETJORDET 74

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Vedtekter

for **Nenset Hage I Borettslag** org nr. (SUS)

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 23.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nenset Hage I 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 Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag 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) 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

(2) 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
- 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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.

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

(7) 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 utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også 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 1 styreleder og 2 andre medlemmer samt 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,
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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer 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 eventuelt 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 burettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om bustadsbyggjelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling

i Nenset Hage I Borettslag (378)

Tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00, Cappelensgate 11 - møterom Gimsøy.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Nenset Hage I Borettslag

Om Nenset Hage I Borettslag

Nenset Hage I Borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Nenset Hage I Borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

Nenset Hage I Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Rune Kabbe Kristoffersen
Styremedlem, Sissel Jensen
Styremedlem, May Brith Madsen
Varamedlem, Jan Helge Madsen
Varamedlem, Jahn Tore Nergård

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Nenset Hage I Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.
Utover styrehonorar ble kjøpt inn PC til styret for 5994,-

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter, hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet. 2 varamedlemmer har deltatt på 1 av møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Saker under arbeid og planlegging

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	600 578	149 552
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	66 540	451 027
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-17 120 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	0	8 560 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	8 560 000
C: Årets endring disponible midler	**66 540**	**451 027**
D: Disponible midler 31.12.	**667 118**	**600 578**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**664 767**	**573 548**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Nenset Hage I Borettslag orgnr: 931 437 976

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		555 072	496 680	555 000	630 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 591 920	1 546 700	1 591 900	1 453 800
Salgsinntekter		0	2 071	0	0
Sum inntekter		**2 146 992**	**2 045 451**	**2 146 900**	**2 083 800**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 935	8 550	9 000	9 400
Styrehonorar	2	20 000	0	0	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 820	0	0	2 820
Forretningsførerhonorar		37 926	36 336	37 200	38 500
Medlemskontigent		3 499	2 800	3 500	3 500
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 800	1 700
Sommer og vinterkostnader		54 705	37 500	55 000	60 000
Vedlikehold	3	29 503	22 751	48 900	50 000
Kabel-tv		77 672	71 840	75 500	79 800
Forsikring		57 371	52 676	57 400	62 400
Kommunale avgifter	5	256 471	257 784	242 300	264 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 995	0	0	4 000
Andre driftskostnader	4	2 802	2 995	9 800	10 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		5 994	0	0	6 000
Sum driftskostnader		**563 373**	**494 912**	**540 400**	**612 320**
Driftsresultat		**1 583 619**	**1 550 539**	**1 606 500**	**1 471 480**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 631	15 928	0	20 000
Rentekostnad		1 544 710	1 115 440	1 591 900	1 453 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 517 079**	**-1 099 512**	**-1 591 900**	**-1 433 600**
Årsresultat		**66 540**	**451 027**	**14 600**	**37 880**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		66 540	451 027	14 600	37 880
Sum overføringer		66 540	451 027	14 600	37 880

Balanse pr 31.12.25 for Nenset Hage I Borettslag orgnr: 931 437 976

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	55 340 000	55 340 000
Sum varige driftsmidler		**55 340 000**	**55 340 000**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 340 000**	**55 340 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 351	27 030
Periodisert kostnad		62 369	57 371
Sum fordringer		**64 720**	**84 401**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		664 767	969 356
Sum bankinnskudd og liknende		**664 767**	**969 356**
Sum omløpsmidler		**729 487**	**1 053 757**
SUM EIENDELER		**56 069 487**	**56 393 757**

Balanse pr 31.12.25 for Nenset Hage I Borettslag orgnr: 931 437 976

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Opptjent egenkapital	7	597 118	530 578
Sum egenkapital	**7**	**667 118**	**600 578**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	27 670 000	27 670 000
Borettsinnskudd	9, 10	27 670 000	27 670 000
Sum langsiktig gjeld		**55 340 000**	**55 340 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 369	453 179
Sum kortsiktig gjeld		**62 369**	**453 179**
Sum gjeld		**55 402 369**	**55 793 179**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 069 487**	**56 393 757**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rune Kabbe Kristoffersen	May Brith Madsen	Sissel Jensen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	8 935	8 550
Sum	**8 935**	**8 550**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	20 000	0
Sum	**20 000**	**0**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	447	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 056	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	22 751
Sum	**29 503**	**22 751**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7720 Generalforsamling	425	1 097
7770 Bank og kortgebyrer	1 977	1 899
7772 Andre gebyrer	400	0
Sum	**2 802**	**2 995**

Note 5 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7760 Eiendomskatt	256 471	257 784
Sum	**256 471**	**257 784**

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 340 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 340 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 340 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	597 118	530 578
Sum	**667 118**	**600 578**

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**
Lånenummer:	**30007596401**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2064
Opprinnelig lånebeløp:	27 670 000
Lånesaldo 01.01:	27 670 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**27 670 000**
Saldo 5 år frem i tid:	27 670 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007596401	6	2 140 000	12 840 000
	1	2 090 000	2 090 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 900 000	1 900 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 800 000	3 600 000
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 625 000	1 625 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 30007596401 har første avdrag 30.09.2044 med kr 204 436	6	2 140 000	5 270
	1	2 090 000	5 147
	1	2 040 000	5 024
	1	1 900 000	4 679
	1	1 875 000	4 618
	2	1 800 000	4 433
	1	1 700 000	4 187
	1	1 625 000	4 002

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	27 670 000	27 670 000
Sum	**27 670 000**	**27 670 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 670 000	27 670 000
Borettsinnskudd	27 670 000	27 670 000
Sum	**55 340 000**	**55 340 000**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	55 340 000	55 340 000
Sum	**55 340 000**	**55 340 000**

Resultat og balanse med noter for Nenset Hage I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nenset Hage I Borettslag

Styreleder	Rune Kabbe Kristoffersen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	May Brith Madsen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Sissel Jensen (sign.)	13.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nenset Hage I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nenset Hage I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo document key: LI8JX-L33Q6-1337A-743MH-5M6DQ-KO50N

Shape the future
with confidence

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 kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: LI8JX-L33Q6-1337A-743MH-5M6DQ-KO50N

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-20 12:11:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LI8JX-L33Q6-1337A-743MH-5M6DQ-KO50N

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nenset Hage I Borettslag tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00 - Cappelensgate 11 - møterom Gimsøy.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: Alle 7 andelseiere

Antall godkjente fullmakter: 1

Eli Johanne Ohnstad

Fra GBBL: Lars Christensen

Møtet ble åpnet av: Rune Kabbe Kristoffersen

1.2 Valg av møteleder og referent

Møteleder: Rune Kabbe Kristoffersen

Referent: Anne Britt Dahl.

Vedtak:
Møteleder: Rune Kabbe Kristoffersen

Referent: Anne Britt Dahl

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

May Brith Madsen

Sissel Jensen

Vedtak:
Protokoll underskrivere:

May Brith Madsen og Sissel Jensen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 30. mars 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Kr. 30.000,-

Styremedlem: Kr. 7.500,-

Styremedlem: Kr. 7.500,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder: Rune Kabbe Kristoffersen

Styremedlem: May Brith Madsen

Varamedlem: Jahn Tore Nergård

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Rune Kabbe Kristofferse Gjenvalgt for 2 år.

Enstemmig valgt.

Styremedlem: Roar Småge. Ny for 2 år.

Enstemmig valgt.

Styremedlem: Sissel Jensen 1 år

Ikke på valg.

1. varamedlem: Jan Helge Madsen

2. varamedlem: May Brith Madsen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

Vedtak:
Delegat: Rune Kabbe Kristoffersen

Vara delegat: Jan Helge Madsen

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

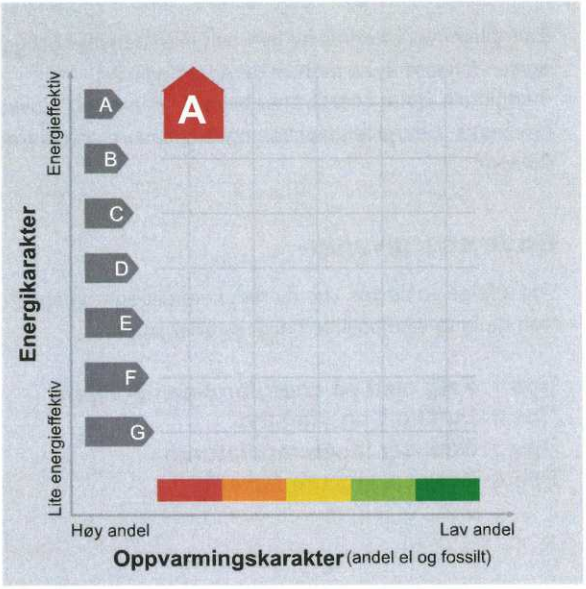
Protokoll for Nenset Hage I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Kabbe Kristoffersen (sign.)	11.04.2026
Sekretær	Anne Britt Dahl (sign.)	12.04.2026
Protokollvitne	Sissel Jensen (sign.)	11.04.2026
Protokollvitne	May Brith Madsen (sign.)	12.04.2026

ENERGIATTEST

Adresse	Nensetjordet 68
Postnummer	3736
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	2560
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301232355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	eadea852-9003-4bbe-84ac-a83232248502
Dato	30.05.2024
Innmeldt av	Maxbo Tekniske Tjenester AS v/ SONDRE GRØNLAND



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nensetjordet 68
Postnummer: 3736
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 30.05.2024 8:51:32
Energimerkenummer: eadea852-9003-4bbe-84ac-a83232248502

Kommunenummer: 4003
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 2560
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301232355

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	82 m²
Areal gulv	82 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	49,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,49 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,49 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Maxbo Tekniske Tjenester AS
Navn person	Maxbo Tekniske tjenester

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	1,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 852 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 342 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 852 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 852 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 852 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SKIEN KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 23/107801

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS Vipeveien 43 3917 PORSGRUNN	PBBL

Midlertidig brukstillatelse er gitt for tiltak etter §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Porsgrunnsvegen 193A	221	8	0	0

Tiltakets/byggets art:

Vedtaksdato	**Saksnr**
26.06.2023	338/23

Tillatelse til tiltaket er gitt:	26.04.2019 i sak 227/19
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boliger
Bygningsnummer:	Nensetjordet 72 – 300743870 – BRA 82,6 m^2 Nensetjordet 74 – 300743871 - BRA 82,6 m^2 Nensetjordet 76 - 300743875 - BRA 82,6 m^2 Nensetjordet 78 – 300743880 - BRA 82,6 m^2 Nensetjordet 80 – 300743882 - BRA 82,6 m^2 Nensetjordet 82 - 300743888 –BRA 82,6m^2 Nensetjordet 84 – 300743795 - BRA 75 m^2 Nensetjordet 86 – 300743798 - BRA 75 m^2 Nensetjordet 88 – 300743800 – BRA 75 m^2 Nensetjordet 90 – 300743799 – BRA 75 m^2
Bruksareal (BRA)	Som angitt over – sum 1095,6 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om midlertidig brukstillatelse med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 14.06.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Tillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av område BK2.

Gjenstående arbeider må være utført innen 01.06.2025.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre	Frode Johannessen
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

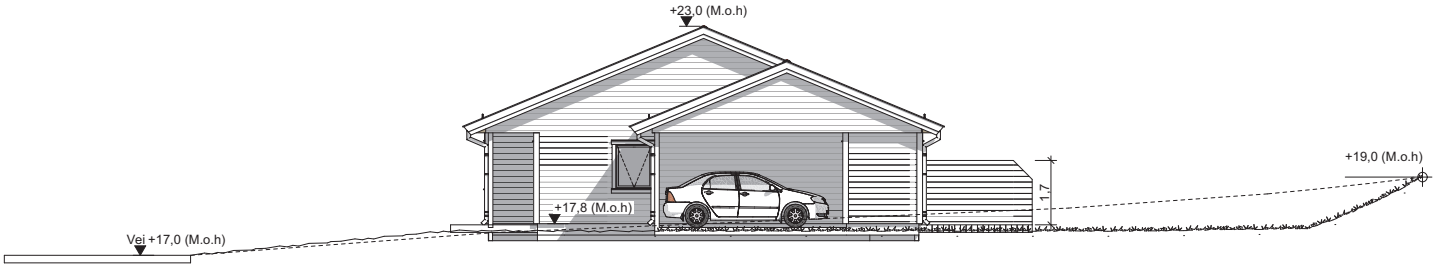
Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.



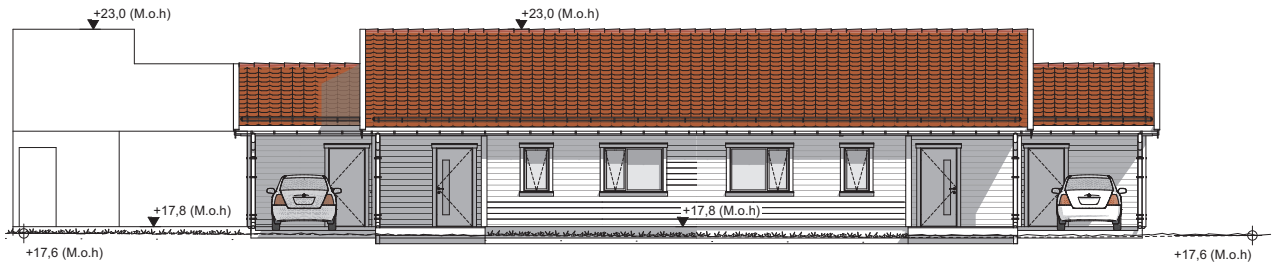
Fasade Øst



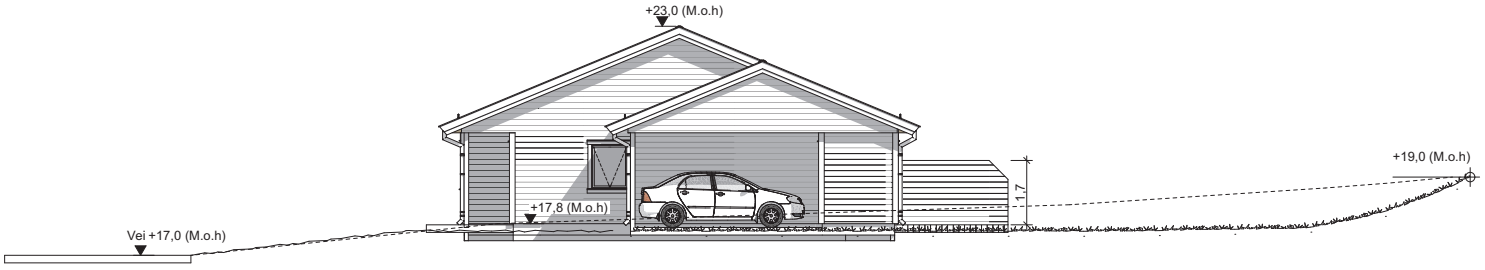
Fasade Nord

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase		Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS	
Prosjekt: **Nenset Gård (11-12)** 3735 Skien			Dato: 23.02.2023
			Tegnet av: EL / Kontr. av: BT
Prosjektnr.: 147	Tegningsnr.: A40-02	Målestokk: 1:100	Ark: A3
Type tegning: Fasade Nord og Øst		Gnr/Bnr: 221/8	MAXBO Tekniske tjenester



Fasade Øst

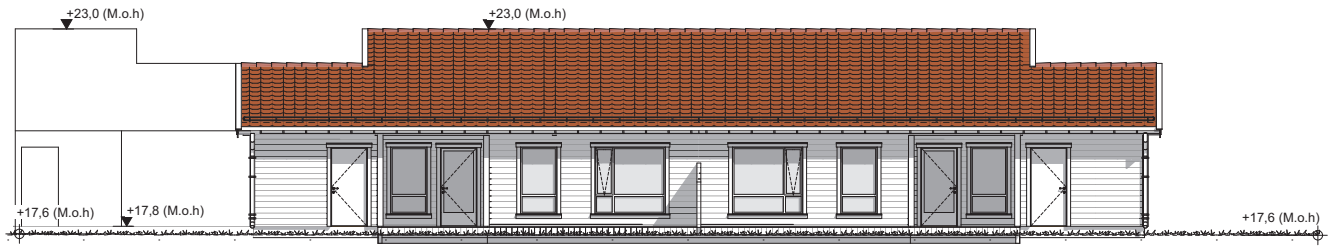


Fasade Nord

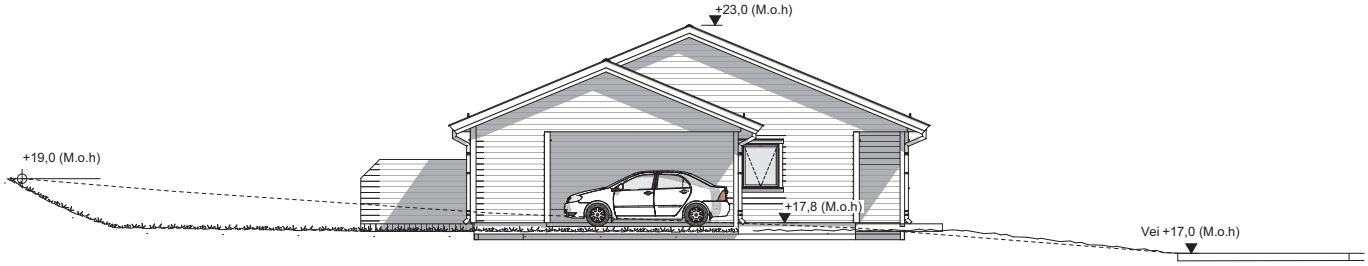
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase	Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS
Prosjekt: **Nenset Gård (13-14)** 3735 Skien	Dato: 23.02.2023
	Tegnet av: EL / Kontr. av: BT
Prosjektnr.: 147 / Tegningsnr.: A40-04 / Målestokk: 1:100 / Ark: A3	
Type tegning: Fasade Nord og Øst	Gnr/Bnr: 221/8

MAXBO Tekniske tjenester



Fasade Vest



Fasade Syd

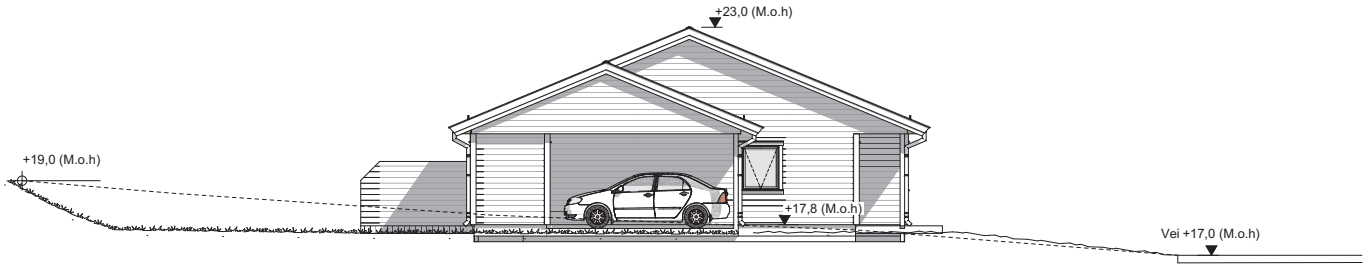
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase		Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS	
Prosjekt: **Nenset Gård (11-12)** 3735 Skien			Dato: 23.02.2023
			Tegnet av: EL / Kontr. av: BT
Prosjektnr.: 147	Tegningsnr.: A40-03	Målestokk: 1:100	Ark: A3
Type tegning: Fasade Vest og Syd		Gnr/Bnr: 221/8	

MAXBO Tekniske tjenester



Fasade Vest

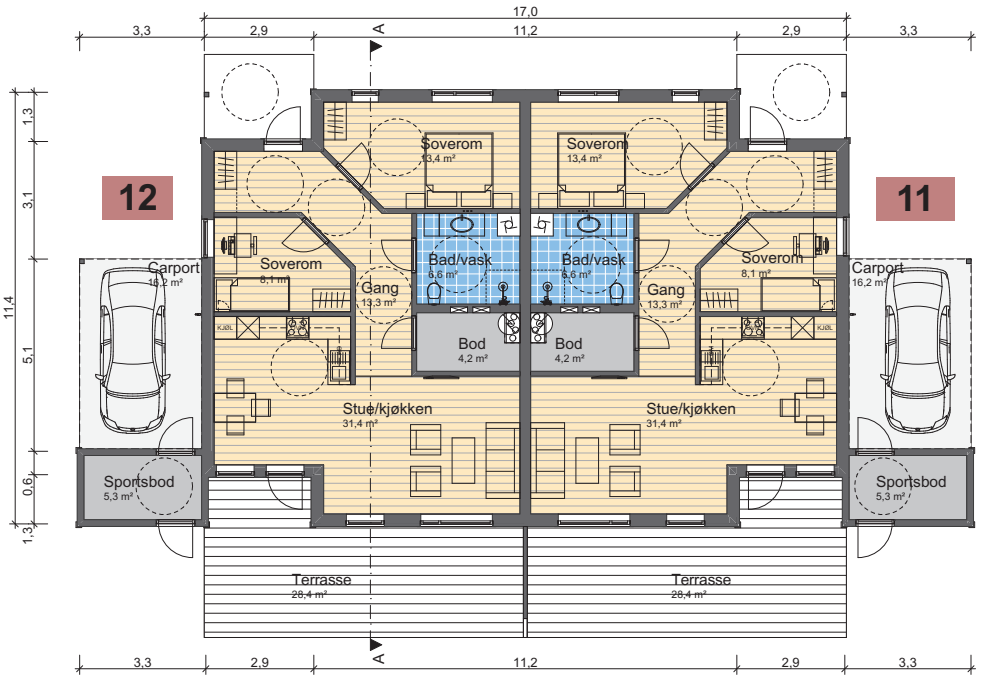


Fasade Syd

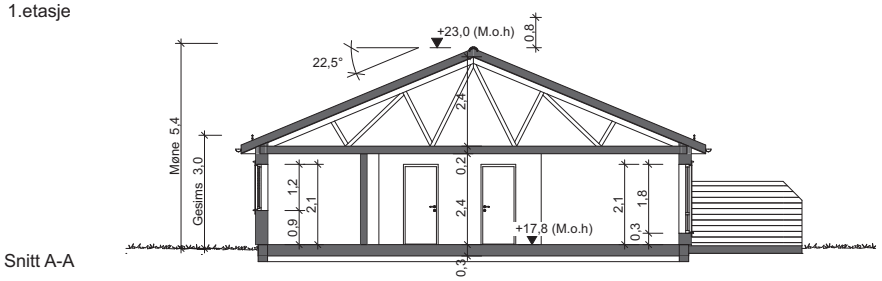
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase	Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS
Prosjekt: **Nenset Gård (13-14)** 3735 Skien	Dato: 23.02.2023
	Tegnet av: EL / Kontr. av: BT
Prosjektnr.: 147 / Tegningsnr.: A40-05 / Målestokk: 1:100 / Ark: A3	
Type tegning: Fasade Vest og Syd	Gnr/Bnr: 221/8

MAXBO Tekniske tjenester



1.etasje



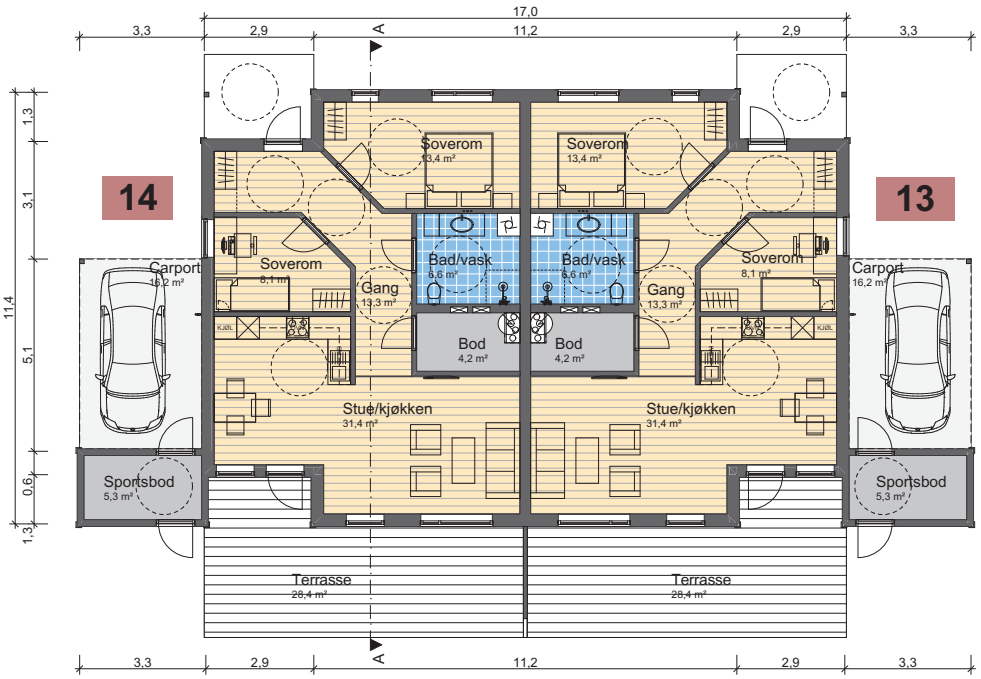
Snitt A-A

BYA (Bebygd areal)	
ID	Area
BYA	242,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA Leilighet 11	86,3
BRA Leilighet 12	86,3
	172,6 m²
BRA Å (Åpent overbygd bruksareal)	
ID	Area
BRA Å Carport 11	16,2
BRA Å Carport 12	16,2
BRA Å Inngang 11	3,3
BRA Å Inngang 12	3,3
BRA Å Terrasse 11	3,3
BRA Å Terrasse 12	3,3
	45,6 m²

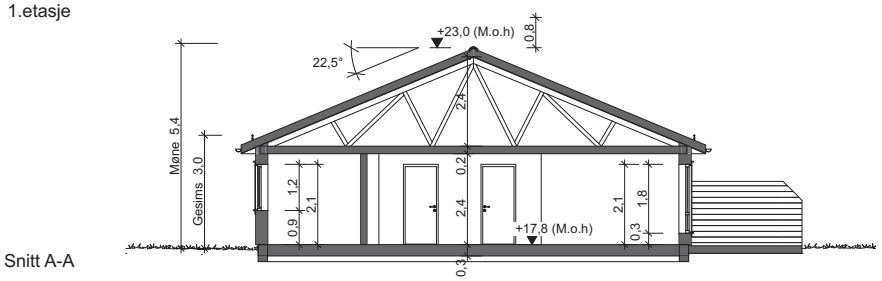
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase	Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS
Prosjekt: **Nenset Gård (11-12)** 3735 Skien	Dato: 23.02.2023 Tegnet av: EL Kontr. av: BT
Prosjektnr.: 147 / Tegningsnr.: A20-07 / Målestokk: 1:100 / Ark: A3	
Type tegning: Plan og snitt	Gnr/Bnr: 221/8

MAXBO Tekniske tjenester



1.etasje



Snitt A-A

BYA (Bebygd areal)	
ID	Area
BYA	242,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA Leilighet 13	86,3
BRA Leilighet 14	86,3
	172,6 m²
BRA Å (Åpent overbygd bruksareal)	
ID	Area
BRA Å Carport 13	16,2
BRA Å Carport 14	16,2
BRA Å Inngang 13	3,3
BRA Å Inngang 14	3,3
BRA Å Terrasse 13	3,3
BRA Å Terrasse 14	3,3
	45,6 m²

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B				
A	01.03.23	Bredde carport og sportsbod	NK	STL

Fase: Søknadsfase

Tiltakshaver: Nenset Utbygging AS

Prosjekt:
Nenset Gård (13-14)
3735 Skien

Dato: 23.02.2023

Tegnet av: EL

Kontr. av: BT

Prosjektnr.: 147

Tegningsnr.: A20-08

Målestokk: 1:100

Ark: A3

Type tegning: Plan og snitt

Gnr/Bnr: 221/8

MAXBO Tekniske tjenester

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 14.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	2560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nensetjordet 74, 3736 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 5 784 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 289 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 5 784 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012004
Navn	Detaljregulering for del av Nenset gård, gbnr 221/8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/91/2012004%20Planbestemmelser%20%2027022024.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Formål** Blå/grønnstruktur **Feltnavn** o_BG
	Delareal 1 488 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK4
	Delareal 4 161 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR DEL AV NENSET GÅRD, GBNR 221/8
Plan ID: 2012004

Dato for plankartet : 25.06.2013 sist revidert 24.09.2014, 15.01.2024, 06.03.2024.
Dato for bestemmelsene: 25.06.2013 sist revidert 24.09.2014, 18.08.2015, 15.01.2024, 27.02.2024.

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 25.06.2013, sist revidert 15.01.2024.
Det regulerte området utgjør ca. 48,5 daa.

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 og §12-6)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2. LEDD NR1)	
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	BK1-4
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	BB
Lekeplass	LEK1-3
Næringsbebyggelse	NÆ
Vann- og avløpsanlegg	VA
Energianlegg	NA
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2. LEDD NR2)	
Kjøreveg	KV1-6
Annen veggrunn grøntareal	AVG1-3
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2. LEDD NR3)	
Blå-/ grønnstruktur	BG
Vegetasjonsskjerm	VS
HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	
Frisikt	H140
Høyspenningsanlegg	H370
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter PBL	H710

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse og næringsbebyggelse (industri-, håndverks- og lagervirksomhet). Sør for Nenset gård vil det reguleres til boligformål mens det nord for Nenset gård vil legges til rette for næringsformål.
Innpassing av bebyggelsen og terrengformingen skal skje på en slik måte at det gir et godt bomiljø og at området framstår med en samlende form og har en naturlig tilknytning til eksiterende boliger og natur i nærområdet.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis rammetillatelse/byggetillatelse:

- skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500.
- skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.
- skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- skal det foreligge geotekniske vurderinger av byggegrunnen.

Område NÆ kan ikke bygges ut før KVU for Grenlandsbanen er godkjent.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for første bolig i planområdet:

- må det gjøres vurderinger av skolekapasiteten i Klyve barneskolekrets.
- skal området ha etablert veg, vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning.
- skal uteområder, inkludert lekeplasser og friområder, som naturlig hører til hvert enkelt byggeområde (BK1-4 og BB), være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering, landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor BK3 skal f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelse 3.1.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for ny bebyggelse i område NÆ:

- skal vegetasjonsskjerm VS være beplantet. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret tillates utsettelse av planting til påfølgende vår.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

I forbindelse med søknad om byggetillatelse/rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Landskapsplan
Det skal utarbeides landskapsplan i målestokk 1:500.
Planene skal inneholde:

- Eventuelle utbyggingsetapper
- Disponering av arealene
- Bebyggelsens plassering
- Byggehøyder / mønehøyder og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Atkomstforhold, interne veger, parkering, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
- Plassering av kabelfordelingsskap
- Utforming av uteoppholdsarealer inkludert lekeplasser, turveger og beplantning.

- Terrengendringer med gamle og nye koter. Håndtering av overflatevann.
- Snitt som viser gammelt og nytt terreng

Plan for håndtering av overvann
Planene skal inneholde:
- Overordnet prinsipp for avledning av overvann i hele området.
- Oppbygging av grøfter, samt lengde og tverrprofil
- Teknisk løsning for kryssing av kjøreveger
- Plan og beskrivelse for eventuelle fordrøyningsmagasiner

Tiltak:
- Langs deler av skråningskanten etableres en kombinert drens- og overvannsgrøft.
- Overvann og drensvann i hele feltet samles og ledes i tette rør til kontrollerte utløp nede ved elvekanten.
- Selve skråningen sikres ved at det etableres et system av dype drensgrøfter for å motvirke oppbygging av grunnvannstrykk i selve skråningene. Sikringen skal gjøres i samråd med geotekniker.
  Drensgrøftene kan kombineres med legging av tette rør for nedføring av overvann.
- Lauvtrevegetasjonen i skråningene vedlikeholdes ved at gamle trær hogges slik at yngre vegetasjon får overta.

Geoteknisk vurdering av byggegrunnen
Vurderingen skal inneholde
- Dokumentasjon på utført totalsonderinger og tas løsmasseprøver 5 steder langs skråningskanten ned mot Skienselva.

Tekniske planer
- Tekniske planer for veg, kabler, vann og avløp.

2.3 MILJØFORHOLD

Støy
Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

Radon
Gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, skal utføres slik at radon hindres i å trenge inn.
Under kjellergulv skal det være innretninger som effektivt kan lufte ut radongass.
Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m3.

Universell utforming
Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad

utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

Energikilder
Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes.

Ledningsnett
Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

Avfallshåndtering.
Avfallshåndtering skal løses ved offentlig veg eller i felles miljøstasjon.

Terrenginngrep
Ved terrenginngrep, skal terrengformingen tilpasses eksisterende terreng og opparbeide området med et helhetlig landskapsuttrykk.

Overvann
Terrenget må utformes slik at overvann føres på overflaten til overvannsgrøfter eller andre arealer tilrettelagt for avledning av overvann. Ved fastsetting av høyde på gulv i ny bebyggelse, må denne settes så høyt at det oppnås naturlig fall fram til nærmeste overvannstrasé.

Snøopplag
For å sikre rom for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg en 0,5 m.

Automatisk freda kulturminner
Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, område BK 1-4
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.

Valg av hustype og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak på boligene. Det skal være samme takform innenfor det enkelte byggeområde.
Garasje skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

Boligene skal være utformet etter prinsippet om universell utforming. For å tilfredsstille krav til bolig som er universelt utformet skal:

- Alle nødvendige rom (gang, bad, kjøkken, stue og min. ett soverom) i boligen skal være samlet på inngangsplanet. Disse rommene skal være tilgjengelige for rullestolbrukere.
- Boligen skal ha trinnfri atkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan og terrasse/privat uteplass.

For område BK1 gjelder:
Renovasjonsanlegg kan etableres innenfor formålet.
Fellesgarasjer og boder kan etableres utenfor byggegrensen mot vest i formålet, inntil 1 meter fra formålsgrensen.

For område BK4 gjelder:
Fellesgarasjer og boder kan etableres utenfor byggegrensen mot nord i formålet, inntil 0,5 meter fra formålsgrensen.

Følgende boligtyper er tillatt:

Boligområde BK1-4 skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det åpnes for disse hustypene: tomannsbolig, tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus og rekkehus.

For område BK1-4 gjelder:
Maksimal tillatt byggehøyder:
9 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde.
Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen
Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 35%.

Parkering
Krav til parkering skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsareal
Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel. Beboerne innenfor hvert av delområdene BK1-4 har felles ansvar for drift og vedlikehold av lekeplass og øvrig utomhusanlegg i sitt delområde.

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, område BB
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.

Valg av hustype og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak på boligene. Det skal være lik takform innenfor byggeområdet.
Garasje skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde.

For område BB kan det etableres lavblokker inntil tre etasjer.
Maksimalt tillatt byggehøyder:
12 meter mønehøyde og 10 meter gesimshøyde.
Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen.
Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 35%.

Parkering
Krav til parkering skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsareal
Krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Område for næringsbebyggelse NÆ
Innenfor område NÆ kan det etableres industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
Valg av bebyggelse og plassering skal ta hensyn til en funksjonell og visuell helhet. Byggene skal ha god arkitektonisk utforming, med robuste materialer av god kvalitet og tilpasses omgivelsene. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak. Det skal være lik takform innenfor byggeområdet.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige cote 25.
Maksimal tillatt grad av utnytting (BYA) er 50%.
Bebyggelse i område NÆ skal deles opp i minimum 4 enheter og fasader mot elvesiden skal ikke overskride 60 % av områdets langside.

Parkering
Krav til parkering skal tilfredsstille krav i den til enhver tid gjeldende arealdel.

Lekeplasser, f_LEK 1–3
Det skal anlegges tre sandlekeplasser innenfor planområdet. Disse skal ha et variert innhold og være attraktive for flere aldersgrupper.

f_LEK2 skal opparbeides med minimum 6 ulike typer utstyr/funksjoner til variert lek og

aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (eksempelvis balanse, store klatreapparater, ball-lek, i tillegg til fri lek). Lekeplassen skal også møbleres med universelt utformede sittemøbler. Minimum 30% av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet. Lekeplassen skal ha inngjerding mot kjørevegene.

Innenfor f_LEK 2 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares så lenge det ikke er i konflikt med sikkerheten.

Vann- og avløpsanlegg o_VA
Det skal etableres avløpspumpestasjon innenfor formålet. Tilstrekkelig oppstillingsplass og snumuligheter skal sikres.

Energianlegg, EA
Nettstasjon kan plasseres inntil 3 m fra regulert formålsgrense mot kommunal veg. Det skal legges til rette for 400V strømforsyning i området.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg, o_KV 1, f_KV2-4, o_KV5 og KV 6
o_KV1 omfatter ny offentlig veg til boligene i BK1-4 og BB. Vegen erstatter også atkomst til eiendommene gnr/bnr 221/334, 221/924 og 221/137.
f_KV2 omfatter ny felles veg til eiendommer øst for planområdet og for de østre boligene i BK2.
f_KV3 omfatter eksisterende felles adkomstveg til Skienselva og brygge.
f_KV4 omfatter ny felles adkomstveg til boligene i BB~~, samt adkomst til pumpestasjon og trafo.~~
o_KV5 omfatter ny offentlig adkomstveg til næringsområdet NÆ.
KV6 omfatter eksisterende privat veg for Nenseth gård.

Annen veggrunn – grøntareal, AVG1-3
Arealene omfatter arealer i tilknytning til veg. Arealene kan brukes til snøopplag. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3.4 GRØNNSTRUKTUR

Blå/ grønnstruktur o_BG
Området skal anlegges som grønnkorridor. Arealet skal brukes til snøopplag. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.

Vegetasjonsskjerm VS
Der det er eksisterende vegetasjon skal denne bevares, for øvrig skal det beplantes med hurtigvoksende stedegen vegetasjon.

3.5 HENSYNSSONER

Frisikt, H140
Gjelder krysset i KV5.
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over bakken.

FARESONE

Høyspenningsanlegg, H370

På hver side av høyspentlinja er det en sikringssone på 22 meter fra senterlinja. Det tillates ikke boligbebyggelse innenfor hensynssonen.

SONE MED SÆRLIGE HENSYN

Bevaring kulturmiljø, H570

Gjelder Nenseth gård med nærområdet i tilknytning til gårdstunet.
Kulturmiljøet rundt Nenseth gård skal opprettholdes som et tradisjonelt tun.
Det tillates ikke ny boligbebyggelse innenfor hensynssonen.
Tiltak på våningshuset som vil medføre vesentlige endringer eller riving er meldepliktige etter kulturminneloven §25.
Retningslinjer i Kommunedelplan for kulturminnevern 2013-2024 skal legges til grunn ved søknader.

Båndlegging for regulering etter PBL, H710

Det er ikke tillatt med bygningsmessige tiltak i nivå over cote +25.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nensetjordet 74, 3736 Skien
Gnr. 221, Bnr. 2560, andelsnr. 9 i NENSET HAGE I BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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