



**BYGÅRD SENTRALT I ARENDAL MED FLERE BYGG - SALG AV EIENDOMSELSKAPET.**

ARENDAL - Salg av Østregate 3 AS og Østregate 5 Glitne AS



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Agderpostens lokaler i Arendal sentrum. Det er eiendomsselskapet som skal selges med eiendommene. Eiendommen består av 2 bygg som står i to forskjellige selskaper med samme eier. Totalt i underkant av 4500 kvm. med kontor og butikklokaler. Velkommen til visning

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler  
404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4	.....	Beskrivelse
9	.....	Bilder
14	.....	Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## ARENDALE - Østre gate 3 - salg av AS

### OPPDRAG

92230045

### EIENDOM

Salgsobjektet er Østregate 5 Gltne AS, org nr.883 507 14 og Østregate 3 AS org nr. 925 149 020 med eiendommene Gårdsnummer 501, bruksnummer 375, 434, 406 og 92 i Arendal kommune..

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Agderpostens lokaler i Arendal sentrum. Det er eiendomsselskapet som skal selges med eiendommene. Eiendommen består av 2 bygg som står i to forskjellige selskaper med samme eier. Totalt i underkant av 4500 kvm. med kontor og butikklokaler. Velkommen til visning.

### EIER

Frognereiendom AS

### KJØPERS OMKOSTNINGER

Det er ikke dokumentavgift på kjøp av aksjeselskap.

### EIENDOMSTYPE

Kombinasjonslokale kontor/forretning

### EIERFORM

Eiet

### INNHOOLD

Torvgaten 6: Kontorlokaler med egen inngang. It avdelingen holder til i 1.etg. Felles møterom/auditorium i 2.etg med tilhørende fellesareal. 3.etg. holder redaksjonene til.

Østregate 5:

U.etg : Sy butikk.

1.etg: Resepsjon/kundesenter og møterom.

2.etg: Kontorlokaler, podcast studio.

3.etg: Redaksjonslokaler.

Østregate 3:

U.etg: Lager/arkiv.

1.etg: Salgsavdeling med kontorer.

2.etg: Grafisk produksjonsavdeling

3.etg: Administrasjonen

4.etg: Spiserom/møterom.

Bakgård med port med plass til 3 biler samt varemottak.

Følgende byggeår er oppgitt av tidligere eier.

Østregate 3 ca. 1960, renoverert 1. og 2. etasje ca. 1993.

Østre gate 5 ca. 1860, renoverert ca. 2008.

Torvgaten 6 ca. 1980, renoverert ca. 1995.

Bra: totalt 4420 kvm.

Se eget skjema for areal i de enkelte bygg

## AREALER

Bruttoareal: 4422 m<sup>2</sup>

## STANDARD

Den opprinnelige bygningsmassen er av eldre dato. her er over tid foretatt en vesentlig grad av oppgradering/ombygging både utvendig og innvendig i de ulike rom/etasjer. Utvendig har bygningsmassen en vanlig standard og her er nå beho for noe vedlikehold/oppgradering på deler av takteking og beslag, hovedsakelig teking med duk/papp. Innvendig er det eventuelt en estetisk oppgradering av enkelte rom. Her kan med fordel fremskaffes rapport på EL., VVS og ventilasjonsanlegg i fra fagkyndige.

## PARKERING

Bakgård med 3 parkeringsplasser. Flere parkeringshus like ved.

## BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet "midt" i sentrum med kort vei til bl.a. Pollen, kulturhus og parkeringshus.

## GRUNNAREALER

Tomteareal: 1335 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

## OPPVARMING

Elektrisk. Balansert ventilasjonsanlegg.

## ENERGIMERKING

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.

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## OVERTAKELSE

Etter avtale.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 54 796,-

## EIENDOMSSKATT

Kr 77 140

## EIENDOMSSKATT ÅR

2024

## INFO LEIEAVTALER OG INNTEKTER.

Polaris Media Sør AS: Leier 3570 kvm. Samlet leie årlig kr. 4.282.282,-. Utløper 31.12.2026. Leiekontrakt blir ikke forlenget.

Garn og Sybutikken AS: Leier 320 kvm. Samlet leie årlig kr. 226.163,- 12 mnd. oppsigelse.

Totale netto leieinntekter årlig kr. 4.508.987,-

## DIVERSE

Foreligger justeringsforpliktelser på MVA, se vedlegg.

## SKATTEMESSIG SALDOVERDI EIENDOM

Saldoverdier pr 31.12.23:

Østregate 3 AS:

4% NOK 4.255.807,-

10% NOK 1.878.483,-

Østregate 5 Glitne AS:

2% NOK 7.196.857,-

10% NOK 1.402.859,-

Totalt NOK 14.734.006,-

### **SKATTEMESSIG SALDOVERDI TOMT**

Tomten er av megler markedsmessig vurdert 25% av netto eiendomsverdi. Dersom kjøper mener det bør være et fradrag for skattemessig ulempe ved kjøp av aksjeselskap, skal en slik eventuell ulempe være trukket fra i eiendomsverdien som oppgis i budet.

### **TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/501/375:

10.07.1956 - Dokumentnr: 1507 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om adkomstrett og bruk av gårdsrommet.  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1956 - Dokumentnr: 1508 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:375  
Gjelder denne registerenheten med flere  
10.07.1956 - Dokumentnr: 1506 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:92

01.01.2020 - Dokumentnr: 598325 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:375

10.07.1956 - Dokumentnr: 1508 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:92  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:375  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **VEI, VANN, AVLØP**

Offentlig

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Foreligger på tilbygg Torvgaten 6. Datert 30.09.2003.  
Foreligger på ombygging. Østre gata 5. Datert 18.01.2010.

### **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Eiendommen er regulert til bebyggelse- og anlegg; sentrumsformål, tilhører reguleringsplan uregulert. Hensynssone kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse. Eiendommen er registrert i Sefrak-registeret. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum. Pågår en planprosess for Nedgravde avfallsanlegg i sentrum. 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.

### **LOVANVENDELSE**

Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra selger og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftenes §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul

Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er. avhendingsloven §3-9. 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. Avhendingsloven

§4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. 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

Det vil bli foretatt Pro & Contra oppgjør i forbindelse med overtakelsen av aksjene. Revidert oppgjør settes opp av selger/selgers regnskapsfører i henhold til standardavtaleverk.

#### 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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

#### SALGSOPPGAVE DATO

02.09.2024

#### 'VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Før innleggelse av bud må følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.
- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

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

#### VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

Forbehold

Endelig aksjekjøpsavtale blir inngått mellom partene.

Det vil bli utarbeidet en standard aksjekjøpsavtale som fåes v. henvendelse megler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

## **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Salgsobjektet er Østregate 5 Gltne AS, org nr.883 507 14 og Østregate 3 AS org nr. 925 149 020 Selskapet er 100% eier av eiendommene som er eneste vesentlige eierandel i selskapet. Bud skal behandles av styret før endelig aksept. 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. Se vedleggs hefte for utkast til kontrakt .Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til kontrakt 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 inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi),samt hvilke forbehold som settes og frist for aksept som kan sendes til styret 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 oppfordres kjøper til å foreta en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang av eiendommen og selskapet, herunder gjøre nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.





Totalt i underkant av 4500 kvm. med kontor og butikkløkalær.



Bakgården med 3 parkeringsplasser.



Eiendommen består av 2 bygg som står i to forskjellige selskaper med samme eier.



Resepsjonsområde med inngangsparti.



Kontorer.



Møterom



Kontorer.



Auditorium.



Sosial sone



Kontorer - Her i åpent landskap.



Kantine.



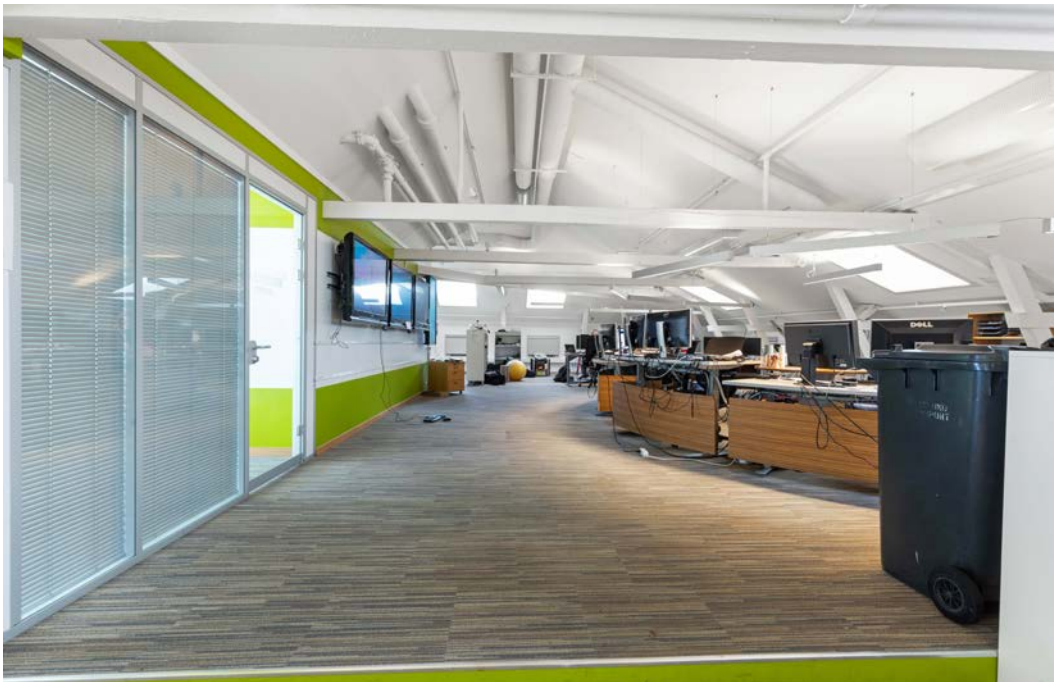
Uteplass mot bakgården.



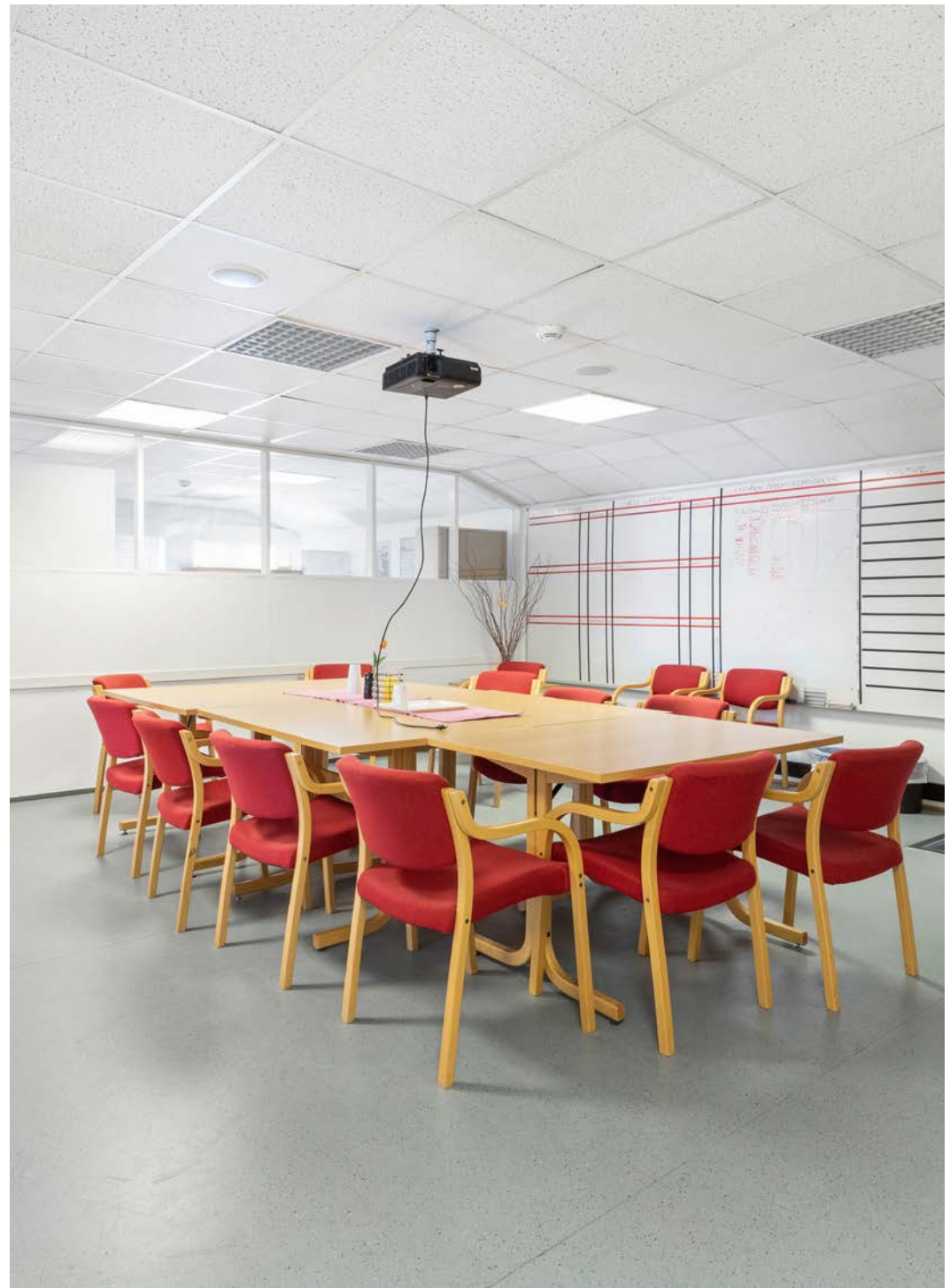
Kontorer.



Kontorer - Her i åpent landskap.



Kontorer - Her i åpent landskap.



Møterom.

# DOKUMENT- VEDLEGG



# 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](https://sormegleren.no)

## Selskap

Østre gate 3 - salg av AS, 4836 ARENDAL, gnr. 501, bnr. 375 i Arendal kommune.

Oppdragsnummer: 92230045

Jeg/vi legger herved inn et bud for 100 % av aksjene i selskapet

Netto eiendomsverdi

Blokkbokstaver

+ evt. omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Eventuelle forbehold som ikke er medtatt i budskjema vil ikke bli formidlet til selger. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. **NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur





**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)