



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SNIPETORPGATA II

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

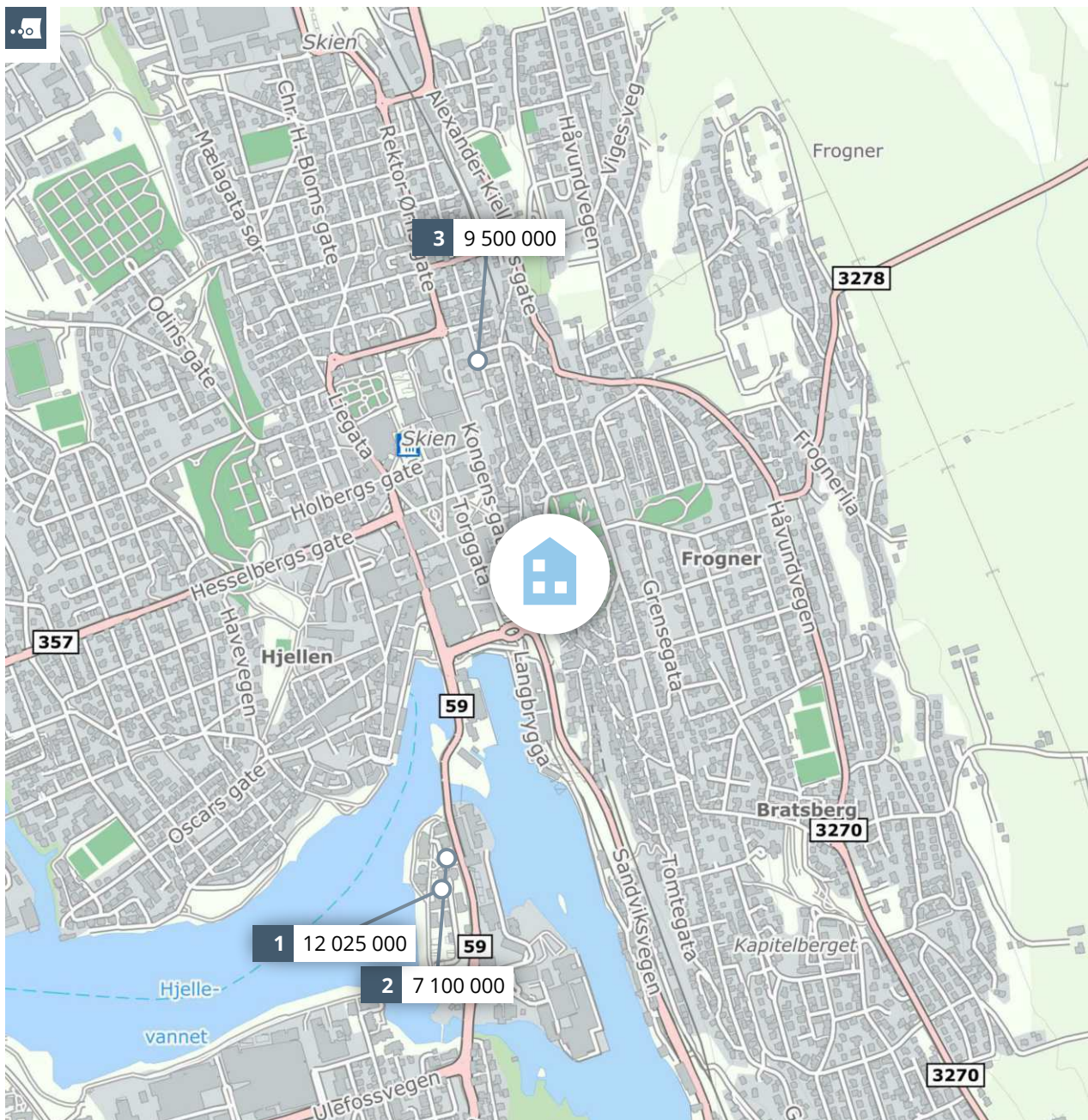
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

SNIPETORPGATA 11



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Kvelland.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Snipetorpgata 11, 3715 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 300 BNR 3650 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN
GRUNNKRETS BRATSBERGBKLEIVA

Verdivurdert til

8 200 000

5 750 000

Fellesgjeld

13 950 000

Totalt

77 072

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	18 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Byggeår	2022					

Fellesutgifter	32 541
Formue	49 996
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klosterhagen 35 143 m² 2019 6. etg 3 sov	21.03.2025	7 500 000	7 275 000	4 750 000	12 025 000	84 091
2 Klosterhagen 40 98 m² 2017 6. etg 2 sov	15.04.2025	7 500 000	7 100 000	0	7 100 000	72 449
3 Frognervegen 4 137 m² 2023 5. etg 3 sov	05.02.2024	10 090 000	9 500 000	0	9 500 000	69 394

Boligen inneholder:

Entré, hovedbad, vaskerom, 2 soverom, Walk-in closet, bad og kjøkken

Stuen i leiligheten fremstår svært romslig og delikat. Stuen har takhøyde på 3,4m, eike-parkett på gulv og malte veggflater. Det er installert varmepumpe fra Toshiba. Dette er i tillegg til vannbåren varme i gulv. Kjøkkenet og stuen er i åpen løsning, med en delikat kjøkkenøy som inneholder vinskap. Det er installert store markiser på terrasse og screens på alle vinduer mot vest og nord. Strømstyring i leiligheten er app-basert, men det er også brytere på vegg. Fra stuen er det utgang til deilig solrik og vestvendt terrasse med en super utsikt over byen og vannet.

Et tiltalende og påkostet kjøkken fra Husebykjøkken. Glatte moderne fronter med Silestone benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele. Det er også installert et vinskap på kjøkkenet. Videre har kjøkkenet har avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, stekeovn med microfunksjon, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og stort fryseskap.

Svært lekkert hovedbad som har direkte adkomst fra walk-in closet og stort soverom. Badet er betydelig påkostet og fremstår med en svært høy standard. Det er flislagt på vegger og gulv med 60x40 fliser. Baderomsinnredningen består av dobbel vask med ett hånds batteri og speil med led lys. Veggmontert toalett, bide og dusjnise med glassvegger. Badet har skittentøy luke som går direkte til vaskerom. Det er varmekabler i gulv på bad.

Boder og garasje:

Det er to romslige boder, en i garasje og en i 1.etg som er på 9kvm hver. Begge bodene har strømuttak. Totalt 5 garasjeplasser følger med leiligheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

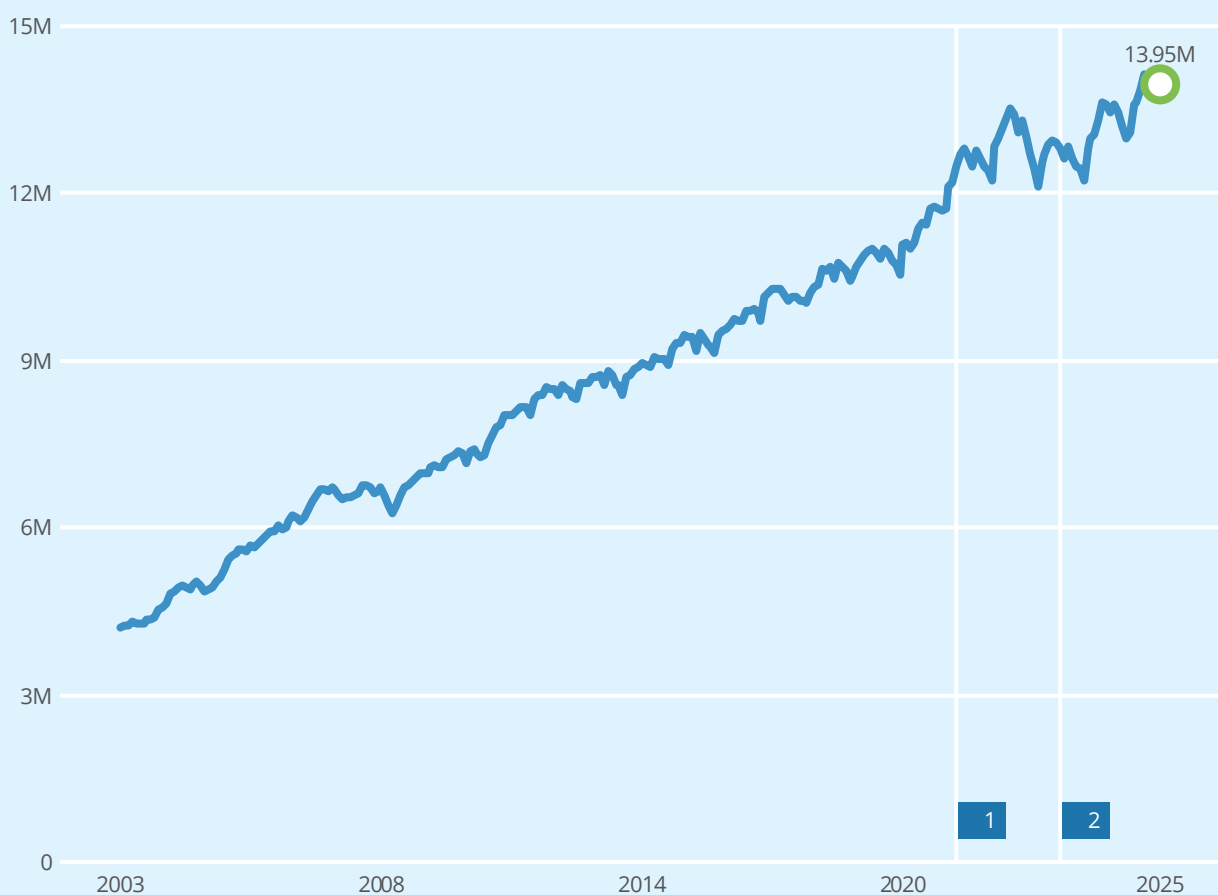
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er



verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

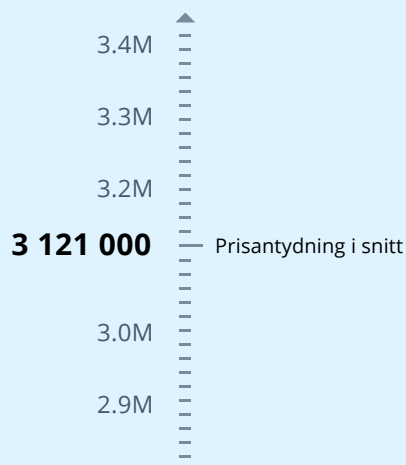
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.01.2023	26.01.2023	26.01.2023	-	5 750 000	5 750 000	11 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



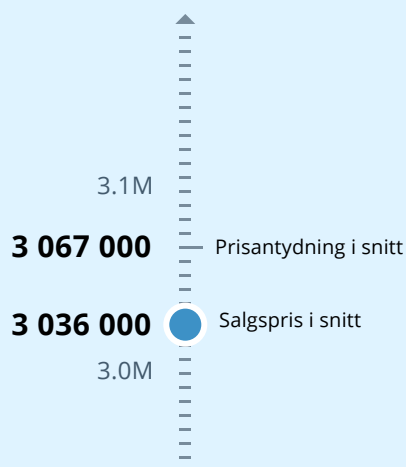
Leiligheter til salgs i 3715 SKIEN nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i 3715 SKIEN siste 9 mnd

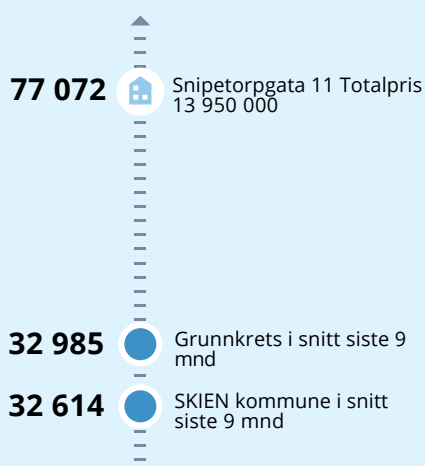


Solgt i snitt i løpet av

106
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Snipetorggata 11, 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 3650

 Andelsnummer 5819

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 18885-2723

Referansenummer: QQ2815

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig/leilighet har areal over ett plan oppført nylig 2022. Leiligheten er beliggende i toppetasjen(5.etg). Felles adkomst med felles trapperom med heis. Leiligheten er beliggende i et populært boligområde med sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner i sentrum. Beskrevne leilighet er en romslig leilighet med areal over ett plan som gir gode opplevelser og et komfortabelt opphold når storfamilien skal samles.

Det er etablert Entre, hall, 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, walk in garderobe og to bad. Utgang fra stue til romslig balkonger med meget gode solforhold.

Det er moderne og høy standard hva gjelder utstyr og overflater. Flere oppholdssoner gir vertskapet, barn og voksne anledning til litt spredt opphold avhengig av sysler og variert behov for ro og sosial deltakelse. Rause vindusflater slipper inn godt med lys og utsikt.

Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater. Malte flater på veggflater. Malt gips i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) rapport er innhentet.

Leiligheten fremstår med ingen vesentlig feil eller mangler. Alle bygningselementer fra byggeår (2023).

Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om manglede forhold/mangler.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel. Isolert i hulrom med 20-25 cm isolasjons matter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gipsplater.

Leilighetenes vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer type Nordan. Vinduer fyller sin funksjon

Malt entredør i brann og lydtutførelse. En-fløya balkongdør og skyvedør til balkonger/terrasser. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Leiligheten har etablert romslig terrasse med gulv i betong tekket med fliser. Gulv med fall fra vegg. Rekkverk i laminert glass. Balkong har et areal på ca. 24 kvm. Adkomst fra stue og soverom/tv-stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv består av eike-parkett. Fliser på våtrom. Veggflater består stort sett av malte slette flater. Malt gipsplater og betong i himlinger. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Innerdører består av malte fyllingsdører. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - Hovedbad

Et veldig pent og betydelig påkostet baderom. Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning som har dobbelt vask med ett hånds batteri, veggmontert toalett. bide og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har fall til sluk.

Dokumentasjon (FDV) er innhentet på utført våtromsarbeider.

Gulv har etablert godt fall til sluk i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode rant spylevann godt til sluk i dusjnise

Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert slukrenne i stål og PVC/Plast. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom

Vaskerom har innredning med skap og skuffeseksjoner, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad har etablert malte flater på vegg. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malt slett himling.

Gulv har etablert fall til sluk.

Gulv utført med smøremembran tekket med fliser.

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad 2

Baderom i tilknytning til vaskerom med skyvedør i mellom. Baderom har plassbygget dusjone, vegghengt toalett, innredning med nedfelt vask. Fremstår med høy standard og god kvalitet.

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malt slett himling.

Gulv har etablert fall til sluk. Godt fall til sluk i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode rant spylevann godt til sluk i dusjnise.

Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert sluk i stål og PVC/Plast. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Et tiltalende og påkostet kjøkken fra Husebykjøkken. Glatte moderne fronter med Silestone benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer hovedsakelig fra Miele, med unntak av vinskap. Kjøkkenet har avtrekksvifte, 80 cm platetopp, stekeovn, stekeovn med microfunksjon, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og stort fryseskap.

Miele avtrekksvifte type nedtrekks vifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør i rør anlegg. Vannskap etablert i vaskerom/teknisk rom. Utkast fra vannskap til sluk i gulvflate. Plast avløpsrør.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle

Beskrivelse av eiendommen

oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom/teknisk rom.
Varmtvannstank etablert på vaskerom.
Oppvarming består i hovedsak av vannbåren varme i gulver med
unntak av vaskerom baderom og soverom.
40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. El-skap
etablert i teknisk rom. Samsvarserklæring er innhentet.
Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg.
Brannsluknings apparat etablert. Sprinkel anlegg i alle oppholdsrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

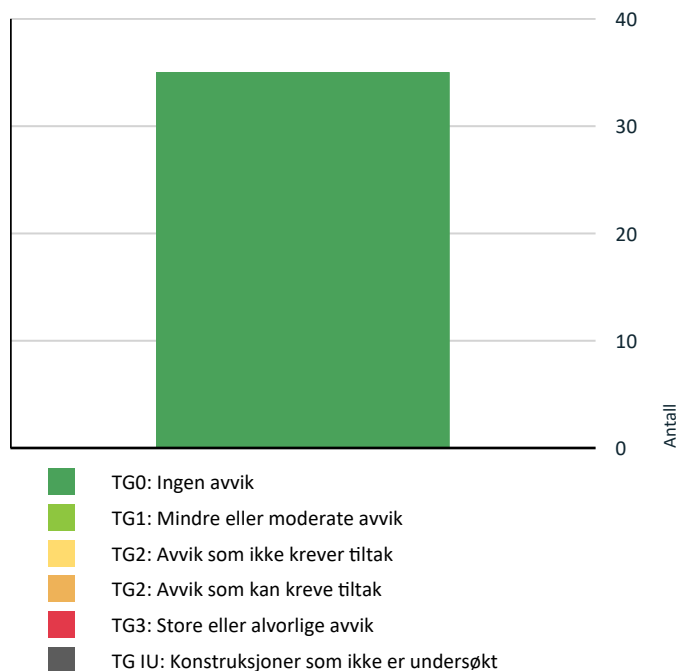
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2022

Anvendelse

Bolig

Standard

Godt påkostet med gode tilvalg og veldig høy standard.

Vedlikehold

Ingen behov for vedlikehold p.t. Fremstår uklanderlig.

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med stående trepanel. Isolert i hulrom med 20-25 cm isolasjons matter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gipsplater.

TG 0 Vinduer

Leilighetenes vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer type Nordan. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 0 Dører

Malt entredør i brann og lydutførelse. En-fløya balkongdør og skyv og heve balkongdør til balkonger. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig terrasse med gulv i betong med membran og tremmegulv tekket med impregnert gulvbord. Rekkverk i laminert glass. Balkonger har et areal på ca. 48 m². Adkomst fra stue.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av eike-parkett. Fliser på våtrom. Veggflater består stort sett av malt slette flater. Malt gipsplater og betong i himlinger. Det ble ikke registrert skader utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 0 Radon

Ikke relevant da bolig ligger i 5 etasje.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD - HOVEDBAD

Generell

Et veldig pent og påkostet bad. Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning som har dobbelt vask med ett hånds batteri, veggmontert toalett. bide og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har fall til sluk. Dokumentasjon (FDV) er innhentet på utført våtromsarbeider.



ETASJE > BAD - HOVEDBAD

TG 0 Overflater vegg og himling

Tilstandsrapport

Baderom med høy standard har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malt slett himling.

ETASJE > BAD - HOVEDBAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv har etablert godt fall til sluk i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode rant spylevann godt til sluk i dusjnise.

ETASJE > BAD - HOVEDBAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv utført med smøremembran dekket med fliser. Gulv har etablert slukrenne i stål og PVC/Plast. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.



ETASJE > BAD - HOVEDBAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

På hovedbad er det vegghengt toalett, bide, dobbelt vask og plassbygget stor dusj sone. Badet fremstår med høy kvalitet og standard.



ETASJE > BAD - HOVEDBAD

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

ETASJE > BAD - HOVEDBAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har innredning med skap og skuffeseksjoner, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malt slett himling.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv har etablert godt fall til sluk. Godt fall til sluk i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode rant spylevann godt til sluk i dusjnise.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert sluk i PVC/Plast. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har innredning med skap og skuffeseksjoner, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

ETASJE > VASKEROM

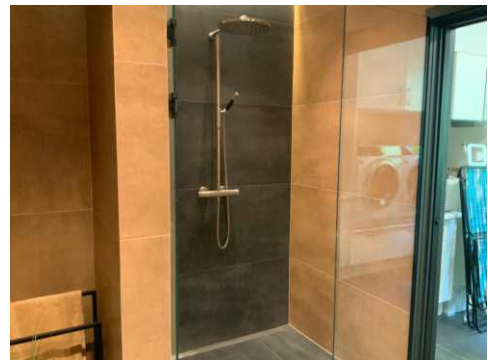
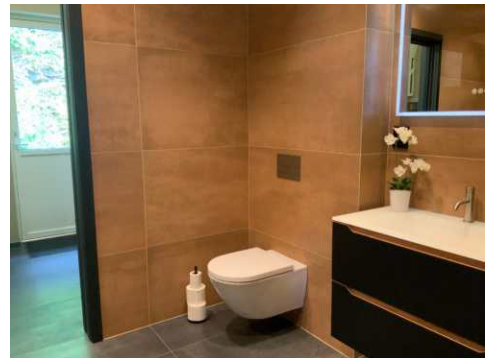
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom i tilknytning til vaskerom med skyvedør i mellom. Baderom har plassbygget dusjsone, vegghengt toalett, innredning med nedfelt vask. Fremstår med høy standard og god kvalitet.



ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Malt slett himling.

ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater Gulv

Gulv har etablert fall til sluk. Godt fall til sluk i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode rant spylevann godt til sluk i dusjnise.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert sluk i stål og PVC/Plast. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.



ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett og dusjnische med glassvegger.

ETASJE > BAD 2

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Et tiltalende og påkostet kjøkken fra Husebykjøkken. Glatte moderne fronter med Silestone benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer hovedsakelig fra Miele, med unntak av vinskapp. Kjøkkenet har avtrekksvifte, 80 cm platetopp, stekeovn, stekeovn med microfunksjon, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og stort fryseskap.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Miele avtrekksvifte type nedtrekks vifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør er rør i rør anlegg. Vannskap etablert i vaskerom/teknisk rom. Utkast fra vannskap til sluk i gulvflate. Plast avløpsrør.

Tilstandsrapport



Oppvarming består i hovedsak av vannbåren varme i gulver med unntak av vaskerom baderom og soverom.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. El-skap etablert i teknisk rom. Samsvarserklæring er innhentet.

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

Spørsmål til eier

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

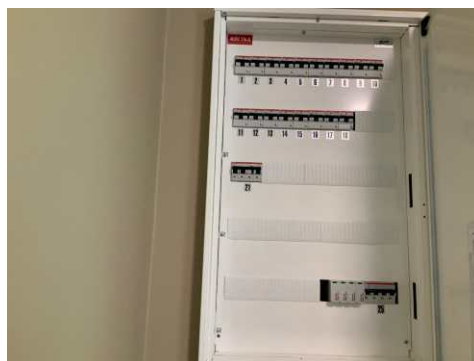
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Leiligheten er ny.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Men anlegget fremstår som nytt med alt av dokumentasjon og godkjenninger.



! TG 0 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom/teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank etablert på vaskerom.

! TG 0 Vannbåren varme

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat etablert. Sprinkel anlegg i alle oppholdsrom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

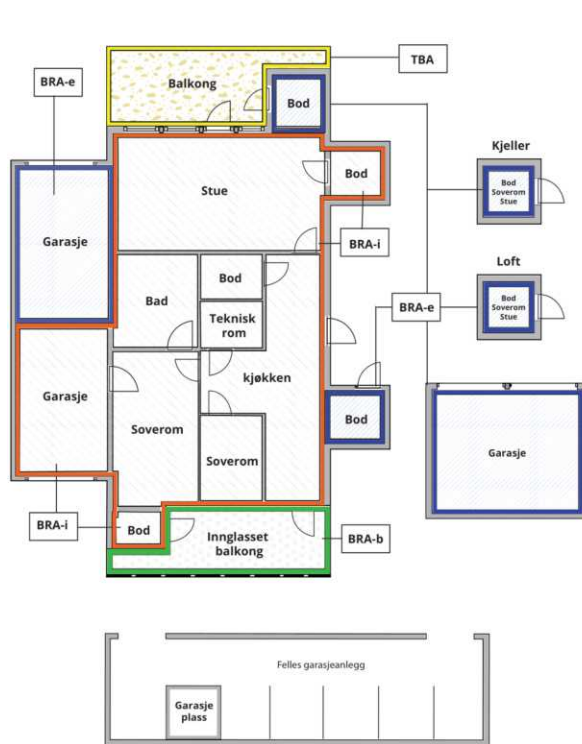
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	163	18		181	48
SUM	163	18			48
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad - Hovedbad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Walk-in closet, Bad 2, Gang, Kjøkken	Bod i garasje, Bod i 1. etasje.	

Kommentar

Eksternt bruksareal fordeler seg på 2 boder på ca. 9 kvm hver henholdsvis i 1. etasje og i parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	163	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Jan T. Eiksrød	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3650		0	1889.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snipetorggata 11

Hjemmelshaver

Snipetorggata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SNIPETORPGATA BORETTSLAG	930018430			Stulen Arild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5819

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i på toppen i 5. etasje i Snipetorggata i Skien kommune med fantastisk utsikt og unike solforhold. Felles adkomst med innvendig trapperom og heis. Leiligheten har areal over et plan med en romslig planløsning. Flott utsikt over nærområdet. Meget gode solforhold. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Asfaltert felles utomhus areal. Parkering i felles parkerings kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
97 940 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ2815>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
103250120	

Selger 1 navn
Arild Stulen

Gateadresse	
Snipetorggata 11	

Poststed	Postnr
SKIEN	3715

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Årlig kontroll av brann og el anlegg . Følges opp av borettslaget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk i parkerings kjeller

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i fellesrom / boder, og dette jobbes med å utbedre.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Stulen	9cd6c04c75ca555052565 9e69489ed1e882c51ed	31.07.2025 10:31:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250120

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



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: H0501 - Snipetorggata 11 - Energimerke THN1

Tid/dato simulering: 11:27 22/12-2022

Programversjon: 6.016

Simuleringsansvarlig: MBJ

Firma: Multiconsult AS

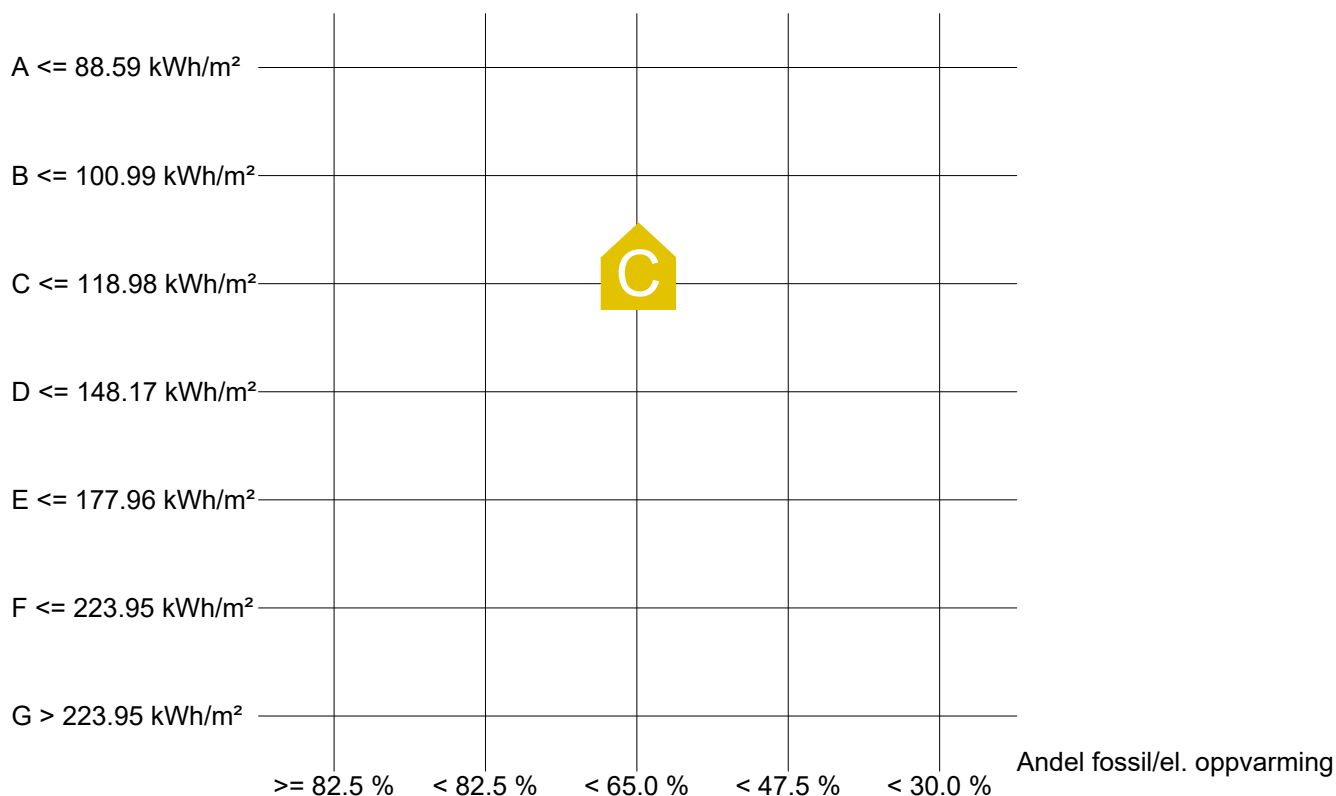
Inndatafil: C:\...\H0501 - Snipetorggata 11 - THN3.smi

Prosjekt: H0501 - Snipetorggata 11 - Energimerke THN3

Sone: THN 3;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 109.68 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 57.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	110 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	110 kWh/m²



Simuleringsnavn: H0501 - Snipetorpgata 11 - Energimerke THN1

Tid/dato simulering: 11:27 22/12-2022

Programversjon: 6.016

Simuleringsansvarlig: MBJ

Firma: Multiconsult AS

Inndatafil: C:\...\H0501 - Snipetorpgata 11 - THN3.smi

Prosjekt: H0501 - Snipetorpgata 11 - Energimerke THN3

Sone: THN 3;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	18317 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	18317 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	84	
Areal tak [m ²]:	165	
Areal gulv [m ²]:	15	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	39	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	167	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	442	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,18	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,07	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	23,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,09	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	225	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	



Simuleringsnavn: H0501 - Snipetorp-gata 11 - Energimerke THN1

Tid/dato simulering: 11:27 22/12-2022

Programversjon: 6.016

Simuleringsansvarlig: MBJ

Firma: Multiconsult AS

Inndatafil: C:\...\H0501 - Snipetorp-gata 11 - THN3.smi

Prosjekt: H0501 - Snipetorp-gata 11 - Energimerke THN3

Sone: THN 3;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	2,37	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,37/0,54/1,00/0,54	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: H0501 - Snipetorggata 11 - Energimerke THN1

Tid/dato simulering: 11:27 22/12-2022

Programversjon: 6.016

Simuleringsansvarlig: MBJ

Firma: Multiconsult AS

Inndatafil: C:\...\H0501 - Snipetorggata 11 - THN3.smi

Prosjekt: H0501 - Snipetorggata 11 - Energimerke THN3

Sone: THN 3;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	MBJ
Kommentar	

Innkalling til generalforsamling

i Snipetorpgata borettslag (1181)

Mandag 26.05.2025 kl. 18:00, Snipetorpgata 9-11.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Forslag til vedtak: Forslag:

- Møteleder: Fredrik Lillefjære
- Referent: Karoline Aafos

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Forslag til protokollsignaturer:

- Astrid Pettersen
- Lars Hoksrud

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.

Forslag til vedtak: Styret mottar ingen kompensasjon ihht. avtale

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

- Arild Stulen

Forslag til vedtak: Arild Stulen er valgt for 1 år og stiller ikke til gjengvalg. Nytt medlem velges på generalforsamling.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

Forslag til vedtak: Forslag at Fredrik Lillefjære er delegat.

5.3 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

6. Innkomne forslag

Innkommet forslag fra Karina Birgitta Berg, GHS2

- Endring i vedtekter: Dyrehold tillates så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Forslag til vedtak: Dyrehold er på generelt grunnlag ikke tillat og det vises til borettslagsloven § 5-11, 4:

" Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligenheten holde dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen"

Hva regnes som "gode grunner" :

- Førerhund eller tjenestehund.

- Sosiale og velferdsmessige hensyn, som må dokumenteres.

Det er viktig å merke seg at et ønske om å holde dyr i seg selv ikke oppfyller kravet til " gode grunner". Styret vil i slike tilfeller vurdere hensynet til med-beboerne som viktigere enn et rent ønske om å ha kjæledyr. For å søke om tillatelse til dyrehold anbefales det at søknaden begrunnes grundig med tilhørende dokumentasjoner slik at styret kan foreta en helhetlig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Forslag fra styret: Vedtekter beholdes i sin nåværende form !

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding

Årsregnskap

Innkomne forslag

Navneseddel og fullmakt

Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Snipetorpgata borettslag

Om Snipetorpgata borettslag

Snipetorpgata borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Snipetorpgata borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Snipetorpgata borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Fredrik Lillefjære
Styremedlem, Karoline Aafos
Styremedlem, Arild Stulen
Varamedlem, Lars Øivind Hoksrud
Varamedlem, Torild Aasen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Snipetorpgata borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

HMS og bomiljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø og ingen pågående konflikter med andelseiere.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Det er utført omfattende reklamasjonsarbeider i forbindelse med vannlekkasjer fra torg.

Viktige saker styret har behandlet

Utbedring av vannlekkasjer og garantiarbeider/reklamasjoner.

Saker under arbeid og planlegging

Ferdigstillelse av garanti og reklamasjonsarbeider.

Arbeider forventes ferdigstilt ultimo mai 2025

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 06.05.2025

Resultatregnskap Snipetorggata borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		819 984	819 768	820 000	820 000
Andre inntekter		0	10 961	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		2 632 177	2 172 430	2 608 915	2 639 011
Sum driftsinntekter		3 452 161	3 003 159	3 428 915	3 459 011
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 350	0	4 500	6 700
Forretningsførerhonorar		58 720	56 944	60 100	61 400
Andre forvaltningstjenester		2 117	4 239	4 500	1 600
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		3 000	3 000	3 000	3 000
Vaktmestertjenester		21 378	18 281	21 400	23 200
Vedlikehold av eiendom	3, 9	124 260	97 921	113 000	110 500
Kabel-tv og bredbånd		54 576	50 028	57 600	57 400
Forsikring		74 841	68 490	81 700	90 200
Kommunale avgifter	4	290 577	267 427	271 800	305 200
Lys og varme fellesarealer		54 194	44 294	60 000	60 000
Renhold fellesareal		24 655	26 369	42 900	42 900
Driftsutgifter garasje		2 369	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	10 453	18 660	11 500	11 400
Sum driftskostnader		727 489	655 654	732 000	773 500
Driftsresultat		2 724 672	2 347 506	2 696 915	2 685 511
Finansposter					
Renteinntekter		28 519	18 339	0	0
Sum finansinntekter		28 519	18 339	0	0
Finanskostnader					
Rentekostnad	6	2 650 551	2 152 018	2 608 915	2 639 011
Sum finanskostnader		2 650 551	2 152 018	2 608 915	2 639 011
Netto finansposter		-2 622 032	-2 133 679	-2 608 915	-2 639 011
Årsresultat		102 640	213 827	88 000	46 500
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		102 640	213 827	88 000	46 500
Sum overføringer		102 640	213 827	88 000	46 500

Balanse Snipetorggata borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 11	4 075 000	4 075 000
Bygninger	9, 11	93 865 000	93 865 000
Sum anleggsmidler		97 940 000	97 940 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	7	35	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 901	111 249
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		472 772	372 350
Sum omløpsmidler		554 707	483 599
SUM EIENDELER		98 494 707	98 423 599

Balanse Snipetorggata borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	8	365 793	263 154
Sum egenkapital		425 793	323 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10, 11	48 970 000	48 970 000
Borettsinnskudd		48 970 000	48 970 000
Sum langsiktig gjeld		97 940 000	97 940 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 877	127 642
Påløpte renter		28 847	28 121
Annen kortsiktig gjeld		4 190	4 682
Sum kortsiktig gjeld		128 914	160 445
Sum gjeld		98 068 914	98 100 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 494 707	98 423 599

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Fredrik Lillefjære
Leder

Arild Stulen
Styremedlem

Karoline Aafos
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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 vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	323 154	109 326
Endring disponible midler:		
Årets resultat	102 640	213 827
Årets endring i disponible midler	102 640	213 827
DISPONIBLE MIDLER 31.12	425 793	323 154
Omløpsmidler	554 707	483 599
Kortsiktig gjeld	-128 914	-160 445
DISPONIBLE MIDLER 31.12	425 793	323 154

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	6 350	0
Sum	6 350	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 448	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	101 464	89 714
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	2 199	8 207
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	150	0
Sum	124 260	97 921

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	139 095	267 427
7760 Eiendomskatt	151 482	0
Sum	290 577	267 427

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6553 Lisenskostnader	188	0
6900 Kostnader internett	209	71
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 572	2 045
7770 Bank og kortgebyrer	3 927	3 345
7772 Andre gebyrer	0	13 200
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	3 557	0
Sum	10 453	18 660

Note 6 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	2 632 177	2 152 018
8172 Rentekomp. utbygger	18 374	0
Sum	2 650 551	2 152 018

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	35	0
Sum	35	0

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	365 793	263 154
Sum	425 793	323 154

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 9 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	93 865 000	4 075 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	93 865 000	4 075 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	93 865 000	4 075 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	24808988107
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	48 970 000
Lånesaldo 01.01:	48 970 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	48 970 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808988107	2	5 750 000	11 500 000
	2	5 435 000	10 870 000
	2	5 250 000	10 500 000
	2	2 900 000	5 800 000
	3	2 625 000	7 875 000
	1	2 425 000	2 425 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 24808988107 har første avdrag 28.03.2043 med kr 344 092	2	5 750 000	13 468
	2	5 435 000	12 730
	2	5 250 000	12 297
	2	2 900 000	6 792
	3	2 625 000	6 148
	1	2 425 000	5 680

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-48 970 000	-48 970 000
Borettsinnskudd	-48 970 000	-48 970 000
Sum	-97 940 000	-97 940 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	4 075 000	4 075 000
Bygninger/påkostninger	93 865 000	93 865 000
Sum	97 940 000	97 940 000

Resultat og balanse med noter for Snipetorpgata borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snipetorpgata borettslag

Styreleder	Fredrik Lillefjære (sign.)	03.05.2025
Styremedlem	Arild Stulen (sign.)	03.05.2025
Styremedlem	Karoline Aafos (sign.)	02.05.2025

Til generalforsamlingen i Snipetorggata borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettviseende 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.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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, 09. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

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."

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-05-09 11:15:36 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Snipetorpgata borettslag mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Snipetorpgata 9-11.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Fremmøtte: Astrid Petersen, Arild Stulen, Fredrik Lillefjære, Karina Berg, Torhild Aasen, Lars Hoksrud

Vedtak:

Antall andeler til stede: 9

Antall godkjente fullmakter: 0

Fra SBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Fredrik Lillefjære

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Fredrik Lillefjære

Referent: Karoline Aafos

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

1. Astrid Petersen

2. Lars Hoksrud

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 11.mai 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 472.772. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Ingen godtgjørelse til styret.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

- Arild Stulen

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Fredrik Lillefjære

(X) Ikke på valg. () Gjenvalgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Karoline Aafos

(X) Ikke på valg. () Gjenvalgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Astrid Petersen

() Ikke på valg. () Gjenvalgt. (X) Ny.

(X) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Torhild Aasen

2. varamedlem: Lars Hoksrud

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

Vedtak:

Møtet er allerede gjennomført, så ingen delegater er nødvendig.

5.3 Andre valg:

Vedtak:

-

6. Innkomne forslag

Innkommet forslag fra Karina Birgitta Berg, GHS2

- Endring i vedtekter: Dyrehold tillates så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Vedtak:

Dyrehold er på generelt grunnlag ikke tillat og det vises til borettslagsloven § 5-11, 4:

" Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligenheten holde dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen"

Hva regnes som "gode grunner" :

- Førerhund eller tjenestehund.
- Sosiale og velferdsmessige hensyn, som må dokumenteres.

Det er viktig å merke seg at et ønske om å holde dyr i seg selv ikke oppfyller kravet til " gode grunner". Styret vil i slike tilfeller vurdere hensynet til med-beboerne som viktigere enn et rent ønske om å ha kjæledyr. For å søke om tillatelse til dyrehold anbefales det at søknaden begrunnes grundig med tilhørende dokumentasjoner slik at styret kan foreta en helhetlig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Forslag fra styret: Vedtekter beholdes i sin nåværende form !

Protokoll for Snipetorpgata borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrik Lillefjære (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Karoline Aafos (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Astrid Petersen (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Lars Øivind Hoksrud (sign.)	05.06.2025

**ORDENSREGLER
FOR
Snipetorpgata
SIST ENDRET Mai 2024**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Borettslagets felles valgte markiser er av typen Nova FA46 med duk SDATEX 5407/106 fra Hunter Douglas, screens med kasse og styresinner med farge RAL 9010, glans 30, duk Serge 3% med kode 116108. Utendørs maling er av fargekode NCS S0502-Y (Bomull) på GHS og fargekode NCS S2005-Y20R (Blek Sand) på GHN, THN og THS med aksentfarge i Bomull.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører og porter skal alltid være låst, ved åpning skal man sørge for at de lukkes uten at uvedkommende kommer inn før man forlater området. Lyset slukkes etter bruk i bod.

Ved gangtrafikk i parkeringskjeller skal sidedøren til garasjeport benyttes, grunnet stort varmetap ved å åpne garasjeporten, samt større risiko for at ubudne gjester smetter inn i garasjen.

5. Parkering

Parkering i garasje gjøres på oppmerkede tildelte plasser. Vennligst parkeringsport lukkes etter åpning (NB! Lukkes hurtigst ved bruk av fjernkontroll).

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Julelys – det tillates kun utendørs julelys med hvitt lys og ingen blinkende julelys er tillatt.
- Grilling – grilling er tillatt med enten elektrisk eller gass grill.
- Boring vegger – ved boring i vegger skal hver enkelt sette seg inn i hovedvannføring for sprinkler ihht. vedlegg 1 til ordensregler. Ved usikkerhet skal styret kontaktes.
- Hver enkelt andelseier skal gjøre seg kjent med rømningsveier, samt brann- og slukningsutstyr.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

 SKIEN KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
---	--

Deres ref.

Vår ref.
24/14108 - 6

Dato
15.04.2024

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 336/24

Byggested:	Gbnr. 300/3650, Snipetorpgata 9 og 11
Tiltak:	Nybygg / leilighetsbygg
Tiltakshaver:	Børve Borchsenius Arkitekter As
Ansvarlig søker:	Børve Borchsenius Arkitekter As

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Ferdigattesten erstatter tidligere gitt ferdigattest datert 02.03.2023.

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
Byggesakssjef

Frode Johannessen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



**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

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	15.05.2019 i sak 270/19
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Leilighetsbygg
Bygningsnummer:	300746157
Bruksareal (BRA):	2802 m ²
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Vurderinger

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 11.04.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

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.

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

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS 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

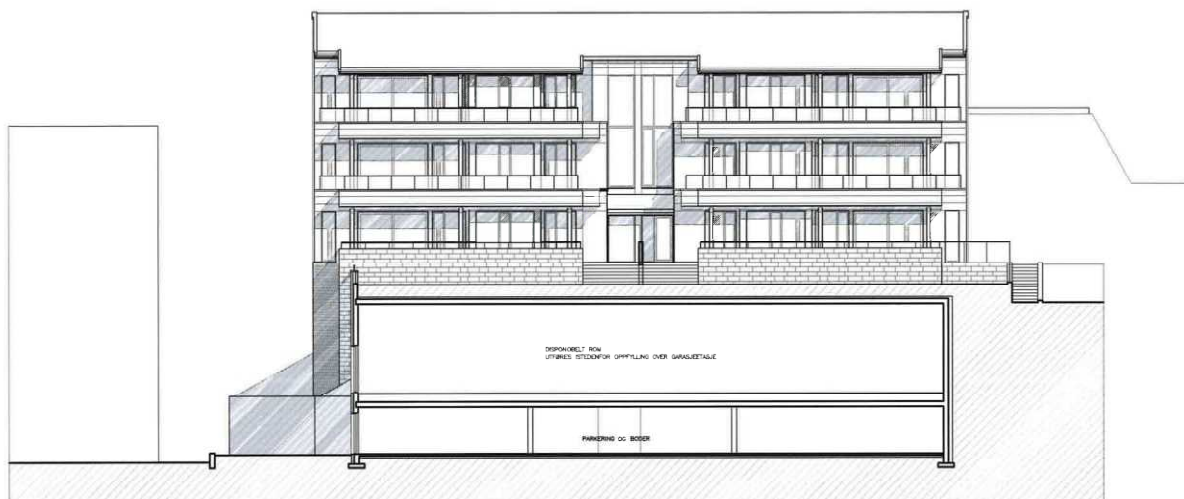
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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 få 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.



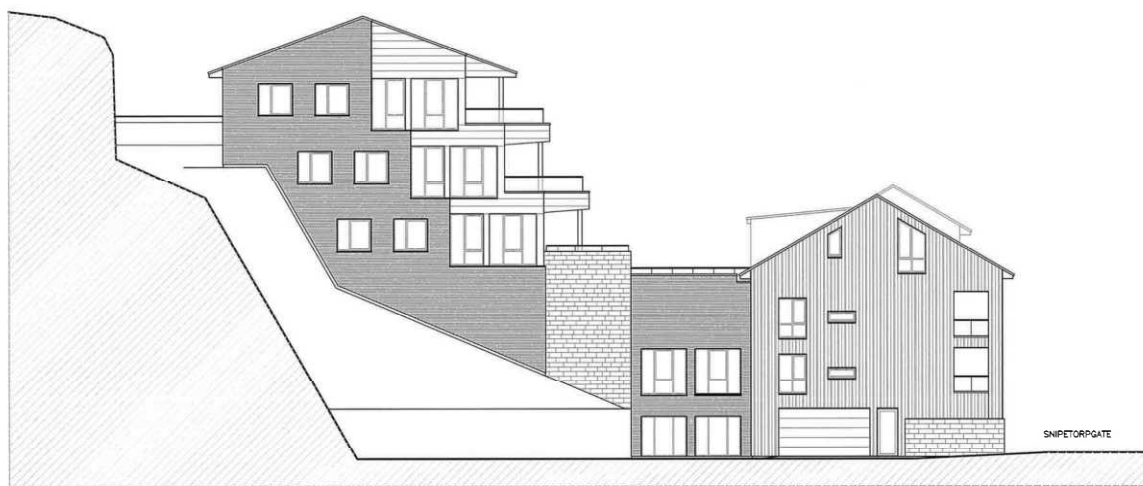
SNITT C / FASADE MOT SØR-VEST

Rev.:		Dato:	
SNIPETORPGATE 13A		Fase	
		Måst: 1:200	
		Tegnet av: RAA	Kontrollert av:
		J. nr.: 6295-00	Dato: 22.11.18
SNITT C / FASADE MOT SØR-VEST		Tegn. nr.: 22	Rev.:

BØRVE BORCHSENJUS

Arkitekt siden 1985

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Sorgata 171, 0415 Pongrum
Tlf. 38 58 97 00
www.borveborchsenius.no



FASADE MOT NORD-VEST

SNIPETORPGATE

SNIPETORPGATE 13A		Rev.	Date
FASADE MOT NORD-VEST	Fase:	1:200	
	Mål:	1:200	
	Tegnet av:	RAA	Kontrollert av:
	J.nr.:	5295-00	Dato:
	Tegn. nr.:	23	Rev.:
		BØRVE BORCHSENIOUS Arkitekt siden 1985 Børve Borchsenius Arkitekt AS Storgate 171, 3915 Hovengen TLF. 35 56 67 00 www.borveborchsenius.no	



FASADE MOT SØR-ØST

SNIPETORPGATE 13A		Rev.	Date
FASADE SØR-ØST	Fase		
	Måb.	1:200	
	Tegnet av:	RAA	Kontrollert av:
	J. nr.:	5295-00	Dato:
	Tegn. nr.:	24	Rev.:

BØRVE BORCHSENIOUS

Arkitektvirksomhet AS

Børve Borchsenius Arkitektur AS

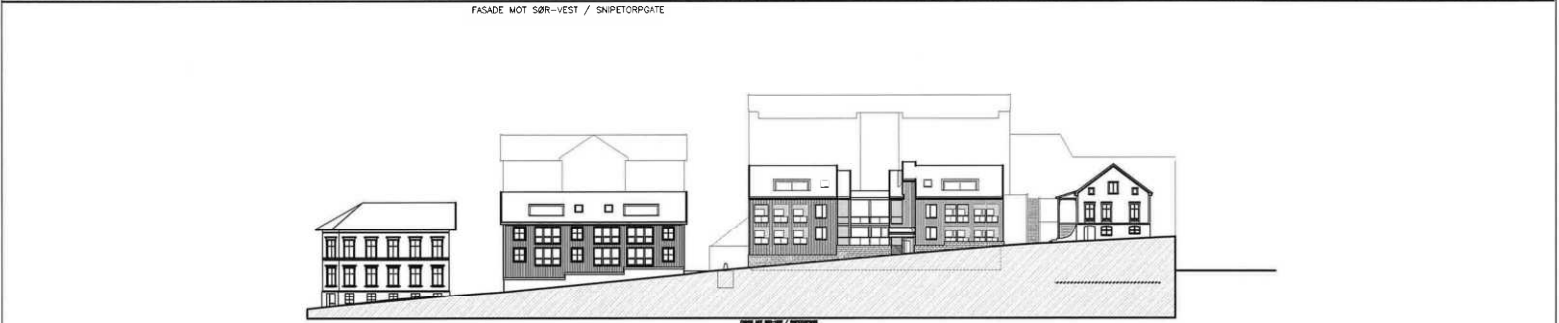
Storgate 1/1, 0155 Pongrum

Tlf. 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no

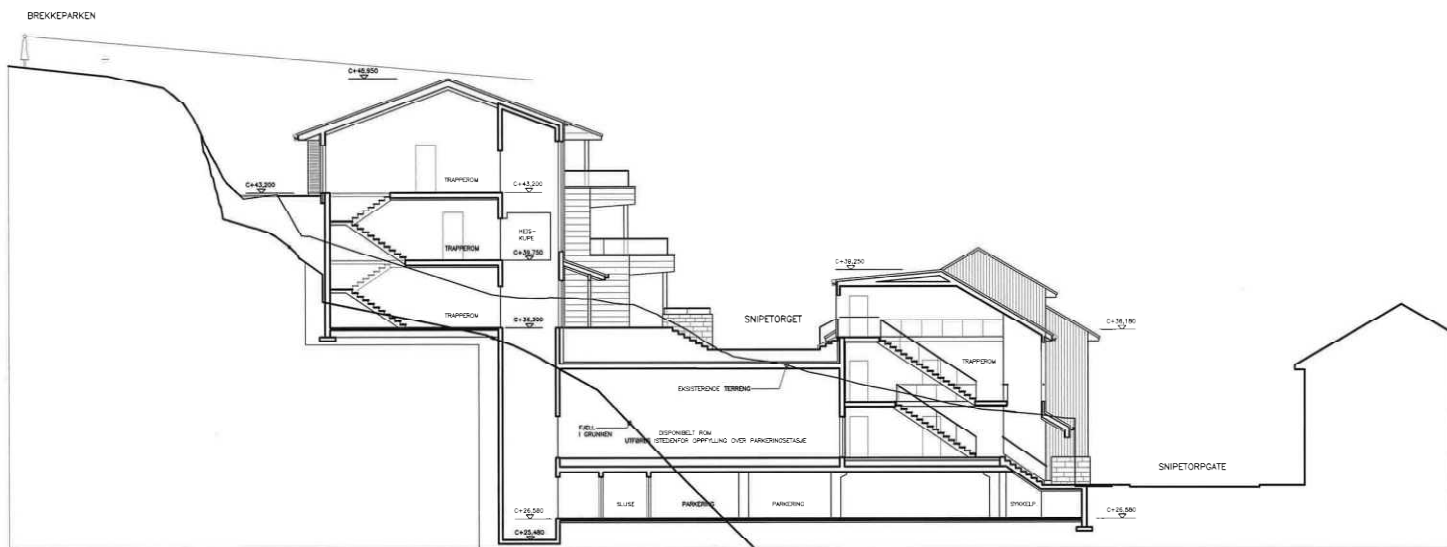


FASADE MOT SØR-VEST / SNIPETORGATE



FASADE MOT SØR-VEST / SNIPETORGATE

Rev.		Dato	
SNIPETORGATE 13A		BØRVE BORCHSENIOUS	
FASADE MOT SØR-VEST / SNIPETORGATE		Borve Borchsenius Arkitektur AS	
Fase		Sjögata 17, 3015 Pungvin	
Mål		Tlf. 35 56 97 00	
Tegnet av		www.borveborchsenius.no	
Utg. /		Dato	
5295.00		22.11.18	
Tegnet av		Rev.	
25			



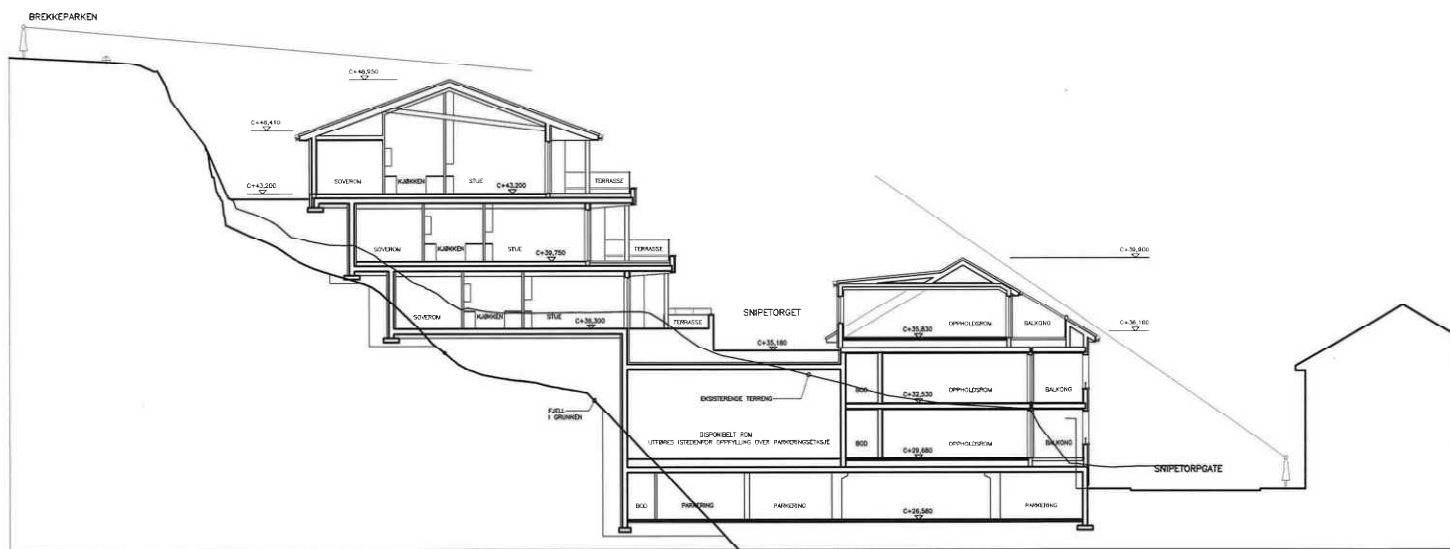
SNITT A

Rev.:		Date:	
SNIPETORPGATE 13A		Fase	
		Mål: 1:200	
		Tegnet av: RAA	
		Kontrollert av:	
		J.nr.: 5295-00	
		Dato: 22.11.18	
		Tegn. nr.: 20	
		Rev.2	

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitekt AS

Børve Borchsenius Arkitekt AS
Storgata 171, 3815 Porsgrunn
Tlf. 38 56 97 00
www.borveborchsenius.no

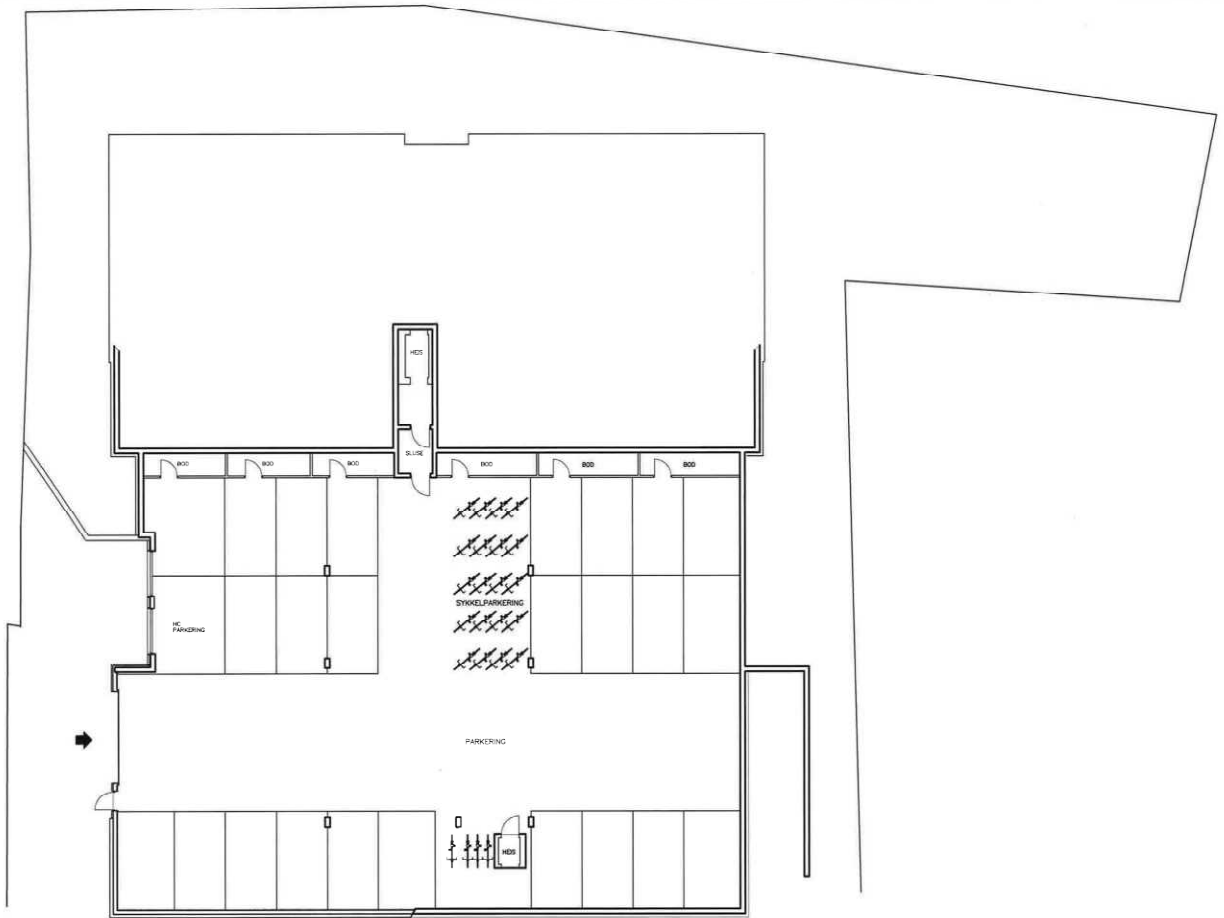


SNITT B

Rev		Dato	
SNIPETORPGATE 13A		Fase	
		1:200	
		Tegnet av: RAA	Kontrollert av:
		Jnr: 5295-00	Dato: 22.11.18
SNITT B		Tegn nr.: 21	Rev:

BØRVE BORCHSENIOUS

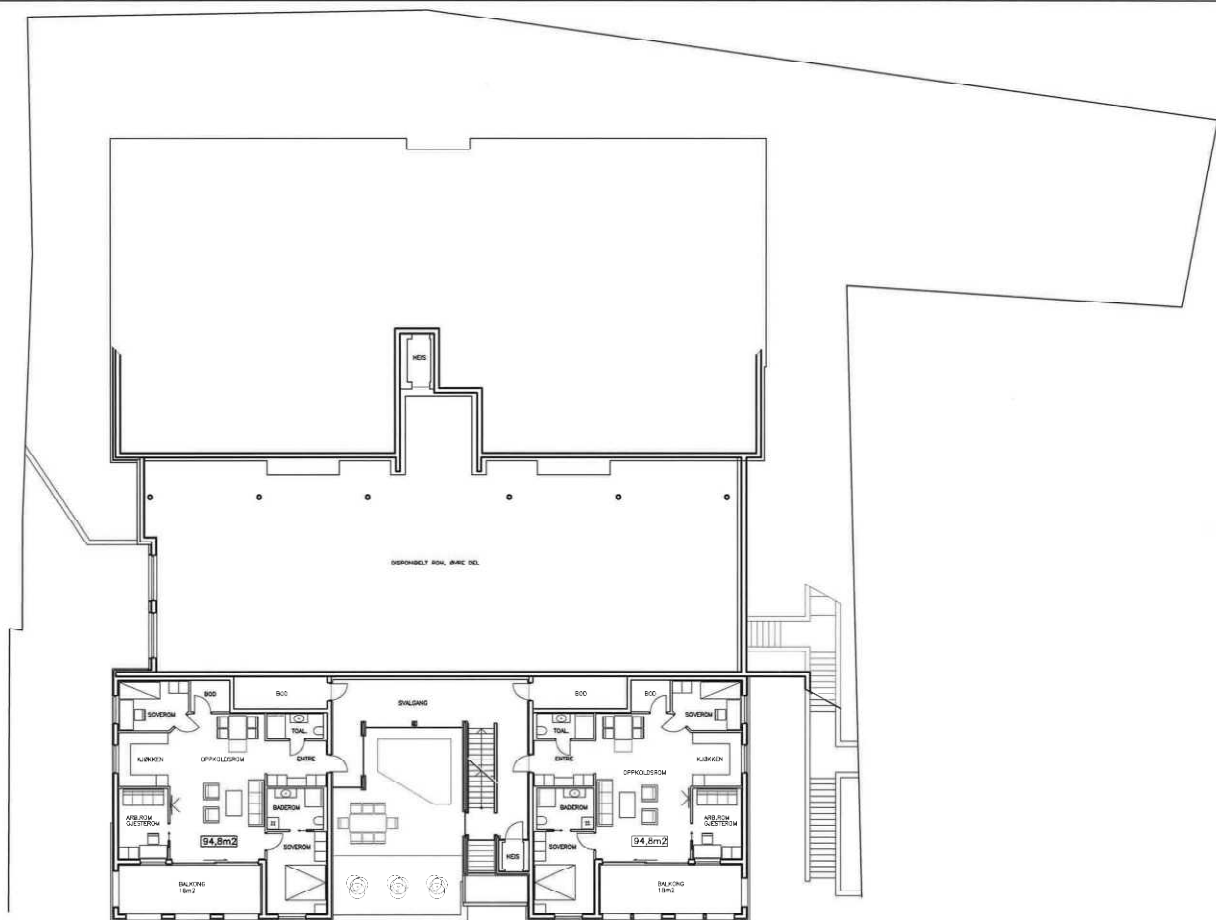
Arkitekt i Oslo 1980
Børve Borchsenius Arkitekter AS
Svinges 177, 0815 Høytorp
Tlf: 95 56 97 00
www.borchsenious.no



PLAN UNDERETASJE / PARKERINGSETASJE

SNIPETORPGATE 13A

SNIPETORPGATE 13A		Rev.:	Date:
PLAN UNDERETASJE / PARKERINGSETASJE	Phase	BØRVE BORCHSENIOUS	
	Scale	Architect: 2008	
	Design by: RAA	Børve Borchsenius Arkitektur AS	
	Project: 5795.00	Design: 22.11.18	Bjergsø 177, 3515 Fossum
	Page: 10	Rev.:	LP: 35 56 97 00 www.borchsenius.no



PLAN 2. ETASJE

SNIPETORPGATE 13A		Page	Rev.	Date
PLAN 2. ETASJE		MBI	1200	
		Tegnet av:	RAA	Kontrollert av:
		J.no:	5295.00	Date:
		Tegn. nr.:	12	Rev.:

BØRVE BORCHSENJUS

Arkitekt og Byggher

Børve Borchsenius Arkitektur AS
Borgers 17, 1815 Kongsvik
T.F. 96 56 97 00
www.borchsenius.no



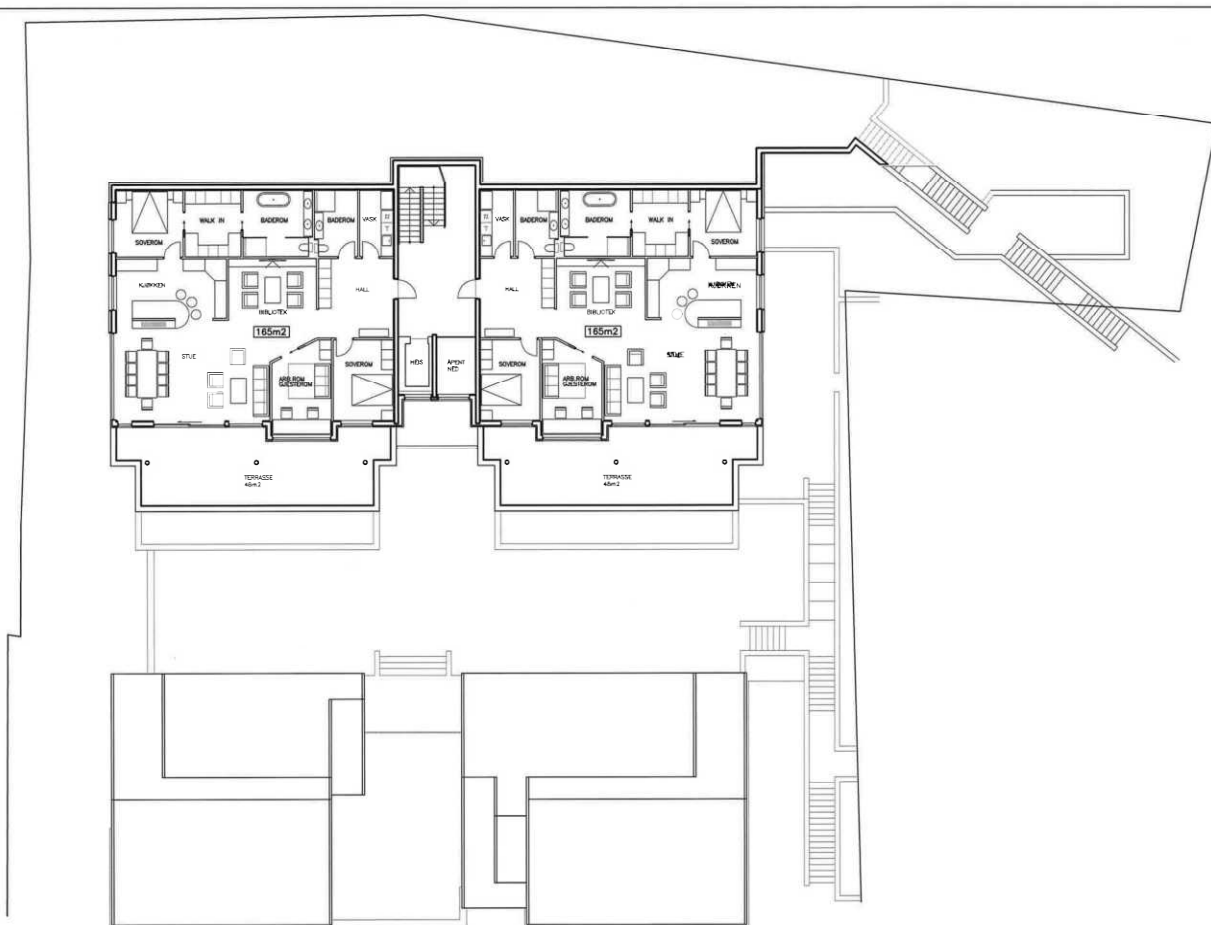
PLAN 3. ETASJE

SNIPETORPGATE 13A

SNIPETORPGATE 13A		Rev	Dato
PLAN 3. ETASJE	Fase		
	Mål	1:500	
	Tegnet av	RAA	Kontrollert av
	J. nr.	1205.00	Dato
	Tegn. nr.	13	Rev

BØRVE BORCHSENJUS

Arkitekt siden 1888
Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Pommerøy
Tlf. 35 56 07 00
www.borveborchsenius.no



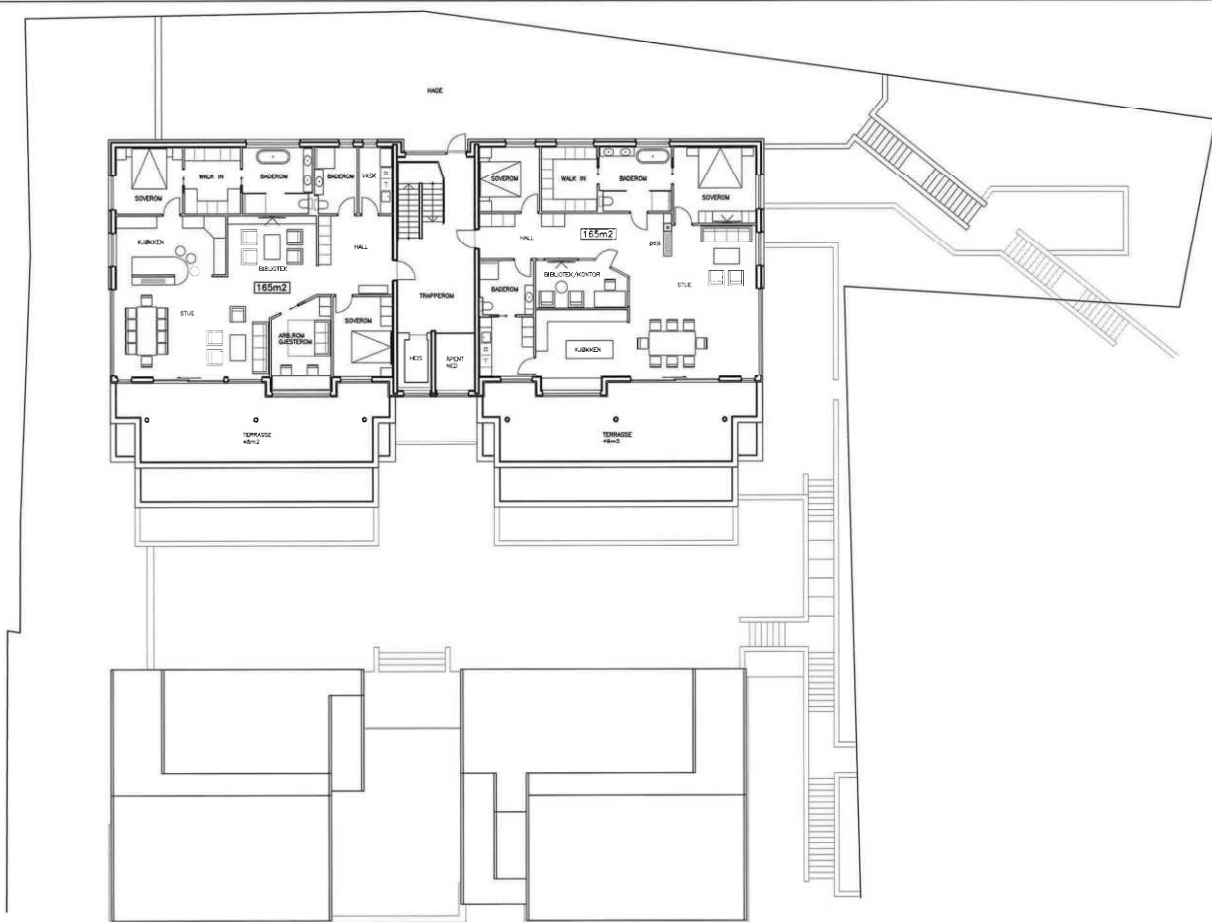
PLAN 4. ETASJE

SNIPETORPGATE 13A

SNIPETORPGATE 13A		Rev.:	Date:
PLAN 4. ETASJE	Fase	1:200	
	Mål	1:200	
	Tegnet av:	RAA	Kontrollert av:
	Cost:	5295.00	Date: 22.11.18
	Tegn. nr.	14	Rev.:

BØRVE BORCHSENIOUS

Arkitekt AS
Borve Borchsenius Andersen AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
Tlf. 35 56 97 00
www.borveborchsenious.no



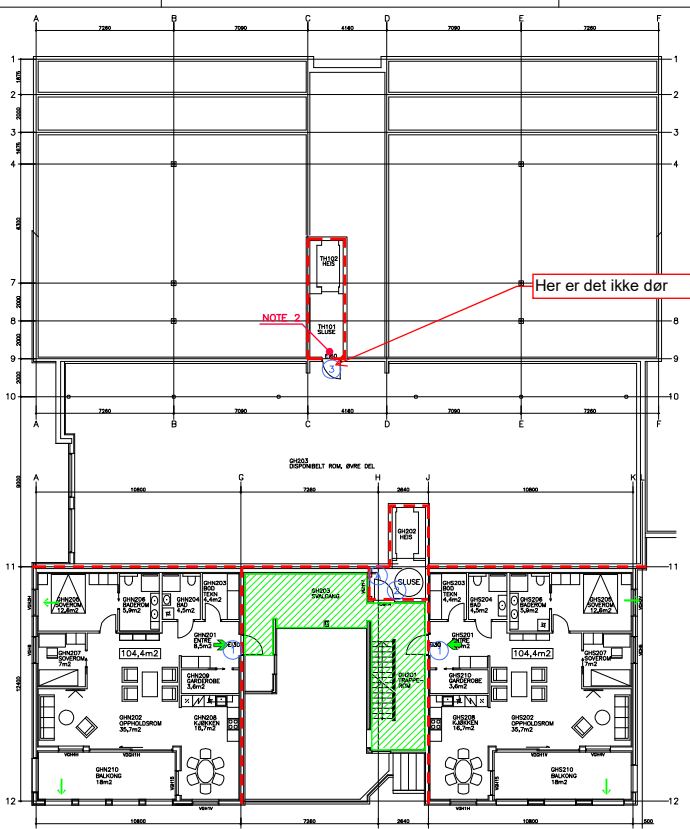
PLAN 5. ETASJE

SNIPETORPGATE 13A

SNIPETORPGATE 13A		Rev.	Date
PLAN 5. ETASJE	Scale	1:200	
	MA	1:200	
	Design av: RAA	Kontrollert av:	
	Cost: 5295.00	Date: 22.11.16	
	Page: nr. 15	Rev:	

BØRVE BØRCHSENIOUS

Borve Borchsenius Arkitektur AS
Storgata 171, 3015 Porsgrunn
Tlf: 35 56 67 00
www.borveborchsenius.no



SYMBOLFORKLARING:

- BRANNCELLEVEGG EI 90/A2-s1,d0 [A90]
- BRANNCELLEVEGG EI 60/D-s2,d0 [B60]
- RØMNINGRETNING
- ALTERNATIV RØMNINGRETNING
- FLUKTVEI
- RØMNINGSVÆI
- ADKOMST/ANGREPSVEI BRANNVESEN
- RØYKLUKEÅPNER
- RØYKLUKE
- BRANNMANNSPANEL
- SPRINKLERVENTIL
- RØMNINGSTIGE MED RYGGBØYLER

MERKNADER:

RISIKOKLASSE: 2 (PARKERINGSKJELLER & TRENNINGSROM) & 4 (BOLIG)

BRANNKLASSE: 2

HOVEDBÆRESYSTEM R-60

SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM R-60

FOR KRAV TIL KLEIDNINGER SE KONSEPT FOR SIKRING MOT BRANN

BOLIGDEL SPRINKLES ETTER NS-EN 16925 OG ØVRIGE DELER ETTER NS-EN 12845

BYGGVERKET ANORDNES BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2

KFR RIE-TEG FOR Plassering av DETEKTORER, MANUELLE MELDERE, NØDLYS ETC

KFR RIV-TEG FOR Plassering av MANUELT SLOKKEUTSTYR ETC

TEGNINGENE ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNINGER, OG SKAL LESSES SAMMEN MED BRANNKONSEPTET

TEGNINGENE SKAL LESSES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

NOTIS:

- SLUSE IÅ ANORDNES MED BRANNCELLEBEREDENDE KONSTRUKSJONER MOT HES.
- MERKNAD: INGEN DØR GÅR UT I TRENNINGSROM FRA DETTE PLANET. DØR Plassert I PLAN 1.
- RØYKLUKEFUNKSJON KAN ANORDNES DØR TIL DET FR.

VINDUSKJEMA:

NR.:	TYPE:
④	EW 60 [B60]

DØRSKJEMA:

NR.:	TYPE:
①	Ei 30-S [B30]
②	Ei 30-CS [B30S]
③	Ei 60-S [B60]
④	Ei 60-CS [B60S]
⑤	E 30-CS [F30S]

BRANNDOKUMENTASJON

BRANNDOKUMENTASJON		2020-12-16		STED	DATA	STED
Ramboll Norge AS - Region Sørøst Innovasjonsgate 29 - 4632 Sandnessjøen - Tel 99 42 81 00						
Skien boligbyggelag Snipetorpveg 13A						
Plan 2. etasje BRANNTEKNIKK						
RBR						
1330043638						
STED						
1330043638.dwg						
R3/1.200						
02 F 20 100 0						



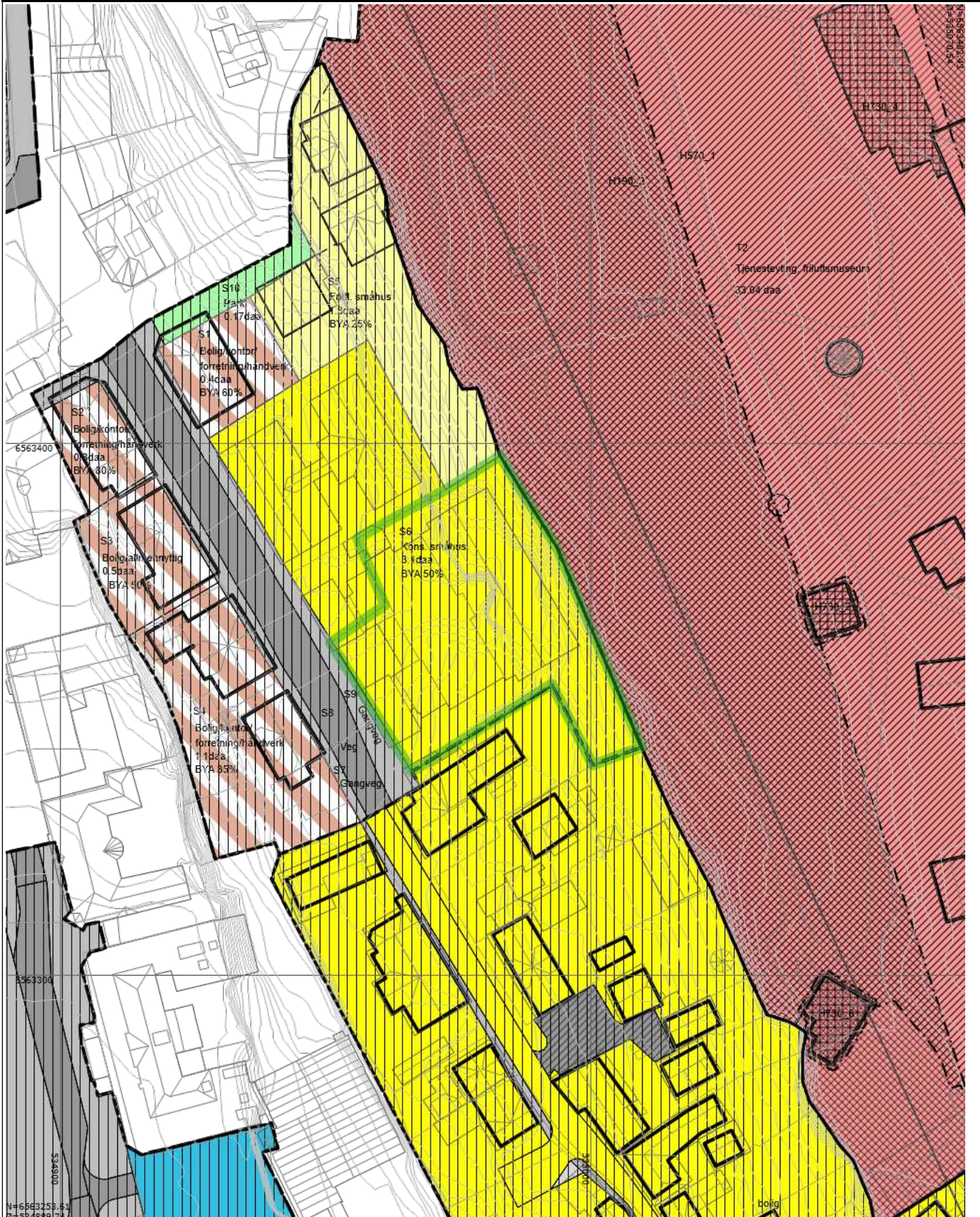
Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3650	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Snipetorggata 11 3715 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Snipetorggata 11 og			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Jernbane		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Bru		Innsjø		Høydekurve
A	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner		Andre sikringssoner		Bevaringsområde
	Bevaring av anlegg		RbFormålOmråde		Boliger
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Hotell
	Kjørevei		Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei
	Gangvei		Torg		Park
	Felles avkjørsel		Felles gårdsplass		Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål		RpArealformålOmråde		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Kjøreveg		Fortau		Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Snipetorpgt. 2 – 13A

Dato: 17.09.07.

Rev. dato: 12.02.08

Rev. nr: 01

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1/1000, datert 17.09.07.

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder, pbl.§ 25-1:

Bolig S5, S6

Kombinerte formål, pbl.§ 25-2:

Bolig / forretning / kontor S1, S2, S4

Bolig / Allmennyttig S3

Offentlige trafikkområder, pbl.§ 25-3:

Kjøreveg S8

Gangveg / Fortau S7, S9

Offentlige friområder, pbl.§ 25-4:

Park S10

Restriksjonsområde, bevaring av bygninger og anlegg, pbl.§ 25-6:

Hele planområdet er regulert til restriksjonsområde – kulturelt bevaringsområde

1.3 Planens formål:

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg på eiendommene gnr. 300, bnr. /3648 og /3650.

Planforslaget skal samtidig ivareta hensynet til bevaringsinteresser i området, og sikre at nybygg utformes på en måte som tar hensyn til det eksisterende bygningsmiljøets egenart og karakter.

Det legges i planforslaget opp til at eksisterende bygning i Snipetorpgata 13a og deler av planlagt ny bebyggelse skal kunne nyttes av Tyrilikollektivet, som driver behandling og rehabilitering av rusavhengige.



§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Landskapsplan utarbeides for soner som skal søkes bygget i alle faser i planprosessen. Bebyggelses- og tomtestruktur skal dokumenteres, og opparbeidet uteareal skal ha en estetisk god utforming av høy kvalitet tilpasset de historiske omgivelsene.

1) Illustrasjonsplan for sone S6 kreves før planen skal til 1. gangsbehandling (se vedlegg 2 Illustrasjon og snitt). Planen illustrerer hovedgrep som ivaretar verdiene i ”Trebyen”: plassering av bygg, utforming av terreng og større murkonstruksjoner, vegetasjon som skal bevares og overgang til tilgrensende bebyggelse. Planen viser prinsipppløsninger for hagen, og en høy opparbeidelsesstandard som motytelse til at arealkrav i uteanlegg kan fravikes.

2) Landskapsplan for byggeområdet, forprosjektnivå, kreves til søknad om rammetillatelsen. Planen skal vise detaljert koting og konstruksjoner som murer, trapper, og ramper. Belegg, vegetasjon, møblering, utstyr og elementer til opphold og lek skal være inntegnet. Planen skal også vise parkering og atkomstforhold samt prinsipper for universell utforming. Miljøprinsipper som for eksempel håndtering av vann og vegetasjon skal være innarbeidet i planen. Planen skal godkjennes av kommunen.

3) Landskapsplan for byggeområdet, detaljnivå, samt nødvendig arbeidstegninger for uteanlegg kreves før igangsettingstillatelsen gis. Planen skal vise utforming, materialbruk og valg av utstyr. Tekniske detaljer som terrenghøyder, vannrenner, belysning og ledninger i bakken (vann, avløp og el) påføres planen. Før det gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres stabilitetsundersøkelser av hensyn til skråninger og fare for ras. Evt. tiltak utredes og vises på ajourført landskapsplan.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Middelalderbyen.

For områder S1, S2, S3, S4, S7, S8, S9 og S10 - Automatisk fredet bygrunn – Middelalderbyen Skien, må det søkes om dispensasjon etter kml §8, 1. ledd for tiltak som ikke er godkjent i planen.

Søknaden skal rettes til Riksantikvaren, men sendes via Telemark fylkeskommune. Innenfor denne reguleringsplanen er det for disse eiendommene frem til Telemarksgata som blir berørt av denne paragrafen.

2.2.2 Utomhusplan

I forbindelse med byggesøknad skal det legges fram utomhusplan/situasjonsplan som gjør rede for opparbeiding av atkomstsituasjon, bygningers plassering, takform og høyde, terrengbearbeiding, opparbeiding av utendørs leke- og oppholdsareal, beplantning og bevaring av vegetasjon, parkering etc. (Se punkt 2.1 over.)

2.2.3 Radon



Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrengning av radon fra grunnen. I bolighus skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bq/m³. Utbygger skal legge fram plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes. Dersom det kan framlegges dokumentasjon for at Radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.

2.2.4 Rasfare

I forbindelse med søknad om terreng- eller bygningsmessige arbeider i området kan kommunen kreve at det gjennomføres grunnundersøkelse og evt. nødvendige tiltak for å sikre området mot ras.

2.3 Automatisk fredete kulturminner.

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.4 Ny bebyggelse

2.4.1 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha en eksteriørutforming og vindusinndeling med materialbruk, proporsjoner og dimensjoner som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen. Det skal samtidig etterstrebese mangfold og variasjon i fasadeuttrykk på planlagte nybygg langs gate.

Bebyggelse langs gate skal ha veggliv i regulert grense mot fortau, og takform på hovedvolum skal være saltak med møneretning langs gate. Takvinkel skal være mellom 30° og 42°.

2.4.2 Utendørs oppholdsareal.

I sone S6 kan areal- og avstandskravene fravikes. Kommunen stiller større krav til opparbeidelsesstandard i uteanlegget. Det skal være høy kvalitet i materialbruk, utforming og fundamentering av konstruksjoner som murer, trapp og ramper. Sitteplasser, utstyr og ny vegetasjon må ha høy kvalitet. Eksisterende vegetasjon/trær av viktig karakter for område bevares med byggegjerde, og bøtelegges ved skade.

Murer må bygges i granitt eller skifer. Beplantning må være frodig, og sitteplassene ha benker og bord av god design. Det kan vurderes kreative løsninger for lek som fremlegges og godkjennes av kommune.

2.4.3 Ved fornyelse og reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning Og taktekking og beslag, skal bebyggelsens opprinnelige detaljer så vidt mulig kopieres eller tilbakeføres.

2.4.4 Ved om- og påbygging skal bygningens dominerende dimensjoner, takform, materialbruk og fargesetting utføres i tråd med bygningens opprinnelige stil.



Det skal brukes vindustyper med proporsjoner og inndeling som harmonerer med bygningsmiljøet i området.

- 2.4.5 Forslag til prosjekt for nybygging/gjenoppføring må behandles som prinsippsak i kommunen før rivingstillatelse for eksisterende bygninger kan gis.
- 2.4.6 Saker vedrørende nybygg, ombygging og riving i reguleringsområdet fremlegges det regionale kulturminnevernet for uttalelse.
- 2.4.7 Gjerder mot gate
Gjerders utforming, høyde, materialbruk og farge skal søkes om og godkjennes av kommunen.

§ 3 Byggeområder for bolig

3.1 Arealbruk og utnyttelsesgrad

Områdene S5 og S6 kan brukes til boliger i form av eneboliger eller leiligheter. Bygninger på område S6 kan også benyttes inntil 20% til kontorformål. Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankart.

3.2 Byggehøyder

Det skal legges vekt på at høyde på bebyggelse langs Snipetorggata skal gis en trapping som tilpasses fallet i gata. I område S6 gjelder følgende høydebegrensninger for bygning som ligger inntil gate:

mønehøyde	kote 41,0 (ca. 11m, målt i forhold til høyeste gatenivå)
gesimshøyde	kote 37,0 (ca. 7m, målt i forhold til høyeste gatenivå)

For eksisterende bygninger i område S6 som ligger tilbaketrukket fra gate, gjelder følgende høydebegrensninger:

Nordre bygning:

mønehøyde	kote 43,5
gesimshøyde	kote 41,0

Søndre bygning:

mønehøyde	kote 45,5
gesimshøyde	kote 43,5



3.3 Parkering i områder S5 og S6

Parkering skal skje på egen tomt, enten i kjeller eller på areal som ligger skjermet fra gate. Samlet antall plasser skal samsvare med krav i kommunale retningslinjer:

enebolig	2,0 p-plasser
hybel	0,5 p-plass
2-3 roms leilighet	0,75 p-plass
4-roms leilighet	1,0 p-plass
Kontor	0,5 p-plass pr. 100 m ² .

§ 4 Byggeområder for kombinerte formål

Områdene S1, S2 og S4 kan brukes til kombinert formål bolig/ kontor / forretning / håndverk, forutsatt at bruken ikke sjenerer eller medfører mye trafikk i området. Området S3 kan brukes til kombinert formål bolig / allmennyttig. Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankart.

§ 5 Offentlige trafikkområder

Snipetorgata skal bevares med den inndeling i kjørevege og fortau, -og med det gatematerialet den er opparbeidet med i dag, jfr. gatebruksplan datert januar 1998. Ved vedlikehold og reparasjon av kjørevege, fortau og andre element i gata, skal det benyttes materialer, teknikk og utforming som er i tråd med dagens opparbeidelse, jfr. gatebruksplan datert januar 1998.

§ 6 Offentlig friområde

Område S10 skal opparbeides parkmessig.

Snipetorpgata 11

Nabolaget Brekke/Gyngehaven - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
347 elever, 21 klasser	0.4 km	
Lunde barneskole (1-7 kl.)	10 min	🚶
461 elever, 26 klasser	0.8 km	
Gjerpen barneskole (1-10 kl.)	4 min	🚲
355 elever, 19 klasser	2.2 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk...	20 min	🚶
93 elever, 6 klasser	1.7 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚲
279 elever, 13 klasser	2.2 km	
Skien videregående skole	19 min	🚶
1100 elever, 40 klasser	1.6 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	20 min	🚶
230 elever	1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🗺️ Rådhusplassen	4 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km	
🗺️ Skien stasjon	19 min	🚶
Linje RE11, RX11, R55	1.6 km	
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	47 min	🚲

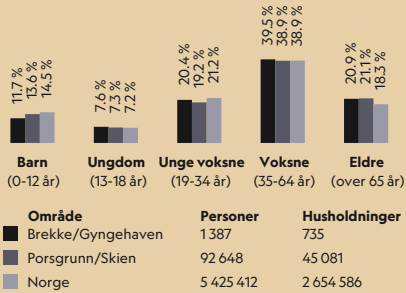
BARNEHAGER

Gustavas Hage barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
45 barn	0.6 km	
Brekke barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
36 barn	0.8 km	
Tabernaklets barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
18 barn	1 km	

DAGLIGVARE

Matkroken City Skien	4 min	🚶
Rema 1000 Arkaden	6 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bratsbergkleiva skole - gymsal	5 min	🚶
Lunde skole	10 min	🚶
MOVA Skien	5 min	🚶
SKY Fitness Skien	6 min	🚶

«Rolig og trygt nabolag. Fint boligområde med gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

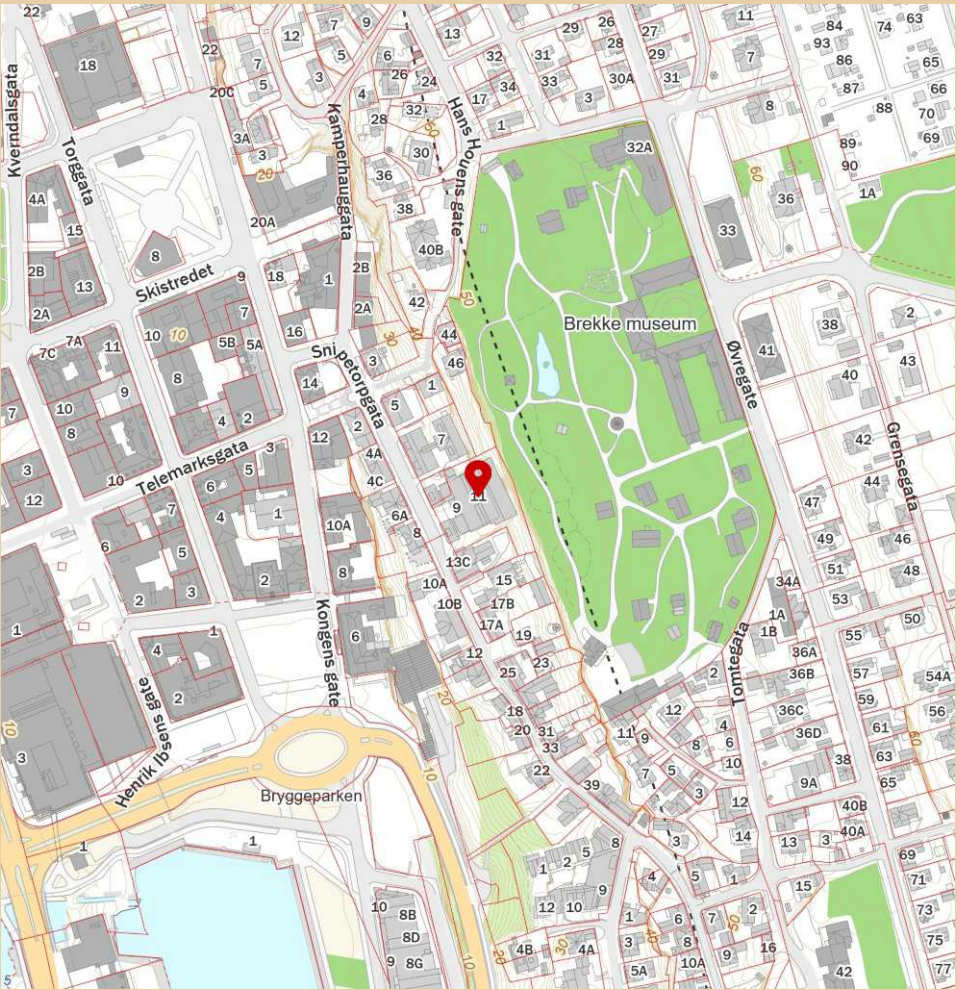
Veldig bra 90/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Gateparkering

Lett 82/100



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Snipetorggata 11, 3715 Skien
Gnr. 300, Bnr. 3650, andelsnr. 5819 i SNIPETORPGATA BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:

103250120

Meglerforetak:

Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler:

Morten Kvelland

Telefon / Mobil:

35 55 23 02 / 996 36 651

E-post:

morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-