

Fridtjof Nansens gate 23

Kontorlokaler med unik plassering i Skien



Prisantydning: **kr 2 600 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Store kontorlokaler på Skagerak Arena/Odd stadion på Falkum, sentral beliggenhet og god eksponering.

OMRÅDE

Falkum

ADRESSE

**Fridtjof Nansens gate 23,
3722 SKIEN**

Prisantydning

kr 2 600 000,-

Omkostninger: kr 66000,-

Totalpris: kr 2.666.000,-

Fellesutgifter pr år: kr 8.666,-

Strømkostnader gjennomsnitt pr mnd: kr 16.333,-

Begge kostnader faktureres av sameie.

Boligtype: Kontor

Byggeår: 1997

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet



Diana Noor

Faglig leder /Eiendomsmeidler

416 87 750

diana.noor@sormegleren.no

Sørmeidleren Telemark AS

Cappelens gate 10, 3701 Skien

35 52 01 00

sormegleren.no

FRIDTJOF NANSENS GATE 23

BESKRIVELSE

Velkommen til Fridtjof Nansens gate 23 på Skagerak Arena/ Odd Stadion på Falkum. Store kontorlokaler med mange muligheter, og sentral beliggenhet. Her selges 3 seksjoner på til sammen ca 310 kvm. Stort parkeringsareal i umiddelbar nærhet, med flere forretninger og fasiliteter.

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 5098, seksjonsnummer 10 i Skien kommune. Gårdsnummer 300, bruksnummer 5098, seksjonsnummer 11 i Skien kommune. Gårdsnummer 300, bruksnummer 5098, seksjonsnummer 14 i Skien kommune.

Areal

Sameiebrøk for alle 3 seksjonene er : 303/ 4913.

Det legges til grunn et samlet areal for alle tre seksjoner på ca 310 m2. Arealet er hentet fra verditakst.

Tomtestørrelse

2467 m² på felles eiet tomt av sameie.

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt eiet av sameiet. Grunntomt er på ca 2.467 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Fridtjof Nansens gate på Falkum, i Skien kommune.

Kontorlokalene ligger i 3 etasje på Skagerak Arena/Odd Stadion. Det er stort parkeringsareal i umiddelbar nærhet til bygget. Bygget er oppført i 1997 og bygget i tre plan. Eiendommen har gode lys og solforhold.

I næringsbygget er det, pr i dag fysioterapi, bra treningssenter, kontorlokaler samt møtelokaler, stor kolonialbutikk og legesenter. I umiddelbar nærhet ligger det apotek, og flere forretning samt bakeri.

Det er kort veg til sentrum med alle fasiliteter. Kontorene har god eksponering i området.

Innhold

Felles gang med trapp og heis.

Lokalene inneholder: Resepsjon, flere kontorer, laboratorie, toaletter, bøttekott, spiserom, lager samt spesialrom. Se vedlagte tegning i salgsoppgaven.

Standard

Det foreligger ingen vurdering om feil og mangler fra takstmann i verditaksten. Det anbefales eventuelle interessenter å gjøre en grundig gjennomgang av bygning evt med bygningskyndig.

På gulv er det betongdekke som er tekket med delvis flis og belegg. I himling er det letthimling/ plater. Innvendig er det delevegger med platebekledning og malt strie.

Det medfølger ikke løsøre eller utstyr i salget.

Deler av lokalene benyttes til legekantor i dag.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Sameie

SAMEIET STADIONBYGG

Felleskostnader pr. mnd

ca Kr 8 667,- (gjennomsnittlig)

Sameiekostnadene fordeles i 2 omganger:

1: Felleskostnader består av:

- " Lønn til ansatte
- " Strøm
- " Offentlige avgifter
- " Renhold innvendig
- " Snøbrøyting
- " Reparasjon og vedlikehold
- " Vent. Anlegg
- " Brannsikring
- " Elektrisk Anlegg
- " Heis
- " Alarm
- " Telefon
- " Gebyrer

2: Felleskostnader består av:

- " Tomteleie
- " Kostnadsført Anskaffelser
- " Regnskapshonorar
- " Administrasjonsgodtgjørelse
- " Forsikring
- " Annen finansinntekt (utbytte fra Gjensidige)

Sameiekostnader totalt 2023: 104.000,-

Strømkostnader totalt 2023: 196.300,-

Begge beløp faktureres fra sameie. Tall er basert på regnskap fra regnskapsfører. Man må belage seg på at kostandene vil variere, da seksjonene har ikke egen strømmåler.

Det er i 2023 gjennomført styremøter i sameie vedr strøm og tiltak for å redusere kostnadene. Det vil medføre investeringskostnader for alle seksjoner. Se møtereferat bak i salgsoppgaven. Ønsker man alle underbilag så henvend megler.

Det er ikke noe lån i sameiet. Regnskapet og fordeling fra regnskapsfører kan fås ved henvendelse megler.

Oppvarming

Elektrisitet.

Info strømforbruk

Strømkostnader pr mnd i 2023 er gjennomsnittlig på ca 16 333,- Disse faktureres sammen med felleskostnadene til sameie. Seksjonene har ikke egen strømmåler.

Info energiklasse

Det er ikke krav til energiattest ved tvangssalg.

Kommunale avgifter:

Eiendomsskatt for seksjonene faktureres direkte, og er for 2022: 16.241,- Vann og avløp er inkludert i sameiekostnadene.

Vedtekter:

Utdrag fra vedtektene:

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene som dekkes etter fordelingsnøkkel, vedtatt ved sameiets opprettelse og som ligger som vedlegg 1 til disse sameievedtekter. Alle felles utgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameie i henhold til vedlegg1. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a-konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av felles-utgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen. Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier/e. Premie for bygnings kasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes selv må betale merutgiften. Eventuelle andre felles utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameie -brøkene. Styret setter opp forslag til budsjett og fordelings liste for fellesutgiftene. Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameie i fellesskap. Sameiets styre innkrever årlig 2 promille regnet av seksjonens lånetakst av hver enkelt seksjonseier som settes av til fond for felles vedlikehold. (Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.) Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirkerbærende konstruksjoner.Se vedlagte i salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1997/10991-2/101 Festekontrakt - vilkår, festetid: 80 år, Gjelder matrikkelenhet: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:5098 Snr:1 - 14. ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 50.000. Bestemmelser om regulering av leien. Gjelder denne registerenheten med flere. Meglers forklaring: Dette er avtalen mellom grunneier og festeren, som er sameietfor leie av tomten.

1998/4613-2/101 Erklæring/avtale, 22.04.1998. Panterett for kr. 150,- pr. m2 i hver seksjon. Gjelder denne registerenheten med flere. Meglers forklaring: Dette gjelder legalpant i eiendommen/seksjonene ved mislighold av felleskostnader.

1998/4912-1/101 Erklæring/avtale, 29.04.1998. rettighetshaver:Knr:0806 Gnr:300 Bnr:3042 og rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:300 Bnr:3043. Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse, av disse eiendommer. Gjelder denne registerenheten med flere. Meglers forklaring: Erklæring gjelder for evt påbygg og spesifisering mot nevnte gnr og bnr.

Grunndata:

1998/4613-1/101 Seksjonering, 22.04.1998. opprettet seksjoner: snr: 10, formål: Næring, sameiebrøk: 77/4913

1998/4613-1/101 Seksjonering, 22.04.1998. opprettet seksjoner: snr: 11, formål: Næring, sameiebrøk: 180/4913

1998/4613-1/101 Seksjonering, 22.04.1998. opprettet seksjoner: snr: 14, formål: Næring, sameiebrøk: 46/4913

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten. Meglers forklaring: Dette er dokumentet som viser den opprinnelige oppdelingen av eiendommen og seksjonene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Tilbygg/påbygg fra 06.03.1998, 12.03.1998 og 27.04.1998. Det vites ikke om merknader/mangler er utført. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på eiendommen som ikke er bygget eller godkjent. Det foreligger ferdigattest fra

27.01.1999 for tilbygg/påbygg med foutsetning. Se vedlagt i salgsoppgaven. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest fra 14.03.2008 for bruksendring/fasadeendring. Se vedlagt i salgsoppgaven. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke finnes tegninger som følger seksjoneringsbegjæringen. Dvs at man ikke kan fastsette brøken mot arealet. Opplysninger om areal som vist på tegning er opplyst fra eier.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er registrert som: Annet som ikke er næring (Y) ref matrikkelbrev fra kommunen. Ifølge reguleringsplan er eiendommen regulert til: Kombinerte formål Spesialområde idrettsanlegg - Bolig - Kontor - Forretning - Allmennyttig formål - forsamlingslokale - Garasjeanlegg. Gjeldende regulering: Næringsvirksomhet - Nåværende Kommuneplan (16.6.2016), Sentrumsformål - Nåværende Kommuneplan (16.6.2016), byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan (16.6.2016). Eiendommen ligger med følgende Reguleringsformål og plan id: 807 883 Reguleringsplan for Odd stadion med tilgrensende arealer. (15.6.2006) Annet kombinert formål (Forr/Kontor/Allmennyttig), 3807 883 Reguleringsplan for Odd stadion med tilgrensende arealer. (15.6.2006) Annet kombinert formål (Idrettsanl/Forr/Garasjeanl/Kontor/Allmennyttig). Reguleringsplaner ligger i eget vedleggshefte

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten - dvs kjennelsen fra Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

FORKJØPSRETT:

Det gjøres oppmerksom på at salget innebærer oppløsning av sameie. Ved dette salget har sameierne i seksjonene som selges, forkjøpsrett ref § 11 i Sameigelova. Forkjøpsberettigede kan tre inn i høyeste bud, etter endt budrunde.

Prisantydning

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2900 000,-))

66 000,- (Omkostninger totalt)

2 666 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Utleie

Utdrag fra verdi takst: Utleieforhold: Det er ingen kontraktfestet utleie på seksjonen pr i dag. Det er estimert en leie på kr 1400 pr m2. Dette utgjør en årsleie på kr 434.000,- Bergningsgrunnlag: I denne taksten legges det til grunn teknisk verdi/markedsverdi samt beregninger med nettokapitalisering/kontantstrømsanalyse som danner grunnlag for verdissetingen. Det legges til grunn estimerte leiesummer. Det er beregningen med kontantstrømanalyse som vektlegges. Det estimeres en leieverdi ut fra potensiale i leiemarkedet og byggets alder/ tilstand. Dette er et nøkternt anslag og er gjort ut fra byggets alder, beliggenhet samt rasjonell drift av bygget/ utnyttelse. Bygget er oppført i 1997 og er et moderne næringsbygg med bra standard. Bygget er godt tilpasset etter eiers bruk.

Budgivning

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere. Ved stor pågang for bud kan megler sette en felles budfrist. Det høyeste budet etter budrunden sendes kreditor for aksept. Dette tar ca 1 uke. Deretter sendes budet til Tingrett for behandling. Dette tar ca 14 - 20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme inn høyere bud i denne perioden, da loven åpner for dette. Det er Tingretten som vurderer om de godtar nytt bud. Megler anbefaler allikevel at alle interessentene følger budrunden. Alle bud skal ha min 30 minutters budfrist i budrunden. Budgiver er selv ansvarlig for å påse dette.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern.

Boligkjøperforsikring

Kan ikke tegnes

Meglere vederlag

Når det gjelder meglere vederlag er det regulert ved forskrift §3-3.

Selger

Telemark Tingrett

Ansvarlig megler

Diana Noor

Faglig leder /Eiendomsmegler

diana.noor@sormegleren.no

Tlf: 416 87 750

Sørmegleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10

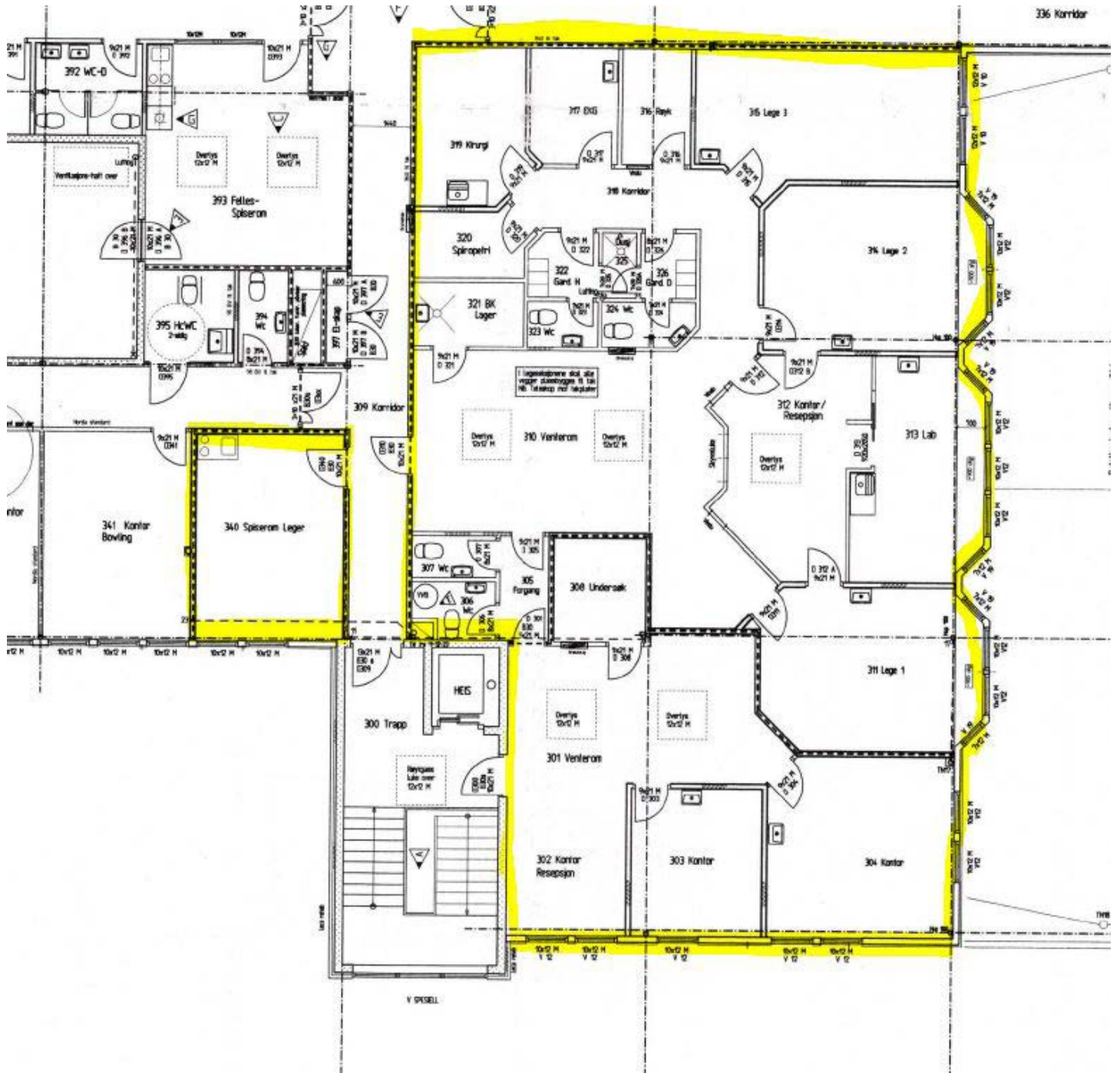
3701 Skien

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

26.02.2024





Her selges 3 seksjoner med kontorlokalene på Skagerak Arena/Odd Stadion.



Stort parkeringsareal i umiddelbar nærhet til bygget.

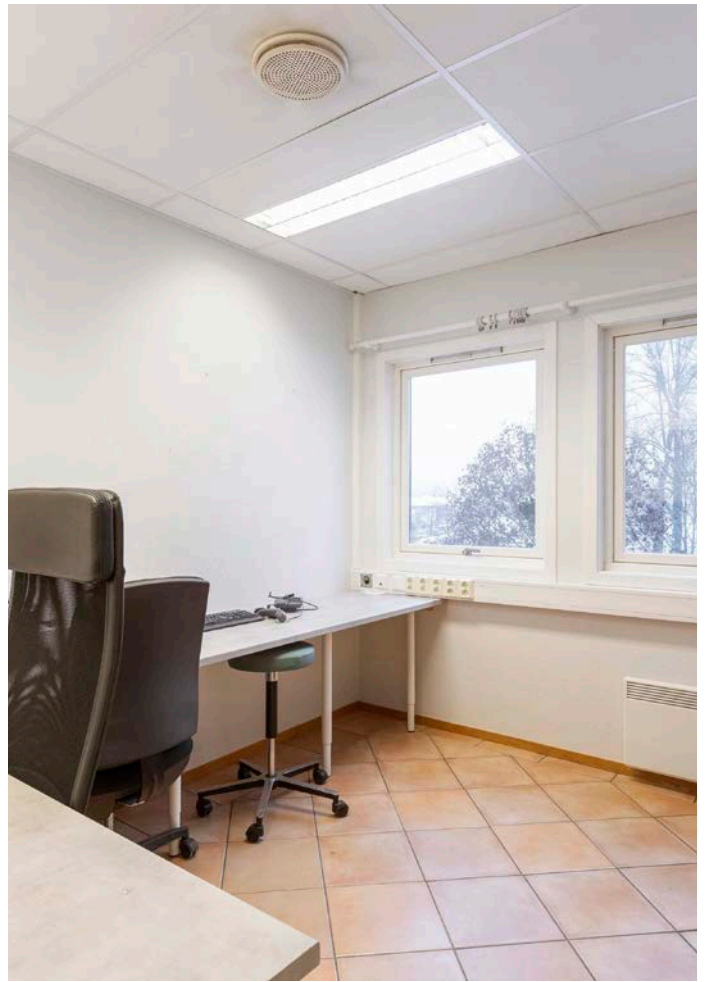


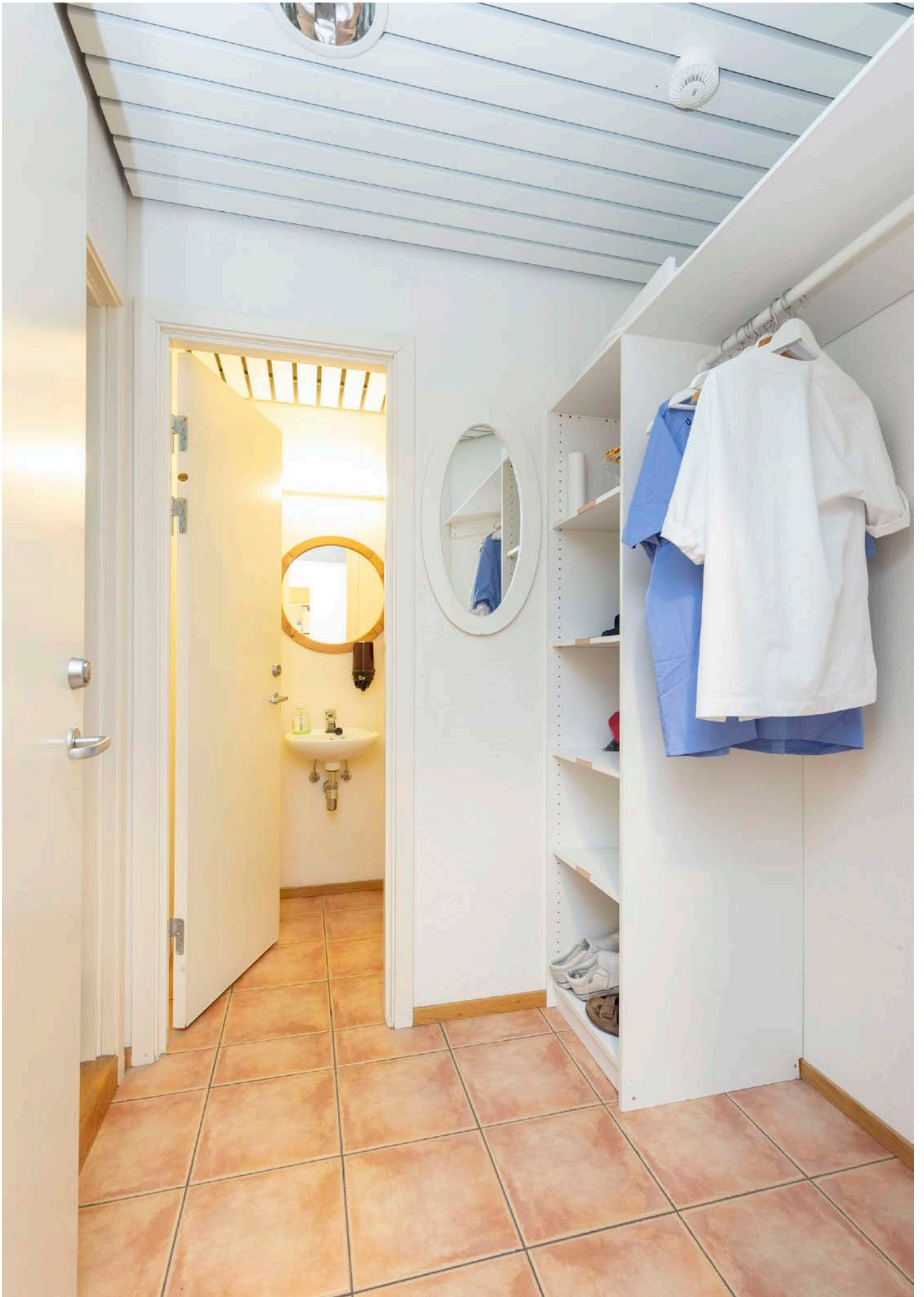
Felles inngang med flere av senterets bedrifter.



Deler av kontorene benyttes i dag som legekontor.











VERDITAKST

Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN

Gnr 300: Bnr 5098 (snr: 10), bnr 5098 (snr: 14), bnr 5098 (snr: 11)
3807 SKIEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Dag Stensrød Takstmann MNTF

Telefon: 952 55 184

E-post: dag@takstforum-telemark.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188, 3735 SKIEN

Telefon: 35 12 26 60

Organisasjonsnr: 918 411 348

Dato befaring: 17.11.2022

Utskriftsdato: 19.12.2022

Dato verdisetting: 19.12.2022

Oppdrag nr: 1743



TAKSTFORUM
Telemark

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	Næringsbygg	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Kontantstrømsanalyse	12
5.5	Følsomhetsanalyse	14

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen:

Eiendommen er beliggende i Fridtjof Nansens gate 23 på Falkum, i Skien kommune. Bebygd med næringsbygg.

Tomten utgjør fotavtrykket til bygget. Stort parkeringsareal i umiddelbar nærhet til bygget.

Bygget er oppført i 1997 og bygget i tre plan.

Eiendommen er regulert til forretning, kontor og allmenntillegget formål.

Eiendommen har gode lys og solforhold.

I næringsbygget er det pr i dag et senter for fysioterapi, treningssenter, kontorlokaler samt møtelokaler, stor kolonialbutikk og legesenter.

I umiddelbar nærhet ligger det apotek, og flere forretning samt bakeri.

Legesentret har en god eksponering i området og har ingen nære konkurrenter.

Bygget:

Bygget er antatt oppført med stripefundamenter og støpt plate på mark.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk med utvendig fasade kassetter

Bærende konstruksjoner med stålsøyler/ betong. Takkonstruksjonen oppbygget med stålkonstruksjon med selvbærende korrugert stålplater. Taket er tekket med papptekking.

Etasjeskille i lettbetong element/ hulldekke.

Det er offentlig vann og kloakk.

Innvendig:

På gulv er det betongdekke som er tekket med delvis flis og belegg.

I himling er det letthimling/ plater.

Innvendig delevegger med platebekledning, malt strie.

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Oppvarming via panelovner.

Utleieforhold:

Det er ingen kontraktfestet utleie på seksjonen pr i dag. Det er estimert en leie på kr 1400 pr m2.

Dette utgjør en årsleie på kr 434.000,-

Bergningsgrunnlag:

I denne taksten legges det til grunn teknisk verdi/markedsverdi samt beregninger med nettokapitalisering/ kontantstrømsanalyse som danner grunnlag for verdisettingen.

Det legges til grunn estimerte leiesummer. Det er beregningen med kontantstrømanalyse som vektlegges.

Det estimeres en leieverdi ut fra potensiale i leiemarkedet og byggets alder/ tilstand.

Dette er et nøkternt anslag og er gjort ut fra byggets alder, beliggenhet samt rasjonell drift av bygget/ utnyttelse. Bygget er oppført i 1997 og er et moderne næringsbygg med bra standard.

Bygget er godt tilpasset etter eiers bruk.

KONKLUSJON VERDI:

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametere svært ulikt. Basert på vår erfaring anser vi derfor at eiendommens verdi er beliggende innenfor et intervall på pluss/minus 0,3 % av yield verdi eller pluss/minus 5 % av beregnet verdi.

TEKNISK VERDI:

Eiendommens tekniske verdi er matematisk basert på byggekostnader, tomtekostnader og anleggskostnader. Verdien justeres for utidsmessigheter, slitasje og elde.

Teknisk verdi er beregnet til kr 5.600.000,-

MARKEDSVVERDI:

Markedsverdien på eiendommen er beregnet til kr 4.800.000,-

Kunde:

Nedre Telemark Tingrett v/ Sørmeqleren Diana Noor
Gjerpensgate 16, 3716 SKIEN

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.

Matrikkel: Gnr 300: Bnr 5098 (snr: 10), bnr 5098 (snr: 14), bnr 5098 (snr: 11) Takstforum Telemark AS
Kommune: 3807 SKIEN KOMMUNE Porsgrunnsvegen 188, 3735 SKIEN
Adresse: Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN Telefon: 35 12 26 60



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 sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

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 faktisk areal.
Trapperom/heiser og lignende er medberegnet i bruttoarealet.

Verdi: **Kr. 4 800 000**

Dato verdisetting: 19.12.2022

Takstmann: **Dag Stensrød Tlf.: 35 12 26 60**

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

SKIEN, 19.12.2022

Dag Stensrød Takstmann MNTF
Telefon: 35 12 26 60

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	16.12.2022			
Skien kommune	16.12.2022			
Regnskapsfører sameie	16.12.2022			
Tidligere takst	31.10.2022			
Jan Henning Pedersen/ Stian Skjelbred	17.11.2022			
Statens Kartverk	16.12.2022			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Taksert eiendom er 3 seksjoner av et større næringsbygg oppført i 1997.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Det er utført taksering på eiendommen med bakgrunn for å finne markedsverdier.
Kunde:	Nedre Telemark Tingrett v/ Sørmeglere Diana Noor Gjerpensgate 16, 3716 SKIEN
Standarder som legges til grunn	Norsk Takst sin standard for taksering av næringsseiemidler legges til grunn for takst og beregninger.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.11.2022 Jan Henning Pedersen. Del eier i sameie. Dag Stensrød. Takstmann. Tlf. 35 12 26 60
Unntakelser ved inspeksjon	Det er i rapporten ikke gjort befaringer tilknyttet feil og mangler. Det anbefales eventuelle interessenter å gjøre en grundig gjennomgang av bygning vedrørende dette.
Forutsetninger:	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiemidler er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiemidler'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Det er ikke konsesjon på eiendommen.
Adkomst	Adkomst fra Fridtjof Nansens gate.
Vann	Tilknyttet kommunalt nett.
Avløp	Tilknyttet kommunalt nett.
Kommuneplan	Ifølge reguleringsplan er eiendommen regulert til: Kombinerte formål Spesialområde idrettsanlegg - Bolig - Kontor - Forretning - Allmenntillegget formål - forsamlingslokale - Garasjeanlegg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3807 SKIEN Gnr: 300 Bnr: 5098 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Festet
Areal:	310 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver : Odd Stadion AS Festere: Stian Skjelbred 1/3 Jan Henning Pedersen 1/3 Oliver Skjelbred 1/3 .
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN
Kommentar:	Sameiebrøk er: 77/ 4913. Det legges til grunn et samlet areal for alle tre seksjoner på 310 m2
Matrikkel:	Kommune: 3807 SKIEN Gnr: 300 Bnr: 5098 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver : Odd Stadion AS Festere: Stian Skjelbred 1/3 Jan Henning Pedersen 1/3 Oliver Skjelbred 1/3.
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN
Kommentar:	Sameiebrøk er: 77/ 4913.
Matrikkel:	Kommune: 3807 SKIEN Gnr: 300 Bnr: 5098 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver : Odd Stadion AS Festere: Stian Skjelbred 1/3 Jan Henning Pedersen 1/3 Oliver Skjelbred 1/3
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN
Kommentar:	Sameiebrøk er: 77/ 4913.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er flat, og er opparbeidet med asfalterte trafikk og parkeringsareal.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforholdene antas å leire. Det er fundamentert med betongfundamenter.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen undersøkelser med tanke på forurensning i grunnen. Det legges til grunn at eiendommen er fri for forurensete masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Områdene rundt består av næringsbygg/ idrettsanlegg samt boligområde.
Infrastruktur	Eiendommen ligger på Falkum/ Odd stadion og det er bra infrastruktur i området.
Parkering	Området har godt med parkering/ trafikkareal.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1997 Kilde: Iht. Eiers opplysninger / ferdigattest

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
3. etasje	310	294	Resepsjon, kontorer, laboratorie, toaletter, bøttekott, spiserom, lager samt spesialrom.
Sum bygning:	310	294	

Kommentar areal

Arealene er målt ut fra tegninger datert 29.09.1997.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Kortfattet bygg info.

Bygget er antatt oppført med stripefundamenter og støpt plate på mark.
Yttervegger oppført med isolert bindingsverk med utvendig fasade kassetter
Bærende konstruksjoner med stålsøyler/ betong. Takkonstruksjonen oppbygget med stålkonstruksjon med selvbærende korrugert stålplater. Taket er tekket med papptekking.
Etasjeskille i lettbetong element/ hulldekke.
Det er offentlig vann og kloakk.

Innvendig:

På gulv er det betongdekke som er tekket med delvis flis og belegg.

I himling er det letthimling/ plater.

Innvendig delevegger med platebekledning, malt strie.

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Oppvarming via panelovner.



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 %
Næringsbygg											
-Legekantor											
Stadion legesenter estimert leie	3	310 m ²	434 000	1 400	12/2022	12/2032	100	1 400	434 000	1/2033	100
Sum:			434 000						434 000		
Total:			434 000						434 000		

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 %
Næringsbygg											
-Leger											
Stadion legesenter estimert leie	3	310 m ²	434 000	1 400	12/2022	12/2032	100	1 400	434 000	1/2033	100
Sum:			434 000						434 000		
Total:			434 000						434 000		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Legekantor	310	1 400	434 000	310	1 400	434 000
Sum	310		434 000	310		434 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	434 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Andel festeavgift	11 000
Forsikring/ offentlig avgifter stipulert	20 000
Fdv-kostnader	60 000
Eiendommens inntektsoverskudd	343 000

Kommentar eierkostnader: Ut fra erfaringstall så legges ikke til grunn noen tap ved ledighet på slike type lokaler/ seksjoner/ bransjer.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	310,0 m ²
Sum areal:	310,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	961 000
Verdi tomt:	961 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 890 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 270 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	4 620 000
Sum teknisk verdi bygninger	4 620 000

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 fasteiendom 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 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, har hatt en økt rentebelastning i 2022. Som også sannsynligvis vil øke i 2023.

Objektrisiko hensyn-tar i denne rapporten eiendommens beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Falkum

Bygningsmassen er tilpasset dagens drift med tilhørende lokaler.

Ved vurdering av objektiv risiko og den totale forretningsmessige risikoen er det lagt til grunn en leietilpasning på arealene.

Markedssituasjonen for utleie/salg av tilsvarende lokaler i området anses å være forholdsvis bra da bygningen ligger sentralt til og er en del av et senter..

Risikonivå henfører til leieavtale og leiepriser.

Det vil fortsatt være brukere av bygningsmassen.

Eiendomsrisikoen: Bygningsmassene er av nyere årgang og generelt bra vedlikeholdt. Ligger i et relativt attraktivt område for slike eiendommer. Når det gjelder eksponering/ synlighet er dette noe som bør legges mer vekt på .

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,75 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	343 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 343 000) når realrenten er 7,50%	4 573 333
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 573 333
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 570 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,75 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

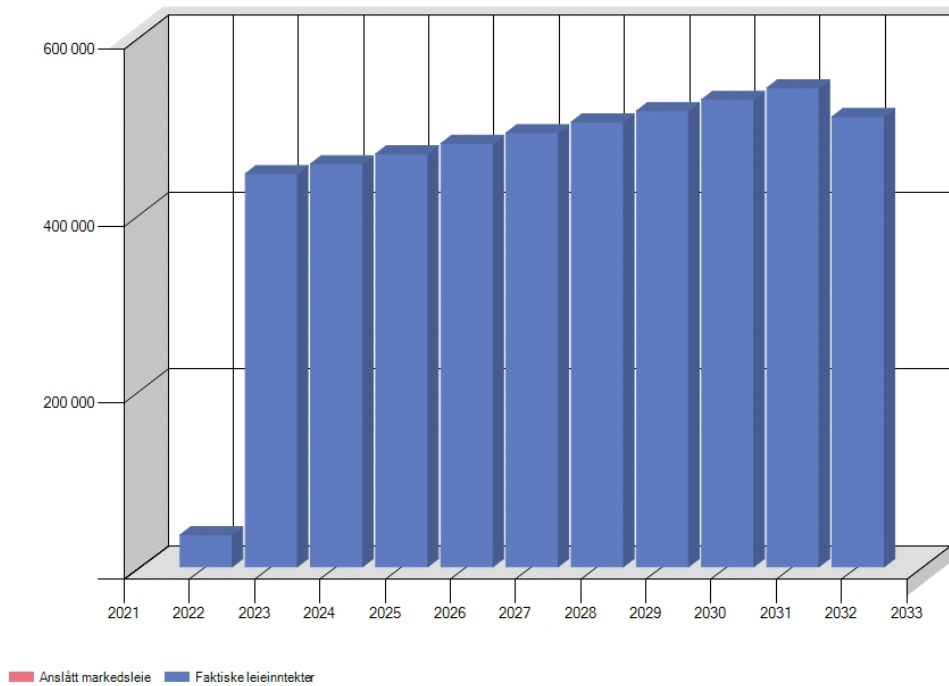
Normale eierkostnader:	91 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2022
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	12
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2022

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	36 167	7 583			28 583	28 583
2023	444 850	93 275			351 575	321 073
2024	455 971	95 607			360 364	300 548
2025	467 371	97 997			369 373	281 335
2026	479 055	100 447			378 608	263 350
2027	491 031	102 958			388 073	246 515
2028	503 307	105 532			397 775	230 756
2029	515 890	108 170			407 719	216 004
2030	528 787	110 875			417 912	202 196
2031	542 007	113 647			428 360	189 270
2032	509 260	106 780			402 480	162 406
Nåverdi av resultat, sum:						2 442 036

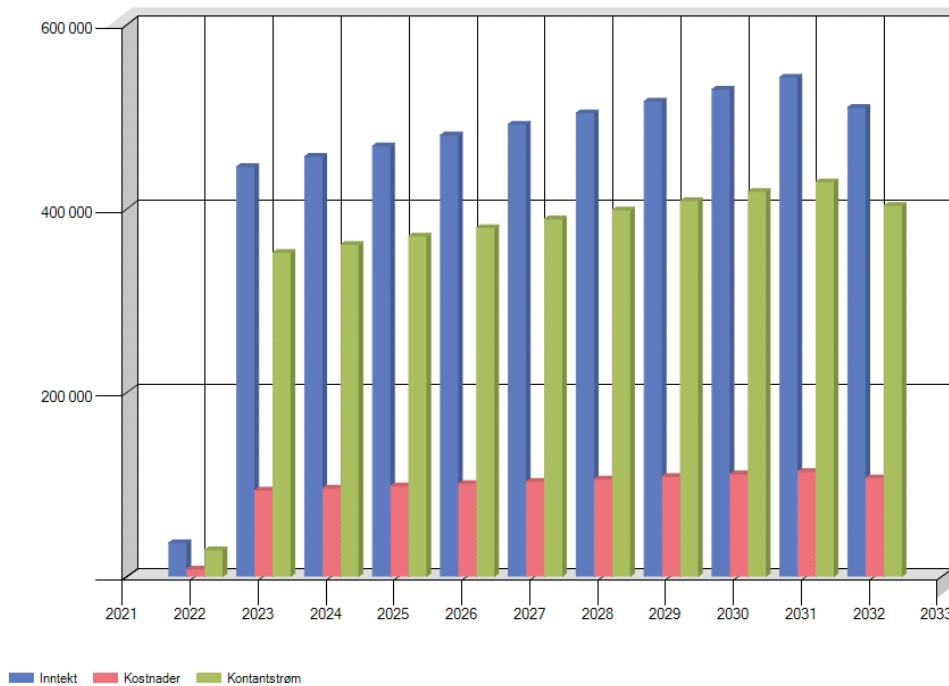
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	5 700 000	5 854 253
Nåverdi av restverdi:	2 300 031	2 362 274
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	4 742 067	4 804 310

Korleksjoner med engangsbet�p for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):	4 742 067	4 804 310

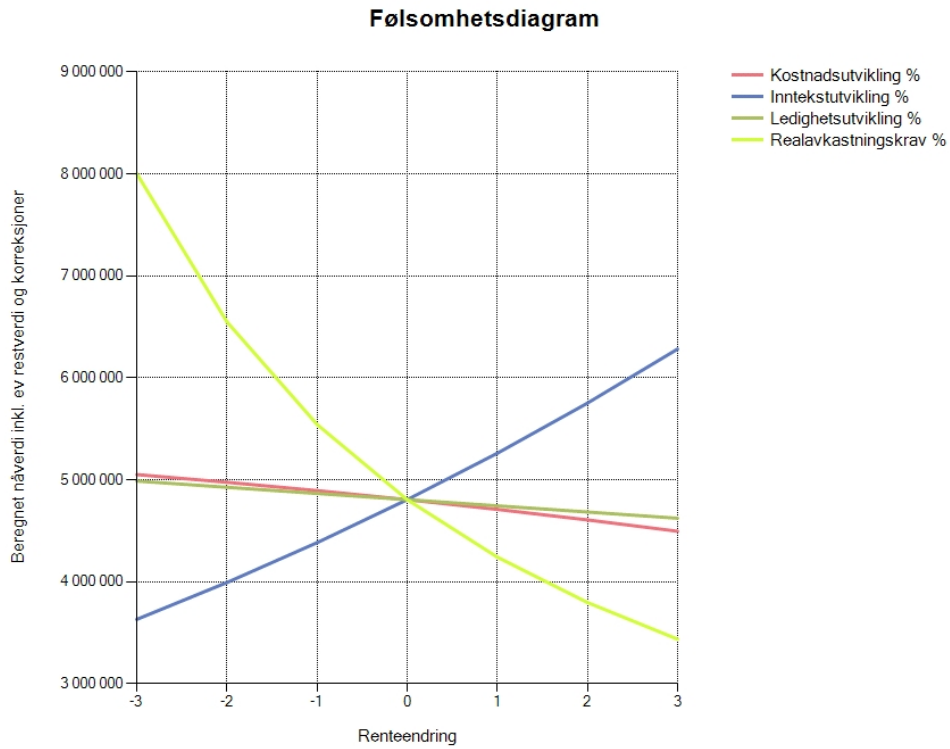
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



SAMEIEVEDTEKTER**FOR****SAMEIET STADIONBYGG**

§ 1

Gnr. 300 bnr. 5098 i Skien kommune, består av et næringsbygg med 14 eierseksjoner som er gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjon nr.	Type	Samlebrøk
1	N	1346/4915
2	N	302/4915
3	N	331/4915
4	N	228/4915
5	N	739/4915
6	N	1012/4915
7	N	62/4915
8	N	148/4915
9	N	227/4915
10	N	77/4915
11	N	180/4915
12	N	177/4915
13	N	38/4915
14	N	46/4915

Alle seksjoner er næringsseksjoner. Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons innbyrdes netto areal.

§ 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, med utstyr m.m.

§ 3

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkelte sameier er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes av styret. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må styret få melding for registrering.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene som dekkes etter fordelingsnøkkel, vedtatt ved sameiets opprettelse og som ligger som vedlegg 1 til disse sameievedtekter.

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameierne i henhold til vedlegg 1. (På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a- konto forskuddsbeløp til sameiets konto.) Unnløstelse av betaling av felles-utgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier/e.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Eventuelle andre felles utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

Styret setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameiestyret innkrever årlig (2,0 o/oo) regnet av seksjonens lånetakst av hver enkelt seksjonseier som settes av til fond for felles vedlikehold. (Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.)

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

§ 5

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer med personlige varamedlemmer, som velges blant sameierne, for to år av gangen. Styremedlemmene overlapper hverandre med ett år slik at kontinuitet opprettholdes. Styreleder og nestleder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkallelse, med minst 8 - åtte - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøtet har sameierne 1 - en - stemme for hver påbegynt 100 m² av sin seksjon.

Vedtak treffes med simpelt flertall blant de som er representert på årsmøtet, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens § 30.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldige vedtak må minst halvparten av sameiernes stemmer være representert på årsmøtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer
4. Valg av styreleder og nestleder
5. Valg av revisor og fastsette revisorhonorar
6. Eventuelt

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

§ 7

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Sameiet skal ha panterett lik kr 150,- pr. m² pr. seksjon ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 -fjorten - dagers varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

§ 8

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet kan avtales/ avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Skien og Porsgrunn Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 9

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31, som kommer til anvendelse i den grad disse vedtekter ikke bestemmer annerledes.

Referat fra seksjonseiermøte i Sameiet Stadionbygg

30. november 2023 kl. 14:30

Til stede:

Duval Fysioterapi Eiendom AS: Vegard Djuve

Stadionbygg AS: Henrik Christensen

Oliver Skjelbred

Stian Skjelbred

AS Odds Stadion: Martin Dalin Vuckovic

Forfall:

Osiris Treningscenter Skien AS (innmeldte synspunkter via styret)

Jan Henning Pedersen

Oppgradering av ventilasjonsanlegg

Det utsendte sakspapiret (se vedlegg 1) om investering i energiøkonomiseringstiltak ble tatt opp. Sameierne støttet forslaget til å oppgradere ventilasjonsanlegget som presentert i sakspapiret. Oliver Skjelbred og Stian Skjelbred bad om noe mer tid til å vurdere forslaget, og ville komme med tilbakemelding i løpet av et par uker.

Henrik Christensen estimerte at direktdrevne vifter med soneregulering ville gi en besparelse på minst 20-30 % av energiforbruket, som er betydelig. Som utgangspunkt håper seksjonseierne at anlegget også vil bli enklere å styre enn i dag.

Så snart legene eventuelt melder positivt tilbake, settes oppgraderingen i bestilling hos FT Klima.

Mulighetene for også å få støtte til tiltak rundt bytte av lysrørsarmaturer til LED-armaturer med bevegestyring ble orientert om, jf. tilbud med punktpriser fra Eltera.

Etterjustering av energiforbruk

Det utsendte sakspapiret (se vedlegg 2) om energibruk for ventilasjonsanlegg ble gått gjennom. Prinsippene for måten å beregne justering for tidligere feil, ble akseptert og tidsaspektet for justering ble foreslått satt til lovens foreldelsesfrist. I henhold til foreldelsesloven § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen på tre år, og utgangspunktet settes til da årsaken ble oppdaget. I dette tilfellet blir det i midten av oktober.

Det er vanskelig å estimere hvilke økonomiske effekter hver enkelt seksjonsbruker vil stilles overfor når feilen skal korrigeres. Målerne som er montert på ventilasjonsanleggene og isvannsmaskinen, vil gi erfaringstall som skal brukes for beregning av strømforbruket bakover i tid. Strømforbruket frem til ventilasjonsanleggene er oppdatert, vil danne grunnlag for beregningen.

Justeringen vil føre til at seksjon 5 og seksjon 6 betaler inn til Sameiet og at denne tilbakebetalingen krediteres seksjonene 8–13 etter gjeldende nøkkel for strømforbruk.

Eventuelt

- *Bruk av Sameiets yttervegg mot øst*
AS Odds Stadion hadde ønske om å bruke ytterveggen mot øst (til høyre for Salong Arena og ved busstoppen) til profilering av budskap i tiden før kommende kampdager. Alle seksjonseiere var positive til en slik bruk.

- *Bruk av Sameiets takareal til solceller*
Butikkpartner AS ønsker å benytte taket på Sameiet Stadionbygg til solcelleanlegg for å produsere strøm til Kiwi-butikken. Per nå så det ikke ut til at hele takarealet ville bli brukt, mest sannsynlig AS Odds Stadions tak over tribunen og et areal tilsvarende seksjonseiers egen andel av taket. Sameiet ville få nærmere detaljering ved en senere anledning. Seksjonseierne var positive til et slikt tiltak.
- *Oppgradering spiserom*
Spiserommet i fellesarealene i Sameiet trenger oppussing, antakelig med nytt gulvdekke, et strøk maling på veggflatene og en oppgradering av deler av kjøkkenutrustningen. Sameiet hadde diskutert slik oppussing tidligere. AS Odds Stadion tok på seg å komme med et forslag og prisestimat.

Møtet ble avsluttet kl. 15:20.

Skien, 08. desember 2023.
Martin Dalin Vuckovic, referent.



Skien kommune

Situasjonskart

















Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5098	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23 3722 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



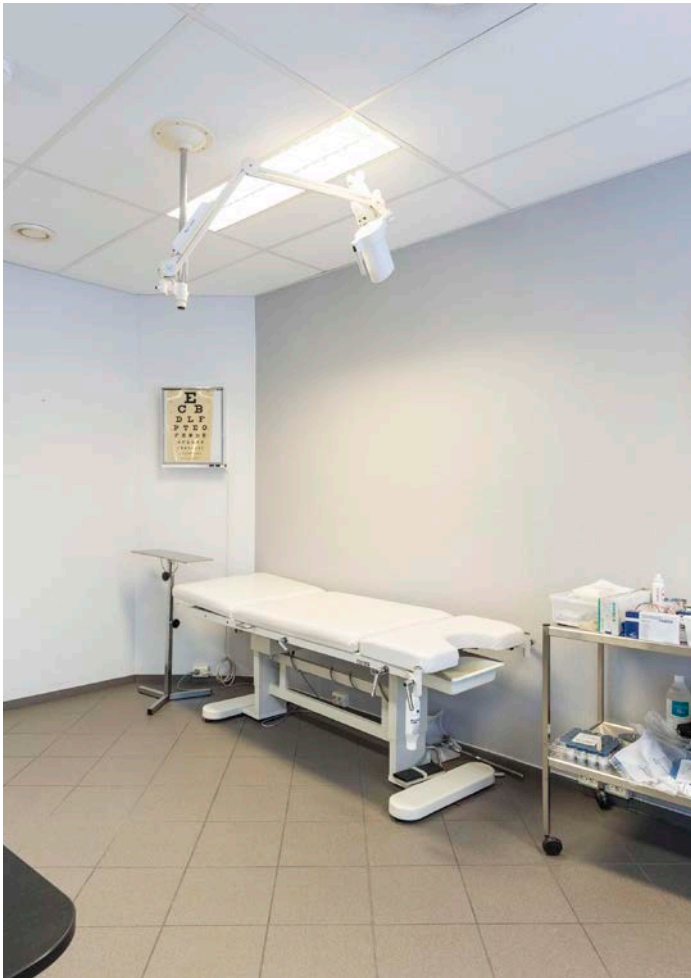
Tegnforklaring

 Enekltminneikon  Kum  Flaggstang  Usikker grenselinje  Elv/bekk enstreks  Gatelys (belysningspunkt)  Bygningsdelelinje  Takkant  Veranda  Udefinerte bygg  Annen næring  Fortauskant  Gangfelt avgrensning  Høydekurve  Sport- og idrettsplass  Kommunalveg gatenavn.	Ikke fredet  Sluk  Frittstående trappekant  Vegbom  Hekk  Annet gjerde  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Frittstående trapp  Bolig  Trafikkøykant  Annet vegareal avgrensning  Veg  Høydekurve 5m  Eiendomsteig  Privatveg gatenavn.	 Kulturminnevernplan Hensynssone_C  Annet gjerde  Målt grenselinje  Vegsperring  Innmålt tre  Idrettsanlegg  Mønelinje  Taksprang  Takoverbygg  Garasje og uthus  Vegdekkekant  Trafikkøy  Gangvegkant  Elv og bekk  Matrikkelnummer  KirkeKulturldrett
--	--	---

	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





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Britt Ytterbø

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 89

Mob.: 481 62 073

britt.ytterbo@sor.no



Bjørn Andersen

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 08 74

Mob.: 915 82 592

bjorn.andersen@sor.no

BUDSKJEMA



Eiendom:

Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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:

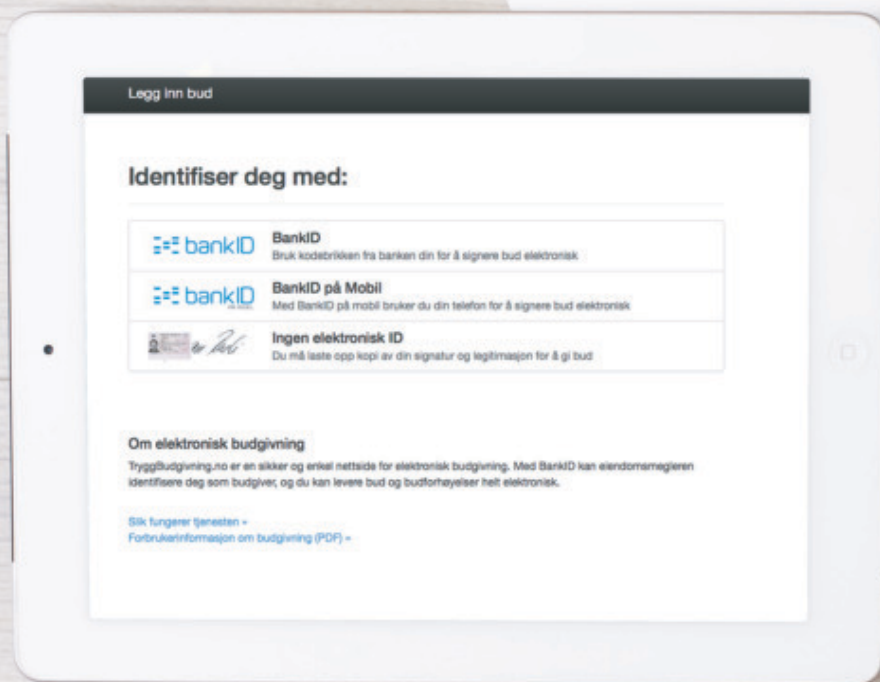
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

DIANA NOOR | Faglig leder / Eiendomsmegler | **416 87 750**

diana.noor@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Cappelens gate 10 | 35 52 01 00