



Q4

NÆRINGSMEGLING

Tlf. 97 00 44 44
q4.no

NÆRINGSTOMT

Tønsberg

Narverødveien 40 A

Sammendrag

Byggeklar næringsstomt, lager og kontor.

Tomten er beliggende på Råel, ca. 4 km. til Tønsberg sentrum.

BRA på 60% og god høyde på lager.

Tomten er på ca. 7,5 mål.

Det er tidligere solgt 4 tomter (C1, C2, C3 og C4).

Prisantydning

NOK 9,5 mill.

Selskapsopplysninger

Selger: Narverødnv. 40 Holding AS
Org. nr.: 995 536 919

Selskapet/hjemmelshaver: Narverødveien 40 A AS.
Org.nr.: 914 612 586

Transaksjonen gjennomføres ved overdragelse av 100% av aksjene i selskapene.

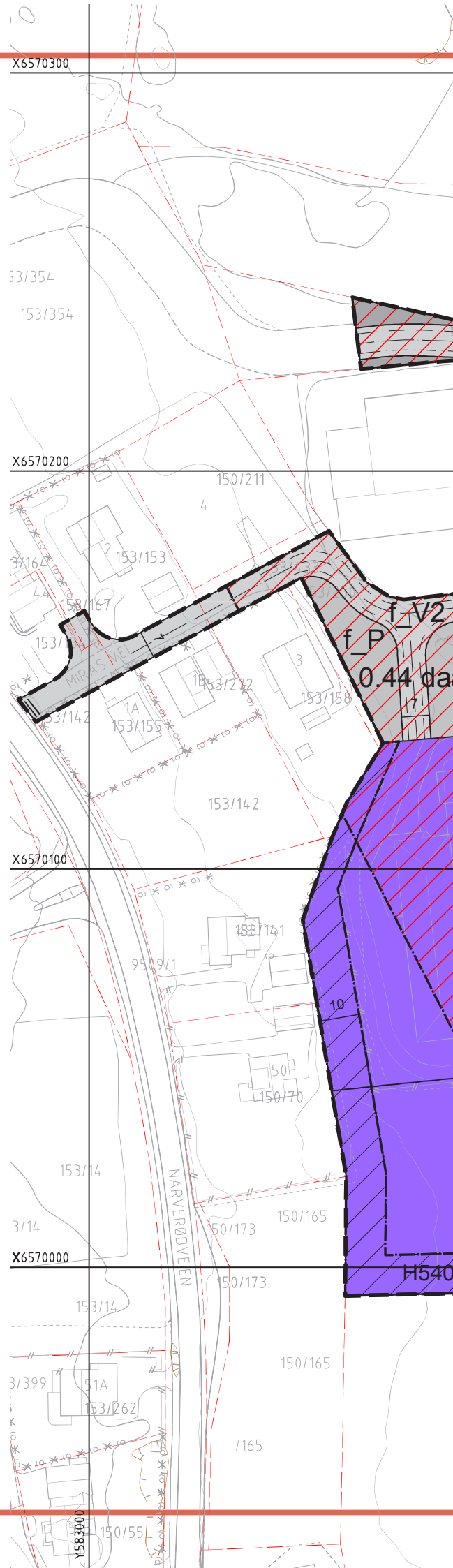
Kontakt megler

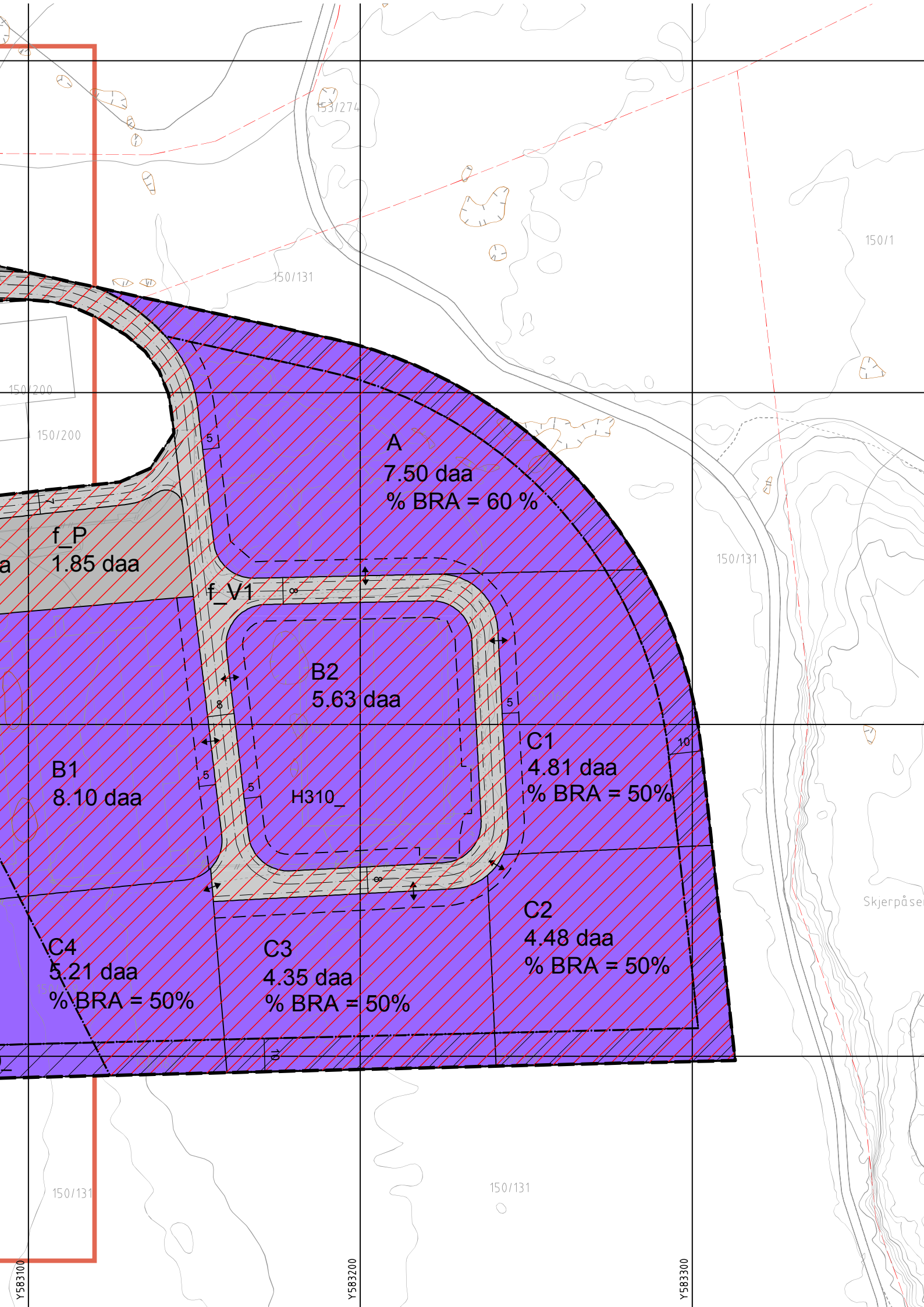


Rune Tveiten

TRANSAKSJONER/EIENDOMSMEGLER MNEF

907 65 234 | rt@q4.no





Eiendomsopplysninger

Adresse	Narverødveien 40 A, 3113 TØNSBERG
Kommune	Tønsberg
Hjemmelshaver	Narverødveien 40 A AS
Matrikkelnr	Gnr: 150, Bnr: 226
Tomt	Tomt A 7.493,5 m2

Beliggenhet/områdebeskrivelse

Se områdekart.

Tomt

Betegnelse	Ca. areal	Status
A	- 7.500 m2	- LEDIG
C1	- 4.810 m2	- SOLGT
C2	- 4.480 m2	- SOLGT
C3	- 4.350 m2	- SOLGT
C4	- 5.210 m2	- SOLGT

Selveide tomter som er fradelt, oppmålt og matrikkelført med eget gnr./bnr.

Opparbeidelse

Tomtene blir levert med vei og nødvendig infrastruktur til tomtegrensen, forøvrig grovplanert som besikket.

Grunnforhold

Selger er ikke kjent med noen form for forusensing

Annet

Geoteknisk rapport er lagt som vedlegg til prospektet.

Tinglyste heftelser og servitutter

Veirett er tinglyst til hver enkelt tomt.

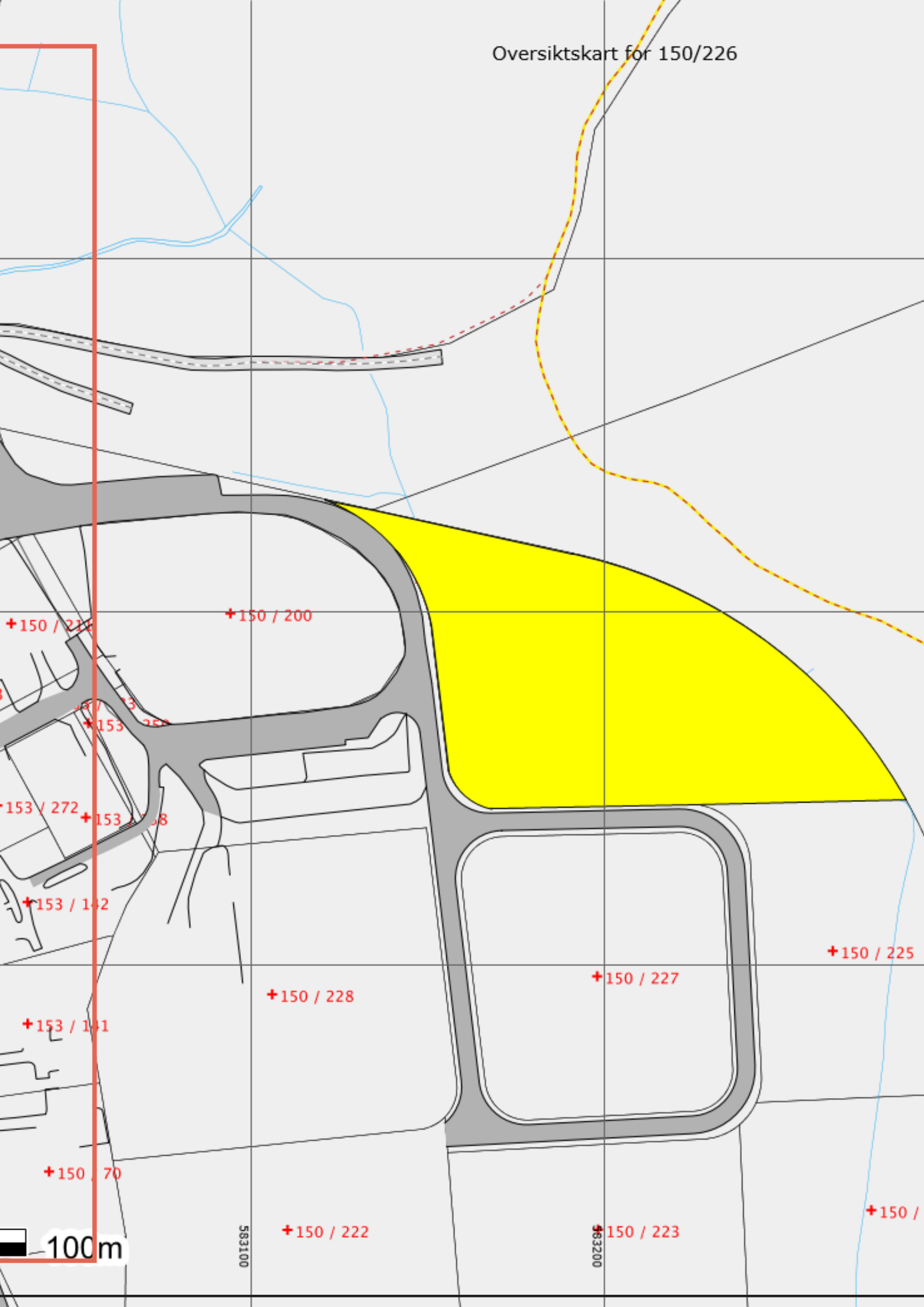
Reguleringsplan- og bestemmelser (evt. arealplaner)

Det er utarbeidet ny reguleringsplan for området, planen ble vedtatt i 17.09.2014 og er vedlagt. Det tillates bebygget kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor/industri/lager. For område A tillates 60% BRA og maks 50% til kontor, på C1 til C4 tillates maks bruksareal 50% BRA, hvor maks 30% kan brukes til rent kontorformål. Maksimal byggehøyde for tomtene A, C1 til C3 er cote +33 og C4 cote +34. Felles for området er 15% grøntareal og pakeringsdekning 1 bil og 1 sykkel pr. 100 m2 BRA for industri/lager, 1 bil pr. 40 m2 BRA/1 sykkel pr. 30 m2 BRA for kontor, se forøvrig bestemmelsene i reguleringsplan.

Diverse:

Tomtene ligger i hvert sitt single purpose selskap som overdras til kjøper.

Oversiktskart for 150/226







Estimert kjøpesum

Beregning av estimert kjøpesum Narverødveien 40 A AS

Basert på balanse pr. 31.12.18.

Naverødveien 40 A AS		Beløp
Eiendomsverdi	kr	9 500 000,00
Kundefjordinger		
Bankinnskudd	kr	1000,00
Bankgjeld		
Konserngjeld		-50 000,00
Leverandørgjeld		
Annen kortsiktig gjeld		
Estimert kjøpesum for aksjene	kr	9 451 000,00

Samlet oppgjør fra kjøper for begge selskapene:		Beløp
Estimert kjøpesum	kr	9 451 000,00
Bankgjeld	kr	-
Konserngjeld	kr	50 000,00
Til sammen	kr	9 501 000,00







Salgsprosess

Salgsprospekt

Dette salgsprospekt er utarbeidet av Q4 Næringsmegling AS basert på informasjon mottatt av Selger. (Salgsprospektet og annen informasjon som inneholder deler av dette presentasjonsmaterieill må ikke kopieres eller formidles til tredjepart uten Selger eller deres rådgiveres skriftlige aksept.)

Informasjonen vedrørende eiendommene er fremskaffet fra kilder som Selger og deres rådgivere anser som pålitelige. Selger og deres rådgivere garanterer imidlertid ikke for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Selger er kun ansvarlig for garantier som fremgår uttrykkelig av endelig kjøpekontrakt. Selgers rådgivere er ikke under noen omstendigheter ansvarlig for opplysninger gitt i salgsprospektet eller annet presentasjonsmaterieill. 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.

Transaksjonsstruktur

Salget av eiendommen vil bli gjennomført som som salg av 100 % av aksjene i eierselskapet til eiendommen.

Budgivning

Bud skal fremsettes ved at budgiver angir verdi på eiendommen. Ved vurdering av eiendomsverdien skal budgiver hensynta at det er aksjene som skal selges slik at budet må reflektere kjøpers vurdering av selskapets skatteposisjoner, herunder den oppgitte skattemessige saldoverdi og eventuelt fremførbart underskudd. Endelig pris på aksjene forutsettes fastsatt med utgangspunkt i budet på eiendommen med ovennevnte forutsetninger, dog slik at det korrigeres for øvrige eiendeler og gjeld (utsatt skatt av midlertidige forskjeller relatert til driftsmidler hensyntas ikke) i forhold til revidert balanse på overtagelsestidspunktet. Selger står fritt til å anta eller forkaste ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Selger trenger ikke å grunngi eventuelle avslag.

Det inviteres til å fremsette bud på eiendommen basert på følgende forutsetninger:

- Det forutsettes at budgivere gjennomgår det fremlagte salgsmateriale herunder kjøpekontrakt og foretar befarung av eiendommen før bud inngis.
- Eiendommen selges "as-is", i hht. vedlagt kjøpekontrakt.
- Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.
- Vilåårene for kjøpet reguleres av kjøpekontrakt inntatt som bilag til dette prospekt. Dersom kjøper tilbyr å kjøpe eiendommene på andre betingelser eller forutsetter ytterligere informasjon fremlagt enn de som fremgår av vedlagte kjøpekontrakt med vedlegg må de avvikende vilåå fremkomme av tilbudet, evt. i form av en endringsmarkert versjon av avtalen (mark - up).

- Eventuelle forbehold om juridisk/finansiell/teknisk/miljømessig due diligence gjennomgang forutsettes å fremgå av kjøpetilbudet.

Bud skal sendes skriftlig til megler og inneholde opplysninger om eiendommens matrikelnr, adresse, beløp, budgivers navn og kontaktdata og eventuelle forbehold. Budet skal lyde på et bestemt kronebeløp og kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere. Avgitt bud er bindende og kan ikke tilbakekalles når det er mottatt hos megler. Bud inngis på de vilåå som følger av prospekt og fremlagt kjøpekontrakt. Bud uten vesentlige forbehold prefereres. Som vesentlig ansees forbehold om finansiering og styreforbehold. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud.

Eiendomsmeulingslovens § 6-10 samt eiendomsmeulingsforskriftens §§ 6-3 og 6-4, som omhandler budgivning, fraskrives i forbindelse med transaksjonen.

Due diligence

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 gjennomgå. Bare dersom budgiver gjennom due diligence skulle avdekke vesentlige negative 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 vilåå. Budgiver kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence.

Styreforbehold

Inngåelse av en for selger bindende avtale, er betinget av godkjenning fra selgers styre, både hva gjelder kontraktsvilåå og de kommersielle betingelser for kjøpet.

Diverse

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

Eiendomsmeulere er pålagt rapporteringsplikt og identitetskontroll i henhold til "Hvitvaskingsloven" (lov 2018 nr. 23).

Eiendomsmeulingslovens §6-7, ledd (2) til (6) (gjelder opplysnings og undersøkelsesplikt), samt § 7-1 (prisinformasjon) og 7-2 (om vederlaget) fraskrives i forbindelse med transaksjonen.

Bilagsliste

1. Grunnboksutskrift og tinglyste servitutter (yngre enn 50 år)
2. Selgers og Selskapets firmaattest og pantattest
3. Meglerinformasjon fra kommunen
4. Geoteknisk rapport
5. Selskapets regnskap pr. 31.12.18
6. Kjøpekontrakt



OPPDRAGSNR.:

BUD PÅ 100% AV AKSJENE I NARVERØDVEIEN 40 A ASsom eier gnr. 150, bnr. 226 i Tønsberg kommune
Adresse: Narverødveien 40 A

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 og tlf. nr.:	Beløp:
		kr
		kr
Egenkapital		kr

5% av kjøpesummen betales til Q4 Næringsmegling AS's klientkonto 1503 72 70536 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 Q4 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 Rune Tveiten eller scannes og sendes pr. e-post til rune.tveiten@q4.no

Ovenstående bud = Eiendomsverdi , kr _____ aksepteres herved.

Sted/dato:

Selgers underskrift



“ Din samarbeidspartner innen kjøp og salg av næringseiendom ”



Rune Tveiten
907 65 234



Cathrin E. Janås
958 56 272



Trond Stensholt
907 37 072



Ola Larsen
907 82 692



Geir Holland
416 15 000



Rune Allerød
924 99 406



Rikke B. Wataker
415 06 270



Lars Tveit
974 10 100