



Aunegården - Sjøgata 29

Næringseiendom til salgs



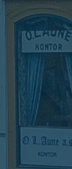
Kort om

Sjøgata 29

En historisk eiendom i Tromsø som har huset slakterforretning i 117 år og overlevd den store bybrannen i 1969.

Salgsobjektet er 100 % av aksjer i Sjøgata 29 Tromsø AS org. nr. 990 039 054 som har hjemmel til Gnr 200. Bnr 2296 i Tromsø kommune.

AUNEGARDE





Hovedpunkter

573 kvm BTA

246 kvm eiet tomt

Prisantydning: NOK 7 500 000







Nøkkelinformasjon



Adresse og matrikkel

Sjøgata 29, Tromsø. Gnr 200, bnr 2296

Salgsobjekt

Salgsobjektet er 100 % av aksjer i Sjøgata 29 Tromsø AS org. nr. 990 039 054 som har hjemmel til Gnr 200. Bnr 2296 i Tromsø kommune.

Tomt

Eiet tomt på 246 kvm

Regulering

Plan ID: 1235

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Branntomta

Ikraftredelsesdato: 13.12.1995

Formål: Forretning

Byggeår

1860 i følge takst

Areal

573 kvm BTA



EIENDOM Sjøgata 29
9008 Tromsø

OPPDRAGSNUMMER 53-21-0017

TOTALVURDERING Ærverdige Aunegården skal nå selges!

En historisk eiendom i Tromsø som har huset slakterforretning i 117 år og overlevd den store bybrannen i 1969.

Etter at slakterforretningen la ned i 1995 ble bygget innredet til cafe og restaurant i 1 etg og med kontorer i de to øverste planene. Serveringslokalene har beholdt særpreget til bygningen og viser den spesielle historien/arkitekturen som bygningen har.

Bygget ble i 1991 fredet av Riksantikvaren.

En mulighet til å kjøpe et lite stykke Tromsø-historie - et bygg som bare må sees og oppleves!

Salgsobjektet er 100 % av aksjer i Sjøgata 29 Tromsø AS org. nr. 990 039 054 som har hjemmel til Gnr 200. Bnr 2296 i Tromsø kommune.

MATRIKSEL Gnr. 200 bnr. 2296 i Tromsø kommune

BELIGGENHET Aunegården ligger midt i sentrum av Tromsø by. Beliggenhet er i den gamle trehusbebyggelsen i Sjøgata. Aktivt område/gate med diverse næringsvirksomheter, spesielt finnes det flere virksomheter innenfor servering/restaurantsegmentet som "grenser" til denne eiendommen.

TOMT/BESKAFFENHET Tilnærmet flat tomt. Bygget opptar hele tomten. I tillegg er en østre del av bygget ført opp inne på naboeiendommen 200/2002, som eies av et realsameie med flere hjemmelshavere. Rettigheter og avtaleforhold vedrørende dette er ikke undersøkt.

Bygget har inngang/gangtilkomst fra østre fortau i fra Sjøgata. Eiendommen er sammenbygget med et nabobygg. Byggets plassering medfører at den framstår som en hjørnegård midt i gateløpet, og har en fasadelengde mot vest på 10-11 meter og fasadelengde mot nord på 26-27 meter.

BOLIGTYPE, OG EIERFORM Selveier Næringsbygg

BYGGEÅR Ca. 1860 i følge takst.

AREAL 1. etasje:
300 kvm BTA

2. etasje:
230 kvm BTA

3. etasje:
43 kvm BTA

Total areal:
573 kvm BTA

Opplysninger om areal er hentet fra verditakst. Megler har ikke kontrollmålt areal. Faktisk areal kan avvike fra opplyst areal. Et eventuelt avvik kan ikke gjøres gjeldende som mangelsgrunnlag.

FERDIGATTEST Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

INNHold 1. etasje:
Serveringslokale med bar, venterommet, gang, atrium/serveringslokale med trapper, to spisestuer, vinrom, vaskeavdeling/anretningsrom, personalinngang, 2 trapperom til 2. etasje. kjøkken, varemottak, 2 kjøøl, frys, konditori, vaskerom/teknisk.

2. etasje:
Del med tilgang fra restauranten: To mezzaniner for servering, trapperom, rom, gang m/trapp, 4 lager, 2 skråtak lager, ventilasjonsrom, 2 kontor. Del med tilgang fra personalinngang: Entre m/trapp, dusj/wc, gang m/trapp, 4 kontor av varierende størrelse.

3. etasje:
Gang m/trapp, 2 kontor, kjøkken.

TOMTEN Areal: 246 kvm, Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.

REGULERING Plan ID: 1235
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Branntomta
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1995
Formål: Forretning

Utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser pkt. 6.2 a:
Spesialområde. Verneverdig bebyggelse.
Området omfatter bebyggelse som skal vernes på grunn av sin kulturhistoriske verdi som helhetlig bygningsmiljø og verdien av Sjøgata 29 - Aunegården - som er fredet i henhold til Riksantikvarens vedtak av 09.10.91
Bebyggelsen kan nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med bebyggelsens verneverdi.

Kommunedelplanen av 11.06.2008 (Sentrumsplanen). Sentrum 2.
Båndlegging etter lov om kulturminner.

Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
PlanID: 0142.
Formål: Sentrumsformål.
Båndleggingssone etter lov om kulturminner. Bygget er fredet etter lov om kulturminner.
Støysone iht. T-1442.

Faresone: Brann-/eksplosjonsfare

SENTRALE LOVER Handelen reguleres av avhendingsloven og kjøpsloven med nærmere fravikelser som fremkommer av salgsoppgaven med tilhørende aksjekjøpsavtale som forutsettes benyttet i handelen.

Eiendomsmeglingsloven fravikes utenfor forbrukerforhold jf. emgl. § 1-4, samt jf. § 1-2 i forskrift til eiendomsmeglingsloven.

PRISANTYDNING 7 500 000,-

OVERTAGELSE Avklares i forbindelse med budgivning.

OPPGJØR Oppgjør mellom partene foretas av:

Weboppgjør AS
Pb. 2454, Drotningstovik
5834 Bergen.
Tlf: 55 50 85 90
Fax: 55 50 85 99

**TAKST /
TILSTANDSRAPPORT** Takst utført av Svein Guttormsen den 07.06.21

TAKSTER OG VERDIER Verdi takst 7 500 000,-

FORMUESVERDI Formuesverdi primærbolig: 3 558 000,-

**KOMMUNALE
AVGIFTER** Kommunale avgifter: Kr. 24 096,- pr. År.

**TINGLYSTE
RETTIGHETER OG
SERVITUTTER** Følgende erklæringer er tinglyst på eiendommen:
Urådighet - Fredningsvedtak

For mer informasjon om erklæringer se vedlegg X eller ta kontakt med meglerforetakets representant.

LEGALPANT Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

FORSIKRING Fremtind forsikring
Polisenummer: 2189783
Premie: 29619

BUDGIVNING Det legges opp til en åpen budgivning. Konfidensielle bud foretrekkes ikke. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Bud som ikke er skriftlig vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er

således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å endre salgsprosessen, herunder også til å gå inn i eksklusive forhandlinger med mulig kjøper.

Forbehold fra en budgiver om at størrelse og vilkår i dennes bud ikke kan meddeles andre budgivere, binder ikke selger. Verken interessenter eller endelig kjøper vil få innsyn i budjournal.

Eiendommen selges på de vilkår angitt i salgsoppgave og balansert kjøpekontrakt basert på meglerstandard forutsettes benyttet ved transaksjonen.

"AS IS" Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas "as-is" i henhold til vedlagte kjøpekontrakt.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3 - 9 og kjøpslovens § 19, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b), eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpslovens § 19 a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, og kjøpslovens § 19, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Eventuelle uriktige angivelser av eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor selger tilknyttet forhold kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av eiendommen.

Selger kan av kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)), og kjøpslovens § 67 (2). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. §3-9 ved budgivning. Tilsvarende fravikelser som de forannevnte gjøres i kjøpsloven dersom transaksjonen skjer som en aksjeoverdragelse.

Reguleringen i dette medfører ingen begrensning i kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

HVITVASKING Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2018 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

MANGLER For nærmere opplysninger om mangler se vedlagt verditakst.
Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av eiendommen.









AUNEGÅRDEN

O.L





Vedlegg til salgsoppgave:

- 1 - Ubekreftet grunnboksrapport ajour 28.04.2021
- 2 - Verditakst for Sjøgata 29 datert 07.06.2021
- 3 - Matrikkelrapport med oversiktskart Gnr. 200 Bnr. 2296
- 4 - Eiendomsrapport Gnr. 200 Bnr. 2296
- 5 - Årsregnskap 2020 Sjøgata 29 Tromsø AS
- 6 - Antizimex rapport skadedyr
- 7 - Brannteknisk prosjekteringsrapport
- 8 - Bygningstegninger mottatt fra kommunen
- 9 - Bygningstegninger mottatt fra kommunen 2
- 10 - Eksisterende plantegning 1 etg
- 11 - Godkjenning av tiltak, foretak og ansvarsrett -rammesøknad
- 12 - Melding om vedtak
- 13 - Grunnkart med ortofoto
- 14 - Grunnkart med VA
- 15 - Reguleringskart med bestemmelser
- 16 - Pågående reguleringsplankart
- 17 - Kommuneplankart med bestemmelser
- 18 - Kommunedelplankart
- 19 - Urådighet - Fredningsvedtak
- 20 - Vedrørende Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest



Ansvarserklæring

Gjeldende salgsoppgave er utarbeidet av SNE Næringsmegling AS, på bakgrunn av informasjon avgitt av selger og andre kilder som anses å være pålitelige. Denne informasjonen er ikke ment å være uttømmende eller fullstendig for budgiveres eller endelig kjøpers vurdering av salgsobjekt og eiendomsmasse.

SNE Næringsmegling AS innestår ikke for at informasjonen i salgsoppgaven er presis eller fullstendig, og fraskriver seg et hvert ansvar for ufullstendige- feile- og/eller misvisende opplysninger og/eller eventuelle feil, samt et hvert tap som måtte oppstå som følge av disse.

SNE Næringsmegling AS har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor.

Samtlige bestemmelser med tilhørende forskifter som kan fravikes jf. eiendomsmeglingslovens §§ 1-3 og 1-4, fravikes i utføringen av gjeldende oppdrag og salgsprosess. Det samme gjelder alle fravikbare bestemmelser jf. eiendomsmeglerforskriften § 1-2.

Budgivere og endelig kjøper oppfordres til å rådføre seg med adekvate ressurser i forbindelse med sin vurdering av salgsobjektet og informasjon i salgsoppgaven.

Det vises forøvrig til fravikelser nærmere beskrevet i salgsoppgaven.

Hvitvasking

Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Budgiver som får aksept for sitt bud må avgi eierklæring med oversikt over reelle rettighetshavere.

Kontaktinfo:

Sondre Hjelmevoll

MOB 406 16 599 E-POST sondre@sne.no
SNE Næringsmegling AS org. nr. 918340742

Ben-Ruben Heimstad

MOB 977 14 629 E-POST brh@sne.no
SNE Næringsmegling AS org. nr. 918340742