

SALG AV NÆRINGSEIENDOM

SIVERT NILSENS GATE 51 AS



NØKKELINFORMASJON

- Salgsobjektet er et SPV AS – Sivert Nilsens gate 51 AS – 927 985 713
- Eiendommen består av nyrehabiliterte arealer til treningssenter, veterinær og dyrebutikk i 1. etasje og i tillegg kontorer til distriktpsikiatrisk senter (Nordlandssykehuset) i 2. etasje.
- Beliggenhet sentralt ved innfartsveien E10 til Svolvær by.
- Leietakerne er: Health Fitness, Nordlandssykehuset, Securitas, Tmo Fridahunden.
- Vektet gjennomsnittlig leietid: 10 år
- Gjennomsnittlig leie per kvm: 1 159 kr
- Årlig bruttoleie 2021: 2 990 020 kr.
- Kpi justering: 3,5%
- Estimert bruttoleie 2022: 3 094 671,-
- Kontraktsareal: 2 579 m²
- Parkeringsplasser totalt: Ca 50, hvorav 20 plasser er offentlig regulert, og disponeres av Vågan kommune for timesparkering.

BELIGGENHET

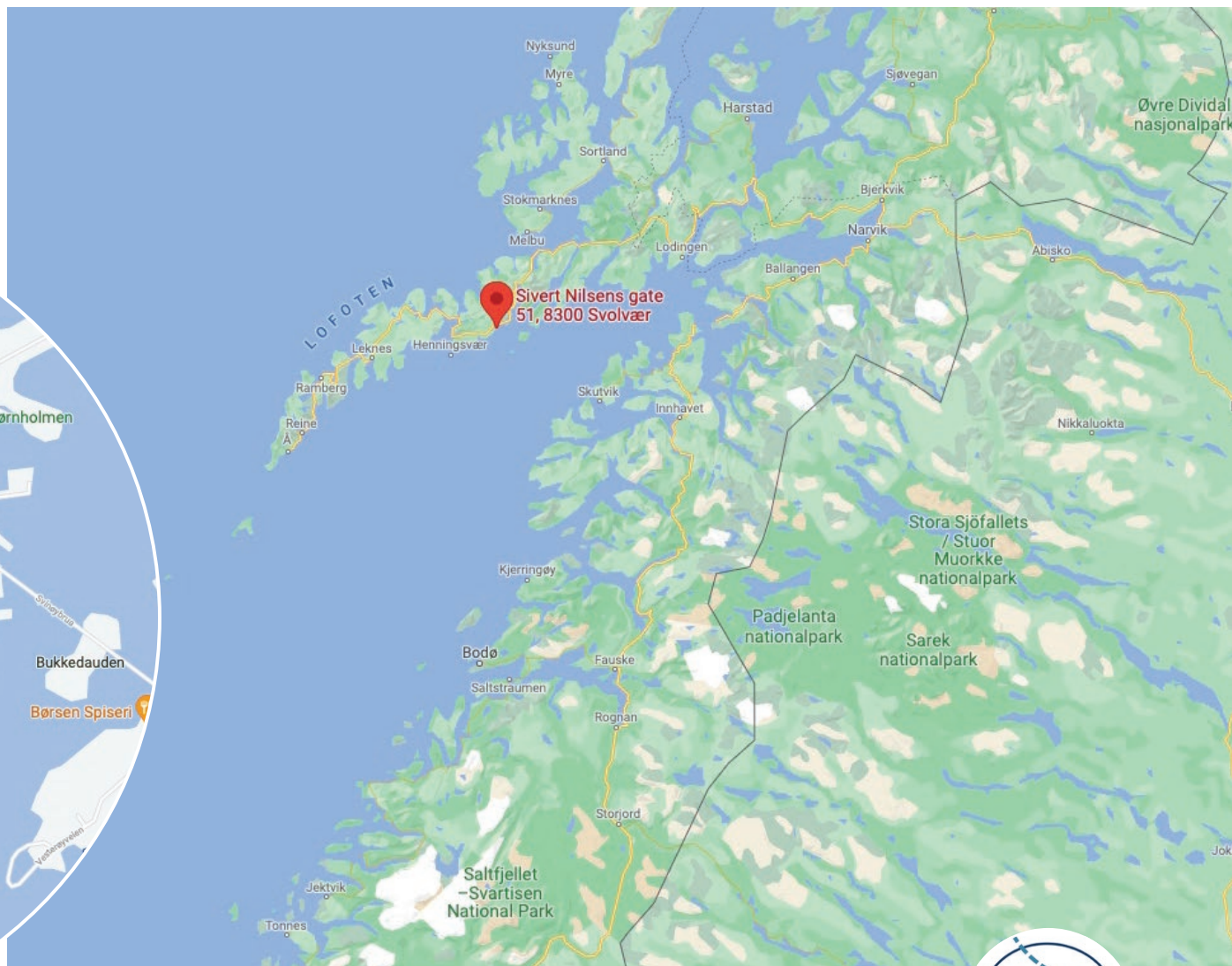
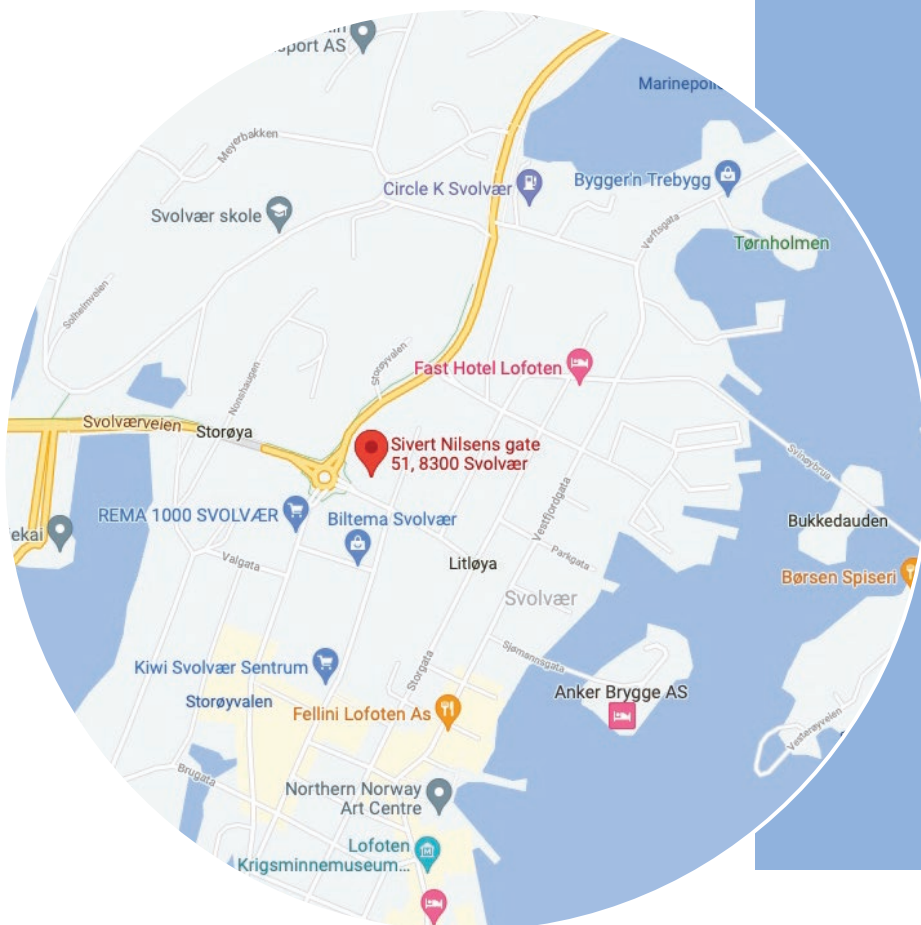
Adresse:

Sivert Nilsens gate 51, 8300 Svolvær

Gnr 18: Bnr 1806 i Vågan kommune.

Beliggenhet:

Sentralt ved innfartsveien E10 til Svolvær by

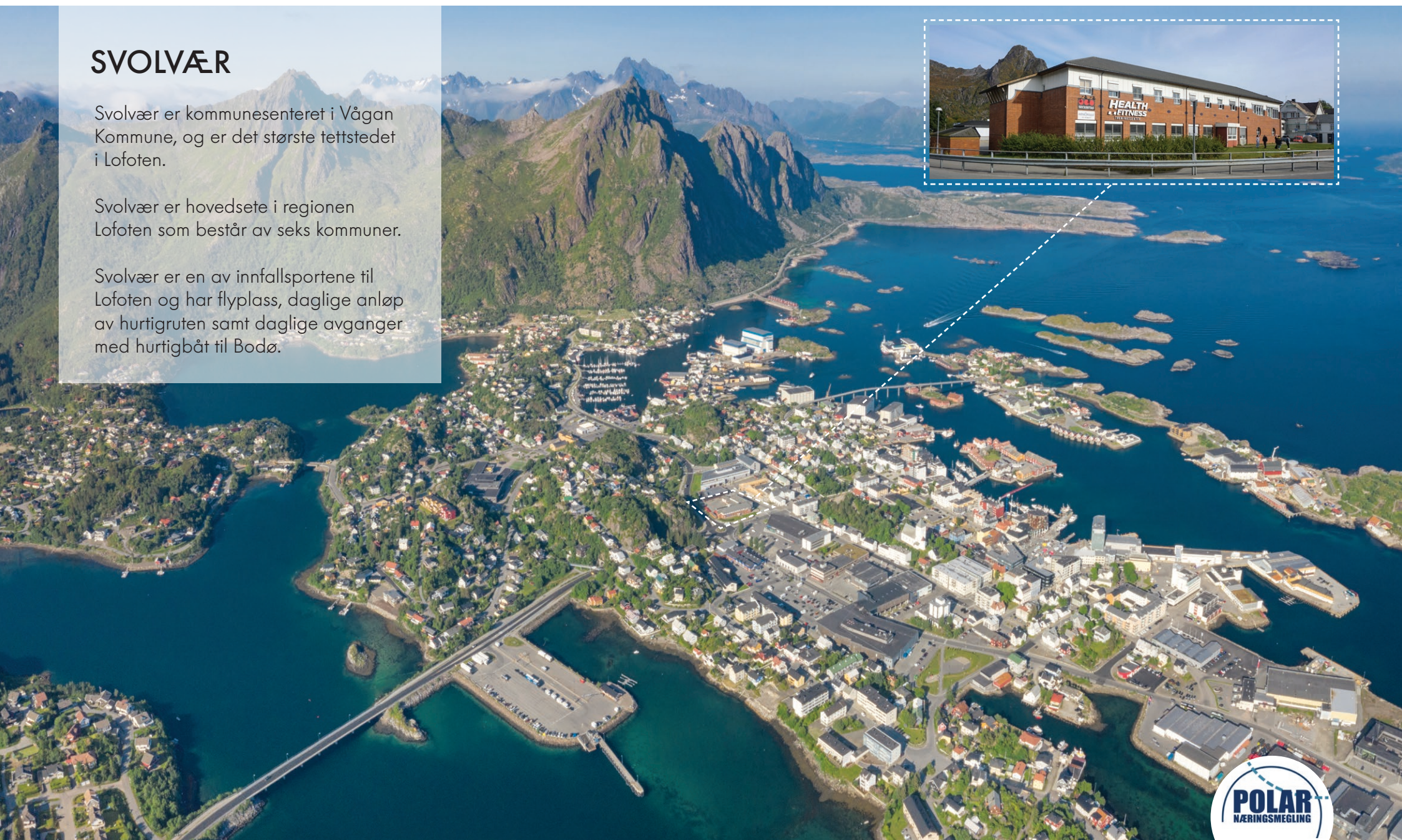


SVOLVÆR

Svolvær er kommunesenteret i Vågan Kommune, og er det største tettstedet i Lofoten.

Svolvær er hovedsete i regionen Lofoten som består av seks kommuner.

Svolvær er en av innfallsportene til Lofoten og har flyplass, daglige anløp av hurtigruten samt daglige avganger med hurtigbåt til Bodø.





TOMT OG BYGG

BEBYGGELSEN

2 550 m² (BTA)

TOMT

4 483 m²

BYGGEÅR

Eiendommen ble ferdigstilt i 1993

PARKERING

Stort parkeringsareal for besøkende og transport for varelevering, mm.
Svolvær by har innført betalingsparkering.

UTVIKLINGSPOTENSIAL

Eiendommen har utbyggingspotensiale – både påbygg og tilbygg

INNTEKTER OG KOSTNADER

LEIEINNTEKTER

Årlig leie 2021 NOK2 990 020,-

Årlig leie 2022 NOK3 094 671,- (estimert)

KPI JUSTERING

100%

KOSTNADER

Komm. avgifter Eiendomskatt.....35 000 ,-

Forsikring52 350 ,-

Avsetning til vedlikehold..... 100 000 ,-

Renovasjon5 000,-

Totalt.....192 350 ,-

(meglers vurdering)



LEIETAKEROVERSIKT

LEIETAKER	TYPE LOKALE		ÅRSLEIE	KONTRAKTSAREAL	LEIE PR MND, INKL PARKERING
Health Fitness*	Trening	fom 01.05.2023	1 116 384,-	912 m ²	1 224,-
Nordlandssykehuset**	Kontor	2021	1 096 678,-	956 m ²	1 147,-
Tmo Fridahunden	Veterinær/dyrebutikk	2021	483 528,-	392 m ²	1 234,-
Securitas	Kontor	2021	104 000,-	108 m ²	963,-
Ledig areal	1. etasje		138 330,-	138 m ²	1 000,-
Ledig areal	Garasje		51 100,-	73 m ²	700,-
Kontrollintekter/P-leie***	Parkering Vågan komm.				0,-
Sum			2 990 020,-	2 579 m²	
Snittleie					1 159,-

* Leietaker har trappeleie frem til og med 01.05.2023. Selger garanterer leienivå frem til 01.05.2023.

** Leietaker har 12 mnd løpende oppsigelse fra og med 2022

*** Kontrollintekter/p-leie fra parkeringsplasser disponert av Vågan Kommune er ikke inntekstberegnet pga manglende kontroll- og faktureringskapasitet i kommunen i 2021, og dermed lave inntekter. Inntekt fra disse p-plassene **forventes å øke** fremover.

- Health Fitness: Leietaker hevder feil på ombygd badetom. Kan være reklamasjon overfor entreprenør.
- TMO Fridahunden: Leietaker hevder enkelte gjenstående feil på leietakertilpasning.



Health Fitness tilbyr bedriftsavtale og vil at din bedrift skal ha god bedriftshelse.

Vi skreddersyr bedriftsavgifter ut fra deres behov.

Bedrifter som tilbyr trening for sine ansatte ser en positiv utvikling med:

Mindre sykefravær | Bedre arbeidsmiljø | Bedre helse | Mer energi og yteevne

Økt samhold | Bedre konsentrasjon | Forebygging av skader og slitasje



Nordlandssykehuset HF skal være et sykehus preget av kvalitet, trygghet og respekt. Alle våre tjenester og alle våre valg skal ha pasientenes beste som målsetting og vi vil arbeide kontinuerlig for å forbedre våre tjenester.



Vi har beskyttet hjem, arbeidsplasser og samfunn i over 90 år. Vårt mål er å stadig forbedre dagens sikkerhetsløsninger i en verden der risikobildet stadig endres. De beste sikkerhetsløsningene kombinerer mennesker, teknologi og kunnskap og sammen med deg finner vi den beste løsningen for din bedrift.



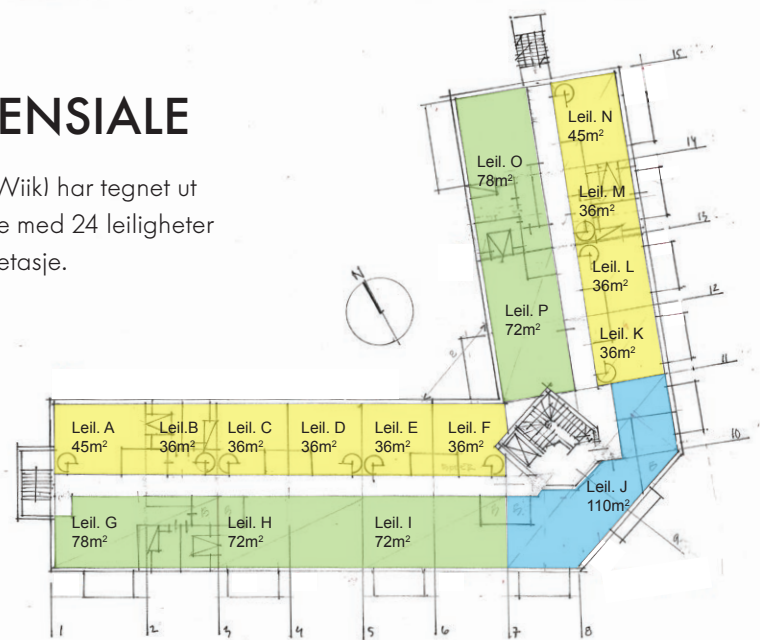
Lofoten
Dyreklinikk

Lofoten Dyreklinikk tilbyr veterinære tjenester for hund, katt og andre kjæledyr. Vi ligger sentralt i Svolvær. Hos oss vil du møte gode dyreeiere, som hjelper kjæledyret ditt med profesjonalitet, mildhet og omsorg. Klinikken har moderne utstyr innen områder som kirurgi, røntgen, tannbehandling og laboratorium. Rett ved siden av finner du dyrebutikken vår med et stort utvalg og gode råd. Du er alltid velkommen til å stikke innom!

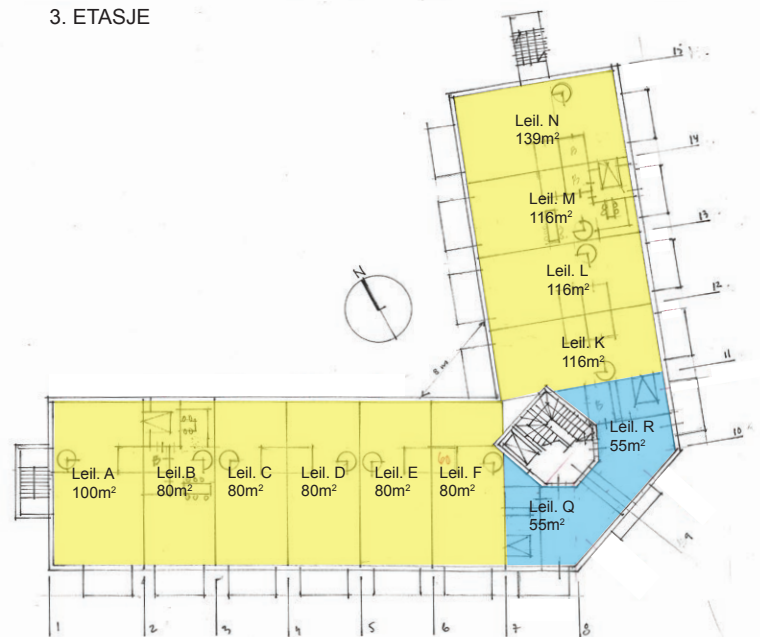


UTVIKLINGSPOTENSIALE

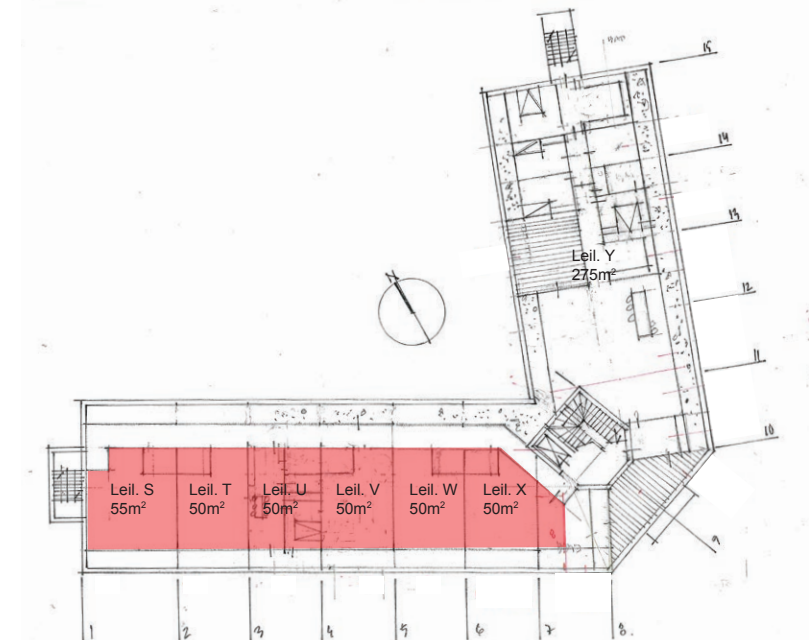
Arkitektene NSW (Narud, Stokke Wiik) har tegnet ut et boligpotensial i ny 3. og 4 etasje med 24 leiligheter over 2 plan, samt tilbaketrukket 5. etasje.



3. ETASJE



4. ETASJE



5. ETASJE

Leilighet	Type	Antall	BRA	Sum
1A	Dupleks	2	145	290
1B	Dupleks	8	116	928
2B	Ensidig	2	78	156
2B	Ensidig	3	72	216
3A	Ensidig	1	55	55
3B	Ensidig	5	50	250
4A	Hjørne	1	110	110
4B	Hjørne	2	55	110
5	Byggherre	1	275	275
SUM		24		2535

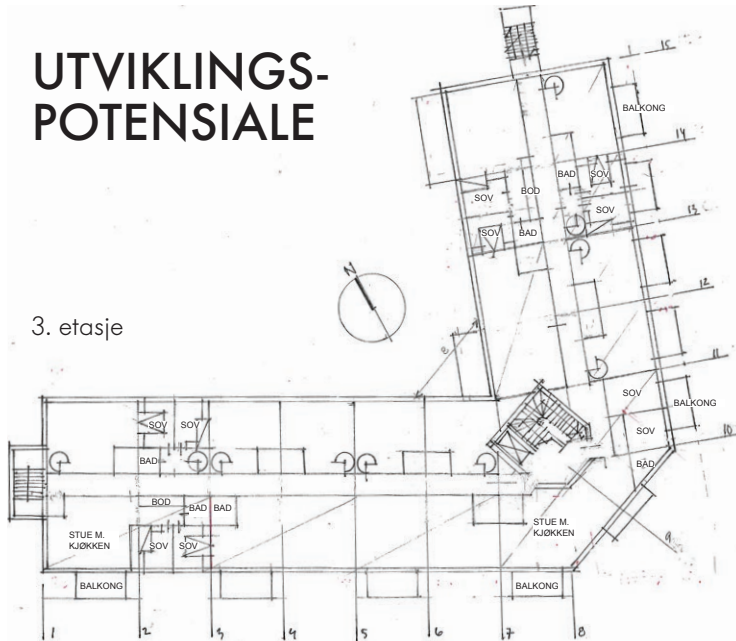
Type 1-4 får en balkong på 12m².

Type 5 får 2 takterrasser, totalt 65m²

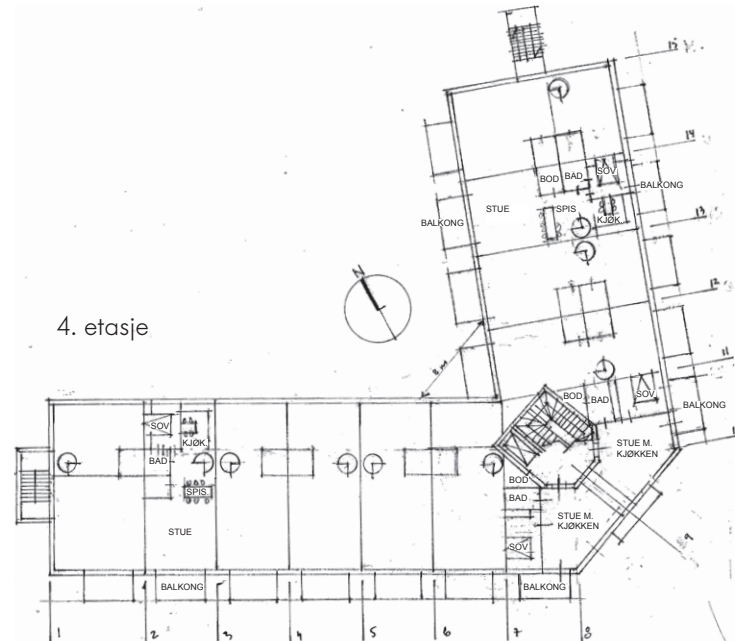
Enkelt arealoppsett for de første skissene for full utbygging innenfor reguleringen; 3.etasje, 4.etasje + en tilbaketrukket 5.etasje.

UTVIKLINGS- POTENSIALE

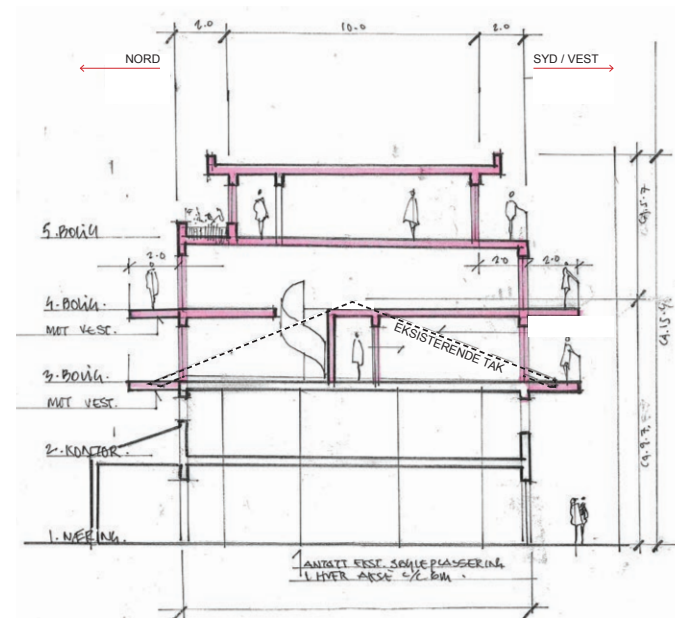
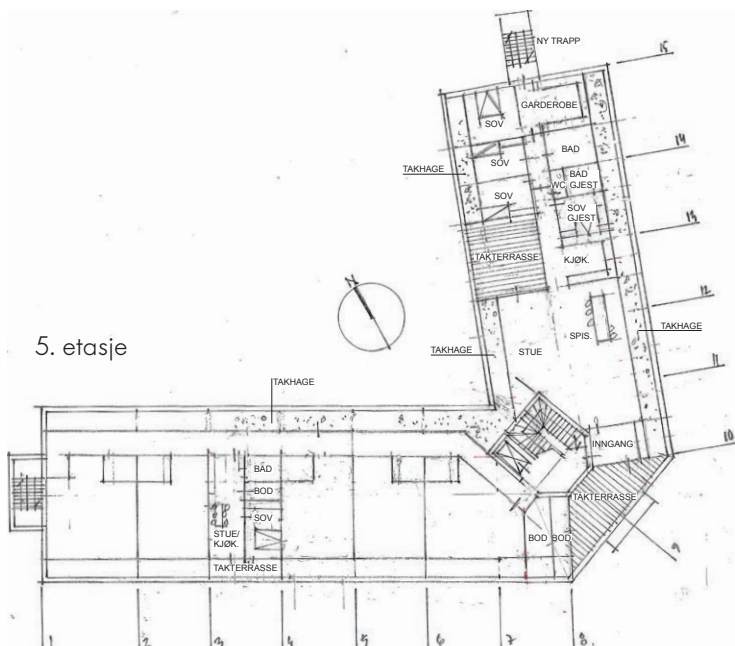
3. etasje



4. etasje



5. etasje



SALGSOBJEKT

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale

HJEMMELSHAVER

Sivert Nilsensgate AS Org. nr. 927 985 713

SALGSOBJEKT

Aksjene i Sivert Nilsens gate 51 AS
(Gnr 18: Bnr 1806 i Vågan kommune)

SELGER

Tellus Eiendom AS

PRISANTYDNING

Eiendommen ble verdivurdert høsten 2021 til MNOK 47.

SKATTEMESSIG SALDOVERDI

Skattemessig verdi 31.12.2021 (beregning Tellus)

Saldogruppe

J	1 559 144	Teknisk 10 %
K	31 740	Tomt
I	7 924 227	Bygg 2 %
Estimerte tilganger i 2021	5 000 000	Tilganger 2021 (estimert)
SM bygg	14 483 371	Saldoverdi eks tomt

GJELD

Gjeld vil bli gjort opp ved avtaleinngåelse

REGNSKAP

Eiendommen er fisjonert ut i et SPV løpet 2021 (pr 23.10.2021).
Det er ikke avgitt regnskap for selskapet enda.

ANDRE FORHOLD

Denne salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Innholdet forutsettes å være korrekt, men kan inneholde feil.

Potensielle budgivere oppfordres til å besiktige eiendommen med kompetente fagfolk, samt å gjennomgå selskapet

13 GENERELLE BESTEMMELSER

1. Til grunn for bud skal følgende forutsetning legges:

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas i den stand som de var ved avtaleinngåelse, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signering av avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b. Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, (f.eks. tekniske rapporter, grunnanalyser, takster m.v., utarbeidet av personer engasjert av Selger), selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelige for Kjøper.

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, § 5 og § 87, avhendingslova § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven eller annet grunnlag. Det betyr at selgers ansvar er uttømmende regulert i den kjøpsavtalen som blir inngått, og at Kjøper bare kan gjøre krav gjeldende mot Selger hvis Selger har brutt uttrykkelige bestemmelser i denne avtalen.

Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag for ovenstående forhold og for garantibrudd er begrenset oppad til 10 % av eiendomsverdien. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger 1 % av eiendomsverdien. I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under NOK 100.000. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Selgers samlede ansvar for brudd på avtalen er under enhver omstendighet begrenset til avtalt kjøpesum (etter revisjon iht. avtalens bestemmelser om dette), med mindre Selger har forvoldt tapet forsettlig. Kjøpers krav skal beregnes netto etter fradrag for i) eventuelle skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper vil kunne nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget av, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av selskapet, og Kjøper kan overholde de relevante reklamasjonsfrister i denne forbindelse ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før fristutløp.

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingslova § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfall av rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen 1 år etter overtakelse.

2. Forhold rundt prospektet og due diligence:

Dette prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Innholdet forutsettes å være korrekt, men kan inneholde feil. Det er ikke foretatt noen vurdering av teknisk tilstand av bygninger oppført på eiendommen. Selskapet Polar Næringsmegling AS gir heller ikke noen garantier for at denne informasjonen er sann, presis eller fullstendig og skal således ikke oppfattes som sådan.

Selskap Polar Næringsmegling AS ønsker å gi best mulig informasjonsgrunnlag for å vurdere et kjøp av salgsobjektet. Polar Næringsmegling AS påtar seg ikke juridisk eller økonomisk ansvar for at prospektet er fullstendig og korrekt.

Selger er kun ansvarlig for garantier som fremgår uttrykkelig av endelig kjøpekontrakt. Selgers rådgivere er ikke under noen omstendighet ansvarlig for opplysninger gitt i salgsprospektet eller annet presentasjonsmaterieell. Dette gjelder uavhengig av om informasjonen er gitt av selger eller direkte fra selgers rådgivere. Ved eventuelt avvik mellom prospekt og kjøpekontrakt med vedlegg, gjelder den informasjonen gitt i kjøpekontrakten og dens vedlegg foran prospektet.

Potensielle budgivere oppfordres til å besikte eiendommen sammen med kompetente fagfolk, samt til å gjennomgå selskapet/ene. Kjøper får anledning til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen. Due diligence materialet er strukturert i henhold til bilagslisten i dette prospekt. Dersom budgiver mener at bilagslisten ikke er dekkende, må eventuelle forespørsler om ytterligere informasjon fremgå av tilbudet. Budgivere oppfordres til selv å gjennomgå informasjonen, samt innhente og gjennomgå eventuell ytterligere informasjon som kjøper anser at bør gjennomgås. Bare dersom budgiver gjennom due diligence skulle avdekke vesentlig negativ avvik fra den informasjon som er gitt, eller andre forhold av vesentlig negativ betydning for eiendommen kan budgiver gjøre forholdet gjeldende.

Dersom budgiver som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere de endrede vilkår. Budgiver kan ikke senere gjøre gjeldende feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence.

3. Diverse bestemmelser:

a. Forurensning

Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtgrunnen m.v. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ans-

var for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket i Selgers eiertid. Også dette forhold er hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

b. Transaksjonens forhold til offentligrettslige regler

Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføringen av transaksjonen.

c. Endelig kjøpekontrakt

Endelig kjøpekontrakt forutsettes inngått i henhold til bestemmelser angitt i dette prospekt og for øvrig på standard vilkår.

d. Eiendommens areal og reguleringsmessige status.

Selger avgir ingen garantier knyttet til eiendommens arealer eller reguleringsmessige status.

4. Ansvarsfraskrivelse:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendomsmeulingslovens § 6-7 er fraveket for oppdraget, og det legges til grunn at budgiver/kjøper bør og vil gjennomføre egne, grundige undersøkelser (due diligence) og Polar Næringsmegling AS har ikke ansvar for eller plikt til å kontrollere opplysninger som forutsettes gjennomgått ved budgivers/kjøpers due diligence.

Tilsvarende gjøres kjøpere/budgivere oppmerksom på at eiendomsmeulingslovens/-forskriftens regler om budgivning er fraveket, slik at bl.a. reglene om budfrister og innsyn i budjournal ikke får anvendelse for transaksjonen.

5. Oppgjøret:

Oppgjøret forestås som utgangspunkt direkte mellom partene etter nærmere oppgjørsavtale. Polar Næringsmegling AS kan være behjelpelig med oppgjøret men det skal i så tilfelle inngås egen avtale om dette.

BUDPROSESS

Til grunn for bud skal følgende forutsetninger legges;

Budgivere bes beskrive sine skattemessige forutsetninger

Polar NM forbeholder seg retten til eventuelt å tilrettelegge for en lukket budrunde.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Polar NM vil bekrefte mottak av bud på mail.

Det er budgivers ansvar å forsikre seg om at bud når frem til Polar NM.

Endelig kjøpekontrakt forutsettes inngått med basis i Forum for Næringsmegleres standard mars 2020 (salg av aksjeselskap med oppgjørsansvarlig)

KONTAKT

SAKSBEHANDLER: Sigurd Torrissen

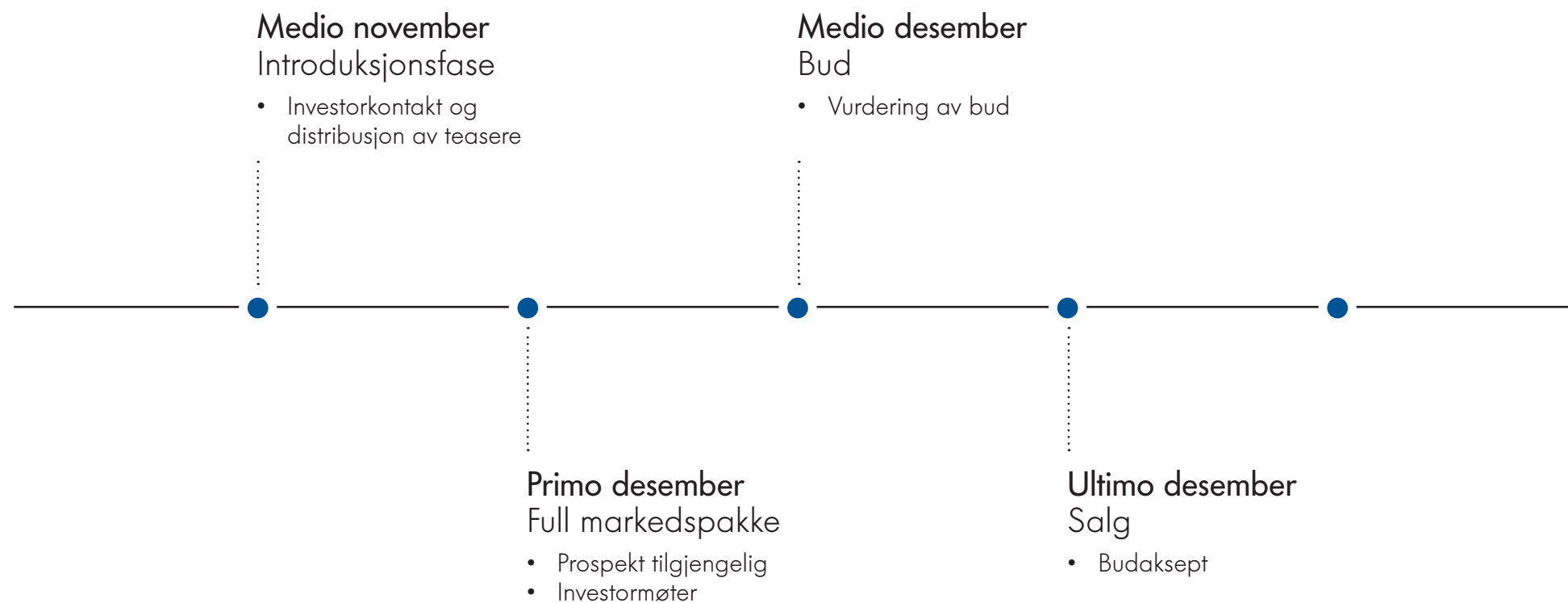
BESØKSADRESSE: Sjøgata 15-17, 6. etg.

TELEFON: +47 917 99 469

E-POST: st@polar-nm.no

WEB: www.polarmegling.no

INDIKERT TIDSLINJE



BUD PÅ SIVERT NILSENS GATE 51 AS, SVOLVÆR

Org nr 927 985 713 – Gnr 18: Bnr 1806 i Vågan kommune.



Undertegnede:	Org. nr.:
Adresse:	Postnr./sted:
E-post:	
Telefon:	Mobil:
gir herved bindende bud stort, kr	I bokstaver:
på ovennevnte selskap, som utgjør Eiendomsverdi i hht. fremlagt kjøpekontrakt.	

FINANSIERINGSPLAN:

LÅNGIVER:	REFERANSEPERSON/TELEFON	BELØP:
		kr
		kr
EGENKAPITAL		kr

5% av kjøpesummen betales til Polar Næringsmegling AS klientkonto 1506 04 88182 innen 7 virkedager etter signert kjøpekontrakt

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Det forutsettes at budgiver har mottatt tilfredsstillende informasjon for selskapet og eiendommen før budgivning i hht. Eml § 6-7, 1. ledd. Eml § 6-7, 2. til 5. ledd fravikes. Dersom informasjon mangler må budgiver ta kontakt med Polar Næringsmegling AS,

Ønsket overtagelsestidspunkt:..... Budet gjelder til og med den..... kl.....

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger eller megler er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen dersom han krever det, få opplysninger om min identitet, jfr. Eml. § 6-4 . Eiendomsmevlingsforsk. §§ 6-2 til 6-4, som omhandler budgivning fraskrives i forbindelse med transaksjonen.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL:

KRONER	AKSEPTFRIST	DATO	UNDERSKRIFT

Budet leveres til Sigurd Torrissen eller scannes og sendes pr. e-post til st@polar-nm.no

Ovenstående bud = Eiendomsverdi, kr.....aksepteres herved.

Sted/datoSelgers underskrift:.....