

## STOREBØ BRYGGE

Fire selveide næringsseksjoner selges via aksjeselskap. Eiendomsverdier fra NOK 1 587 800,-.

### 1. KORT ORIENTERING

På gnr. 43 bnr. 898 i Austevoll kommune (*Eiendommen*) er det planlagt oppført bygg med boliger og næringsarealer over flere byggetrinn. Første byggetrinn, som består av tre bygg, blokk A, B og C, har nylig blitt igangsatt (*Prosjektet*). Blokk B og C vil hver inneholde to næringsseksjoner i første etasje (*Næringsseksjonene*). De øvrige seksjonene vil være boligseksjoner. Byggene vil bli organisert i eierseksjonssameier. Som utgangspunkt vil det bli etablert ett sameie per byggetrinn.

Selger, Storebø Maritim AS, org.nr. 988 579 033, tilbyr Næringsseksjonene for salg via fire separate aksjeselskaper, Storebø Brygge Næring 1 AS, org.nr. 918 831 282, Storebø Brygge Næring 2, org.nr. 918 835 539, Storebø Brygge Næring 3, org.nr. 918 835 555 og Storebø Brygge Næring 4, org.nr. 918 835 571, (*Næringsseksjonene*).

Selger og Næringsseksjonene har inngått en avtale (*Prosjektavtalen*) som sikrer Næringsseksjonene finansiering og rettigheter til Næringsseksjonene mv. Selger og Næringsseksjonene har dessuten inngått egen avtale (*Entrepriseavtalen*) med Blænes Bygg AS, org.nr. 986 205 462, om oppføring av byggmassen i Prosjektet, herunder Næringsseksjonene.

Seksjonene vil oppføres som råbygg, men det er mulighet for tilpasning av arealene etter direkte avtale med Blænes Bygg AS.

Dette prospektet gjelder kun for aksjene i Næringsseksjonene og ikke for boliger i Prosjektet.

Prospektet gir en oversikt over visse nøkkeldata. Utfyllende dokumentasjon om finnes på [bonamea.com](http://bonamea.com). Tilgang til [bonamea.com](http://bonamea.com) vil gis av selger ved Bente Stangeland, mobil 414 80 939, epost [bente.stangeland@flyfisk.no](mailto:bente.stangeland@flyfisk.no).

Det forutsettes at interessenter har gjennomgått dokumentasjonen på [bonamea.com](http://bonamea.com) før bud gis.

Det er utarbeidet standard avtaledokumenter som også er å finne på [bonamea.com](http://bonamea.com), herunder kjøpekontrakt (*Kjøpekontrakten*). Kjøpekontrakten vil bli benyttet med mindre annet fremgår av kjøpers bud.

### 2. PRISLISTE OG BUDSKJEMA

Kjøpesummen for aksjene i Næringsseksjonene skal baseres på avtalt eiendomsverdi, med slike tillegg og fradrag som følger av Kjøpekontrakten.

Det selges med følgende faste eiendomsverdier:

Areal BTA	Areal BTA	Areal BRA	Per M2 BTA	Pris
Næringslokale B-1-1	95,8	87,2	17 000	1 628 600
Næringslokale B-1-2	95,8	87,2	17 000	1 628 600
Næringslokale C-1-1	93,4	84,2	17 000	1 587 800
Næringslokale C-1-2	93,4	84,2	17 000	1 587 800

Eiendomsverdiene forutsetter at merverdiavgift på oppføringskostnader med Næringsseksjonene har blitt fradratt før overtakelse, jf. også punkt 5.1 i dette prospektet.

Bud skal gis på slikt budskjema som følger vedlagt prospektet. Dersom kjøper tilbyr å kjøpe på andre betingelser enn de som følger av Kjøpekontrakten, eller tar særskilte forbehold, må dette fremgå eksplisitt av budet. Dersom Selger aksepterer budet vil avtale være inngått basert på bestemmelsene i Kjøpekontrakten.

### 3. OPPGJØR

Oppgjør vil bli gjennomført av advokat for Selgers regning.

Betalingspostene i oppgjøret er (i) kjøpesum for aksjene, (ii) innfrielse av selskapets gjeld og (iii) kjøpers egne omkostninger. Kjøpesummen beregnes som beskrevet i Kjøpekontrakten. Innfrielsespostene vil være selskapets gjeld til Selger og eventuelle utestående til Blænes Bygg AS. Disse gjeldspostene vil trekkes fra i beregningen av kjøpesummen, og størrelsen på dem har dermed ingen betydning for kjøpers totale betaling. Kjøper betaler bare ekstra for å få med seg verdier ut over seksjonen, dvs. kontanter, fordringer, fremførbart underskudd, posisjoner vedrørende merverdiavgift mv. Videre reduseres det som skal betales bare dersom kjøper overtar kortsiktig gjeld som ikke skal innfris. Nedenfor følger en illustrasjon av dette:

<b>KJØPESUM</b>	<i>utg.pkt</i>	<i>økn innfrielse</i>	<i>økn andre aktiva</i>	<i>økn kort gjeld</i>
<b>Seksjonsverdien</b>	1 628 000,00	1 628 000,00	1 628 000,00	1 628 000,00
<b>Tillegg andre aktiva</b>				
Fremførbart underskudd	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Merverdiavgift	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Bankbeholdning	10 000,00	10 000,00	<u>20 000,00</u>	10 000,00
<b>Fradrag all gjeld</b>				
Gjeld til Selger	-1 500 000,00	<u>-1 600 000,00</u>	-1 500 000,00	-1 500 000,00
Kortsiktig gjeld	-40 000,00	-40 000,00	-40 000,00	<u>-50 000,00</u>
<b>Kjøpesum</b>	<b>128 000,00</b>	<b>28 000,00</b>	<b>138 000,00</b>	<b>118 000,00</b>
 <b>OPPGJØRSBELØP</b>				
Kjøpesum	128 000,00	28 000,00	138 000,00	118 000,00
Innfrielse gjeld	1 500 000,00	1 600 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Kjøpers omkostninger	525,00	525,00	525,00	525,00
<b>Oppgjørsbeløpet</b>	<b>1 628 525,00</b>	<b>1 628 525,00</b>	<b>1 638 525,00</b>	<b>1 618 525,00</b>

Det vil bli innkrevd forskudd til klientkonto med 10 % av eiendomsverdien.

### 4. KORT OM EIENDOMMEN

#### 4.1. Beliggenhet

Prosjektet har en flott beliggenhet på Prestaneset på Storebø. Byggene er syd-vestvendt med utsikt mot sjø og områdene rundt.

#### 4.2. Tomten

Ca 3 100,- m2 av Eiendommen vil bli avsatt til første byggetrinn. Selger tar forbehold om arealavvik.

Det vil bli opprettet et realsameie bestående av grunn for private tilkomstveier, lekearealer og annet fellesareal. Eiere av andeler i realsameiet vil bli alle sameiere på Storebø Brygge. Det vil bli etablert en velforening for drift og vedlikehold av arealet som alle kjøperne har rett og plikt til å være medlem av.

### **4.3. Næringsseksjonene**

Seksjonene vil bli oppført med slike arealer som følger av punkt 2. Selger tar forbehold om arealavvik. Næringsseksjonene vil bli oppført i henhold til slik spesifikasjon som foreligger på bonamea.com.

### **4.4. Offentlige forhold**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bygg og anlegg (herunder bolig, næring mv). Det foreligger rammetillatelse på vilkår for oppføring av Prosjektet.

### **4.5. Seksjonssameiet**

Selger vil innen overtakelse av aksjene seksjonere Eiendommen og sørge for at hvert av Næringssselskapene mottar hjemmel til sin seksjon. Hver av seksjonene vil inngå i det eierseksjonssameiet som da oppstår. Vedtekter for sameiet foreligger på bonamea.com. Hver av Næringsseksjonene vil få eksklusive rettigheter til parkeringsplasser og én bod. Det er dessuten muligheter for i tillegg å kjøpe eksklusivt uteareal (for uteservering el.).

Sameiet vil være regnskaps- og revisjonspliktig, og sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

Størrelsen på felleskostnader er ikke avklart. Selger anslår en kostnad stor NOK 20-25,- per m2 per måned. Det tas forbehold om avvik.

### **4.6. Forsikring**

Selger vil innen overtakelse av aksjene besørge etablert en felles byggforsikring for sameiet. Innboforsikring må etableres av det enkelte av Næringssselskapene.

### **4.7. Vei, vann og avløp**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **4.8. Heftelser**

Aksjene, den enkelte seksjon og Næringssselskapenes øvrige aktiva vil bli overdratt fri for panteheftelser. Tinglyste servitutter vil følge Eiendommen. Selger har rett til å tinglyse nye heftelser som vedrører sameiet og naboforhold eller forhold som pålegges av myndighetene. Grunnbokutskrift for Eiendommen foreligger på bonamea.com.

## **5. KORT OM NÆRINGSELSESKAPENE**

### **5.1. Merverdiavgift**

Prosjektet bygger på at Næringsseksjonene skal leies ut til avgiftspliktig leietaker og at merverdiavgift på oppføringskostnader blir fradragsført før aksjeoverdragelsene. For å oppnå dette vil leiekontrakt for den enkelte seksjon inngås samtidig med Kjøpekontrakten, og Selger vil med grunnlag i leieavtalen besørge det aktuelle selskapet forhåndsregistrert i Merverdiavgiftsregisteret. Næringssselskapene overdras med latent justeringsplikt for merverdiavgift, og fra og med overtakelse må kjøpers påse at forutsetningene for fradragsføringen opprettholdes, dvs. at det faktureres leie med merverdiavgift til avgiftspliktig leietaker.

Dersom kjøper ikke skal drive avgiftspliktig virksomhet i sin næringsseksjon, vil merverdiavgift på oppføringskostnader bli tillagt kjøpesummen for aksjene.

## **5.2. Skattemessige verdier**

Den skattemessige verdi av den enkelte Næringsseksjon vil tilsvare andel av anskaffelseskost av tomt og oppføringskostnad for bygg og tekniske anlegg.

## **5.3. Avtaler**

Selger vil forstå byggeledelse for Næringsseksjonene. Denne funksjonen vil opphøre ved overtakelse. Næringsseksjonene vil for øvrig ikke ha noen andre avtaler, ut over entreprisetavtalen med Blænes Bygg AS som ved overtakelse vil være oppfylt og avsluttet.

Det vil heller ikke være ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i Næringsseksjonene.

## **5.4. Vedtekter**

Næringsseksjonenes vedtekter foreligger på [bonamea.com](http://bonamea.com).

## **6. VEDLEGG**

Følgende dokumenter tjener som vedlegg til dette prospekt, og samtlige foreligger på [bonamea.com](http://bonamea.com):

Prosjektavtalen og avtale med Blænes Bygg AS  
Standard kjøpekontrakt  
Standard leieavtale  
Seksjonsvedtekter  
Tegninger av Næringsseksjonene  
Spesifikasjon over hva som leveres av Blænes Bygg AS  
Grunnbokutskrift for Eiendommen

*Prospektet er utarbeidet av Selger den 30. april 2018, basert på tilgjengelig informasjon og offentlig tilgjengelige kilder. Selger er kun ansvarlig for forhold som fremgår uttrykkelig av Kjøpekontrakten.*

## BUDSKJEMA

Prosjekt Storebø Brygge

Kjøper \_\_\_\_\_ («Kjøper»)  
(navn kjøper) (org.nr.)

Kjøpsobjekt 100 % av aksjene i Storebø Brygge Næring \_\_ AS («Selskapet»)

Eiendomsverdi \_\_\_\_\_ («Eiendomsverdien») (beløp i NOK)

Kjøper gir herved bindende tilbud til Selger om kjøp av 100 % av aksjene i Selskapet basert på Eiendomsverdien, med slike tillegg og fradrag som følger av standard kjøpekontrakt for prosjektet Storebø Brygge.

Kjøper bekrefter å ha gjennomgått salgsprospektet og den informasjon som selger har fremlagt på [bonamea.com](http://bonamea.com).

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Tittel:  
Dato:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Tittel:  
Dato: