

SALGSPROSPEKT

Svært attraktive lokaler på ett plan i ærverdig bygg.

Unik mulighet for rette kjøper og / eller utvikler.

Luftig, lyst og fleksibelt utformet. Rampe, og heis.

Hel, gjennomgående 1. etasje som p.t inneholder kontorer, møterom, fellesarealer, i tillegg til faste plasser i byggets parkeringsanlegg. Delvis universelt utformet.

Lokalene disponeres i dag som kontorfellesskap for Stavangeradvokatene.



ADRESSE: ØVRE BANEGATE 28, 1. ETG.

KONTAKT

Elisabeth Fjeld, tlf 90831088, fjeld@stavangeradvokatene.no

Katrina Alford, tlf 95700331, alford@stavangeradvokatene.no

Christel Spannow, tlf 46624730, spannow@stavangeradvokatene.no

Anne Kroken, tlf 90759260, kroken@stavangeradvokatene.no

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Funksjonelle, lyse og elegante lokaler med utsikt.

Totalrenovert 2007 og i god stand. Nærhet til en rekke servicetilbud og rekreasjonsområder i populære Østre bydel. God adkomst. Egen parkering i lukket garasjeanlegg. Gate- og gjesteparkering. Fredelig område uten gjennomgangstrafikk.

Som et alternativ til salg av eiendommen kan selges eiendomsselskapet.

EIERFORHOLD

Salgsobjektet: Øvre Banegate 28 (Stavanger), 1. etg. Hjemmelshaver: Stavangeradvokatene Eiendom AS, org nr 997987217

Selgere/aksjonærer: Elisabeth Fjeld, Katrina Alford, Christel Spannow og Anne Kroken

PRISANTYDNING

Kr. 16 000 000 + off. omk. Beregning basert på takst.

OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, NOK 585, tinglysingsgebyr for skjøte, NOK 585, dokumentavgift til Staten, 2,5% av kjøpesummen.

EIENDOMMEN

Adresse: Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER. Gnr. 52, bnr. 665, snr 1 i Stavanger kommune. Eiendomstype: Kontor. Eierform: Eiet. Byggeår: 1913. Tidligere Chr Bjellands maskinverksted, iflg offentlig info. Totalrenovert 2007. Totalt 16 seksjoner i sameiet, inkl boliger i tredje etg.

AREAL

BTA ca 460 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra tegninger/takstmann, samt offentlig informasjon og at tegninger ikke er kontrollert. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra faktisk areal. Eventuelle avvik i senere

arealoppmålinger kan på ingen måte danne grunnlag for prisavslag eller gjenstand for reklamasjon.

BESKRIVELSE

Bygget inneholder kontorarealer i første og andre etasje, samt garasjeanlegg i kjeller. Kontorseksjonen er moderne, lys, luftig og elegant, med god takhøyde og god ventilasjon. Lokalene består av felles hall og gang, 10 cellekontorer (pr i dag), 3 møterom, 3 toalettrom (ett med dusj), kopirom, sosial sone med kjøkken, felles spiseplass, gasspeis og opplegg for TV. Kjeller/garasjeanlegg med fire egne parkeringsplasser, bod/lagerrom og felles sykkelparkering. Muligheter for inst. av elbilladere, samt leie av parkeringsplasser.

OPPVARMING

Radiatorer med vannbåren varme. Velfungerende for seksjonen. Sentralvarmeanlegg med fjernvarme. Varmegjenvinning, fellesanlegg. (Gasspeis.).

PARKERING

I henhold til sameievedtektene er parkeringsplassene 1,2,5 og 6 reservert til seksjonen, dog slik at brukere av boligseksjonene kan benytte seg av plass 5 og 6 i helger/helligdager, og mellom kl 17-06.30 i ukedagene.

Det er 3 stk gjesteparkeringsplasser utenfor Nedre Banegate 3 (nabobygget) til disposisjon for seksjonene. To timers (gratis) parkering i Øvre Banegate, samt, øvrige kommunale parkeringsplasser i området.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Sentrumsnært, med alle servicetilbud i nærheten. Dagligvarebutikker, kafeer og restauranter, bensinstasjon, sjøpromenade, rekreasjonsområdet ved Badedammen, tog- og busstasjoner, hotell og shoppingscenter. Ca 10 minutters gange til Torget / Vågen og øvrige sentrum. Eiendommen har adkomst direkte fra Øvre Banegate eller Verven. Rolig, etablert område (med fravær av byggestøy).

TOMT

Ideell andel av tomt 492 m².

STANDARD

Eiendommen er blitt renovert både utvendig og innvendig og fremstår i god stand, jfr også verditakst: *«Bygningen og seksjonen synes å være i god vedlikeholdsmessig stand».* *«Bygningens tilstand fremstår som god».*

Det er ikke planlagt noe ekstraordinært vedlikehold i nærmeste fremtid. Lokalene har et moderne preg.

Heis: Ja. Forsikringsselskap: Gjensidige (bygning).

DIVERSE

Eiendommen har midlertidig brukstillatelse. Det er ikke utstedt ferdigattest. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

SAMEIEBRØK

Sameiebrøk snr 1 er 4400/13824

TAKST

Takst-Gruppen AS v/ Johannes Stensland (sertifisert takstmann). Type takst: Verditakst (med tilstandsvurdering basert på visuell inspeksjon.).

LEIEFORHOLD

Det medfølger leieforhold på eiendommen. Årlig leiesum er kr 1,2 mill. Leieavtalen fås tilsendt ved henvendelse til selger. Om interessant ønsker lokalene til eget bruk kan dette vurderes.

REGULERING / OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig og kontor. Reguleringsbestemmelser om bevaring av opprinnelig utseende.

FELLESUTGIFTER

Kr 27 323 pr mnd inkl mva. Fellesutgiftene dekker bl. a. bygningsforsikring, brannsentral / -alarm, oppvarming / fjernvarme/gass, vedlikehold, ventilasjon, elektro, vaktmester, renhold, matter, revisjon, forretningsfører, styrehonorar etc. Beløpet avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

VEI, VANN, KLOAKK

Privat og offentlig vei. Offentlig vann og kloakk.

ØKONOMI DIV.

Kommunale avgifter: kr 15 000 eks mva for 2024. I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Eiendomsskatt: kr 13 137 for 2024. Formuesverdi: kr 10 325 585 for 2024.

HEFTELSE

Tinglyste økonomiske heftelser på næringsseksjonen vil bli slettet ved tinglysing av skjøte. For sameiet har kommunen legalpanterett for skyldige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har legalpanterett i eiendommen (seksjonen) som sikkerhet til de andre sameierne for bl a fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst

panterett til sameie jfr grunnboksutskrift. Ovennevnte panteretter vil alltid følge eiendommen.

SAMEIET

Sameiet Øvre Banegate 28, org. nr 997080394. Sameievedtekter datert 25.2.2011 er etablert.

ENERGIMERKING

Eiendommen er ikke energimerket.

Oppvarmingen er effektiv og fungerer godt for seksjonen. Se over.

MERVERDIavgIFT

Selgers eventuelle justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og rettigheter for inngående merverdiavgift tilknyttet eiendommen overføres til kjøper per overtakelse. Leietaker på eiendommen driver avgiftspliktig virksomhet.

BETALINGSBETINGELSER / OPPGJØR

Estimert kjøpesum og eventuelle lån skal være innbetalt til selgers klientkonto før overtakelse.

BUDGIVNING

Det oppfordres til at salgsoppgaven med vedlegg gjennomgås grundig. Avvik fra vilkår og betingelser i dette prospektet skal tydelig fremkomme av ethvert bud. Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), ønsket overtakelse samt eventuelle forbehold. Bud må inngis av korrekt person i henhold til firmaattest eller ved fullmakt. Budet må beskrive finansieringen av transaksjonen. Eventuelle forbehold må klart fremkomme av budet. Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde hvor selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, åpne for forhandlinger med en eller flere budgivere, tilrettelegge for flere budrunder, terminere salgsprosessen etc.

AVTALEBETINGELSER

"As is"-klausul. Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker kjøper seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven. Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også. Den endelige

reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er gitt etter selgers beste skjønn samt mottatt fra takstmann. Informasjonen forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommen forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommen. Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av selger etter beste skjønn, men selger kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen. Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann. Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvaret for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Selger er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i foreslått kjøpekontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Interessenter og kjøper må godta at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det forutsettes at kjøper gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befaringsbesøk av eiendommen før bud inngis. Eiendommen selges "as-is". Eventuelle finansieringsforbehold forutsettes å fremgå av budet.

DUE DILLIGENCE

Kjøper oppfordres til å ta en teknisk, finansiell og juridisk due dilligence av eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til selger kan bli registrert for videre oppfølging. Opplysninger om juridiske personer er ikke personopplysninger og således ikke underlagt personopplysningsloven.

VISNING

Etter avtale med selger.

OVERTAKELSE

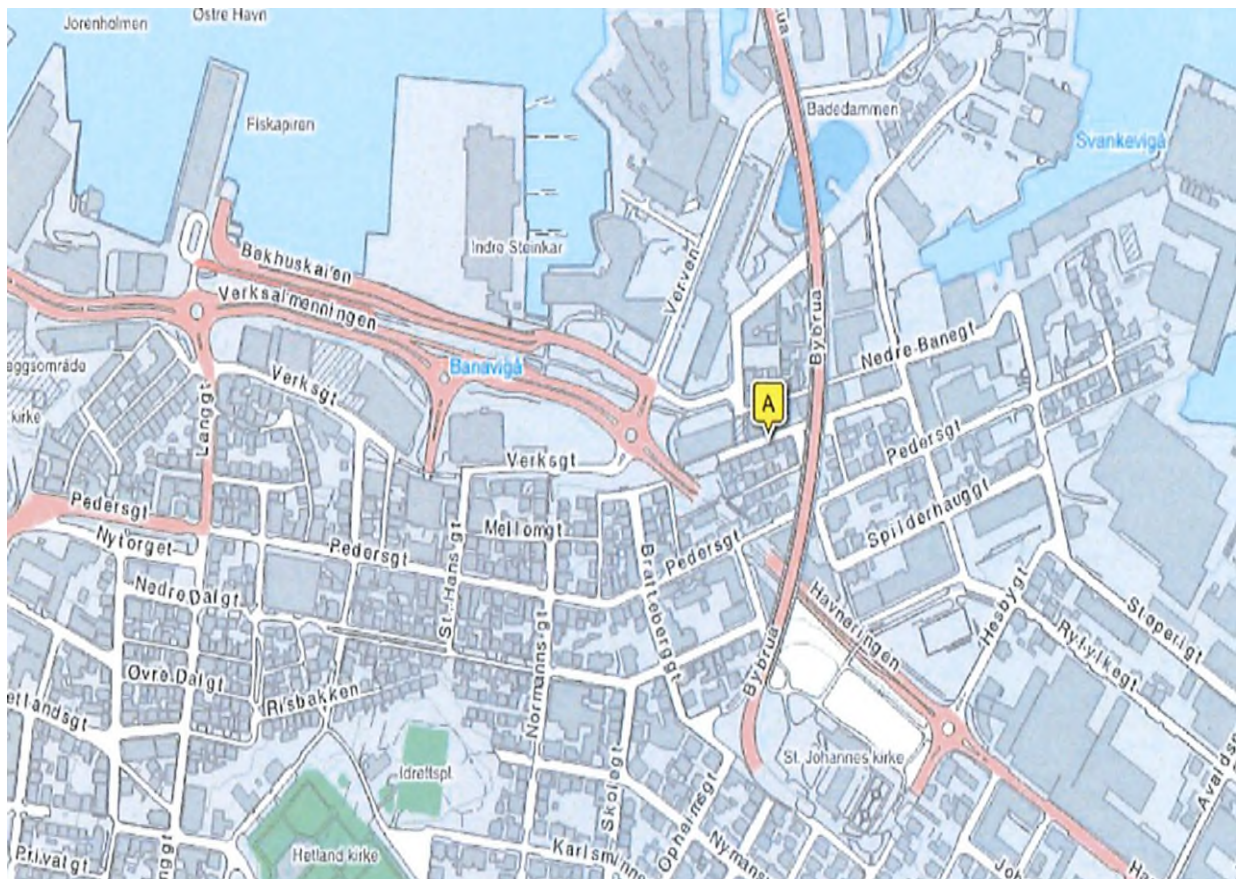
Etter nærmere avtale. Det oppfordres til å legge inn ønsket overtakelse i budet.

VEDLEGG

Vedlegg som oversendes på forespørsel til selger:

Verditakst med tilstandsvurdering, Grunnbokutskrift, Sameievedtekter, Offentlig informasjon fra kommunen, plantegning, leieavtale.

KART OG FOTOGALLERI



Svært sentral beliggenhet med god adkomst og gode kollektiv-forbindelser. Ca 10 min gange til Vågen og Torget, ca 5 min gange til Ostehuset Øst og Tou-scene, og ca 2 min gange til Badedammen.



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 52

Bnr: 665

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Hj.haver/Fester:



**STAVANGER
KOMMUNE**

Dato: 21/5-2015 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Historikken i Christian Bjellands gamle hermetikklokaler sitter i veggene i det gamle, ærverdige bygget.



Staselig inngangsparti i det originale, historiske bygget, med solid, eksklusiv inngangsdør, calling, og HC-rampe. Bygget er nylig malt utvendig.



Velkommen inn! (Automatisk, tidsinnstilt dørlås.).



Flotte, stilfulle, detaljer pryder bygget.



Innkjøring garasjekjeller (automatisk portåpner) / sykkelparkering / egen inngangsdør.





Velkommen inn! Mye naturlig dagslys slipper inn gjennom de mange vinduene. Fellesområdet ved kjøkkenet innbyr til hyggelige samlinger og måltider. Her er stilrent, elegant og høyt under taket.



Moderne, åpent kjøkken, med god benke- og skaplass.



Flere sosiale soner. Spotter i alle tak. Velfungerende balansert ventilasjon. Svært godt lysinnslipp i lokalene.



Det største møterommet har utsikt mot Verven. Fin/rustikk og moderne, en-stavs parkett i alle møterom og kontorer.



Gasspis i sofakroken.



Elegant gangareal som avskjerming mellom kjøkken, kontorer og møterom. Lekre, vegg- og skyvedører i glass med frosting mellom gang / kontorer / møterom.



Møterom som vender mot Verven og Fiskepiren.



Møterom som vender mot Bybrua. Radiatorer med vannbåren varme i alle rom.



Luftig og lyst med hvite, dekorative søyler ved kjøkken og spiseplassområdet.



Elegante, lyse kontorer. Lokalet er fleksibelt innredet for tilrettelegging av flere kontorplasser.





Lokale stedsnavn, ord og uttrykk pryder glassdørene.

Kontor.



Møterom.



Kopierom / teknisk rom, med sikringsskap.



Større, delvis flislagt baderom med wc, dusj og baderomsskap.



Flislagt toalettrom med vegghengt wc.



Oppvarmet garasjeanlegg med 4 faste plasser tilhørende seksjonen. Automatisk portåpner medfølger. Arkivrom, felles avfalls- og teknisk rom samt sykkelparkering i tilknytning til garasjeanlegg. Mulighet for installasjon av elbil-ladere.



Fasade sett fra Øvre Banegate. Det er 3 stk felles gjesteparkeringsplasser utenfor Nedre Banegt 3 (utenfor bildet, ned trappen til venstre). 2 timers gratis parkering i gaten.



Ta gjerne kontakt for ytterligere informasjon og / eller avtale om visning.

BUDSKJEMA

Jeg / vi /selskapet ønsker å kjøpe følgende næringseiendom:

Eiendomsadresse: Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Eiendomsbetegnelse: gnr 52, bnr 665, snr 1

Forutsetninger for budet:

Budgiver

Navn:

Adresse:

Telefonnummer:

E-postadresse:

Budets beløp:

Finansiering:

Budet er gyldig til og med:

Dato:

Signaturer:

Vedlegg: Finansieringsbevis

 Firmaattest (dersom firma)