



SALG AV NÆRINGSEIENDOM - STOA MED CA. 16 MÅL TOMT
Stoaveien 11 - Salg Stoaveien 11 AS, Orgnr. 927357488, Arendal



FAKTA OM SELSKAPET

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Agderposten medier sin eiendom Stoaveien 11 - Arendal. Dette er en romslig eiendom med bygningsmasse på 4.380 kvm. Det er nylig påbygd et stort terminal/lagerbygg med kontorfløy. Tomten er på ca. 16 mål. Det er selskapet Stoaveien 11 AS som eier eiendommen som skal selges. Det er nylig montert solcellepanel på takene. Det er også mulig å få kjøpt naboeiendommen Stoaveien 13 på ca. 5 mål som er flatplanert. Velkommen til visning.

KJETIL LOSSIUS

Eiendomsmegler MNEF
40 40 80 02 - kjetil@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4Beskrivelse

SALG AV NÆRINGSEIENDOM PÅ STOA MED CA.16 MÅL TOMT.

STOAVEIEN 11 - NÆRINGSEIENDOM PÅ STOA - SALG STOAVEIEN 11 AS, ORGNR. 927357488

NÆRINGSBESKRIVELSE

OPPDRAKSNUMMER

9-22-0061

SALGSOBJEKT

Salg Stoaveien 11 AS - Org.nr: 927 357 488, Gnr. 433 Bnr. 182 i Arendal kommune.

BESKRIVELSE AV SELSKAPET

Salg av eiendomsselskapet Stoaveien 11 AS - Org.nr: 927 357 488 hvor eiendommen er eneste vesentlige aktiva.

SELGER

Agderposten Medier AS

BESKRIVELSE AV SELSKAPET OG MANDAT

Selger søker å selge 100% av aksjene i selskapet Stoaveien 11 AS - Org.nr: 927 357 488.

Selskapet er ett SPV selskap som eier eiendommen Gnr: 433 Bnr: 182 i Arendal kommune.

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet på Stoa Industriområde med 10 min kjøring til Arendal sentrum. Kort vei ut til E-18 med motorvei både til Tvedestrand og Kristiansand.

NÆRINGSTYPE

Næringsbygg,

EIERFORM

Eier.

BYGGEÅR

Fra 1986 til 2022. Se plantegning i vedlegg med de forskjellige byggeår på byggene.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Mur og stål bygg.

AREAL

BTA: 4380 kvm. fordelt på 4044 kvm. i 1.etg og 336 kvm. i 2.etg.

INNHold

INNHold

1.etg: Inngangsparti til administrasjon med kontorer og møterom.

Trykkerihall, verksted, reprodrom, fargerom, serverrom, papirlagerom, pakkerom/lager, lager og distribusjonslager.

2.etg. Gang, teknisk rom, kontor, garderobe, spiserom, møterom og garderober med bad/dusj.

Stort utvendig telt til lagring på tomten (tilhører leietager)

NYBYGG:

1.etg: Nytt påbygd terminalbygg med kontorfasiliteter, møterom m.m. og stor lagerhall

STANDARD

Bygget er godt vedlikeholdt i forhold til alder på de forskjellige byggene.

DIVERSE

Det er montert nytt solcellepanel på takene. (Dette er et leieforhold, spesifikasjon vedlagt i prospekt)

Alt av utstyr eies av leietagerne og følger ikke med i handelen.

Eier har mottatt nabovarsel om utbygging av Stoaveien 7. (ingen betydning for denne eiendommen).

Naboeiendommen Stoaveien 13 (tomt) skal også selges.

Kjøperen av Stoaveien 11 vil få fortrinnsrett til å kjøpe denne tomten. Så snart det er avklart at kjøper av Stoaveien 11 ikke vil kjøpe denne tomten i Stoaveien 13, så vil vi sette i gang en budprosess med interessentene som har registret seg.

I forbindelse med salg av tomten i Stoaveien 13 så har Kople som er leverandør av lynladere, funnet denne tomten svært interessant for å etablere et mindre anlegg i tomtens sørvestlige del. Dette fordi de opplever tomten som meget sentralt beliggende. Nåværende eier har inngått en avtale med Kople som etablering av dette anlegget. Avtalen er gjort med forbehold om at kjøperen av denne tomten godkjenner denne. For tomteeier er en slik etablering uten kostnader og inntekten er 2,5% av brutto omsetning (ekskl. mva. og bankgebyrer ved ladingen). En avtale er over 20 år og estimert andel til tomteeier er kr. 2,5 mill. over en slik periode. Arealet som medgår utenom P-plassene (som er der uansett) oppleves som ubetydelig. Tegninger over anlegget ligger vedlagt i prospektet og selve avtalen kan oversendes etter avtale med megler.

Det er nylig montert 380 solcellepaneler (646 m2) over 3 takflater. Solcelleanlegget og alt av maskiner/utstyr/inventar eies av leietakerne og følger ikke med i handelen.

Selv om dette ikke er eksplisitt uttrykt i leieavtalen så inngår også takflatene i leieforholdet mellom utleier og største leietaker.

Det er installert 6 normalladere (av merket Zaptec med Kople som leverandør) på eiendommen til bruk for leietakerne og deres ansatte.

PARKERING

Stor parkeringsplass med 43 oppmerkede plasser.

OPPVARMING

Elektrisk/ Brønn-jord varme (nybygget)/ Solcellepanel (trykkeridelen).

VILKÅR OG BETINGELSER

TOMT

15 798 kvm eiertomt . For det meste asfaltert, godt med parkeringsplasser (43 oppmerkede plasser). Ca. 2 mål er skrående terreng ned mot naboer.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Ferdigattest foreligger på følgende: Oppføring av lagerhall 01.02.2017. Tilbygg produksjonshall 09.03.2004. Anlegg av parkeringsplass 02.02.2011. Midlertidig brukstillatelse på tilbygg 27.10.1995. Ferdigattest foreligger på følgende: Oppføring av lagerhall 01.02.2017. Tilbygg produksjonshall 09.03.2004. Anlegg av parkeringsplass 02.02.2011. Midlertidig brukstillatelse på tilbygg 27.10.1995. Lagertilbygget med kontorfløy (terminalbygg) 22.12.2022.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Næring, tilhører Reguleringsbestemmelser or Stoa Næringsområde, søndre og nordre del, datert 24.08.2000. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Off.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2007/347091-1/200 Erklæring/avtale
Tinglyst 24.04.2007
Rettighetshaver: AGDER ENERGI NETT AS
Org.nr: 982974011
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

LEIEFORHOLD

Eiendommen har 3 leietakere og samlede årlige leieinntekter er pr dato kr. 4.561.464,-
Leieinntektene reguleres årlig iht. endring i KPI. Neste leieregulering for 18,4% av leieinntektene finner sted 1. september 2023 basert på KPI for juli 2023.

Kopi av leiekontrakter og leietageroversikt fås v. henvendelse megler.

ENERGIATTEST

Kontordelen i nybygget (BRA 104 m2) er energimerket B. Øvrige deler av eiendommen er ikke energimerket.

ØKONOMI

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr. 40.041.922,- pr. 01.01.2023 for selskapet.
Kr. 47.515.073,- pr. 01.01.2023 for eiendommen.

SKATTEMESSIG VERDI

Saldoverdier pr 01.01.23.
Trykkeribygge: 4% kr. 9.770.439,- 10% kr. 2.940.591,-
Terminalbygg: 4% kr. 15.450.116,- 10% kr. 6.708.398,-
Grunneiendom 0% kr. 1.354.300
Totalt kr. 36.223.843

Det legges til grunn en tomteverdi på 30% av kjøpesummen.

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.

EIERKOSTNADER

Kr. 287.181 for 2022. Kr. 290.922,- for 2021.

LÅN I SELSKAPET

Ingen lån kan overtas.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med årlig premie på kr. 43.513,-

FORVALTNING

Ingen forvaltningsavtaler p.t.

EIENDOMSVERDI

Kr. 65.000.000,- (Prisantydning)
Ingen dokumentavgift på kjøp av AS

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 223 085 pr. år
Herav eiendomsskatt pr år for næring kr. 54 767,-. Herav eiendomsskatt pr år for verk og bruk kr. 58 242,-

MERVERDIAVGIFT

Selskapet er mva-registrert.

BUDGIVNING

Salgsobjektet er Stoaveien 11 AS - Org.nr: 927 357 . Selskapet er 100% eier av eiendommen 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 besikttet 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 innholde 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.

LOVVERK OG AVTALEBETINGELSER

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 overtas "som den/det er". 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 at det er forurensning i tomtégrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. 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.

VISNING

Etter avtale med Eiendomsmegler MNEF Kjetil Lossius på tlf. 40 40 80 02

OPPGJØR

Så fremt ikke annet avtales, gjennomføres oppgjør gjennom Sørmeglerens oppgjørsavdeling.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

HVITVASKING

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 tilsiktete 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 avvike 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

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Kjetil Lossius, tlf. 40 40 80 02

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Før innleggelse av bud må salgsoppgaven og følgende vedlegg gjennomgås:

- Kommunale opplysninger
- Reguleringsplaner, ferdigattest m.m.

- Grunnbok med eventuelle servitutter og heftelser
- Eventuelt andre vedlegg

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 22. mai 2023



Oppussede kontorlokaler i 1.etg.



Oppussede kontorlokaler i 1.etg. Her med møterom.



Oppussede kontorlokaler i 1.etg.



Oversikt/dronebilde.



Nytt terminalbygg.



Stor eiendom på rundt 16 mål. Populært næringsområde på Stoa.



Trykkeriet.



Operatorrom trykkeriet.



Trykkeriet.



Pakkerom.



Pakkerom.



Spiserom 2.etg



Mulighet for å få kjøpt nabotomt på ca. 5 mål.



Nytt terminalbygg.



Nytt terminalbygg.



Nytt terminalbygg.



Det er inngått oppsjønsavtale for hurtiglading på denne tomten.

Eiendom

Stoaveien 11 - Trykkeriet til Agderposten på Stoa - Salg Stoaveien 11 AS, Orgnr. 927357488, 4848 Arendal

Gnr. 433 Bnr. 182 i Arendal kommune

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer				Finansiering av kjøpet	
Blokkbokstaver				Långiver bank	
+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.				Navn saksbehandler	
Budet gjelder til:				Telefonnr.	
Dato		Klokkeslett		Lånefinansiering kr.	
Ønsket overtagelse				Egenandel kr.	
Evt. forbehold				Sum totalt kr.	

Budgiver

Navn firma				Kontaktperson	
Organisasjonsnr.				Fødselsnr.	
Adresse				Telefonnr.	
Postnr./-sted				E-post	

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeqleren 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 besikket av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted

Signatur



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



sormegleren.no

KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | kjetil@sormegleren.no

KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22