



Næringstomt - Levanger

Salgsprospekt – Regulering: Næringsbebyggelse/forretning - 5.707 m² - Skoleparken 1, 7604 Levanger

EiendomsMegler **1**
NÆRINGSEIENDOM

Sammendrag

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er engasjert av Glider Holding AS org. nr. 928 972 607 («Selger») for å bistå med salg av 100 % av aksjene i Skoleparken 1 AS, org. nr. 997 742 087 («Selskapet»).

Selskapet eier eiendommen Skoleparken 1 i Levanger kommune («Eiendommen»).

P.t. er det ingen leieforhold på eiendommen. Det er 10.8.2022 utført grunnundersøkelser på tomten med tilfredsstillende resultater. Rapporten finnes som vedlegg til prospektet.

Næringstomt sentralt beliggende ved Levanger sentrum. Tomten har enkel adkomst og god profilering mot Okkenhaugvegen. Eiendommen er i gjeldene arealplan avsatt til kombinert formål: Næringsbebyggelse/forretning. Tomten kan bebygges med inntil 60 % BYA og maks gesimshøyde/mønehøyde 10m/14m

Interessenter inviteres til å gi bud på eiendommen, blant annet basert på informasjon i dette salgsprospekt..



Roar Skomsvoll
Tlf: 915 20 200
E-post: roar.skomsvoll@em1.no



Kent Roger Tangvik
Tlf: 926 96 268
E-post: kent.tangvik@em1.no

Transaksjonen

Selger Glider Holding AS Org. nr. 928 972 607

Selskapet Skoleparken 1 AS Org. nr. 925 825 247

Transaksjonen Salg av 100 % av aksjene i selskapet.

Eiendommen

Adresse Skoleparken 1, 7604 Levanger

Matrikkel Gnr.: 275, bnr. 918 i Levanger kommune

Tomt 5 707 m² eiet tomt

Eier Skoleparken 1 AS

Hjemmelshaver Skoleparken 1 AS

Eiendomsverdi kr. 11.750.000,-







Nærmere om eiendommen

Kommunikasjon

Eiendommen har god og enkelt tilkomst med bil og det er bussforbindelse i nærområdet.

Areal

Tomtens areal er på totalt 5.707 m²

Grunnforhold

Selger er ikke kjent med at det er tilført forurensning i grunnen i den tid selger har vært eier av eiendommen. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet.

Vann og avløp

Eiendommen er p.t ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Tilkoblingspunkt finnes i nærheten av tomten.

Nedgravde tanker

Iht. selger er det ikke kjent at det skal være nedgravde oljetanker eller tilsvarende på eiendommen. Ny eier overtar alt ansvar og risiko vedr. dette, og må selv gjøre selvstendige undersøkelser før bindende avtale er inngått.

Parkering

Rikelig med parkering på egen tomt.

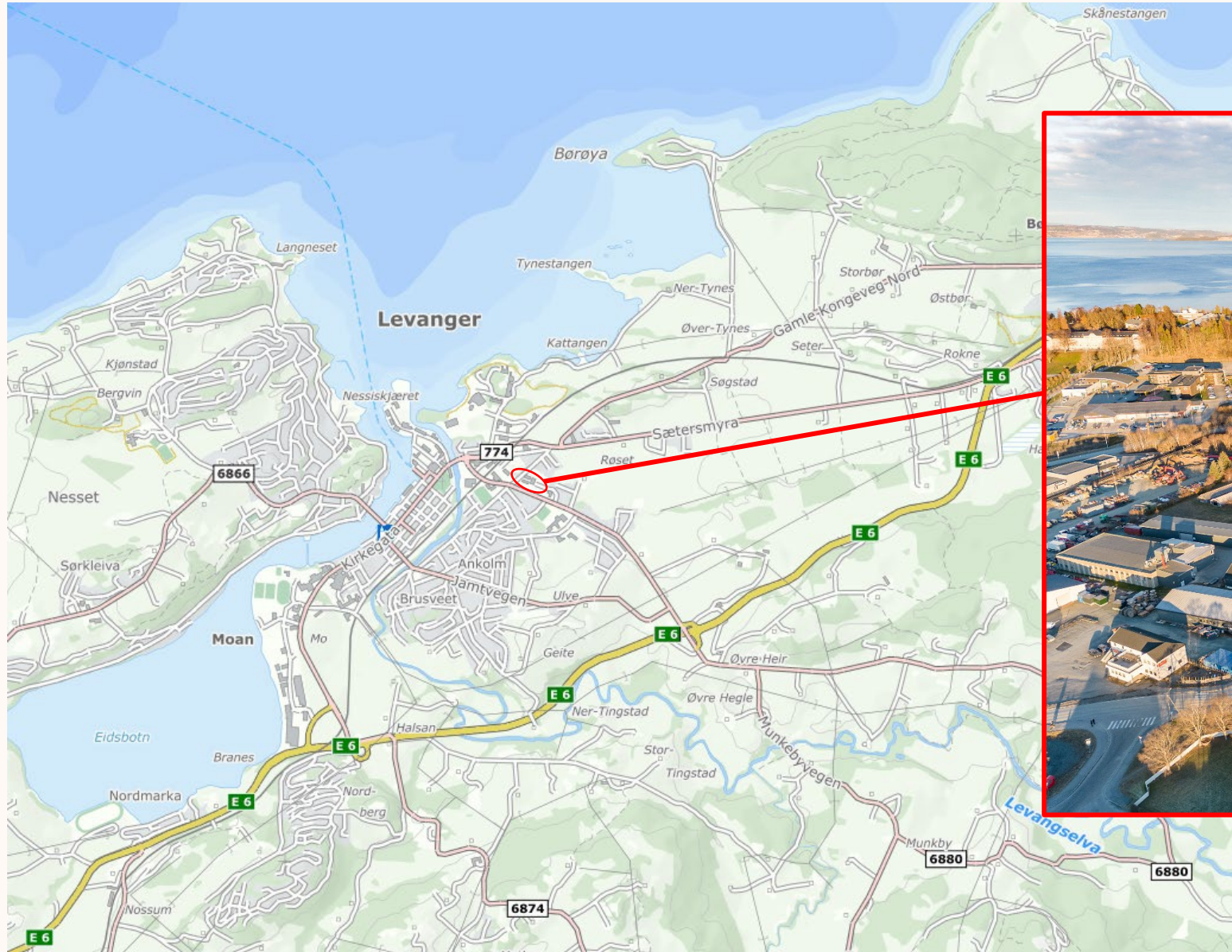
Drift- og forvaltning

Eiendommen driftes og forvaltes av eier.

Feil og mangler

Selger er ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer i salgsdokumentene.





Selskapsinformasjon

Glider Holding AS Org.nr. 928 972 607	Selger
Skoleparken 1 AS Org.nr. 997 742 087	Målselskap/ hjemmelshaver
Eiendommen Gnr.: 275, bnr.: 918	Salgsobjekt

Transaksjonen gjennomføres ved salg av 100% av aksjene i Selskapet Skoleparken 1 AS org. nr. 997 742 087.

Selskapet

Skoleparken 1 AS ble stiftet 13.12.2011 med vedtektsfestet formål: Utleie av fast eiendom, samt drive annen virksomhet som naturlig står i forbindelse med dette.

Det er ingen ansatte, lønns- eller pensjonsforpliktelser i selskapet.

Justeringsforpliktelser

Selskapet har ingen justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og/eller rettigheter.

Finansiell informasjon

Kommunale avgifter

For 2022 utgjorde kommunale avgifter følgende:

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Eiendomsskatt	6 777,00 kr
Sum	6 777,00 kr

Forsikring

Eiendommen er ikke forsikret

Vegstatus





BKB9: Trønderbilene AS

2.11.4 Skjemmende utelagring bør unngås eller skjermes med vegetasjon eller gjerde. Den delen av tomten som ikke er bebyggt skal opparbeides og holdes ryddig. Utearealene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Salgsvilkår

Kontraktsforhold

Transaksjonen forutsettes gjennomført med utgangspunkt i en markedsmessig kjøpekontrakt (meglerstandard). Selger forbeholder seg retten til å gjøre justeringer og endringer i kjøpekontrakten tilpasset eiendommen. Endelig avtale er først inngått på det tidspunkt kjøpekontrakt er signert av begge parter.

Reklamasjonsfristen settes til 18 måneder etter overtakelse. 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 forurensning i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet.

Due diligence

Kjøper gis anledning til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence («DD»). Forhold som kjøper kjente eller burde kjenne til med bakgrunn i mottatt informasjon og befaring av eiendommen, kan ikke fremsettes som funn i DD.

Dersom kjøper med bakgrunn i gjennomført DD fremmer krav som partene ikke kommer til enighet om en løsning på, skal begge parter stå fritt til å trekke seg fra handelen. Ingen av partene kan rette krav mot hverandre som følge av at transaksjonen ikke gjennomføres.

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 grunnbokutskrifter 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 undersøkelsesplikt

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

Salgsprospekt/disclaimer

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av megler basert på informasjon innhentet fra selger, Levanger 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 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.

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 «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelig 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 mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Salgsvilkår

Budinstruksjoner

De enkelte tilbud må inneholde en referanse til 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 tidspunkt eiendommen ønskes overtatt. I budet må alle vesentlige forhold, forutsetninger og vilkår for gjennomføringen av transaksjonen fremgå, hvor minimum følgende opplysninger er inntatt:

- Hvem kjøperen er
- Eiendomsverdi
- Overtakelse/oppgjørstidspunkt
- Forutsetninger knyttet til selskapets skatteposisjoner
- Eventuelle forbehold
- Spesifisering av finansieringsplan/gjennomføringsevne for transaksjonen

Framsatte bud kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere.

Ved fastsetting av eiendomsverdien skal budgiver hensynta at transaksjonen gjennomføres ved salg av aksjene i selskapet. Budet må derfor reflektere budgivers vurdering av selskapets skatteposisjoner, herunder oppgitt skattemessig saldooverdi og beregning av skatteulempe tilknyttet mindre avskrivninger. Budgiver bes beskrive sine skattemessige forutsetninger.

Dersom budgiver ønsker å benytte et annet selskap enn budgiver som kjøper, for eksempel et SUS, er det en forutsetning for selger at budgiver(ne) er 100 % solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av kjøpers forpliktelser.

Selger står fritt til å avslå eller akseptere ethvert bud uten ansvar for eventuelle kostnader potensielle kjøpere måtte ha pådratt seg knyttet til prosessen. Bud med minst mulig forbehold prefereres.

Pris på aksjene i selskapet forutsettes fastsatt med utgangspunkt i akseptert bud på eiendommen med ovennevnte forutsetninger, dog slik at det korrigeres for selskapets øvrige aktiva og passiva i forhold til revidert balanse per overtakelse.

Lov om eiendomsmegling § 6-10 fravikes, herunder forskriftenes § 6-2, 6-3 og 6-4 som blant annet omfatter regler for budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Etter at handel har kommet i stand, kan kjøper på forespørsel få kopi av budjournalen, men hvor budgiverne er anonymisert.

Identifikasjon av budgiver

Fremsatt bud skal være signert sammen med kopi av legitimasjon av den som signerer. Ved bud på vegne av selskapet skal det vedlegges firmaattest som viser hvem som har signatur for selskapet. For det tilfelle bud signeres i henhold til fullmakt, skal kopi av fullmakt vedlegges budet.

Prosess

Prosess

Interessenter inviteres til å gi bud på eiendommen, blant annet basert på informasjon inntatt i dette salgsprospekt. Befaring av eiendommen avtales nærmere med megler.

Alle henvendelser knyttet til eiendommen og salgsprosessen rettes til megler.

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, men også med muligheter for parallelle og/eller «eksklusive» forhandlinger med en eller flere av budgiverne. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med en interessent/budgiver/kjøper, uten at øvrige interessenter orienteres.

Alle bud skal ha romslige tidsfrister. Megler har fullmakt til å avgjøre om bud oppfyller romslige tidsfrister og vil supplere med skriftlige instruksjoner for budprosesser.

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.



Kent Roger Tangvik
Tlf: 926 96 268
E-post: kent.tangvik@em1.no



Roar Skomsvoll
Tlf: 915 20 200
E-post: roar.skomsvoll@em1.no

Oppgjør

Selger ønsker fortrinnsvis at hele kjøpesummen betales per overtagelse. Utsatt betaling for deler av kjøpesummen kan vurderes, gitt at kjøpesummen og øvrige vilkår er tilfredsstillende for selger.

Bilag

Følgende bilag ligger i datarom og utgjør del av salgsprospektet:

1. Diverse kommunal informasjon
2. Årsregnskap 2022 for selskapet
3. Diverse selskapsinformasjon
4. Geoteknisk datarapport
5. Grunnbokutskrift med tinglyste servitutter/erklæringer
6. Budskjema

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