

3 måls næringstomt ved **E-134 i Notodden**



Til salgs



For nærmere informasjon kontakt BNM Realist:
Fredrik A. Haaning – 915 20 905 – fredrik@bnm.no



BNM Realist Næringsmegling AS har fått i oppdrag å selge ca. 3000 kvm næringstomt av IRMAT AS som driver Goasholt Gjenvinningsmottak i Notodden. Tomten ligger langs E-134 (Kongsbergvegen) ved avkjøringen til gjenvinningsanlegget i område regulert til næringsvirksomhet. Tomten er ikke opparbeidet og selges slik den fremstår, men blir fradelt med eget matrikkelnummer fra selgers side.

Adresse:	Kongsbergveien 411, 3684 Notodden
Tomteareal:	Ca. 3000 kvm
Regulering:	Regulert til industriell virksomhet med utnyttelsesgrad på 60 %.
Grunnforhold:	Antatt fjellgrunn med sedimenter og skog.
Prisantydning:	NOK 1.500.000,- + off. omk.

Oppdragsnummer: 1-0060/20

Saksbehandler: Fredrik A. Haaning, Næringseiendomsmegler MNEF

Tlf: 915 20 905 – epost: fredrik@bnm.no



TOMT:

Ca. 3000 kvm næringstomt som fradeles gnr. 43, bnr. 173 i Notodden kommune. Tomten er ikke opparbeidet og er skogledd. Grunnforholdene antas å være fjellgrunn med sedimenter. Tomten ligger i skrånende terreng med ca. 6 meters høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt.

REGULERINGSFORHOLD:

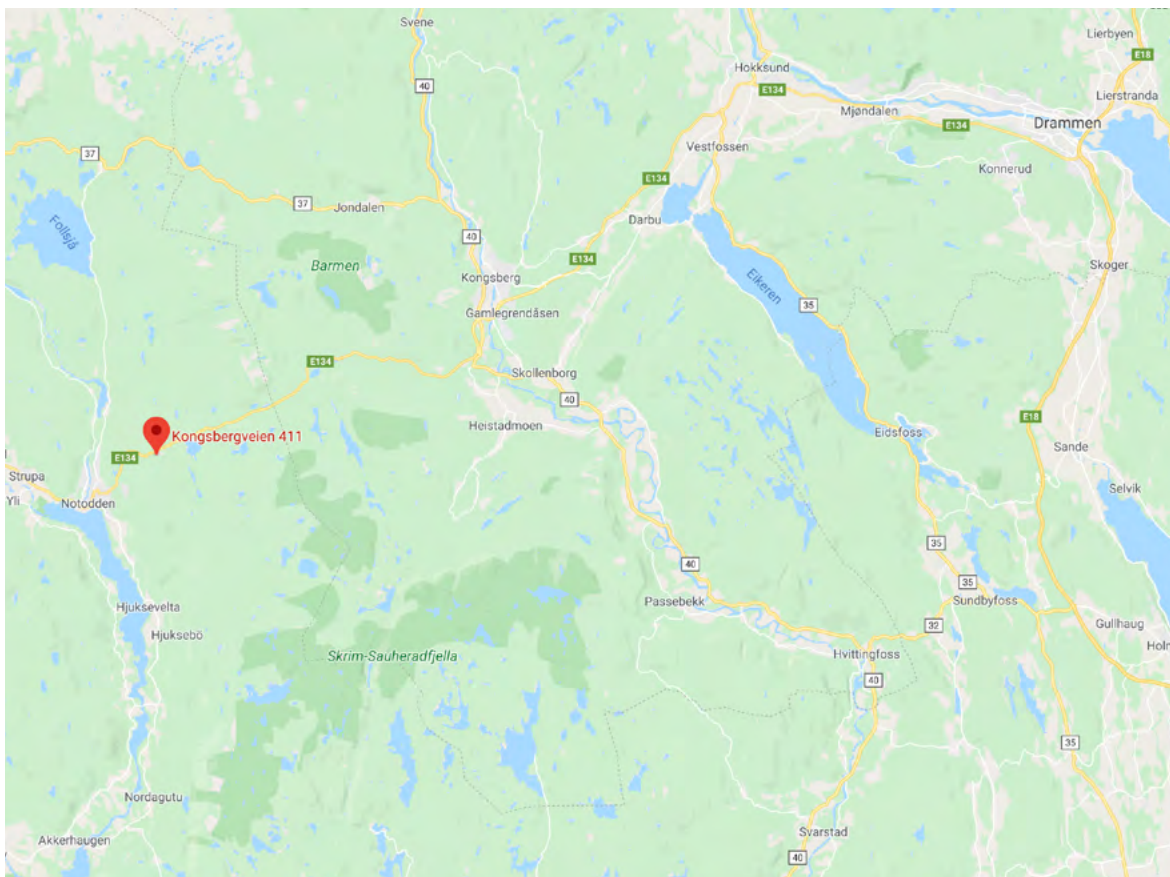
Regulert til industriell virksomhet i 1993. Bruksareal på bygningsmasse skal ikke overskride 60 % av tomtearealet. Dette innebærer at det kan oppføres bygg med bruksareal på ca. 1800 kvm.

VANN OG AVLØP

Kommunalt vann og avløp i umiddelbar nærhet. Stikkvei fra E-134 til eiendommen.

BELIGGENHET:

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til E-134 (Kongsbergveien), få minutters kjøring fra Notodden sentrum nær Goasholt Gjennvinningsmottak. Det er etablert skjermingsbelte mellom tomten og E-134 slik at det ikke er profilering mot vegen.



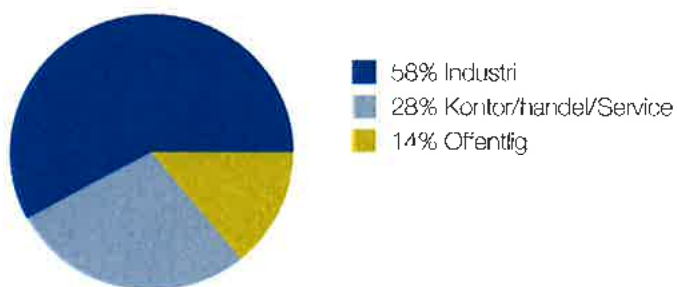
Kongsbergveien 411

Lokal transport

🚶 Elgsjø	3 min 🚶
Linje VY1, 185	2.3 km
🚶 Nils Bjørnebu	4 min 🚶
Linje 1, VY1, 185	3.4 km
🚶 Notodden stasjon	7 min 🚶
Linje 52	6 km
🚶 Notodden skysstasjon	8 min 🚶
Totalt 15 ulike linjer	6.5 km

Transport for lengre reiser

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

	Ansatte
Irmat AS	24
Irmat Ressurs AS	

Treningscenter

🏃 Nordic Gym	10 min 🚶
🏃 Spenst Notodden	12 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	6 min 🚶
PostNord	4.7 km
Matkroken Peer Gynt	6 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	5.4 km



DISCLAIMER

Informasjonen i dette prospektet er basert på informasjon fremskaffet fra Selger samt relevant informasjon BNM Realist Næringsmegling AS vurderer å være pålitelig. Informasjonen mottatt fra Selger inkluderer (men er ikke nødvendigvis begrenset til) informasjon om arealer, utleie, utviklingsplaner, investeringsplaner, reguleringsplaner og annen relevant informasjon om eiendommene. BNM Realist Næringsmegling AS har ikke foretatt noen verifikasjonsprosess relatert til informasjonen gitt av Selger og det forutsettes at denne informasjonen er korrekt. Videre er det ikke foretatt noen vurdering av teknisk tilstand av bygninger oppført på eiendommen. BNM Realist Næringsmegling AS gir ikke noen garantier for at denne informasjonen er sann, presis eller fullstendig og den skal således ikke oppfattes som sådan. Selv om det er lagt mye arbeid i å sikre at denne informasjonen er presis og komplett kan ikke BNM Realist Næringsmegling AS gi noen forsikring for at faktiske feil ikke kan ha oppstått i utarbeidelsen av dette prospektet.

BNM Realist Næringsmegling AS tar intet ansvar for skader eller tap som har oppstått som følge av mangel på presisjon eller feil i prospektet. BNM Realist Næringsmegling AS, dets styre, partnere eller ansatte kan ikke gjøres ansvarlig i forhold til noen person for noe direkte, indirekte, spesifikke eller følgeskader som oppstår ut fra bruk av dette prospektet. Informasjonen fra Selger forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommen forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper ved bruk av egne fagfolk i en due diligence prosess selv gjør en vurdering av Eiendommens tekniske tilstand og at alle relevante dokumenter for Eiendommen blir gjennomgått. Tilsvarende anbefaling gjelder også for juridisk og økonomisk gjennomgang av eiendomsselskapet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens § 6-7 er fraveket for oppdraget, og det legges til grunn at budgiver/kjøper bør og vil gjennomføre egne, grundige undersøkelser (due diligence), og BNM Realist Næringsmegling AS har ikke ansvar for eller plikt til å kontrollere opplysninger som forutsettes gjennomgått ved budgivers/kjøpers due diligence. Tilsvarende gjøres kjøpere/budgivere oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens/-forskriftens regler om budgivning er fraveket, slik at bl.a. reglene om budfrister og innsyn i budjournal ikke får anvendelse for transaksjonen.

KONTRAKT

Det forutsettes at kjøpekontrakt for Eiendommen utarbeides med utgangspunkt i Meglerstandard (oktober 2015) fra NEF for salg av næringseiendom og eiendomsselskaper, dog med tilpasninger som følger av forbehold og forutsetninger som er beskrevet i prospektet og evt. budaksept. Dersom kjøper ønsker å fravike nevnte kjøpekontrakt eller punkter i kjøpekontrakten, må det fremgå tydelig av budet.

Eiendommen overtas som den er («as is»), som nærmere beskrevet i kjøpekontraktens punkt 6. Budgiverne gjøres oppmerksom på at bestemmelsene i avhendingsloven er fraveket på flere punkter. Det er blant annet ikke foretatt kontrollmålinger av de oppgitte arealer i forbindelse med salgsprosessen, verken av Selger eller Megler. Kjøper oppfordres til å kontrollmåle arealet i den grad det tillegges vekt. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle arealavvik som måtte forekomme ved senere arealoppmålinger, og et eventuelt arealavvik kan ikke gjøres gjeldende som mangel. Den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse av Eiendommen. Selger vil ikke foreta opprydding, rengjøring eller lignende på Eiendommen. Kjøper overtar risikoen knyttet til forurensing av grunn, forekomster av kulturminner og grunnforholdene. Dersom fastmontert utstyr, brannsikringsutstyr mm. ikke fungerer, evt. har mangler ved besiktigelse, vil ikke Selger istandsette dette eller fremskaffe nytt såfremt det ikke er enighet om dette i bud/budaksept.

Selger er ikke ansvarlig for at Eiendommens nøkkelsystem er intakt, og dekker ikke kostnader ved innkjøp av nytt nøkkelsystem såfremt det ikke er avtalt annet i bud/budaksept.



Kjøper har selv risikoen for eventuell konsesjonsplikt for ervervet, så vel som alle andre offentlige tillatelser som måtte være nødvendige for ervervet, herunder hvorvidt erverv av Eiendommen er meldepliktig etter konkurranseloven § 18. Reguleringsmessige forhold skal være Kjøpers risiko. Videre skal enhver utvikling, bruksendring e.l av Eiendommen, herunder innhenting av nødvendige offentlig- og privatrettslige tillatelser, være Kjøpers risiko. Opplysninger gitt om Eiendommen i prospektet, dokumentasjon og forhandlinger kan inneholde unøyaktigheter. Selger er for så vidt ikke kjent med slike feil, dog fravikes avhendingsloven § 3-8 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende at eventuell uriktig informasjon i dokumentene utgjør en mangel.

BUD/OPPGJØR

Budene må avgis skriftlig, og leveres på meglers kontor, eller sendes per e-post, signert og scannet i pdf-format. Budgiver må kontakte megler straks budet er sendt, og kontrollere at budet er mottatt. Bud avgitt til telefonsvarer, eller e-post (ut over det som er beskrevet ovenfor), vil ikke bli hensyntatt. Dersom budgiver ønsker å fravike nevnte kjøpekontrakt, må det fremgå tydelig av budet. Bud med forbehold om finansiering, eller med betingelser om offentlige myndigheters handling e.l vi normalt ikke bli akseptert. Det tas forbehold om at Selger kan kreve sikkerhet for det bud som blir antatt. Megler ønsker å motta bud fortløpende. Selger forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Konfidensielle bud vil ikke hensyntas. Følgende krav til bud må følges:

- En referanse til Eiendommene og til dette prospektet.
- Den pris budgiver vil tilby å betale for Eiendommer/ selskaper
- Informasjon om hvem kjøperen er, herunder opplysninger om konsern eller annen informasjon om endelig eierskap.
- Finansiering: En beskrivelse av hvordan tilbudet er tenkt finansiert, inkludert opplysninger om hvem som finansierer kjøpet og virkningene av finansieringen på tidsplanen for overdragelsen.
- Betingelser/forbehold: Alle eventuelle betingelser og forbehold som gjelder for tilbudet, herunder informasjon om hvilke godkjenninger fra styre, aksjonærer, offentlige instanser eller andre parter som kreves eller forutsettes, samt enhver annen betingelse som gjennomføringen er avhengig av.
- Kjøpekontrakt: Om kjøpers bud godtar vedlagte kjøpekontrakt eller om det må gjøres særskilte avvik
- Gjennomføringstidspunkt: på hvilket tidspunkt budgiver regner med å kunne gjennomføre transaksjonen.

Kjøpesummen for aksjene i selskapet/eiendommen forutsettes innbetalt ved overtagelse av selskapet/eiendommen, basert på en estimert balanse for selskapet pr. overtagelse som utarbeides av selgers revisor eller regnskapsfører.

Etter overtagelse utarbeider selgers revisor eller regnskapsfører en endelig balanse per overtagelse og betaling av eventuell differanse til estimert balanse. Det skal ikke gjøres fradrag i kjøpesummen for differansen mellom skattemessig saldoverdi på eiendommene og salgsprisen (eiendomsverdien). Dette må hensyntas i bud. Det gjøres heller ikke fradrag for eventuelle justeringsforpliktelser, forutsatt at korrekt dokumentasjon foreligger i selskapet. Ved kjøp av selskapet vil positive balanseposter, bortsett fra bokført verdi for eiendommene og eventuell skattefordel, tillegges kjøpesummen. Likeledes skal det gjøres fradrag for negative balanseposter, bortsett fra eventuell utsatt skatt.



GENERELLE SALGSVILKÅR

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendomsmeglingslovens § 6-7 er fraveket for oppdraget. Det legges til grunn at Kjøper gjennomfører egne, grundige undersøkelser i forkant av budgivning. Tilsvarende gjøres budgivere/kjøpere oppmerksom på at eiendomsmeglingsloven og – forskriftens regler om budgivning er fraveket, herunder ved at reglene om budfrister og innsyn i budjournal ikke får anvendelse for transaksjonen.

OMKOSTNINGER

Partene bærer sine egne kostnader i forbindelse med transaksjonen. Tinglysningsgebyr panterett: Kr. 525,- Pantattest pr. stk.: Kr. 250,- I de tilfeller der det er kjøp av eiendom påløper det 2,5 % dokumentavgift på kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter.

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 senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, bes det om at fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest/utskrift fra brreg.no eller fullmakt bør 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.



BNM REALIST NÆRINGSMEGLING AS er spesialisert på næringseiendommer i Drammensregionen. Vi ønsker dybdekunnskap om et begrenset geografisk område og har derfor konsentrert våre ressurser om Røyken, Lier, Drammen, Øvre Eiker, Kongsberg, Ringerike og Holmestrand kommune.

Den vesentligste aktiviteten i eiendomsmarkedet er basert på lokalt tilbud og etterspørsel. Vi arbeider derfor tett på næringslivet i regionen, men har også svært gode kontakter med større nasjonale investormiljøer og brukere. Vi tror det er viktig å kjenne detaljer i samfunnsutvikling, infrastruktur, næringsliv, historie og ikke minst menneskene som utgjør markedet.

BNM REALIST NÆRINGSMEGLING AS er et uavhengig privateiet selskap med åttei ansatte. Vi har en svært bred kontaktflate med gårdeiere, eiendomsselskaper, eiendomsutviklere, entreprenører, offentlige myndigheter og andre aktører i eiendomsmarkedet.

BNM REALIST NÆRINGSMEGLING AS:

Adresse: Bragernes Torg 6, 3017 Drammen

Tlf.: 32 25 40 50 – post@bnmrealist.no

Kontaktinfo Saksbehandler

Fredrik A. Haaning

fredrik@bnm.no

Mob: 915 20 905

BILAG

Bilag til prospektet

- Situasjonsskart
- Verditakst med reguleringsbestemmelser



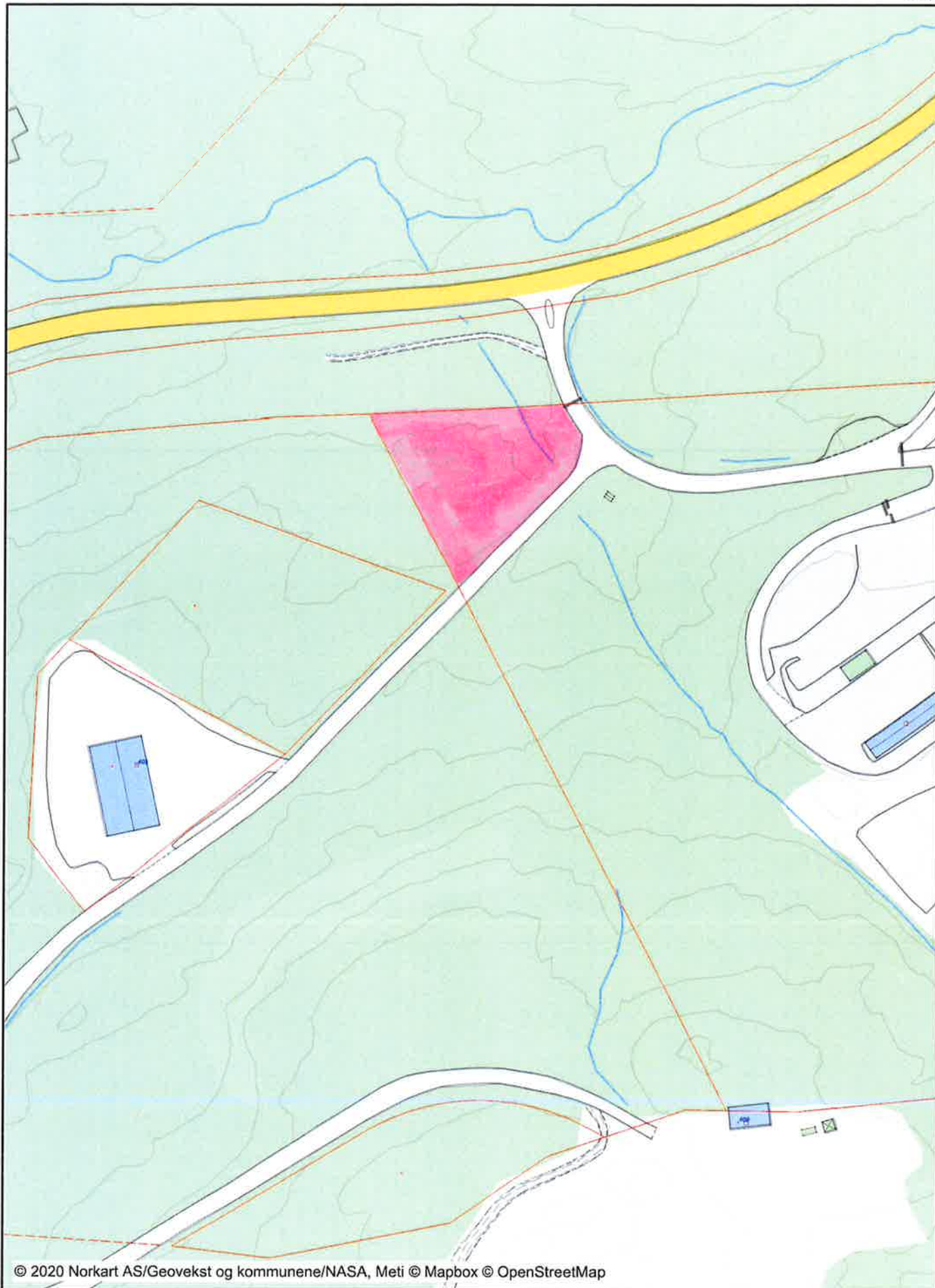


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.08.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Irmat AS
V/Helge Granlund

01.07.2020

Takstforum Telemark AS
v/Takstmann Are Bjørkheim & Dag Stensrød
Porsgrunnsvegen 188
3735 Skien

**Verditaksering over deler av tomt på Goasholt Gjennvinningsmottak med
Gnr 43 Bnr 173, Notodden.**



Eiendommen: Deler av Gnr 43 Bnr 173
Rekvirent: Helge Granlund / Irmat AS
Befaringsdato: 03.06.2020

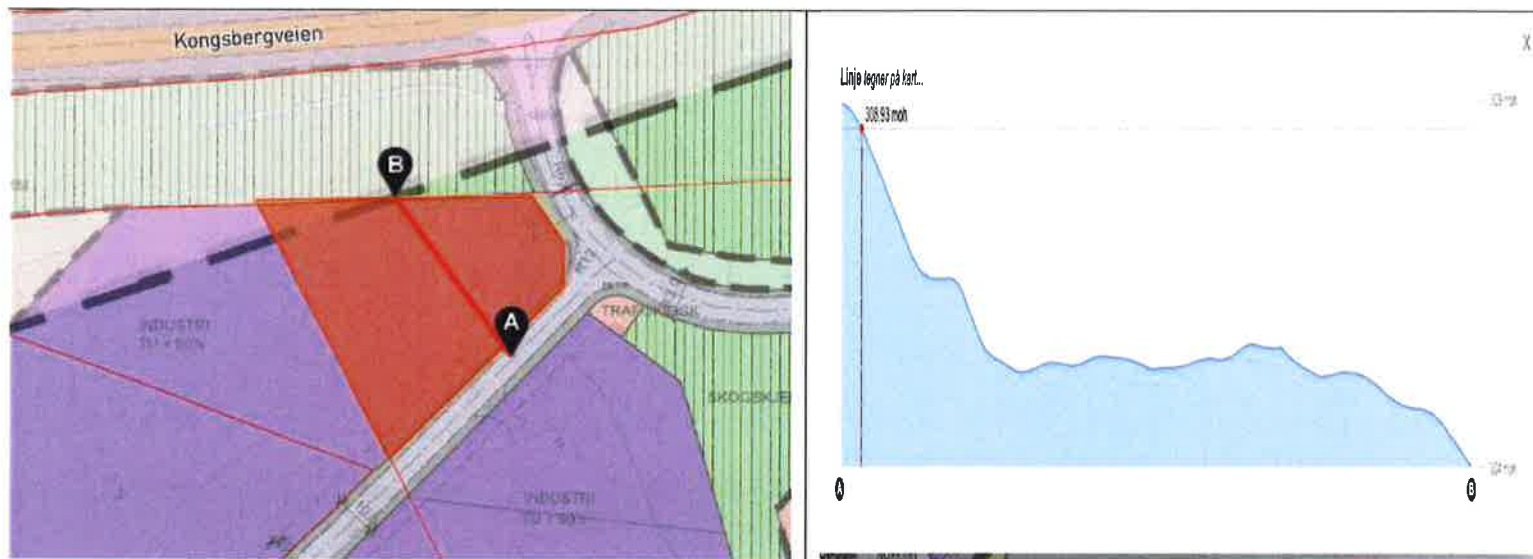
Innledning:

Irmat AS ønsker å takserer deler av eiendommen for et eventuelt fradeling av tomt for salg. Det legges til grunn i vurderingen at eiendommen vurderes slik den fremstår i dag med de bestemmelsen som er i reguleringsplanen av Goasholtmyra Næringsområde 22.04.1993. Eiendommen er i dag regulert til industri men er ikke bebygget .

Eiendomsdata:

Hjemmelshaver:	Irmat AS
Tomt:	Eietomt på ca 3.000 m2, Takstobjekt forutsetter fradeling fra Gnr/Bnr: 43/173.
Adkomst/ veg:	Adkomst via Kongsbergvegen (E-134). Adkomst til eiendommen anses å ha god infrastruktur og kommunikasjonsmuligheter. Strategisk god plassering i forhold til fremtidig utbygging av E-134.
Vann/ avløp:	Kommunalt vann og avløp samt trafostasjon fremført i området.
Grunn:	Forurensing registrert i grunn, ref. opplysning fra Miljødirektoratet. Takstobjekt er en del av Goasholt Gjennvinningsmottak og har følgelig forurensing i grunn. Det er ikke foretatt undersøkelser for denne delene av eiendommen som skal fradeles, men det legges til grunn at takstobjektet er fri for forurensede masser. Grunnforhold av antatt fjell med sedimenter og skog.
Kulturminner:	Ingen registrert.
Grunnbok:	Det er en rekke forhold registrert i grunnbok. Det forutsettes at eiendommen omsettes fri for heftelser og servitutter.

SNITT MED HØYDEKOTER FOR TOMT



Illustrasjon av snitt på tomt viser ca 6 m høydeforskjell mellom punkt A (veg) og B (tomtegrense)

Forutsetninger:

Denne rapport/takst er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmenn som ikke har noen bindinger til aktører i eiendomsbransjen.

Takst er basert på underliggende kartutsnitt (hvor takstobjekt er merket med rødt) for fradeling av tomt med tomteareal på ca 3.000 m².

Taksten er utført etter overensstemmelse med Norsk Takst sine instruks og retningslinjer.

Mandat:

Det legges til grunn tomteområdets markedsverdi ved et eventuelt salg basert på utnyttelse iht. gjeldende reguleringsplan for Goasholtmyra Næringområde.

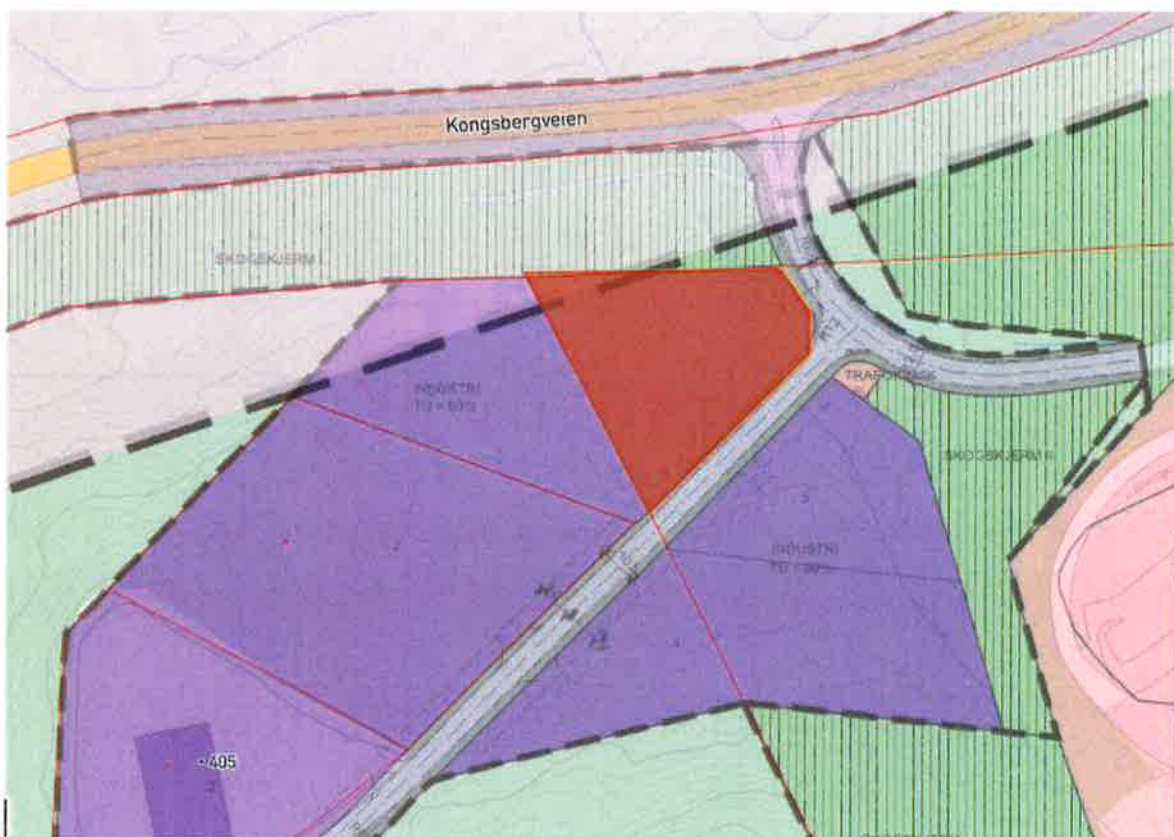
Eiendommen/tomten:

Eiendommen er beliggende på Goasholt i Notodden kommune, og har adkomst via Kongsbergveien (E-134). Tomten er i dag ett skogsområde med tilkomst via grusveg. Vann og avløp samt strøm i umiddelbar nærhet. Tomteareal på 3.000 m². Grunnforhold av antatt fjell med sedimenter og skog.

Tomten er noe skrånende og ikke opparbeidet.

Utnyttelsesgrad (TU) er satt til 60 %.

Utdrag av reguleringsplan med bestemmelser.



- Eiendommen er avsatt til industri i reguleringsplan (takstobjekt merket med rødt).



REGULERINGSFØRESEGNER

KOMMUNE	: NOTODDEN
REGULERINGSOMRÅDE	: GOASHOLTMYRA NÆRINGSOMRÅDE
TEIKNINGSNUMMER	: 225
DATO FOR SISTE REVISJON	: 14.07.93
DATO FOR BYSTYRETS VEDTAK	: 22.04.93



TAKSTFORUM
Telemark

1. BYGGEOMRÅDE

INDUSTRI

- 1.1 Området skal nyttast til ikkje publikumsretta industrielle verksemdar. Hovudføremålet skal vera gjenvinning av avfall tilknytta avfallsplassen.
- 1.2 Tomtedeling og avkjørsler er vist på plankartet.
- 1.3 Bruksarelaet for bygga på kvar tomt skal ikkje overstiga 60 % av tomtearealet.
- 1.4 Bygga skal ha form og farge tilpassa terrenget slik at dei vert lite synlege frå riksvegen.
- 1.5 Situasjonsplanen i byggesøknaden skal visa plassering av alle bygg med utvidingsretning, eventuelt utvendig lager, avkjørsel, interne trafikkareal medrekna parkeringsplassar, plassering av skilt og areal for parkmessig opparbeiding.
- 1.6 Utvendig lagring skal vera lite synleg. Bygningsrådet kan krevja inngjerding av skjemmande anlegg.
- 1.7 Ingen tomt kan ha direkte avkjørsel til riksvegen eller til veg i skogskjerm I.
- 1.8 Parkeringsplassar skal opparbeidast på eigen grunn. Talet på plassar skal minst vera i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovas § 69.

Vurdering

Eiendommen er vurdert slik den fremstår på befaringsdagen med mulighet for utvikling og fradeling. Det legges til grunn at området er regulert til industriformål. Takstobjektet bør ses i sammenheng med tilstøtende eiendommer for felles utvikling. Det er lagt til grunn 60 % TU som gir mulighet for oppføring av en bygningsmasse på totalt 1800 m² BTA.

Beregningsmetode.

Verdiberegningen som legges til grunn er ut fra differansemetoden med beregning av nåverdien av eiendommen som tenkt ferdig utviklet samt tekniskverdiberegningsmetode.

Differansemetoden

Ved beregning av differansemetoden er sammenlignbare salg for tilsvarende-utbyggings prosjekter lagt til grunn. Det er foretatt fradrag for prosjektkostnader, utviklers finanskostnader og dekningsgrad for fortjeneste og risiko. Erfaringsmessig er en potensiell kjøper av utviklings prosjekter med middels risiko og langsiktig mulighet til avkastning, villig til å gi 70-30 % av markedsverdi uten opparbeidet område og infrastruktur. Estimert salgbart areal er vurdert til å være ca 1800 m². Det legges til grunn en risikofordeling på 70/30 på grunnlag av reguleringsplan og en generell betraktning av eksisterende infrastruktur.

Kalkulert tomtebelastning ved 70/30	1250 kr/m²
Risikofordeling valgt	70/30
Kalkulert tomtebelastning ved 70/30	875 kr/m²
Salgbart areal vurdert hensyntatt turvei langs elvebredden.	1800 m²
Totalverdi avrundet	NOK 1.575.000,-

Differansemetoden er beregnet til kr 1.575.000,-

Tekniskverdiberegningsmetode

Tekniskverdiberegningsmetode er beregnet ut i fra teknisk verdi på dagens tilførte infrastruktur pluss råtomtverdien.

Råtomtverdi	350 kr/m²
Infrastruktur	150kr/²
Kalkulert teknisk verdi pr m²	500 kr/m²
Totalverdi avrundet	NOK 1.500.000,-

Tekniskverdi av infrastruktur inklusiv råtomtverdi på næringstomt beregnet til kr 1.500.000,-

Konklusjon.

Det er valgt en middelvei av overnevnte beregningsmetoder avrundet til helehundre tusen.

.Verdi for tomten satt til kr 1.500.000,-

Med hilsen



Are Bjørkheim

Dag Stensrød

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS