PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

TELEMARKSGATA 6

Vedlegg

Takstsrapport

Tegninger

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Kombinert næring, butikk og bolig eiendom
Telemarksgata 6, 3724 SKIEN

Gnr 300: Bnr 3835
4003 SKIEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Jan T. Eriksrød
Telefon: 911 03 866
E-post: jan.tore@ttbtakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866
Organisasjonsnr: 992 721 804

Dato befaring:	20.04.2026
Utskriftsdato:	29.04.2026
Dato verdisetting:	29.04.2026
Oppdrag nr:	2527

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 5
3.1 Informasjon fra kunden 5
3.2 Generell informasjon 5
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 6
3.3.3 Beskrivelse av tomt 7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 7
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Forretningsbygning 7
4 Verdigrunnlag 9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 9
4.2 Inntekter/kostnader 10
5 Verdisetting 11
5.1 Tomteverdi 11
5.2 Teknisk verdi 11
5.3 Nettokapitalisering 11
5.4 Sammenlignbare priser 12
5.5 Kontantstrømsanalyse 13
5.6 Følsomhetsanalyse 15
6 Andre bilder 16

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Takserte eiendom med adresse Telemarksgata 6 er beliggende i Skien sentrum. Eiendommen er bebygget med en næringsbygning med areal over 4 plan + kjeller. Bygningene inneholder beskrevet næringsseksjon i 1.etasje og kjeller. Resterende areal er nylig ombygget og innredet til leiligheter, seksjonert og solgt til eksterne eiere. Næringsseksjoner med adkomst fra Storgata.

Det foreligger leieavtaler og leieinntekter er basert på normale utleiepriser på tilsvarende eiendommer og beliggenhet. Hjemmelshaver til eiendom eier og driver selskapet under eget selskapsstruktur.
Samlet beregnet leieinntekter utgjør kr. 563 000,-. pr dags dato med utleie av næringsareal i 1. etasje inkl. felles utgifter. Det er fremlagt leieavtaler på næringsareal. Leieinntekter.
Leieinntekter er tilpasset dagens marked og er markedstilpasset.

Eierkostnader settes til kr 112 000,-.inkl. kr. 70 000,- i FDV.
Ledighet settes til 10 % med tanke på utskiftning av leietagere og noe ledighet.
Teknisk verdi etter fratrekk av elde, slitasje og oppgradering etter dagens krav er beregnet til kr. 5 160 000,-.
Avkastningsverdi beregnes til kr 4 933 813,-.

Eiendommen fremstår med god oppgradering de senere år (2012-13) Eiendommen tilfredsstiller de fleste krav i henhold til Tek 10. etter oppgradering. Etablert sprinkelanlegg i alle etasjer. Oppgradert el og røranlegg. Etablert nye leiligheter etter dagens standard. Oppgradert felles areal/ganger og trapperom.

Næringsareal fremstår generelt normalt vedlikeholdt og oppgradert. Noe behov for fornying av slitte overflater. Fasader med stedvis behov for fornying/tiltak.
Rom i kjeller med kun mulighet til begrenset lagrings mulighet.

Det er begrenset parkeringsmuligheter på tilstøtende areal. Gode lysforhold på eiendommen.
Adkomst fra kommunal vei.
Det generelle eiendomsmarkedet i området ansees å være godt, med en god eksponering.
Eiendommen fremstår i god funksjonell stand.
Det legges til grunn på satte markedsverdi, at beregnet utleie areal er utleid.

Samlet markedsverdi settes her til kr 4 930 000,-. beregnet utfra teknisk verdi og avkastningsverdi.

Kunde:

Linnto AS
Steinsvikskaret 11 A, 5251 SØREIDGREND. Tlf. 94000050

Formål med taksten:

Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen, slik den fremstår i dag.
Markedsverdi er den pris flere sannsynlige investorer vil være villig til å gi for eiendommen ved et fritt salg. Den merverdi en særinteresse kan være villig til å gi for eiendommen er ikke vurdert.

Egne forutsetninger:

Denne rapporten er laget for næringsbygg.
Tykkelse på yttervegger/grunnmur/innvendige vegger har store variasjoner, og dette kan medføre arealavvik i forhold til faktiske areal.
Trapperom/heiser og lignende er medberegnet i bruttoarealet.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.
Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette må kontrolleres før kjøp.

Verdi:

Kr. 4 930 000

Dato verdisetting:

29.04.2026

Takstingeniør:

Jan T. Eriksrød Tlf.: 911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKIEN, 29.04.2026

Jan T. Eriksrød
Takstmann
Telefon: 911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift			Innhentet	
Leiekontrakt			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Ikke fremvist	
Eiendomsverdi.no			Innhentet	
Leiere		Opplysninger av leiere på befaring	Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av eldre teglstein bygning oppført i engels hulmur. Utvendig fasader med murpuss og overflatebehandling med maling. Etasjeskille i treskiller og tegl hvelvinger. Takverk med sadlet takverk med valm tekket med betong takstein.
Eiendommen er renovert med nye leiligheter i 2.etasje og 3 etasje 2012-2013 og fremstår idag i god stand.
Vinduer er under utskiftning og stort sett skiftet til to-lags energiglass vinduer.
Innvendige er etasjeskiller avrettet og etablert forskriftsmessig brann og lydskiller.
Yttervegger er isolert fra innside og etablert nye overflater. Nedsenket himlinger med malt slette overflater i leiligheter.
Taksert areal ligger i 1.etasje og kjeller. Arealet består av næringsareal med utleie til kafe og HI-FI butikk.
Areal har normal standard med oppgradert overflater. Areal i kjeller består stort sett av lagrings areal.

Kunde:

Linnto AS
Steinsvikskaret 11 A, 5251 SØREIDGREND. Tlf. 94000050

Formålet med oppdraget

Det er utført taksering av eiendommen med bekgrunn for å finne markedsverdi for eiendommen slik den fremstår på befarings tidspunktet.

Standarder som legges til grunn

NTF sin standard for taksering av næringseiendommer legges til grunn for takst og beregninger.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 20.04.2026
Jan T. Eriksrød. Takstmann. Tlf. 911 03 866

Unntakelser ved inspeksjon

Taksert areal gjelder kun utleid areal til næring i 1.etasje og kjeller.
Resterende areal/leiligheter er seksjonert og solgt til eksterne eiere.

Takserte eiendom er et kombinert eiendom med næringsareal over ett plan med leiligheter over tre plan.
Bygningen er oppført ca. 1900 og er betydelig renovert 2012-2013.
Eiendommen er beliggende i Skien sentrum. Sentral beliggenhet med god eksponering med gangavstand til de fleste servicefunksjoner.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse: Kombinert næring, butikk og bolig eiendom

Adkomst Adkomst fra kommunal vei.

Vann Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann

Avløp Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløp.

Regulering Eiendommen er regulert til sentrumsformål. Dvs. kontor, forretning, butikk og boligformål.

Hjemmelsovergang: Tidsrom: 210.06.2011 Type: Fritt salg
Beløp: Kr. 6 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 4003 SKIEN Gnr: 300 Bnr: 3835

Eiet/festet: Eiet

Areal: 300 m² Arealkilde: Målebrev

Hjemmelshaver: Linnto AS
Org. nr. 980 899 799

Adresse: Telemarksgata 6 1 3724 Skien

Kommentar: Tomten består av fotavtrykk av eiendom. Eiendommen er omkranset av fortau på 2 sider. Oppgitt areal er kun ca areal.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er relativt flat bebygget med avtrykket til bygningen + mindre bakgård. Eiendommen grenser mot nabo eiendommer. Utvendig areal er asfaltert. Eiendommen er belyst.
Grunnforhold og fundamentering	Ut fra områdekunnskap antas grunnforhold å være løsmasser/leire med kult/stein på løsmasser. Fundamentering består av betongsåler/stein med grunnmur i gråsteinsmur.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen undersøkelse med tanke på forurensing i grunnen. Det legges til grunn at eiendommen er fri for forurensede masser.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har ingen videre utviklingsområde vedrørende utbygning/tilbygg.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Områdene rundt består i all hovedsak av eldre bygårder. Området er de senere år godt oppgradert med moderne bygg som stort sett inneholder leiligheter, kontorer og forretninger. Tilstøtende eiendom består av Arkaden storsenter som i dag inneholder butikker, tannleger, bank, forsikring, mindre kafeer, REMA 1000 og butikker
Transport og kommunikasjon	Eiendommen anses å ha bra infrastruktur og kommunikasjonsmuligheter.
Parkering	Ingen etablert parkering. Mulighet til leie av parkering.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1906

Modernisering: År: 2012 Eiendommen er modernisert og ombygget 2012-13.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	120	110	Eldre kjeller beregnet til lagring.
1. etasje	340	300	HI-FI klubben salg av HIFI utsyr. Patma butikk med servring/kafe.
Sum bygning:	460	410	

Kommentar areal

Areal er kun beregnet fra oppmålinger på befarings. Avvik på areal kan forekommer. Beskrevet areal må ansees som ett ca. areal. Kjeller var full av lagrede gjenstander og begrenset kontrollert

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

Tekket er tekket med betong takstein og papp membran. Ukjent alder.

Takkonstruksjon

Takverk består av plassbygget sadlet tak oppbygget med takstoler og åser.

Utvendige dører og vinduer

Eiendommens vinduer består av to-lags energiglassvinduer. Takvinduer i 3.etasje. Rammer og karmer i malt trevirke.
Dører til butikker i aluminium dører.

Fasader

Utvendig fasader består av murpuss med malte overflater.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i Engelsk hulmur i teglstein. Innvendig er yttervegger isolert og etablert nye overflater.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i gråsteinsmur og betong.

Etasjeskillere

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskiller er avrettet med flytesparkel, lydplater og nye overflater 2012-13.
Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje i teglstein/hvelvinger med dragerer i jernvirke.

Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt jern med belegg i trinn.

Sanitær primæranlegg

Eiendommen har etablert nytt vann og røranlegg til leiligheter. Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. MA rør (jern) mellom brann og lydskiller.
Eiendommen tilkobler kommunalt vann og avløp.

Ventilasjon primæranlegg

Eget ventilasjonsanlegg til næringsareal 1.etasje.

Elektrisk primæranlegg

Oppgradert nytt el-anlegg til leiligheter. El-anlegg tilpasser dagens bruk i næringsdel 1.etasje.

Innvendige overflater himling

Malt slette flater, plater, panel og systemhimling. Generelt godt oppgradert.

Innvendige overflater vegg

Malt veggflater og plater.

Innvendige overflater gulv

Malt vinylbelegg i kafe. Vinylfliser og teppe på gulvflater HI-FI butikk. Overflater i kjeller består av murflater.

Andre forhold:

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

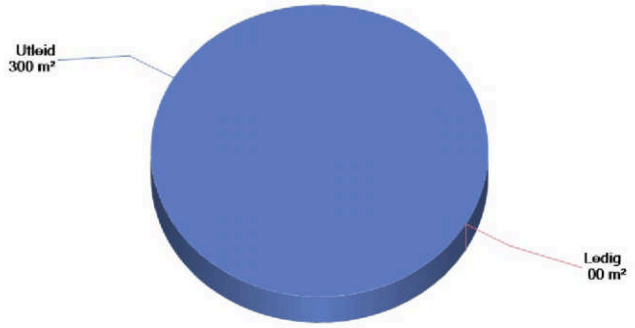
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Butikk/salg											
HI-FI klubben AS	1.etasje	150 m²	311 000	2 073	8/2025	7/2028	100	2 073	310 950	1/2029	100
-Kafe med servering											
Kaffehjørnet AS	1	150 m²	252 000	1 680	4/2026	4/2029	100	1 680	252 000	1/2030	100
Sum:			563 000						562 950		
Total:			**563 000**						**562 950**		

Bransjer/leiekontrakter:

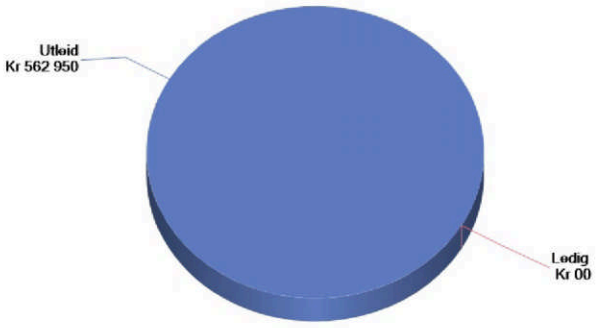
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Butikk/salg av HIFI utstyr.											
HI-FI klubben AS	1.etasje	150 m²	311 000	2 073	8/2025	7/2028	100	2 073	310 950	1/2029	100
-Kafe med servering											
Kaffehjørnet AS	1	150 m²	252 000	1 680	4/2026	4/2029	100	1 680	252 000	1/2030	100
Sum:			563 000						562 950		
Total:			**563 000**						**562 950**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Butikk/salg	150	2 073	311 000	150	2 073	310 950
Kafe med servering	150	1 680	252 000	150	1 680	252 000
Sum	**300**		**563 000**	**300**		**562 950**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**562 950**
Tap ved ledighet, 10%		56 295
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring estimert	12 000	
Kommanle avgifter	30 000	
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).	70 000	112 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**394 655**

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**300,0 m²**
Sum areal:	**300,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**1 945 000**
Verdi tomt:	**1 945 000**

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 136 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	7 000 000	
Sum teknisk verdi – Forretningsbygning		**5 136 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**5 136 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Eiendommens forretningsmessige risiko er bygd opp av fire elementer.
Ved verdivurdering av generell risiko har vi følgende:
1. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (0-4%)
2. Objektrisiko gjenspeiler den risikoen som ligger i investering av fast eiendom generelt (1-3%).
3. Markedsrisiko gjenspeiler den risiko som leietaker i leieavtaler og leiepriser på denne type eiendom (0-3%).
4. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygninger på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering og utseende med mer (0-4%).

Renterisiko er vurdert relativt høy, dette spesielt pga. 10 års statsobligasjoner er på et meget lavt nivå og det er derfor en viss risiko for at denne kan stige de neste årene.
Videre har den generelle risikoen i obligasjonsmarkedet internasjonalt økt.
Bankenes innlånsrente har steget, noe som igjen gir konsekvenser for lånemarkedet for næringseiendommer.

Objektrisiko hensyn-tar i denne rappporten eiendommens beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.
Eiendommen har sentral beliggenhet i Skien sentrum.
Bygningsmassen er tilpasset dagens bruk.
Ved vurdering av objektiv risiko og den totale forretningsmessige risikoen er det lagt til grunn en forlengelse av dagens leieforhold på hele bygningen.

Markedssituasjonen for utleie/salg av tilsvarende lokaler i området anses å være forholdsvis bra.
Risikonivå henfører til leieavtale og leiepriser.
Det vil fortsatt være brukere av bygningsmassen.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**-0,70 %**
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	394 655
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 394 655) når realrenten er 8,00%	4 933 188
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 933 188
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**4 930 000**

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
															Gjennomsnitt pris pr. m2:		**0**

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Kombinert næring, butikk og bolig eiendom , Telemarksgata 6, 3724 SKIEN	300	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Sentral beliggenhet i Skien sentrum. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Mulighet til leie av ekstern parkering.
	Størrelse	Romslig næringseiendom med areal over 4.etasjker + kjeller.
	Eksponering	Eiendommen har meget god eksponering i Skien sentrum. Beliggenhet mot trafikkert fylkesvei med stor trafikk belastning.
	Nytte/bruk	Eiendommer er idag bruk til butikk/kafe. Øvre etasjer etablert til leiligheter.
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	**-0,70 %**
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	112 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %	År:	2026
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	4
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	10,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	422 250	84 000		42 225	296 025	296 025
2027	563 000	112 000		56 300	394 700	357 195
2028	433 417	112 000		43 342	278 075	227 739
2029	394 950	112 000		39 495	243 455	180 440
2030	562 950	112 000		56 295	394 655	264 709
2031	562 950	112 000		56 295	394 655	239 556
2032	562 950	112 000		56 295	394 655	216 792
2033	562 950	112 000		56 295	394 655	196 192
2034	562 950	112 000		56 295	394 655	177 549
2035	562 950	112 000		56 295	394 655	160 678
2036	140 738	28 000		14 074	98 664	36 353
Nåverdi av resultat, sum:						**2 353 227**

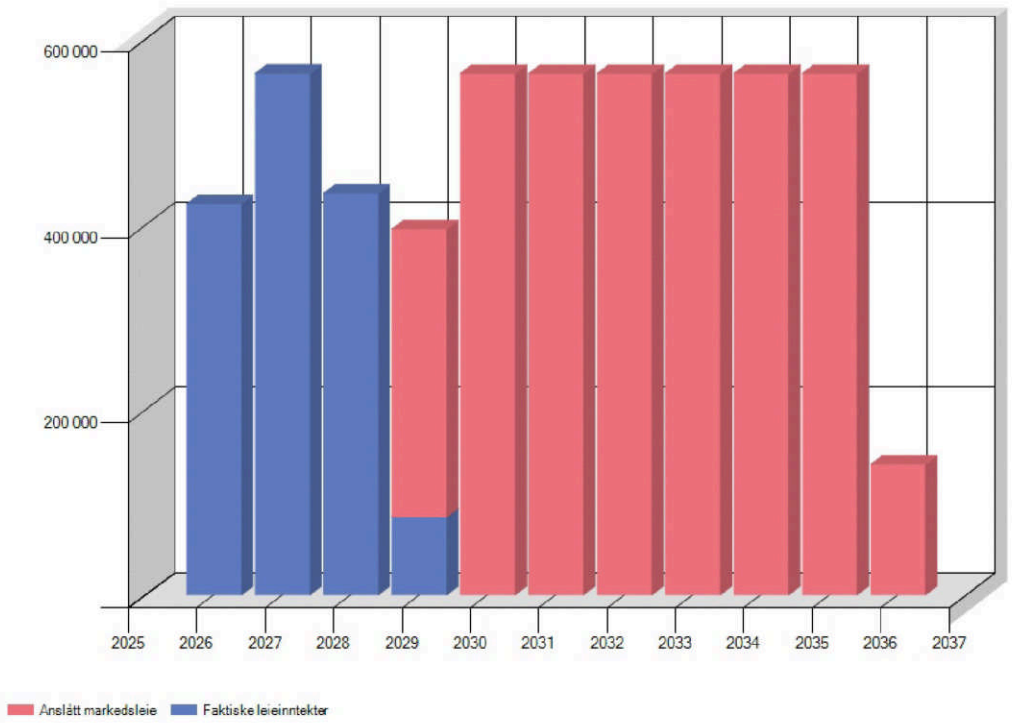
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		4 933 188
Nåverdi av restverdi:		**1 817 627**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**2 353 227**	**4 170 855**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**2 353 227**	**4 170 855**

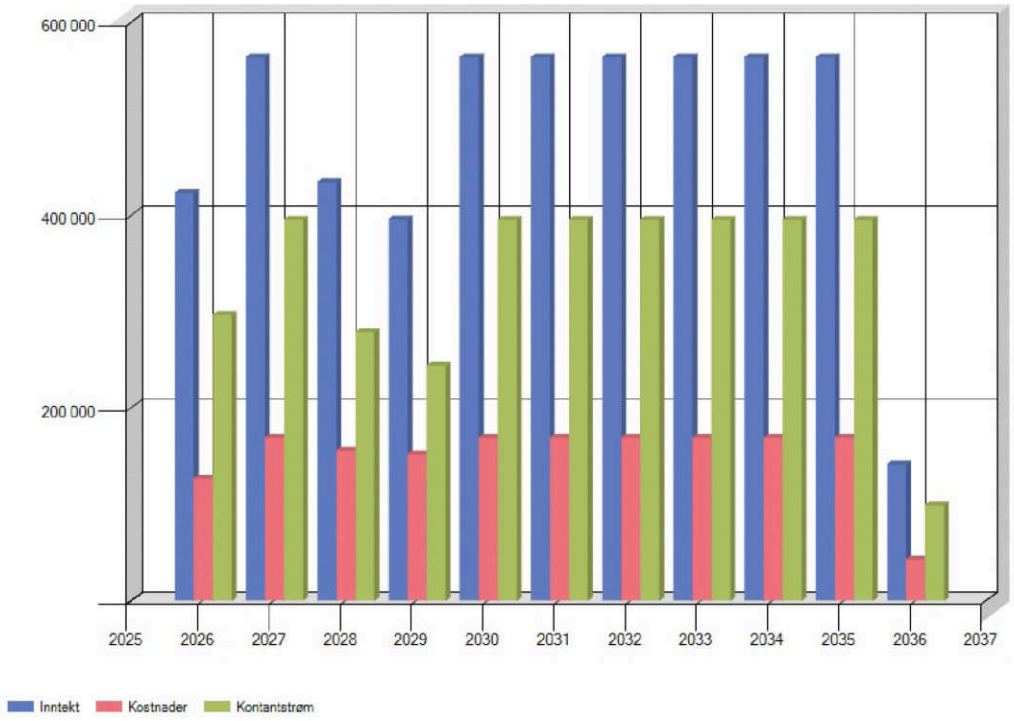
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

Leieinntekter og anslått markedsleie



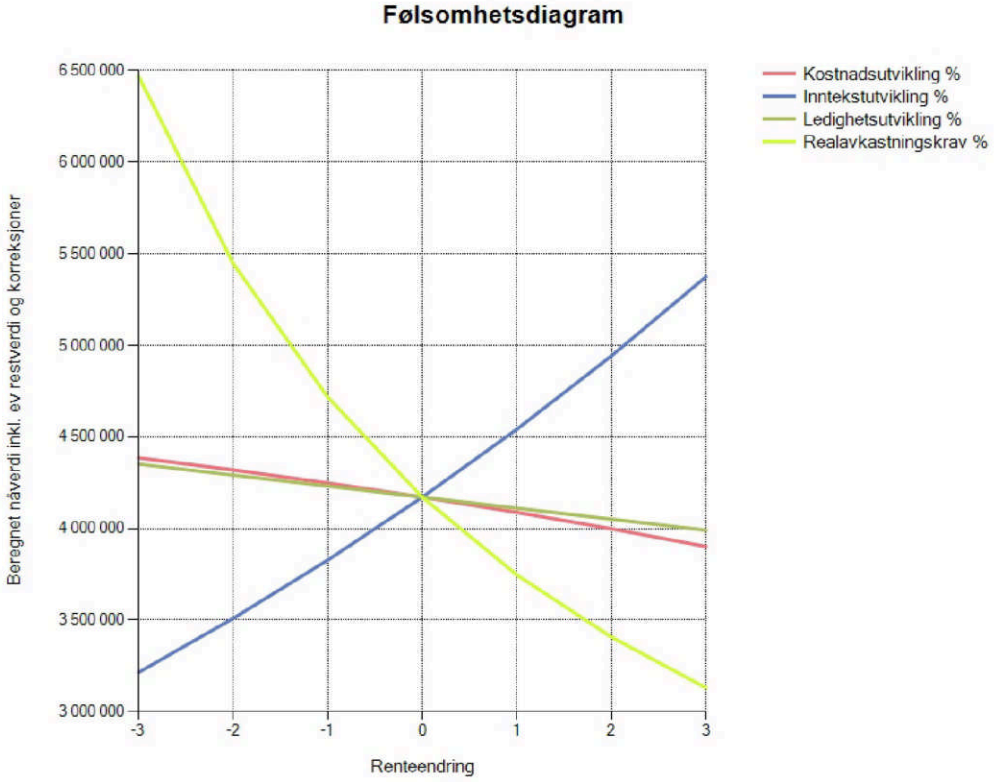
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

Norsk takst

5.6 Følsomhetsanalyse

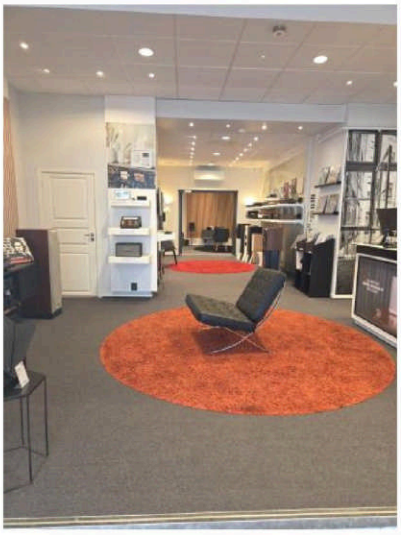


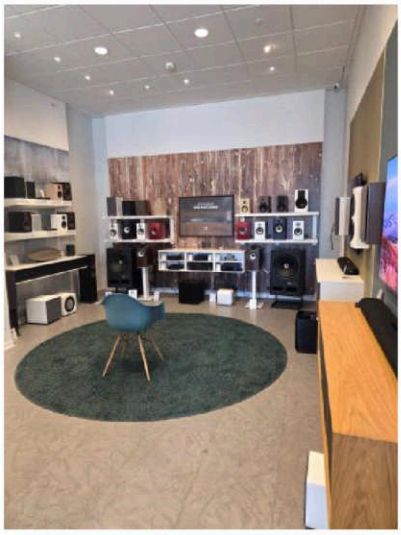
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866

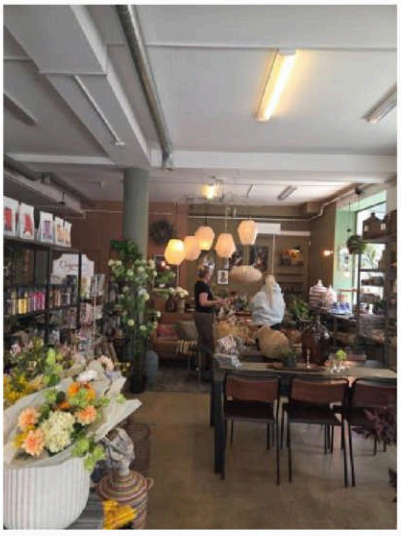
Norsk takst

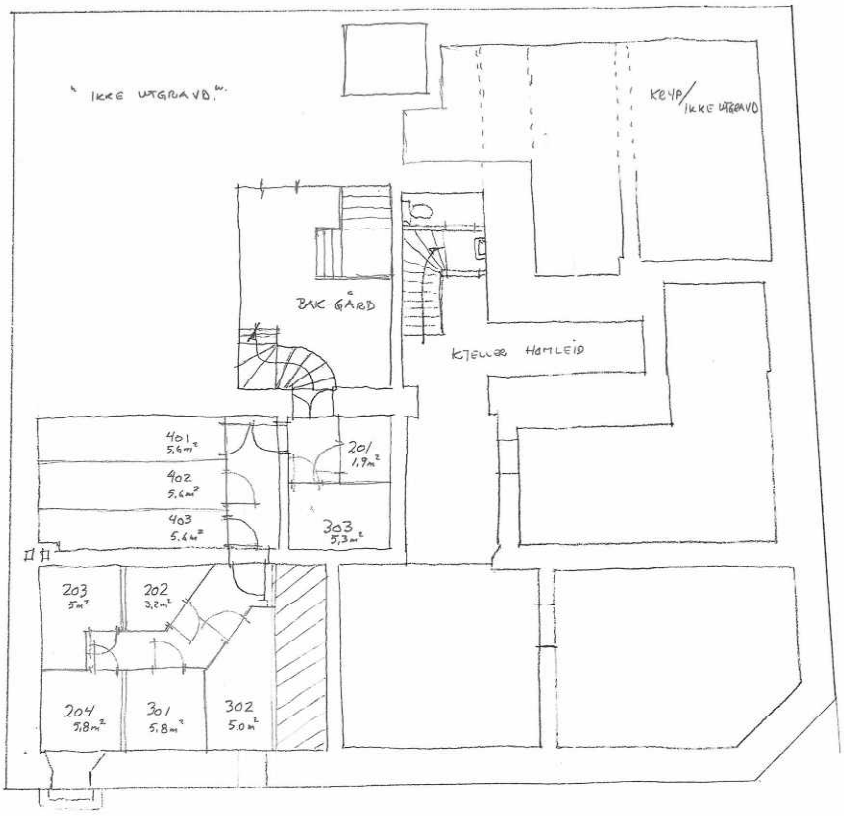
6 Andre bilder

Forretningsbygning 1. etasje





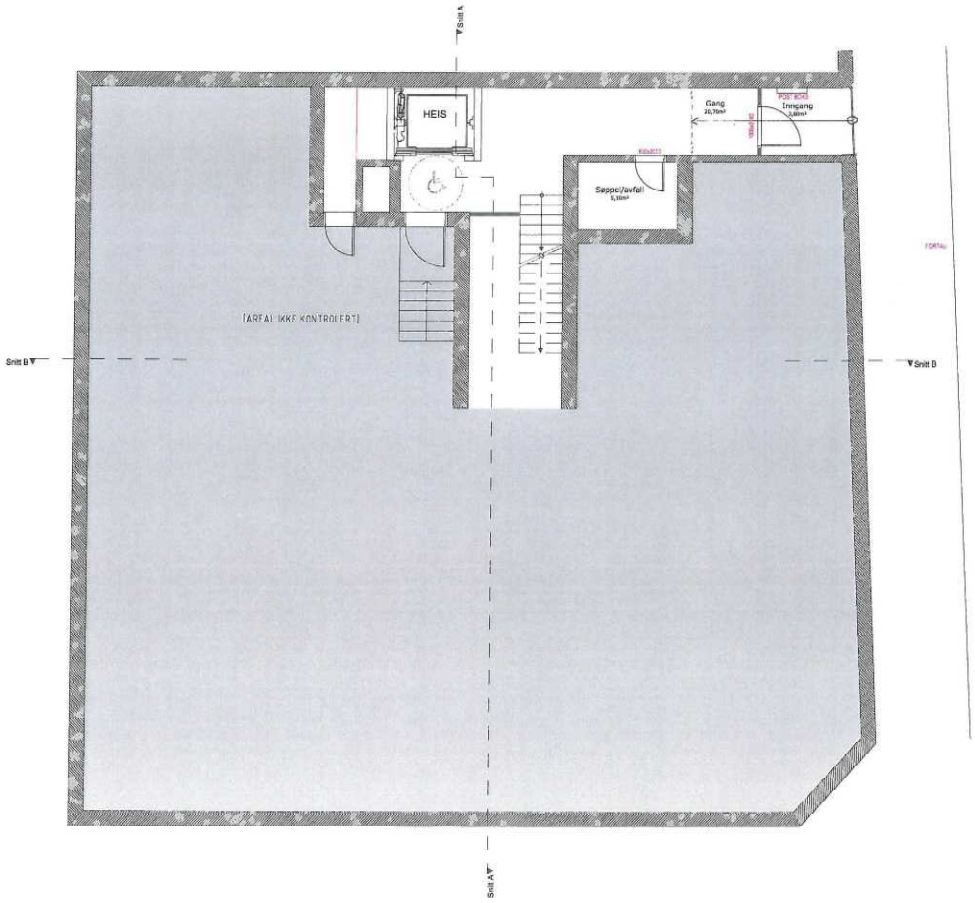




Rev.:

ing. k. a. sletten as
N. Hjellegt.2
3724 Skien
Tlf: 35528470/90600292
kjell@kjellsletten.no

tiltakshaver:	**Linne Bo AS**	
tiltaksadr.	**Telemarksgt 6, 3724 Skien**	**g/b nr 300/3855**
prosjekt:	**Ombygging til leiligheter**	**dato: 28.05.2014**
tegning:	**Plan boder i kjeller**	mål: ca **1:100**



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2 Tlf. 90600292
3724 Skien kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS - TEKNIKK	
B BYGGETEKNIKK			

TILBUD
LINNE BO AS
BYGGEPROSJEKT
TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN
TITTEL
Planløsning . PLAN 1

TEGN/SIGNATUR		TEGNING
MÅL 1:100	DATO 20.02.2013	102



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:

ING. KJELL A SLETTEN AS

Nedre Hjellegate 2 Tlf. 90600292

3724 Skien kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS-TEKNIKK	
R RIVEOTTEKNIKK			

LINNE BO AS

BYGGPROSJEKT

TELEMARKSGT 6

3724 SKIEN

TEGNING Planløsning. PLAN 2 1:100

TEGNINGSFORMAT		TEGNING NR.
1:100 ved A3	17.03.2014	202.C



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:

ING. KJELL A SLETTEN AS

Nedre Hjellegate 2 TIf. 90600292

3724 Skien kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	F. ELEKTRO	
I INTERIØR		V. VVS-TEKNIK	
B BYGGETEKNIKK			

LINNE BO AS

NY BYGGET

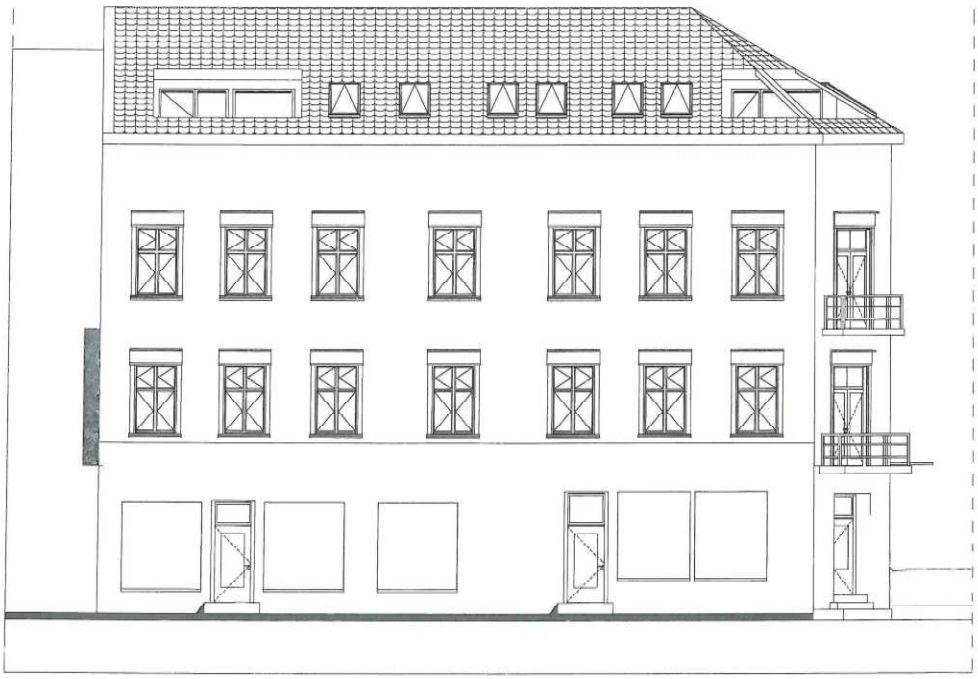
TELEMARKSGT 6

3724 SKIEN

Planløsning. PLAN 3 1:100

1:100 ved A3	17.03.2014	302.B


Snitt A
HEIS
Trapperom
4,3 m²
Ute
401.Leilighet 1
Snitt B
Snitt B
Gang
Bad
Bad
Stue/Kjøkken
403.Leilighet 3
Stue/hj
Bad
Bad
Ten
Sov
Sov
Sov



FASADE VEST - MOT TORGATA 1:100

Alle rettigheter tilhører utførende for arkitektkjennen. Kopiering eller bruk av disse tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:

ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2
3724 Skien
Tlf. 90600292
kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS - TUNNVA	
B BYGGETEKNIKK			

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

FASADE VEST

M. 1:100	DATO 28.09.2012	501

Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke



FASADE SYD - MOT TELEMARKSGATA - 1:100

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2
3724 Skien
Tlf. 90600292
kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

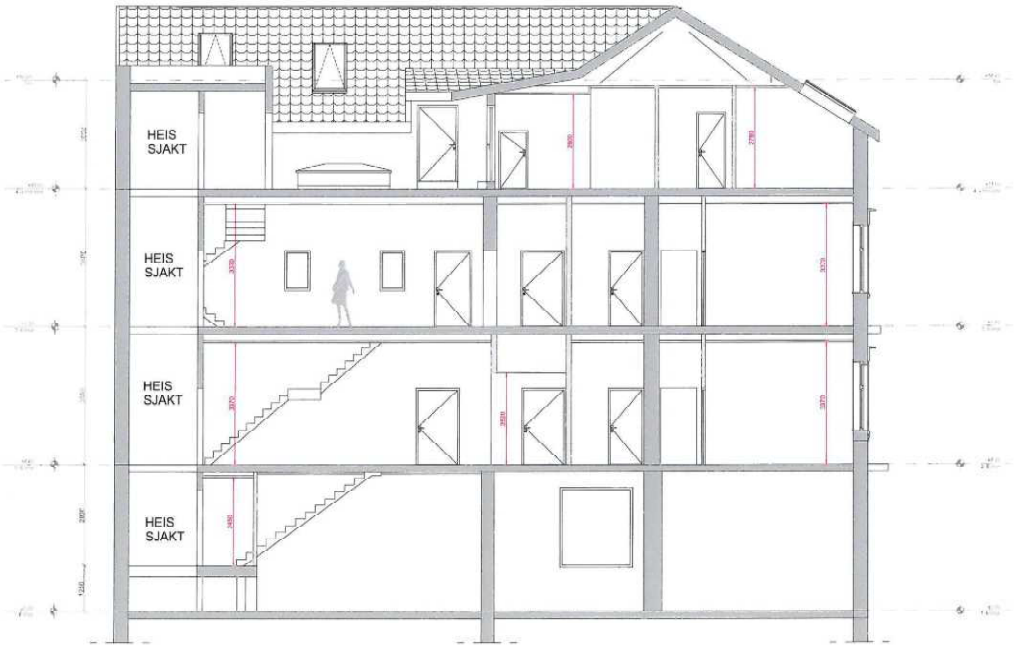
A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS - TEKNIKK	
B BYGGETEKNIKK			

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

FASADE SYD

1:100	28.09.2012	502



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjelleqate 2
3724 Skien
Tlf. 90600292
kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS - TEKNIKK	
B BYGGETEKNIKK			

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

SNITT AA

1:100	02.10.2012	601

Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke



Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2 Tlf. 90600292
3724 Skien kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING/SØKNADSTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A ARKITEKT	SBI Design A/S	E ELEKTRO	
I INTERIØR		V VVS-TEKNIKK	
B BYGGETEKNIKK			

TILTAKSHAVER: **LINNE BO AS**

BYGGEPROSJEKT: TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

TEGNING: SNITT BB

TEGNINGSNUMMER: 602

MÅL: 1:100 ved A3 DATO: 10.02.2014



Alle rettigheter tilhørende utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2 Tlf. 90600292
3724 Skien kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING

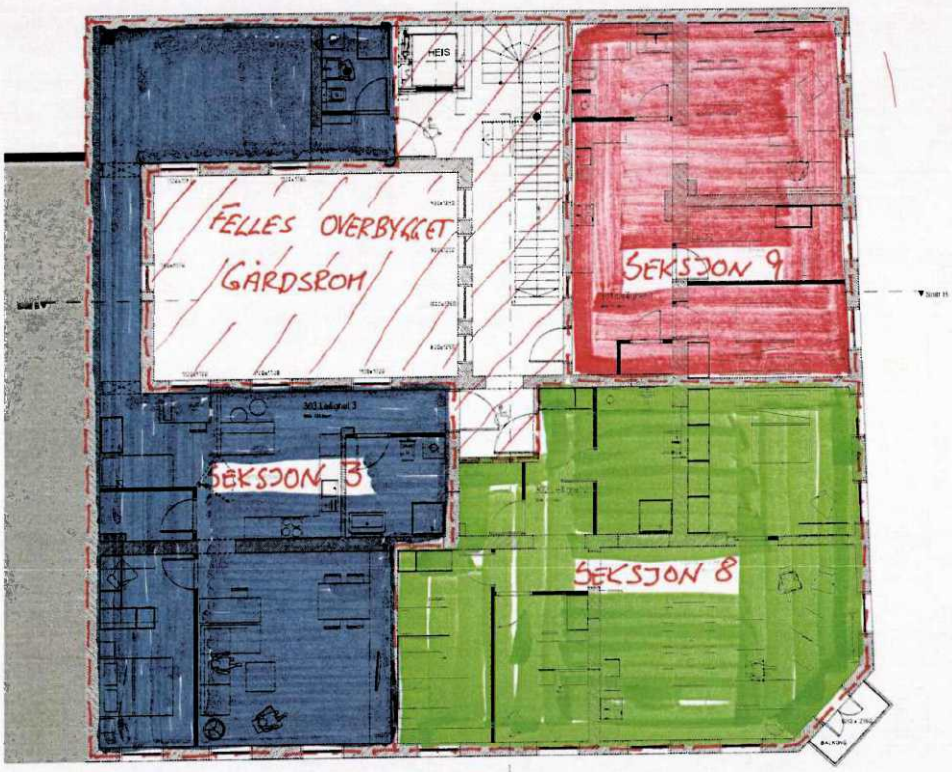
A	SIG Design A/S	E
I		V
B		

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

Planløsning. PLAN 4

1:100 vert A3	10.02.2014	402.B



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2
3724 Skien
Tlf. 90600292
kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSBESKRIVELSE/NABOVARSLING
FORELØPIG TEGNING

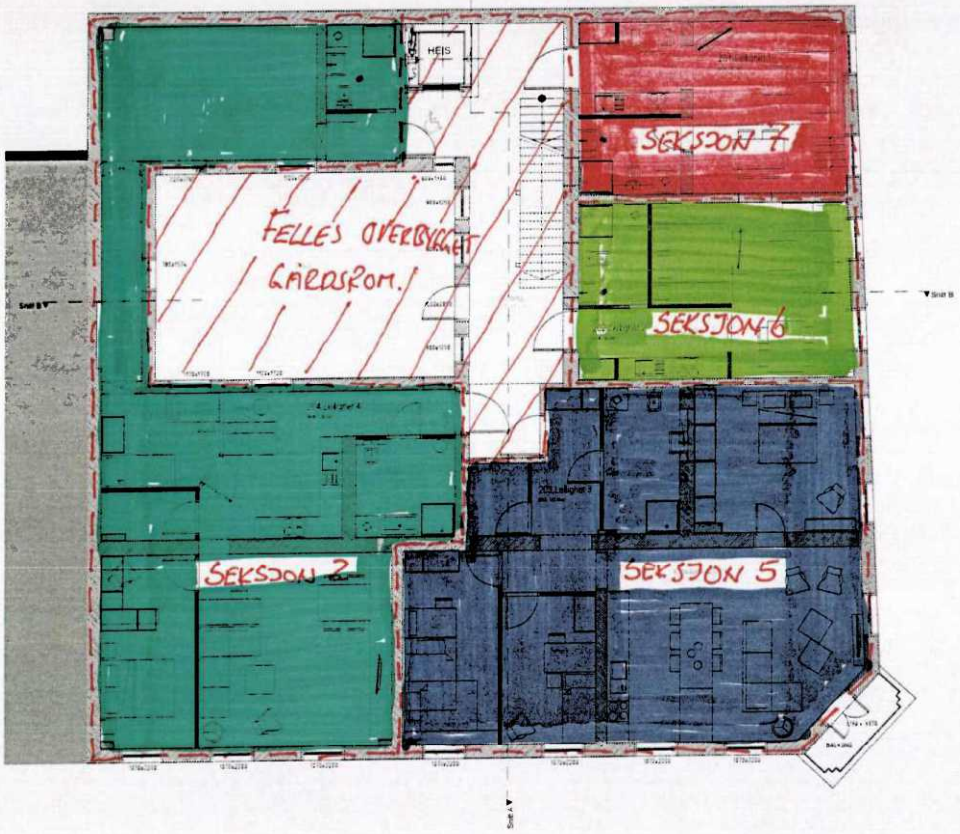
A ARKITEKT	SNI Design A/S	E ELEKTRO
I INTERIØR		V VENTILASJON
B BYGGTEKNIKK		

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

Planløsning. PLAN 3 1:100

1:100 ved A3	17.03.2014	302.B



Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekterende:
ING. KJELL A SLETTEN AS
Nedre Hjellegate 2
3724 Skien
Tlf. 90600292
kjell@kjellsletten.no

TEGNINGSGRUNNLAG
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
AVKLARINGSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING/BEKREFTELSESTEGNING
FERDIGATTESTEGNING

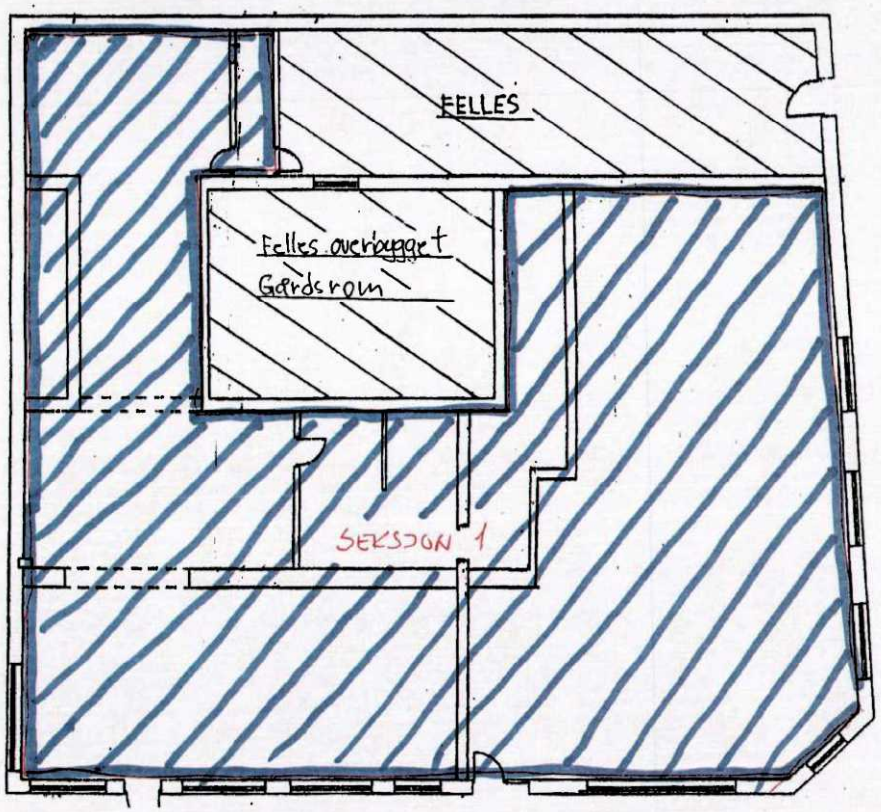
A ARKITEKT	SBZ Design A/S	E ELEKTRO
I INTERIØR		V VVS-TEKNIKK
B BYGGETEKNIKK		

LINNE BO AS

TELEMARKSGT 6
3724 SKIEN

Planløsning. PLAN 2 1:100

1:100 ved A3	17.03.2014	202.C



G.nr:300 B.nr:3835 Telemarksgt 6

Ietg Seksj: 1 -Skien kommune



Rev.:

ing. k. a. sletten as
N. Hjellegt.2
3724 Skien
Tlf: 35528470/90600292
kjell@kjellsletten.no

tiltakshaver:	Linne Bo AS
tiltaksadr.	Telemarksgt 6, 3724 Skien
prosjekt:	Ombygging til leiligheter
tegning:	Plan boder i kjeller

g/b nr 300/3855
dato: 28.05.2014
målt: ca 1:100

HUSORDENSREGLER

1. Husordensreglene har som mål å bidra til gode naboforhold innen sameiet. Dette oppnåes i utgangspunktet når vi er bevisste på å ta hensyn til hverandre, og viser forståelse for at vi er en sammensatt gruppe med ulike krav og behov. På et slikt grunnlag kunne sameiet leve videre uten husordensregler. Styret har likevel valgt å legge noen føringer for hvordan vi bør forholde oss.
2. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og notat til nye beboere, utarbeidet av styret.
3. Endring i husordensreglene må gjøres av sameiermøtet med alminnelig flertall.
4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddige. Bilvask og oljeskift er ikke tillatt i garasjeanlegget. Kjør ikke inn i garasjen med bilen full av snø. Det er kun tillatt å anvende strøm i garasjeanlegget når en personlig er på plass og har kontroll over det elektriske apparatet. Kun tildelt bod i fellesareal kan brukes som lagringsplass for den enkelte beboer.



5. Innvendige fellesareal skal være røykfrie.
6. Alle ytre inngangsdører, dører til boder og garasje skal være lukket/låst. Personer man ikke kjenner skal ikke slippes inn i bygningene.
7. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og plasseres i egnede dunker i søppelrommene. Grønne dunker skal kun anvendes til kartonger og papir. Alt annet avfall må beboere selv sørge for å bringe til offentlig fyllplass.



8. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at høylytt tale og musikk på balkongene/terrassene vil forstyrre beboerne. Vis også spesielt hensyn når støyende redskap anvendes. Næringsseksjonen følger skjenkelovens bestemmelser for Porsgrunn Kommune.
9. Lufting av sengetøy, risting av tepper og lignende og tørking av tøy mv. på balkonger/terrasser, må foregå på en slik måte at det ikke sjenerer naboene, og det skal fortrinnsvis brukes tørkestativ som ikke går over rekkehøyde. Dette skal ikke gjøres søndager.
10. Gjenstander, slik som blomsterkasser, skal henge innvendig på balkongrekkverk.
11. Det er ikke tillatt med mating av fugler fra balkong/atrium.
12. Dersom dyrehold ønskes, må følgende regler overholdes:
    a. Dyrene skal holdes i bånd.
    b. Dyrene må bare fores i eierens leilighet. Mat skal ikke hensettes i trappeoppgangene, svalgangene eller utenfor bygningene.
    c. Dyrene skal holdes inne om natten.
    d. Dyrene skal ikke ha opphold i trappeoppgangene eller svalgangene.
    e. Dyrenes ekskrementer skal fjernes fra alle sameiets uteområder.
    f. Kjæledyr skal ikke være til sjenanse.



13. Grilling er tillatt, men kun gass- eller elektrisk grill.
14. Det kan ikke uten samtykke fra næringsseksjonen, vedtas endringer av husordensregler som berører næringsseksjonens særinteresser.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet Telemarksgata 6

Gnr. 300, Bnr.3835 Skien Kommune

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet Telemarksgata 6 (heretter sameiet) har forretningskontor i Skien.
Sameiet består av 10 boligseksjoner, samt 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.:300, bnr.:3835 i Skien Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4 VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to-tre andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Første året velges to av styrets medlemmer for ett år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.
Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:
• Konstituering
• Styrets årsberetning
• Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
• Valg av styremedlemmer
• Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
• ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
• salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
• andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
• samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
• tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
• vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13 OM SAMEIERMØTET
Hver seksjon har èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE
OG STYRET
Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Disse vedtektene er fastsatt på sameiermøte den 12.11.2012.

Morten Straume
Daglig leder

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Telemarksgata 6 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Takterrassen.

1. Konstituering

1.1 Registrere seksjonseiere (1 seksjonseier pr leilighet)

Det er møtt 5 av 10 eiere.

Vedtak:
5 av 10 eiere møtte

1.2 Registrere fullmaktsgivere

Det er ingen med fullmakt

Vedtak:
Det er ingen fullmakter

1.3 Registrere fullmektiger

Ingen

Vedtak:
Det er ingen med fullmakt

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen bli gjennomgått

Vedtak:
Innkalling enstemmig godkjent.

1.5 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden blir gjennomgått

Vedtak:
Dagsorden enstemmig godkjent.

1.6 Valg av møteleder

Vedtak:
Audun Mogen velges som møteleder.

1.7 Valg av referent

Vedtak:
Audun Mogen velges som referent

1.8 Valg av protokollfører

Vedtak:
Audun Mogen velges som protokollfører

1.9 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:
Ingen tellekorps

1.10 Valg av minst en seksjonseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Per Boseth Johansen velges til å underskrive protokoll sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2024 blir gjennomgått.

Vedtak:
Årsmelding 2024 enstemmig vedtatt.

3. Godkjenning av årsregnskap

Regnskap for 2024 blir gjennomgått.

Vedtak:
Regnskap 2024 blir enstemmig vedtatt.

4. Godkjenning av budsjett

Styret har behandlet og godkjent budsjett for 2025

Vedtak:
Årsmøte tar budsjett 2025 til orientering

5. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styreleder kr 15000
Styremedlemmer kr 5000 pr pers

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt.

Styreleder kr. 15.000,-

Styremedlemmer kr. 5.000,-

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

6.1 Valg av styremedlemmer

Vedtektene §7.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to-tre andre medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall, og for to år. Første året velges to av styrets medlemmer for ett år. Styrets leder velges særskilt.

Styret:

Audun Mogen - Leder, ikke på valg
Elisabeth Søderholm Caird - Styremedlem, på valg
Per Boseth Johansen - Styremedlem, på valg
Erik Brekke Rasmussen - Varamedlem, ikke på valg

Vedtak:

Det velges to styremedlemmer, disse ble enstemmig valgt:

Styremedlem, Per Boseth Johansen, velges for 2 år

Styremedlem, Elisabeth Søderholm Caird, velges for 2 år

7. Saker fra styret/seksjonseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

1. Orienteringssak: Styret vil orientere om prosess som er igangsatt med å utrede behov for reparasjon av fasader og mulig reparasjon/ utskifting av vinduer. Styret har kontaktet boligbyggerlaget om hva de kan levere av tjenester i prosessen med å vurdere tiltak og gjennomføre tiltakene. Styret avventer videre behandling av saken inntil boligbyggerlaget har kommet med sitt tilbud eller anbefalinger. Vurderingene fra boligbyggerlaget blir fremlagt på årsmøte.

Vedtak:

Boligbyggerlaget har ikke rapporten klar da de ikke har fått alle priser på plass. Styret vil komme tilbake til saken når rapporten foreligger.

Årsmøte tar saken til orientering

Protokoll for Sameiet Telemarksgata 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Audun Mogen (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Audun Mogen (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Per Boseth Johansen (sign.)	28.04.2025

Styret i Sameiet Telemarksgata 6 innkaller til ordinært årsmøte

Mandag 28. april kl. 18.00 i Telemarksgata 6 på Takterrassen

Mandag 28.04.2025 kl.18:00

Telemarksgata 6/ Takterrassen

1. Konstituering

1.1 Registrere seksjonseiere (1 seksjonseier pr leilighet)

1.2 Registrere fullmaktsgivere

1.3 Registrere fullmektiger

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av dagsorden

1.6 Valg av møteleder

1.7 Valg av referent

1.8 Valg av protokollfører

1.9 Evt. valg av tellekorps

1.10 Valg av minst en seksjonseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godkjenning av budsjett

Styret har behandlet og godkjent budsjett for 2025

5. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styreleder kr 15000
Styremedlemmer kr 5000 pr pers

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

Sameier med mindre enn 20 seksjoner, kan velge å benytte enkeltpersoner som revisor.

6.1 Valg av styremedlemmer

Vedtektene §7.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to-tre andre medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall, og for to år. Første året velges to av styrets medlemmer for ett år. Styrets leder velges særskilt.

Styret:

Audun Mogen - Leder, ikke på valg
Elisabeth Søderholm Caird - Styremedlem, på valg
Per Boseth Johansen - Styremedlem, på valg
Erik Brekke Rasmussen - Varamedlem, ikke på valg

7. Saker fra styret/seksjonseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

1. Orienteringssak: Styret vil orientere om prosess som er igangsatt med å utrede behov for reparasjon av fasader og mulig reparasjon/ utskifting av vinduer. Styret har kontaktet boligbyggerlaget om hva de kan levere av tjenester i prosessen med å vurdere tiltak og gjennomføre tiltakene. Styret avventer videre behandling av saken inntil boligbyggerlaget har kommet med sitt tilbud eller anbefalinger. Vurderingene fra boligbyggerlaget blir fremlagt på årsmøte.

Årsmelding fra styret i Sameiet Telemarksgata 6 for 2024

Styret

Styret har bestått av:

Leder, Audun Mogen, Telemarksgata 6
Styremedlem, Elisabeth Søderholm Caird, Telemarksgata 6
Styremedlem, Per Boseth Johansen, Telemarksgata 6
Varamedlem, Eirik Brekke-Rasmussen, Telemarksgata 6

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall annsatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er E&Y

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 6 protokolerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Budsjett 2025 er behandlet og godkjent.
- Styret har bestilt oppgradering av kommunikasjonsløsning i heisen fra 2G til 4G, dette blir oppgradert i 2025 før 2G nettet blir lagt ned.
- Løpende budsjett/ økonomistyring
- Vedlikehold av terrassen og beplantning
- Gjennomføring av flerfaglig service

Fremtidsplaner

- Vedlikehold av terrassen og beplantning
- Styret planlegger utskifting/ oppgradering av lysarmaturer i gangarealene
- Styret vil utrede behov for reparasjon av fasader og mulig reparasjon/ utskifting av vinduer. Styret vil kontakte boligbyggerlaget om hva de kan levere av tjenester i prosessen med å vurdere tiltak og gjennomføre tiltakene. Styret avventer videre behandling av saken inntil boligbyggerlaget har kommet med sitt tilbud eller anbefalinger. Det vil bli orientert om status på årsmøte i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	204 627	147 838
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	38 784	56 789
C: Årets endring disponible midler	**38 784**	**56 789**
D: Disponible midler 31.12.	**243 411**	**204 627**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**243 411**	**204 612**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Sameiet Telemarksgata 6 orgnr: 917 346 542

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde av felleskostnader		339 996	339 996	340 000	400 000
Andre inntekter		94 440	87 600	94 400	100 000
Sum inntekter		**434 436**	**427 596**	**434 400**	**500 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostnader		3 525	3 525	3 500	3 500
Forretningsførerhonorar		25 662	24 678	25 900	26 900
Vaktmestertjenester		73 469	76 119	0	0
Brøyting - strøing		100	0	0	0
Vedlikehold	2	3 723	25 996	143 600	156 300
Kabel-tv		94 971	89 411	94 400	100 000
Forsikring		76 756	71 781	75 000	85 000
Energi, strøm		54 026	20 689	25 000	40 000
Renhold, fellesareal		25 883	23 291	25 000	27 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 599	6 382	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		709	571	800	1 000
Andre driftskostnader	3	5 949	4 744	4 800	9 300
Bomiljø		5 654	8 273	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**408 026**	**380 461**	**437 000**	**488 500**
Driftsresultat		**26 410**	**47 135**	**-2 600**	**11 500**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 731	2 376	2 000	3 000
Andre finansinntekter		7 643	7 312	7 000	7 000
Rentekostnad		0	35	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**12 374**	**9 653**	**9 000**	**10 000**
Årsresultat		**38 784**	**56 789**	**6 400**	**0**
Overført til-/fra egenkapital					
Overført til/fra (-) egenkapital		38 784	56 789	6 400	0
Sum overføringer		**38 784**	**56 789**	**6 400**	**0**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Telemarksgata 6 orgnr: 917 346 542

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	15
Andre fordringer		0	35
Periodisert kostnad		71 035	65 926
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		195 702	162 846
Sum omløpsmidler		**266 737**	**228 823**
SUM EIENDELER		**266 737**	**228 823**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Telemarksgata 6 orgnr: 917 346 542

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**4**		
Opptjent egenkapital	4	243 411	204 627
Sum opptjent egenkapital	**4**	**243 411**	**204 627**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 833	0
Leverandørgjeld		21 492	24 196
Sum kortsiktig gjeld		**23 325**	**24 196**
Sum gjeld		**23 325**	**24 196**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**266 737**	**228 823**

Porsgrunn 31.12.2024
Sameiet Telemarksgata 6

Sted:_____, dato:_____

Audun Mogen Leder	Elisabeth Søderholm Caird Styremedlem	Per Boseth Johansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klasssifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelsekost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	25 000	25 000
Sum	**25 000**	**25 000**

Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	942	19 106
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 781	6 890
Sum	**3 723**	**25 996**

Note 3 - Andre driftkostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6400 Leie maskiner	380	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7720 Generalforsamling	1 548	858
7770 Bank og kortgebyrer	1 891	1 897
Sum	**5 949**	**4 744**

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2070 Akkumulert resultat	243 411	204 627
Sum	**243 411**	**204 627**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Telemarksgata 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Telemarksgata 6

Styreleder	Audun Mogen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Per Boseth Johansen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Søderholm Caird (sign.)	25.03.2025

Oppstilling over egenkapitalen fordelt pr. seksjon

				Fordelt egenkapital 31.12.2023	Årets resultat	Fordelt egenkapital 31.12.2024
Seksjonsnr.	**Enhetsadresse**	**Eier/medeier**	**Seksjonsbrøk**			
1	TELEMARKSGATA 6	Linnto AS	31	63 434	12 023	75 457
2	TELEMARKSGATA 6	Ann Kristin Martinsen	10	20 463	3 878	24 341
3	TELEMARKSGATA 6	Elisabeth Søderholm Caird	10	20 463	3 878	24 341
4	TELEMARKSGATA 6	Hanne Lene Norheim	7	14 324	2 715	17 039
5	TELEMARKSGATA 6	Per Boseth Johansen	9	18 416	3 491	21 907
6	TELEMARKSGATA 6	Leon og Bjørn Henrik Zetterstrøm-Ask	3	6 139	1 164	7 302
7	TELEMARKSGATA 6	Ryan Tamayo Europa	3	6 139	1 164	7 302
8	TELEMARKSGATA 6	70-30 Holding AS, Elisa Coli, Lotta A Halvorsen og Sandra Karlsen	9	18 416	3 491	21 907
9	TELEMARKSGATA 6	Eirik Brekke-Rasmussen	5	10 231	1 939	12 171
10	TELEMARKSGATA 6	Audun Mogen, Lene Gjervik	8	16 370	3 103	19 473
11	TELEMARKSGATA 6	Bjørn Olav Mo Skaurum	5	10 231	1 939	12 171
	Til sammen		**100**	**204 627**	**38 784**	**243 411**

SKIEN KOMMUNE

Ann Kristin Elvenes
Faråsen 33
3728 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/23619 - 5	13.10.2025

Ferdigattest

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

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 854/25

Byggested:	Gbnr. 300/3835/0/2, Telemarksgata 6
Tiltak:	Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver:	Ann Kristin Elvenes

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Barbro Aasland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Beathe Gundersen Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen Renovasjon i Grenland IKS	Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Broløkken			

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:	06.10.2025 i sak 839/25
Tiltakstype:	Bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygg
Bygningsnummer:	164626040
Bruksareal (BRA):	116 m^2 (bruksendring gjelder 18 m^2)
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Offl. vann / Offl. avløp
Pipe:	0 pipe

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 06.10.2025.

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 får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3701 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse):	Gnr.:	Bnr.:	Gab nr.:
Telemarksgt. 6	300	3835	

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Saksnr.:, dato:
Bruksendring/ombygging i bygningens 2 etg.	Forretningsbygg	20.08.96	2033.97, 05.02.96

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
Fjærekilen Invest AS	Telemarksgt.6, 3724 Skien	

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:Uendret	Samlet areal:	Piper:

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Det forutsettes at:

1. **Vegg med dør på topp av trapp i 3 etg. må flyttes slik anvist ved befaring slik at trapperom blir egen branncelle min. klasse B30**
2. **Vegger i trapperom fra 3 etg. til loft skal kles med minimum k1a plater.**

Frist for utbedringer settes til 01.05.97.

Vennlig hilsen

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

Byggesaksavdelingen, den 02.04.97

Thor A. Svanberg

Thor-Arne Svanberg
avd.ing.

Sendes:

byggherren brannsjefen

950/47.

/MH.

Herr ark. Ole Turbe,

S k i e n.

Ang. forunder. arb. for
Indremisjonsheimen, Telemarksgt. 5.

I anledning [illegible] av 1[illegible] overenstemmende [illegible] i sak 10/10 [illegible] beslutning:

" [illegible] ikke [illegible] Buer søkjeren [illegible] hvilket [illegible]

Skien [illegible], den 13. okt. 1947.

30/12-47 innf. i overensstemmelse med begjæringens øyemed.

9/3-48

Skien, den 14. april 1945.

228/45.

/B.

Herr byggm. Hans F. Skau,

S k i e n.

Ang. nedtaking av en vegg i Chr. Skaus forretning i Röslends gård, Telemarksgt.6.

I anledning Deres søknad av 12. ds. ang. ovennevnte arbeide har fungerende bygningssjef i radsmøte igår vedtatt bygningsrådets forslag slydende:

"Arbeidet tillates utført i henhold til søknaden."

hvilket herved meddeles.-

Ærbødigst
Skiens bygningssjefkontor

7/6 - 45. Innsp. avtalt kl. 2 i dag.

2/8 - Ferdigattest utstedt.

SKIEN KOMMUNE

Ingeniør Kjell A. Sletten

Nedre Hjellegate 2
3724 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/09694-7	19.11.2015

Gbnr 300/3835 - Telemarksgt. 6 - Søknad om ferdigattest

FERDIGATTEST

Rammetillatelse er gitt: Igangsettingstillatelse gitt: Endringstillatelse er gitt:	22.03.2013 i sak 15/13 18.06.2014 i sak 432/14 20.04.2015 i sak 253/15
Gårds- og bruksnummer:	300/3835
Byggested (adresse):	Telemarksgata 6
Tiltakstype:	Bruksendring/ombygging til 10 stk. leiligheter i deler av bygning
Bygningstype:	Forretnings-/næringsbygg
Bygningsnummer:	164626040
Bruksareal (BRA)	872 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 16.11.2015.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Vegard Fjeld
konstituert fagansvarlig byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)
Linne Bo AS, Rogges vei 66B, 5155 Bønes

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Vegard Fjeld
fagansvarlig Byggesak

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**3835**	**0**	**1**	Telemarksgata 6, 3724 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav		438.7m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	438.7m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	438.7m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	432.89m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

4003 2023004	Kommunedelplan for Skien sentrum

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3835/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

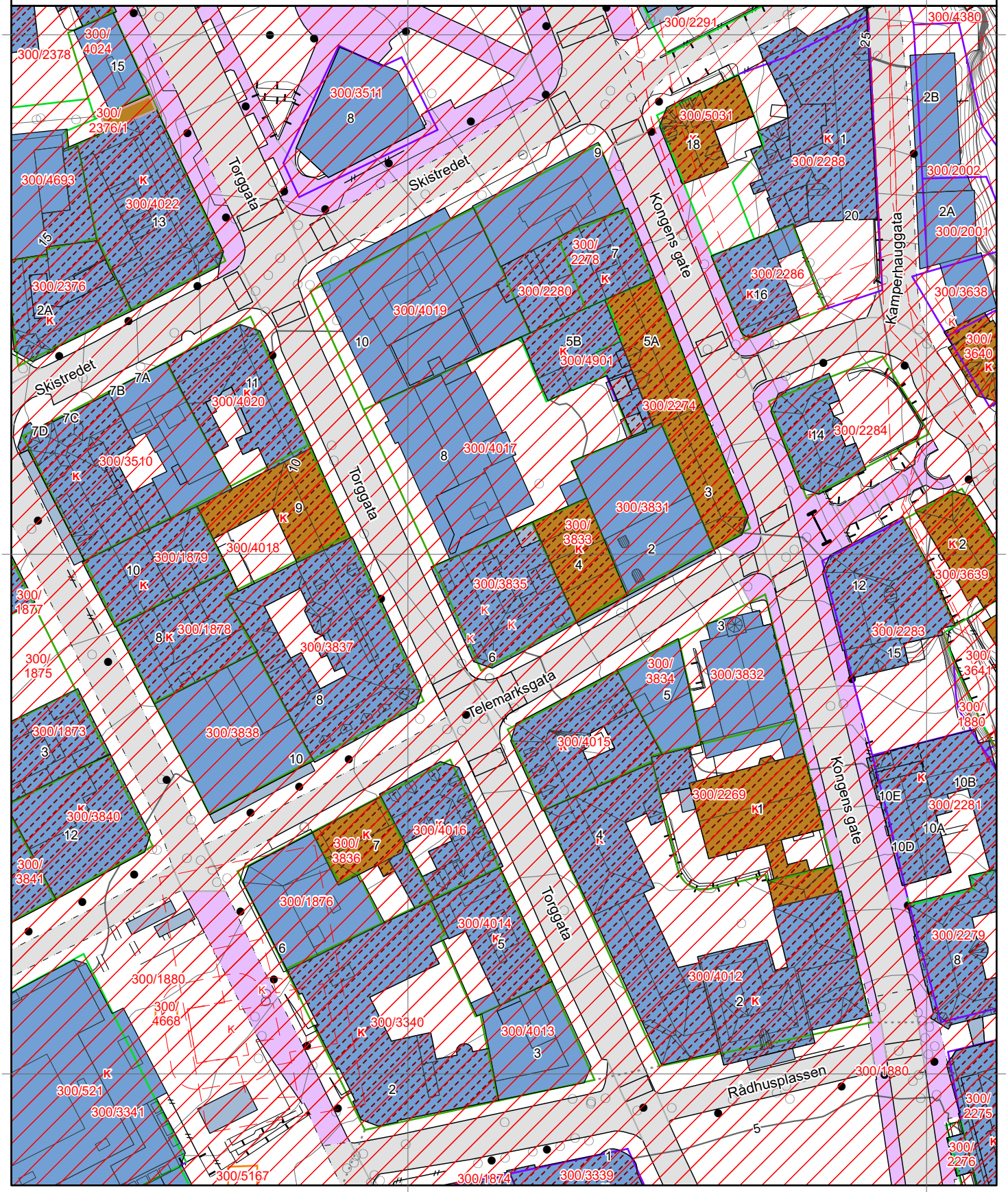
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3835/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.3.2026

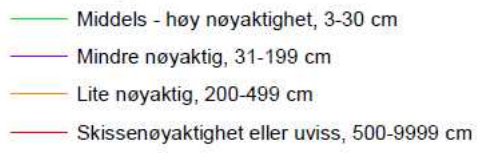


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

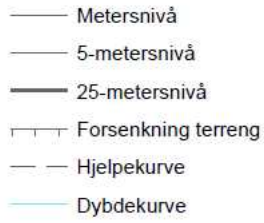


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Skien kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3835	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Telemarksgata 6 3724 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommunedelplan forslag
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Arealbruksgrense
- KpBåndleggingGrense
- KpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Park - Framtidig
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning 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

Nabolagsprofil

Telemarksgata 6

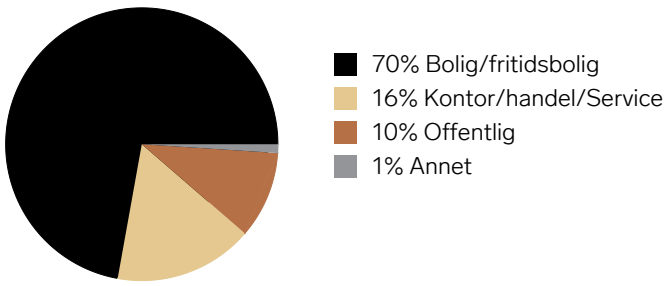
Lokal transport

Rådhusplassen Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.2 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km
Skien Landmannstorget Totalt 14 ulike linjer	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	17 min 1.4 km

Transport for lengre reiser

Oksøya Linje 282	29 min 20.1 km
Dikkon Linje 282	29 min 20.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Skien, Norway	2 min
Skien Ladetorg	2 min

Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100

Gateparkering

Vanskelig til tider 71/100

Trafikk

Lite trafikk 67/100

Området har blitt vurdert av 52 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Skien Kommune	6477
RTC Offshore AS	381
Blå Kors - Borgestadklinikken Sa	269
Skien Kommune Eiendomsforvaltning	189
Betanien Hospital	179
RTC Consultancy AS	165
Skien Kommune Organisasjon og Utvikling	153
Abcent AS	138
Telenor Norge AS Kundesenter Skien	133
Skien Kommune Barneverntjenesten	131
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	115
NAV Arbeid og Ytelser	111
Telemark Museum	105
Mental Helse	96
AT Skog Sa	93

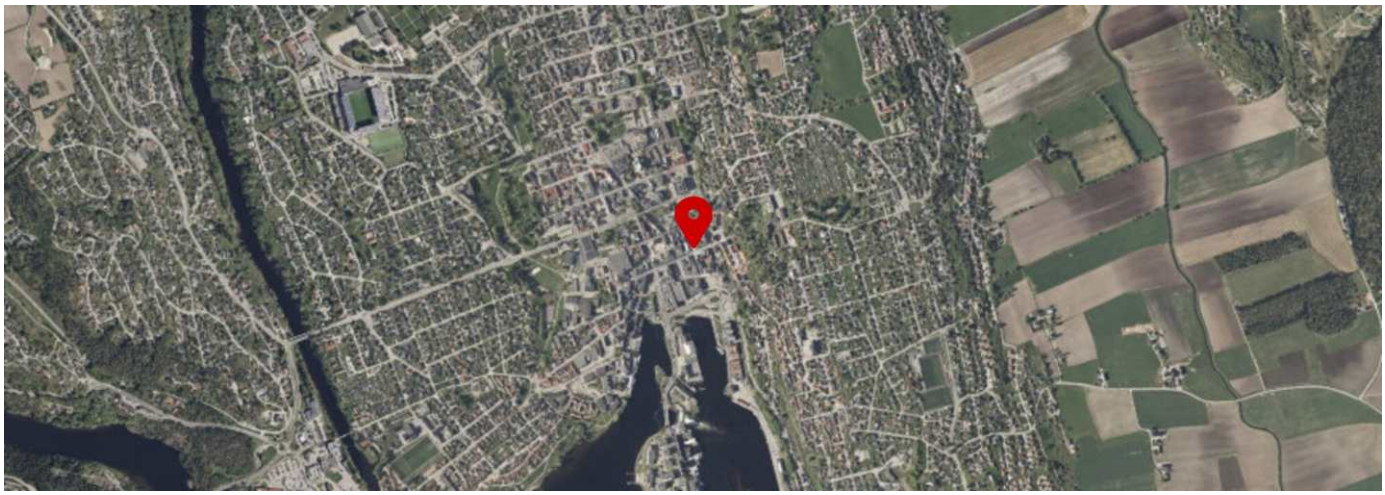
Treningssenter

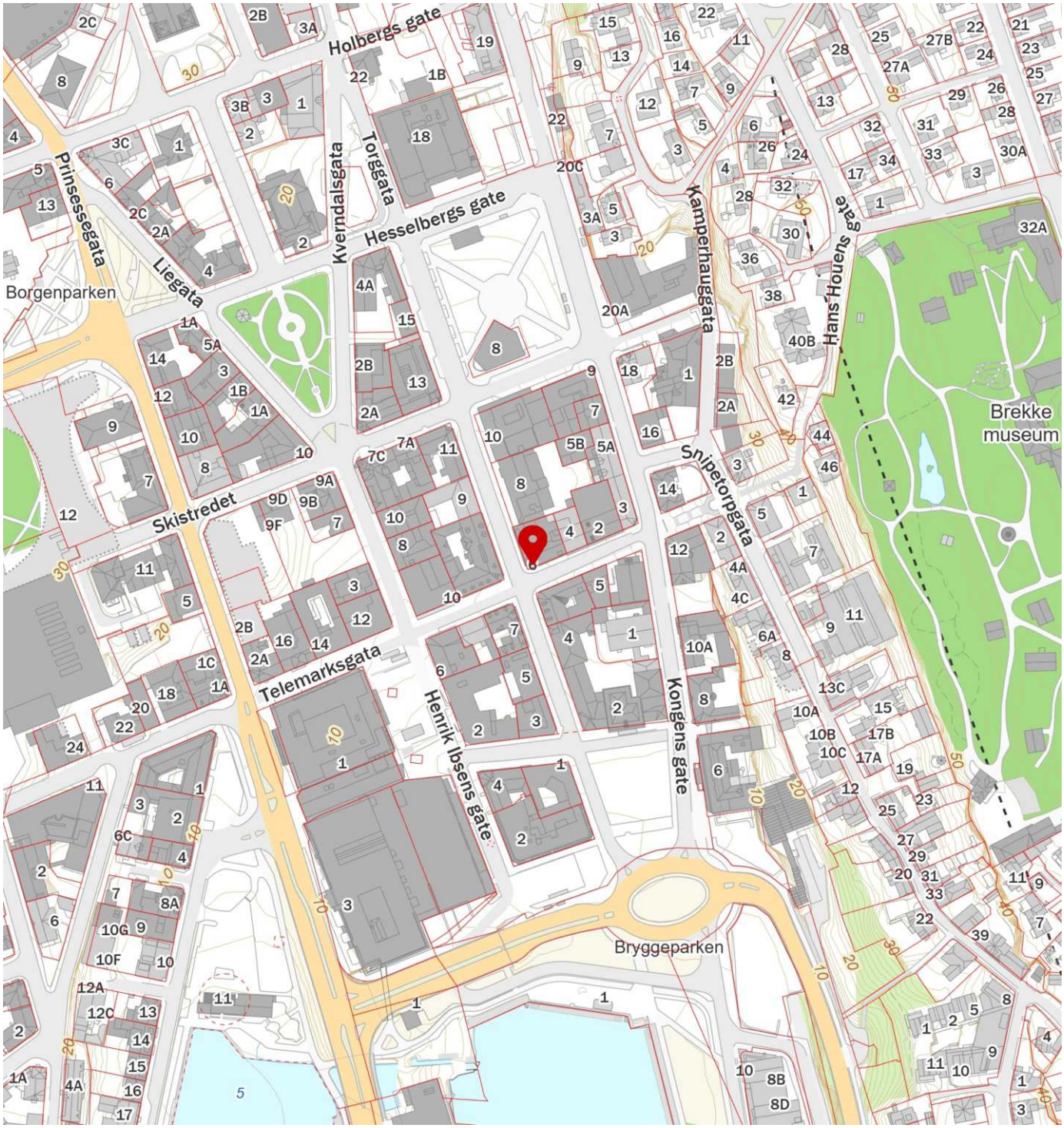
MOVA Skien	2 min
SKY Fitness Skien	2 min

Dagligvare

Matkroken City Skien Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Arkaden Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Telemarksgata 6, 3724 Skien
Gnr. 300, Bnr. 3835, Snr. 1, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260056

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 OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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