

Russervegen 6, Verdal
Salgsprospekt – Mai 2023

EiendomsMegler **1**
NÆRINGSEIENDOM



SAMMENDRAG

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS er engasjert av Byggmestran Holding AS («Selger») for å bistå med salg av eiendommen Russervegen 5 («Eiendommen»).

Innholdsrik næringsseiendom som ligger sentralt plassert med tanke på adkomst og profilering på Ørin Industriområde. Verdal industripark er Norges tredje største industripark med direkte adgang til E6, jernbane og Sjø. Området er i stor vekst og verftet på Verdal har nylig fått tildelt flere store kontrakter som fører til økt aktivitet i årene fremover.

Bygget er oppført på 1990-tallet men jevnlig oppgradert og ombygget i perioden 2005-2015.

Eiendommen består av kontor og lagerarealer. Totalt BRA utgjør ca. 992 kvm

Det foreligger et mindre løpende leieforhold (2 måneders gjensidig oppsigelse) på eiendommen i dag. Dette gjelder lagerarealer og er på ca. 100.000,- eks. mva. pr år.

Interessenter inviteres til å gi bud på Eiendommen, blant annet basert på informasjon inntatt i dette Salgsprospekt. Befaring av Eiendommen avtales nærmere med Megler.

Prisantydning kr. 10.000.000,-

Kontaktperson

Kent Roger Tangvik

Tlf. 926 96 268

E-post: kent.tangvik@em1.no



TRANSAKSJONEN

Selger Byggmestran Holding AS

Transaksjonen Salg av eiendommen Russervegen 6

EIENDOMMEN

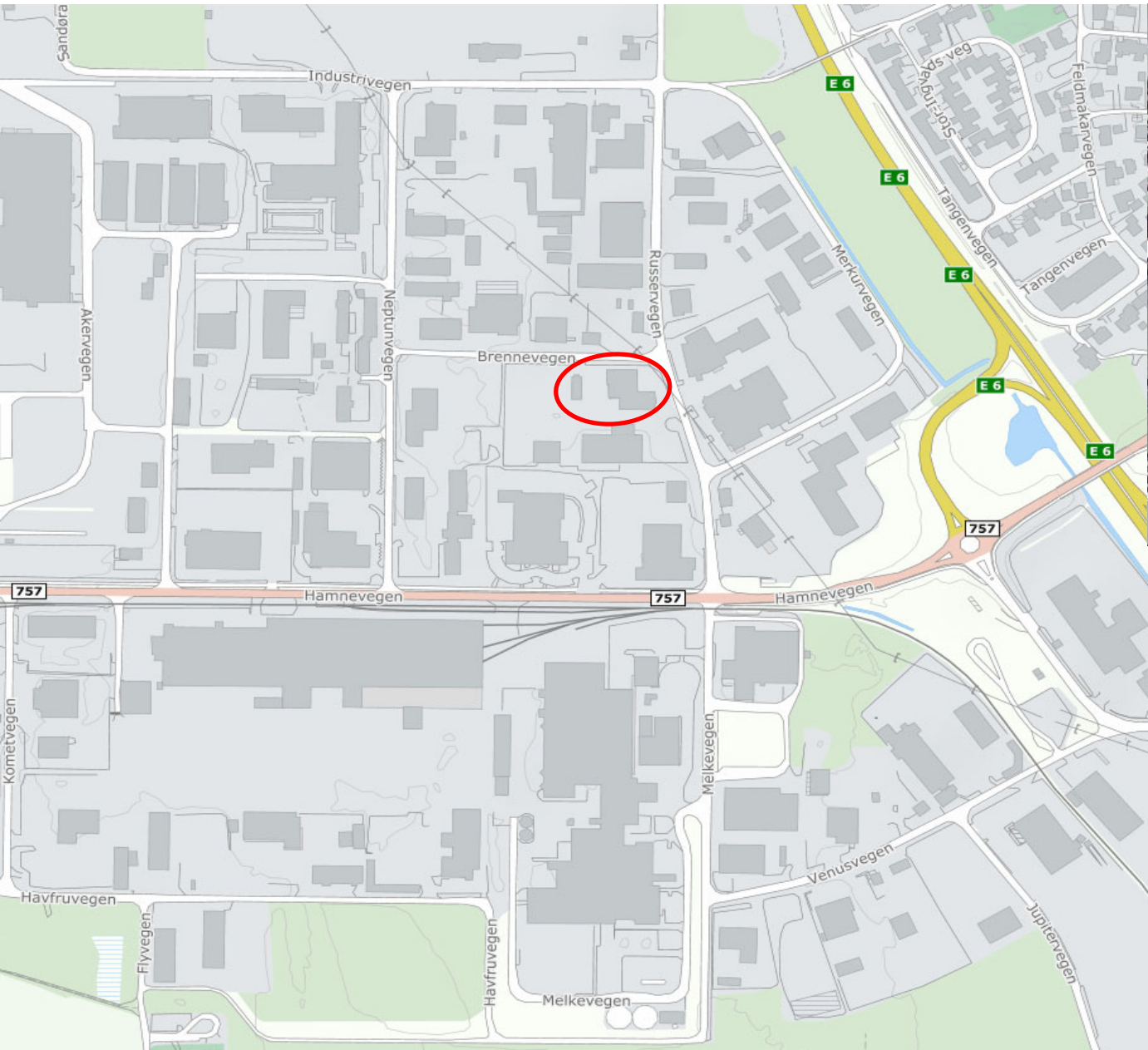
Adresse Russervegen 6, 7652 Verdal

Matrikkel Gnr.: 18, bnr.: 1340 i Verdal kommune

Areal Ca. m² BTA

Tomt 4.299 m² eiet tomt

Eier Byggmestran Holding AS













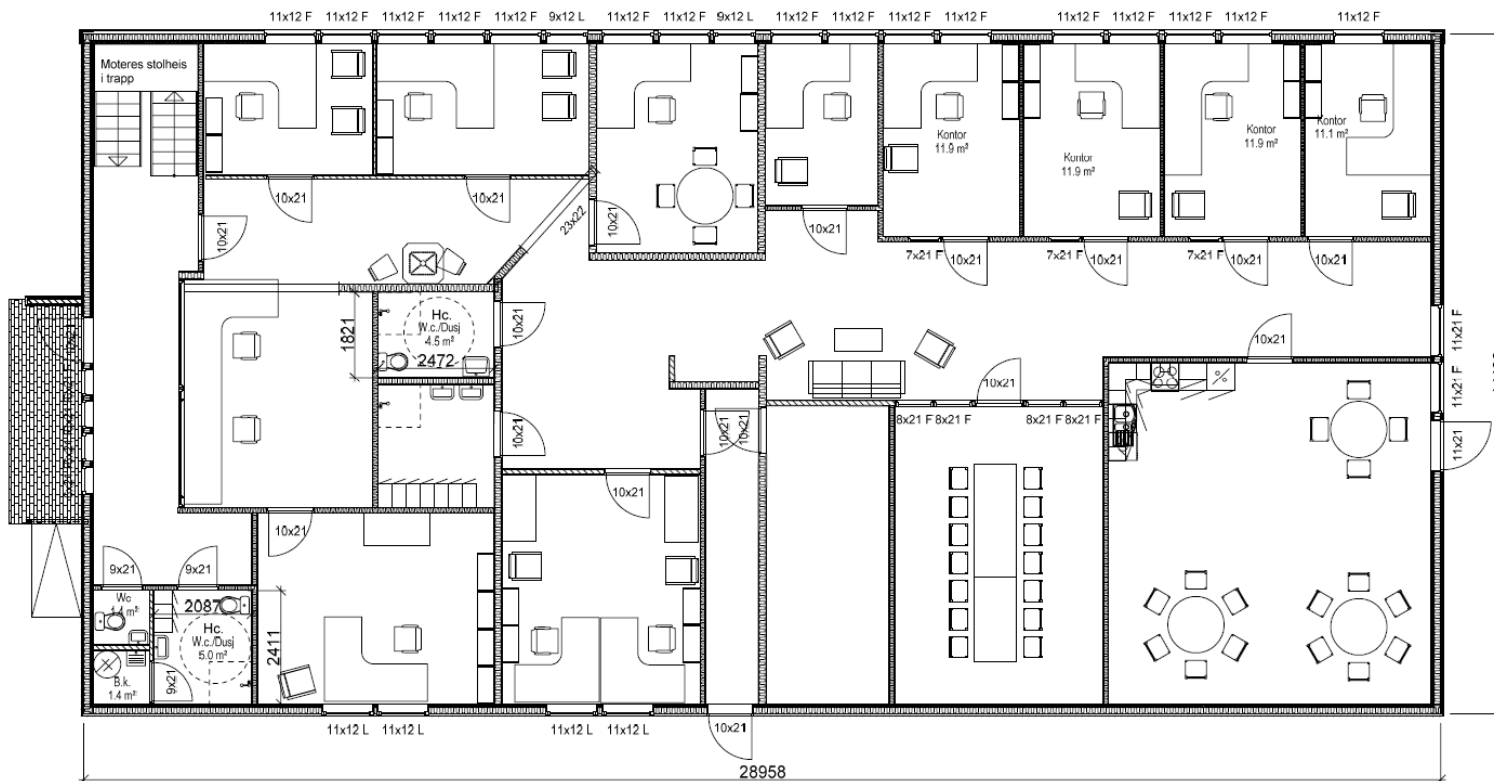






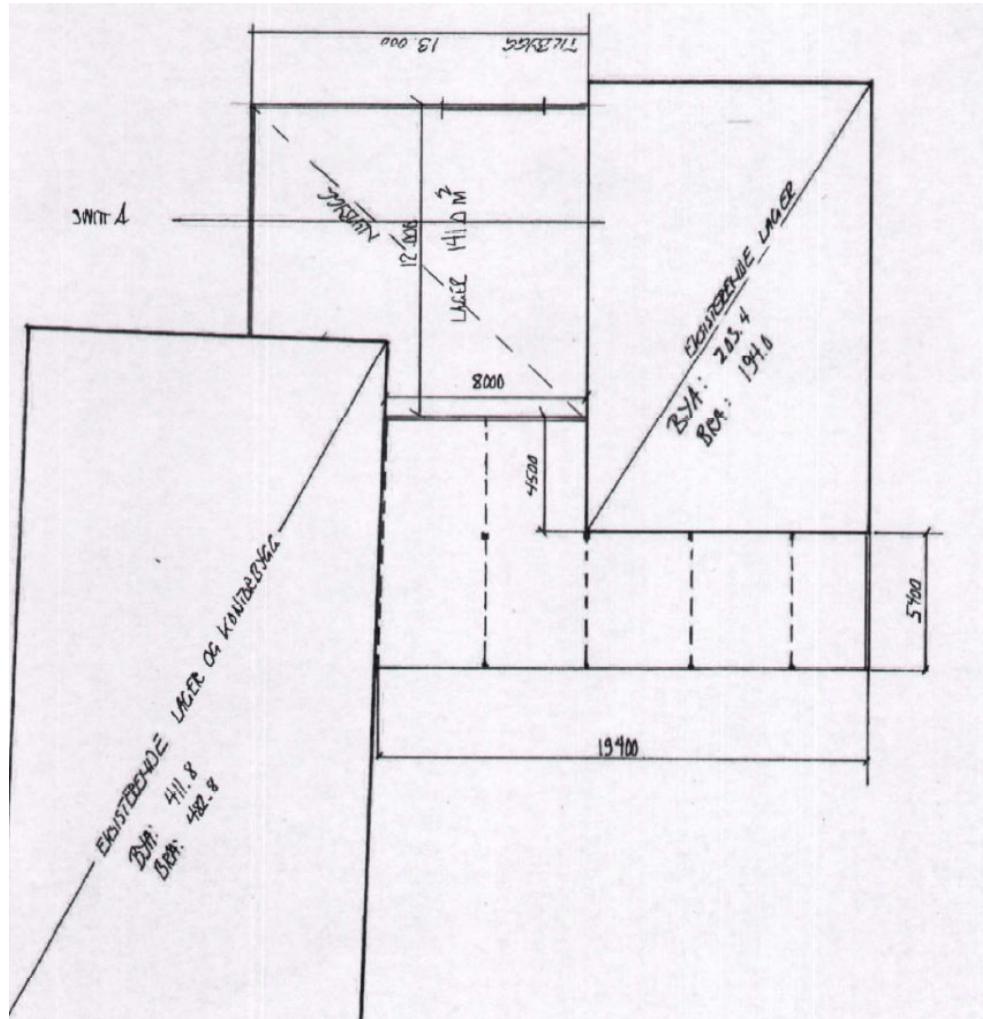


KONTORAREAL 1. ETG



Planskisse for 1. etg. i kontordelen (Rødt bygg)

LAGERAREALER



Skisser for lagerarealer i 1.etg. Eiendomsmassene som utgjør lagerarealer er markert gul nedenfor



EIENDOMSINFORMASJON

AREAL

Arealet er i følge verditakst fra 2017 på ca. 992 kvm BRA. Ca. 483 kvm er kontor arealer. Øvrig areal fordeles mellom kaldt lager og oppvarmet lager. Arealene er ikke kontrollmålt av meglere eller selger. Evt. avvik mellom faktisk areal og opplyst areal kan ikke fremsettes som en mangel ovenfor selger

BYGGEÅR

1990-tallet

VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp.

ENERGIMERKING

Hjemmelshaver/eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G.

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt for 2021 var NOK 26.199,-

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomssk. Næring	5765000 Prom.	5,00 kr	1/1	0 %	28 825,00 kr	9 608,33 kr
Vann Forbruk I Fjor	58 m3	16,02 kr	1/1	0 %	929,45 kr	929,45 kr
Vann Akonto Måler	59 m3	17,30 kr	1/1	0 %	1 020,70 kr	340,24 kr
Avløp Forbruk I Fjor	58 m3	30,35 kr	1/1	0 %	1 760,30 kr	1 760,30 kr
Avløp Akonto Måler	59 m3	31,25 kr	1/1	0 %	1 843,75 kr	614,59 kr
Vann Fastgebyr	1 stk	1 250,00 kr	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,66 kr
Avløp Fastgebyr	1 stk	1 250,00 kr	1/1	0 %	1 250,00 kr	416,66 kr
			Sum		36 879,20 kr	14 086,23 kr

Løpende gebyr brukes for å dele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

TOMT

Selveier tomt på ca. 4.299 kvm. Ca. 606 kvm av dette arealet utgjør vegareal

PARKERING

På egen tomt.

FORSIKRING

Fullverdig forsikret gjennom sameiets hus forsikring. Innbo må hjemmelshaver selv forsikre.

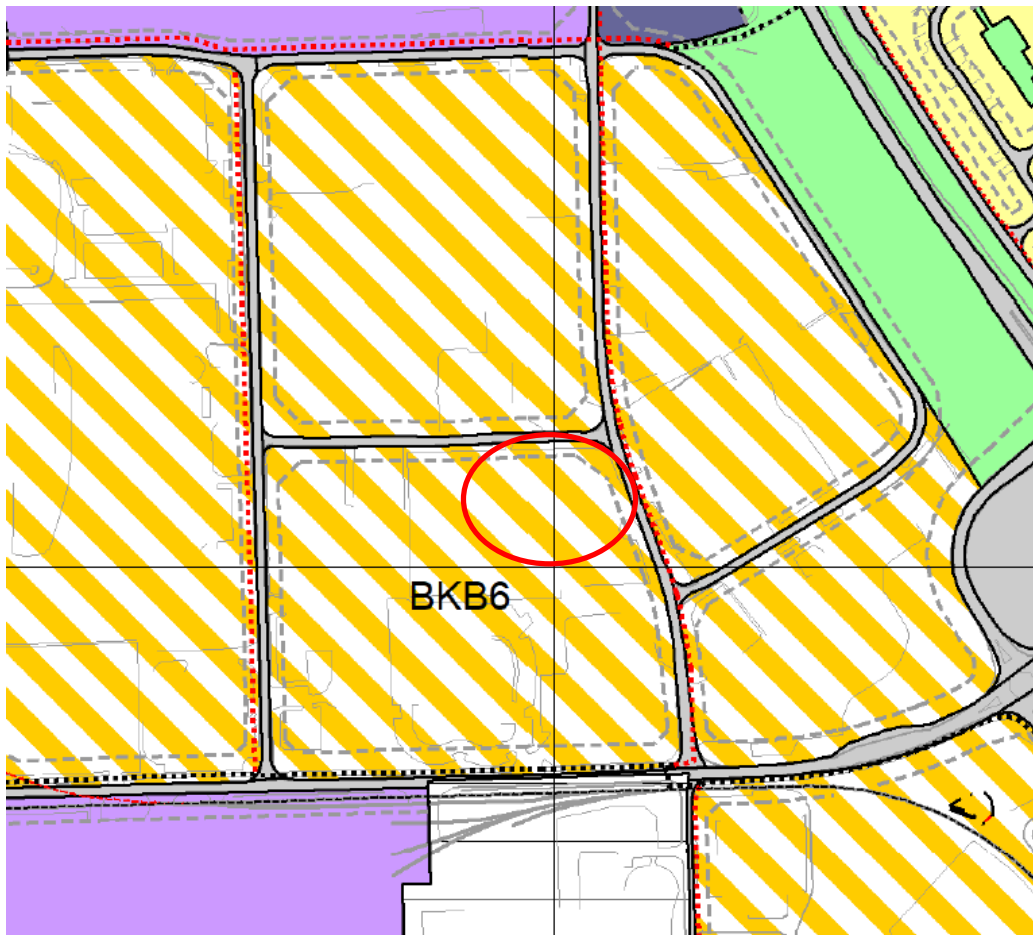
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest datert 19.06.2008 for påbygg til kontor/lager

JUSTERINGSFORPLIKTELSE

Evt. justerings-/ tilbakeføringsforpliktelser og/ eller rettigheter overføres til kjøper

Kommunedelplan Verdal by 2017-2030



2.16 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL – NÆRINGSBEBYGGELSE/FORRETNING

Områder: BKB6 og BKB7 Ørin industripark vest (nåværende) og BKB8 Fættaskogen (framtidig)

2.16.1 Unntak fra plankrav: Det er ikke plankrav for tiltak i område BKB7 (langs Jupitervegen) med gesims-/mønehøyde inntil kote +20,0 m (NN1954) og 45 %-BYA og for tiltak i område BKB6 med gesims-/mønehøyde inntil kote +13,0 m (NN1954) og 40 %-BYA.

2.16.2 Områdene kan benyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert kontor for administrasjon av virksomhetene, forretninger for plasskrevende varer samt tjenesteyting med lav besøksfrekvens.

Eksempler på plasskrevende varer og tjenesteyting med lav besøksfrekvens er gitt i punkt 8. Detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tillates ikke.

Hotell/overnatting og publikumsintensiv bevertning tillates ikke, men kantine o.l. som betjener arbeidsplasser i området kan tillates.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølempere eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Det skal tas spesielt hensyn til barnehage og boliger i nærområdet.

2.16.3 Mellom 25-100 %-BYA, jf. punkt 1.6.3.

Minimumskravet gjelder ikke for tiltak som ikke utløser plankrav.

2.16.4 Maks gesimshøyde kote +45 m NN2000.

TEGNFORKLARING

Nåværende Framtidig
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Boligbebyggelse (B)
	Fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Forretning
	Tjenesteyting (BOP)
	Fritids- og turistformål (BFT)
	Næringsbebyggelse (BN)
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Grav og umelund (BGU)
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

SALGSVILKÅR

SALGSPROSPEKT/ DISCLAIMER

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av megler basert på informasjon innhentet fra Selger, Verdal kommune og dokumenter inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet.

Prospektet er utarbeidet etter beste skjønn og forutsettes å være korrekt, men selger og dets rådgivere garanterer ikke for at det er gitt fullstendig informasjon og fraskriver seg ansvar for tap som følge av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som oppstår for Kjøper av Eiendommen på annen måte.

Eiendommen forutsettes besiktiget og alle interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av Eiendommen sammen med kompetente fagfolk, samt forsikre seg om at opplysningene i nærværende salgsprospekt er à jour og riktig før avtale inngås. Kjøpers adgang til slik besiktigelse og gjennomgang av opplysninger fratår Kjøper retten til å hevde at mindre unøyaktigheter som fremkommer i salgsprospekt, dokumentasjon eller forhandlinger, utgjør noen kontraktsmessig mangel.

Salgsprospektet er ment som underliggende dokumentasjon for bud og videre forhandlinger vedrørende et eventuelt kjøp av Eiendommen. Selger er kun ansvarlig for garantier som uttrykkelig fremgår av endelig kjøpekontrakt.

KUNDEKONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer før kontraktsignering.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

For det tilfelle kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsignering. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

SALGSVILKÅR

KONTRAKTSFORHOLD

Transaksjonen forutsettes gjennomført med utgangspunkt i en markedsmessig kjøpekontrakt (meglerstandard). Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, innvendig eller utvendig, skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller garantibrudd.

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.

TRANSAKSJONSSTRUKTUR

Transaksjonen vil skje i form av salg av eiendommen

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

Hver enkelt potensiell kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av eiendommen.

Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

OMKOSTNINGER

Det forutsettes at eiendommen overskjøtes til kjøper ved oppgjør for eiendommen. Ved overskjøting påløper det for kjøper dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skjøte og evt. pantedokument p.t. kr 585,- pr stk, og eierskiftegebyr til forretningsfører kr 5 750,-. Dokumentavgift og øvrige offentlige omkostninger knyttet til overskjøting innbetales til megler sammen med oppgjøret for eiendommen.

FORBEHOLD

Bindende avtale for Selger foreligger først på det tidspunkt kontraktsvilkår og de kommersielle betingelsene er godkjent av Selgers styrende organer. Det vil ved aksept av tilbud bli tatt forbehold om slik godkjenning av både Selgers og Selskapets styre.

EIENDOMMENS HEFTELSER

Det vises til grunnbokutskriften med tinglyste heftelser inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet. I kjøpekontrakten vil det bli lagt til grunn at Eiendommen overdras med de heftelser som er tinglyst, med unntak av eventuelle pantedokumenter som innfris/ slettes ved oppgjør/ overtakelse.

KONKURRANSELOVEN

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

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

Hver enkelt potensiell kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av Eiendommen. Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

SALGSVILKÅR

Bud

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, hvor budene må avgis skriftlig til meglers kontor. Dette forhindrer ikke at selger og megler i en avsluttende fase kan tilrettelegge for en lukket budrunde. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selgeren er ikke ansvarlig for skjulte feil og mangler han ikke kjenner til, eller måtte kjenne til. Dette gjelder også eventuelle offentligrettslige mangler. Dette gjelder allikevel ikke dersom selger er uaktsom, uærlig eller for øvrig handler i strid med god tro.

Budgiver oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommen og dens bygninger før kjøpetilbud inngis.

Eiendomsmeglingsloven § 6-10 jf. eiendomsmeglingsforskriften §§ 1-4 og 6-4 fravikes slik at kjøper – etter at handel er kommet i stand – kun kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Signerte bud bes sendt pr. e-post i PDF-format til kent.tangvik@em1.no Første bud må ha en vedståelsesfrist på minimum 24 timer.

Tilbud

De enkelte tilbud må inneholde en referanse til den aktuelle eiendommen og til dette prospekt, hvorav følger at prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for eiendommen og på hvilket tidspunkt eiendommen ønskes overtatt.

OPPGJØR

Det forutsettes fullt oppgjør per overtakelse.

BILAG

Følgende bilag ligger i datarom og utgjør del av salgsprospektet:

1. Grunnbok
2. Tinglyst erklæring
3. Tegninger
4. Leiekontrakter
5. Kommunal informasjon

Interessenter som ønsker å inngi bud må henvende seg til Megler for tilgang til datarom.

Kontaktperson

Kent Roger Tangvik

Tlf. 926 96 268

E-post: kent.tangvik@em1.no

