



Løkkebakken Eiendom AS org nr 980 586 561 - Estimert eiendomsverdi NOK 30.500.000
Løkkebakken 12A, Kragerø



FAKTA OM SELSKAPET

Spennende og allsidig eiendom med god leietakermix og bra kontantstrøm sentralt plassert i Kragerø.

JOHN CHRISTIAN WEBB

Næringsmegler

93 84 33 29 - johnw@sormeqleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Forside
2	Fakta om eiendommen
4	Beskrivelse

SENTRALT Plassert næringsseiendom til salgs - God kontantstrøm

LØKKEBAKKEN 12A

NÆRINGSBESKRIVELSE

OPPDRAKSNUMMER

9-23-0093

SALGSOBJEKT

Løkkebakken 12A, Gnr. 39 Bnr. 233 Snr. 1 og Gnr. 39 Bnr. 233 Snr. 2 og Gnr. 39 Bnr. 157 og Gnr. 39 Bnr. 192 Snr. 1 og Gnr. 39 Bnr. 192 Snr. 2 i Kragerø kommune.

BESKRIVELSE AV SELSKAPET

Salg av Løkkebakken Eiendom AS, org nr 980 586 561

SELGER

Blue Holding AS og Jarle Botnen

BESKRIVELSE AV SELSKAPET OG MANDAT

Selskapet Løkkebakken Eiendom AS, org nr 980 586 561 søkes solgt 100%.

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Løkkebakken - Kragerø

NÆRINGSTYPE

Kontor/servicetilbud

BYGGEÅR

1997/98- Antatt, med bakgrunn i tilgjengelig informasjon 2004/05 - bygningsmasse utvidet - byggetrinn 1

2011/12 - videreutviklet med kombinasjon av bolig/næring - byggetrinn 2

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

(LB14A) Løkkebakken 14A - Bygg i konstruksjon av betong. Dekker og bæring av betong. Fundament av betong mot grunnfjell. Tak teknet på nytt i 2012. Yttervegger av konstruksjon av bindingsverk av tre, betong og mur. Overflater av gulvbelegg, flis og parkett. Malte plater og malt betong på vegger, samt systemhimling av akustikplater, samt malte himlinger.

(LB12A og B) Løkkebakken 12A/B - Bygg i konstruksjon av betong. Dekker og bæring av betong. Fundament av betong mot grunnfjell. Yttervegger av konstruksjon av bindingsverk av tre, betong og mur. Gulvbelegg med flislagte bad og toalettrom. Malte plater og malt betong på vegg. Systemhimling av akustikplater, samt malte himlinger av plater og betong. LB12A ble bygget i 2005, mens LB12B ble bygget i 2012. Kjøkkeninnredning for kafe og enkelt kjøkkenrom i pausefasiliteter.

AREAL

LB14A

1 etg. BTA - 687 kvm. Garderobe/treningssal til treningssenter

2 etg. BTA - 721 kvm. Treningssenter/styrkesal

Total BTA - 1408 kvm

LB12A

2 etg. BTA - 242 kvm. Diverse leietakere

Total BTA - 242 kvm

LB12B

2 etg. BTA - 220 kvm. Diverse leietakere og liten konferansesal

3 etg. BTA - 220 kvm. Kragerø Kommune og stor konferansesal

Total BTA - 440 kvm

Totalt 2090 kvm

INNHold

INNHold

Større næringsseiendom beliggende i Kragerø sentrum. Komplekset går over totalt tre plan og består av kontorer relatert til helsereelatert virksomhet samt større del som består av treningssenter. Næringsseiendom over to plan med bruksformål kontor. Eiendommen har konstruksjon av betong, og er bygget ut til nye formål og boliger over tid.

STANDARD

Eiendommen holder normalt god utleiestandard, med noe behov for vedlikehold.

DIVERSE

Det foreligger en takstrappreport fra 2022 på eiendommen i datarom/vedleggshefte. Kontakt megler for mer informasjon. Det ligger til salgs en seksjon i 3 etasje i LB 12 A på 242 BTA som opprinnelig var endel av Løkkebakken Eiendom. En kjøper har dermed mulighet til å få kontroll over all næring i bygget.

PARKERING

God parkeringsdekning rundt bygget med bl.a eget parkeringsdekke med overbygde P-plasser. Løkkebakken disponerer både parkeringsplasser bak bygget/rundt bygget og i parkeringskjeller

OPPVARMING

Elektrisk

VILKÅR OG BETINGELSER

SELSKAPETS AKTIVIA

fremgår av vedleggshefte/datarom

REGNSKAP, VEDTEKTER

fremgår av vedleggshefte/datarom

TOMT

Areal: 3 618 kvm, Eierform: Fellestomt

KJØPEKONTRAKTER

Det vil bli utarbeidet en standard kjøpekontrakt for salg av selskap i forhold til Forum for Næringsmegling sin standard, tilpasset objektet.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, tilhører reguleringsplan Løkkebakken 14 m.flere, datert 15.06.2000. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Offentlig

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Se utskrift av grunnbøker og kopi av servitutter i vedleggshefte/datarom.

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.

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

Huseier opplyser om ca. NOK 2.645.000 i årlig brutto husleie.

I tillegg kommer det utleie av konferansesal og møterom, pluss noen p-plasser og boder (alt på korttidsleie). Dette er estimert til å beløpet seg til mellom NOK 100-200.000 per år.

LEIETID

Variierende løpetid på avtaler, se leietakeroversikt i vedleggshefte/datarom

OPPLYSNINGER VEDRØRENDE LEIEFORHOLD / ØKONOMI

Finnes i vedleggshefte/datarom

ENERGIATTEST

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

pr 31.12.22 NOK 28 688 969

SKATTEMESSIG VERDI

Pr 31.12.22

Saldogruppe H & J NOK 6 446 419

Tomtens markedsverdi er av megler anslått til 30% av eiendomsverdi.

EIERKOSTNADER

Se regnskap i vedleggshefte

LÅN I SELSKAPET

Pr 31.12.22 14 219 572

FORSIKRING

se vedleggshefte for opplysninger, forsikring er opplyst til NOK 41 992 for 2022.

FORVALTNING

Egen

EIENDOMSVERDI

Estimert eiendomsverdi 30 500 000,-

Det vil tilkomme gebyr for tinglysning av bankens pant dersom selskapets gjeld skal refinansieres.

FELLESKOSTNADER

Ikke opplyst, kontakt megler for informasjon

BUDGIVNING

Salgsobjektet er Løkkebakken Eiendom AS, org nr 980 586 561 og salget gjennomføres ved at kjøper overtar 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er 100% eier av gnr 39, bnr 157 seksjon 1, bnr 192 snr 2, bnr 233 snr 1,2 som er eneste vesentlige eierandel i selskapet.

Informasjon I dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt I forbindelse med salget, forutsettes

gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig. Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap - med en estimert balanse pr overtakelsestidspunkt. Kontakt megler for informasjon.

Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til standardkontrakten spesifiseres. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning. Det enkelte bud må innholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi), samt hvilke forbehold som settes og frist for budaksept som kan sendes til eier for endelig godkjenning og aksept.

Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler. Dette forhindrer ikke at selger og megler i en avsluttende fase kan tilrettelegge for en videre forhandlingsprosess med utvalgte budgivere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det vil bli utarbeides en budaksept som er gjeldende frem til endelig SPA er signert.

Det oppfordres kjøper til å foreta en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang, herunder gjøre de nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser, forutsatt at gjeld gjøres opp eller refinansieres. Dersom gjelden skal følge selskapet, vil pantedokumentet som ligger registrert på eiendommens grunnblad følge transaksjonen.

Tinglyste servitutter overtas av kjøper

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ansvar for å etterspørre opplysninger som ikke er tilgjengelig i salgsoppgaven.

LOVVERK OG AVTALEBETINGELSER

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr overtakelsesdato.

VISNING

Etter avtale med John Christian Webb på tlf. 93 84 33 29

OPPGJØR

Så fremt ikke annet avtales, gjennomføres oppgjør gjennom Sørmeglerens oppgjørsavdeling.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKING

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 avvike 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.

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**ANSVARLIG MEGLER**

John Christian Webb, tlf. 93 84 33 29

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.

- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 29. juni 2023



Lokkebakken 12 - Fra treningscenter



Lokkebakken 12 - Fra tregningscenter



Lokkebakken 12 -Fra treningscenter



Lokkebakken 12 - fra treningscenter



Lokkebakken 12 - 04



Lokkebakken 12 - fra 2 etasje



Lokkebakken 12 - 10



Lokkebakken 12 -venteområde



Lokkebakken 12 - 21 - utvendig parkering



Lokkebakken 12 - Dronefoto mot Sørøst



Lokkebakken 12 - Dronefoto



Lokkebakken 12 - Innvendig parkering



Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN



sormegleren.no



sormegleren.no

JOHN CHRISTIAN WEBB | 93 84 33 29 | johnw@sormegleren.no

KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22