

SALGSOPPGAVE

2 leiligheter og næringsdel i indre havn
"Tollboden", Bakkeskåt 8, 4900 Tvedestrand



BTA 252 kvm
Bra: 227 kvm
Festet tomt 122 kvm
P-rom: 216 kvm
Byggeår: 1850, renoveret i årene 2007-2019

Prisantydning kr: 2 900 000,- + omk.

Eier: Andreas Langfeldt Arnesen, f. 26.08.96, Selma Ellefsens vei 3 D, 0581 Oslo
Betegnelse: Gnr. 74 Bnr. 134 i Tvedestrand kommune
Adresse: Bakkeskåt 8, 4900 Tvedestrand
Type, eierform og byggeår: Næringsbygg, Selveier, oppført i 1850, modernisert i 2007-2019

Arealer og fordeling per etasje

Næringsseiendom	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etasje.	84	71	71	0	Restaurant: Gang, personal wc, wc, restaurant lokale og kjøkken. Gang/trapp til leiligheter.	
2 etasje.	84	72	72	0	Felles gang/trapp, gang/trapp til 3 etasje. Leiligheten: Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
3 etasje.	84	84	73	11	Gang/trapp, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Hems.
Sum	252	227	216	11		
Sum alle bygninger	252	227	216	11		

Kommentarer til arealberegningen

Byggetegninger og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Arealberegninger er utført i henhold til NS (Norsk standard) 3940. Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet. Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som legges til grunn for arealberegningene. Hemsens settes til sekundær areal grunnet bratt trapp og dårlig sikring.

Kommentarer til planløsningen

Restaurant i med godt utnyttet areal og med utsikt ut i havnen og til uteplasser. Leilighetene har en grei planløsning med god utnyttelse.

Møblering/utstyr: Delvis møblert.

Standard:

Næringsbygg fra 1850 som er gjort om til restaurant og to leiligheter.

Restaurantdelen ble renoverert i 2009, og har god arealutnyttelse med utsikt til havna og fine uteplasser. Restauranten ble malt mai 2019.

Leilighetene har i årene 2007-2010 fått byttet balkongdør og vinduer. I 2007 ble det satt inn takvindu på hemsens. I 2007 ble det bygd balkonger til de to leilighetene.

Oppvarming: Strøm og ved.

Parkering: Etter gjeldende parkeringsbestemmelser for området. En biloppstillingsplass på tomta.

Beliggenhet, adkomst:

Eiendommen har flott beliggenhet ved bryggekanalen i indre havn og er en del av den eldre trehusbebyggelsen i Tvedestrand sentrum. Det er utsikt til havna og fjorden fra eiendommen. Fra eiendommen er det gangavstand til byens tjenestetilbud og fasiliteter. Tvedestrand er viden kjent som bokbyen og aktiviteter knyttet til kultur og festivaler. Den eldre trehusbebyggelsen og havneområdet er et fint område for rekreasjon og tilhørighet.

Adkomst: Fra E-18 kjøres det mot Tvedestrand sentrum. Ved Tjenna tar man til høyre. Deretter følger man Hovedgata som går over i Hulgata. Ta så til høyre i første kryss. Etter ca 100 meter ligger Bakkeskåt 8.

Nærområdet: Boliger og handelsvirksomhet.

Areal på tomta: 122 kvm, Eierform: Festet tomt

Vei, vann og avløp: Offentlig.

Reguleringsplan: Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan for Bakkeskåt, som inngår i Tvedestrand sentrum, bevaring. Vedtaksdato 27.06.2007.

Tinglyste rettigheter og servitutter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Festekontrakt med dagboknummer: 1819/90000-2/35

Festeavgiften er kr. 605 pr år. Festet er tinglyst i grunnboken som "livsvarig" også for etterkommere og nye eiere.

- Erklæring/avtale med dagboknummer: 1983/4515-3/35 (miljømessig bevaring)

- Eiendommen er SEFRAK-registrert.





Har du en drøm om å bo på brygga, eller ha en fritidseiendom der? Nå kan drømmen bli virkelighet, og det er faktisk mulig å bo der helt gratis ved utleie av én av leilighetene som følger med (slik utleie vil også dekke eventuelt lån), eller eventuelt utleie av kafé/restaurantlokalet i første etasje, og du/dere disponerer begge leilighetene selv – gratis! Ved utleie av f.eks. den midterste leiligheten og næringslokalet i første etasje, vil du gå i overskudd + at du/dere har en gratis helårsbolig/fritidsbolig i toppetasjen, som har den flotteste utsikten.

Ønsker du selv å drive kafé/restaurant, eller ha kontor- eller butikklokaler i umiddelbar nærhet av der du bor selv, vil det også være mulig - og begge deler helt gratis om du/dere f.eks. leier ut den ene leiligheten.

Bygningen er historisk; Tollboden i Tvedestrand, oppført i 1850, men vesentlig modernisert i 2007-2019, og fremstår som et næringsbygg i tre etasjer + romslig hems, se flere bilder i finn-annonsen:

<https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=145548130>

Utdatert takst/verdivurdering er lenket til fra finn-annonsen. Nyere takst/verdivurdering kan evt. innhentes/betales av kjøper eller etter nærmere avtale, om ønskelig.

Leilighetene kan benyttes til utleie, eller at man disponerer/bor der selv.

I første etasje er det kafé/restaurantlokale. Helårsdrift av restaurant eller kafé kan være utfordrende - selv om sommersesongen er helt fantastisk - men i umiddelbar nærhet (rett bak denne bygningen, nærmere bestemt i Bakkeskåt 9) finnes Dags pub, som har lyktes med helårsdrift.

Det kan eventuelt lønne seg å tenke alternativt, f.eks. med å innrede kontor- og/eller butikklokaler i første etasje. Imidlertid drives lokalet av samme driftsselskap for andre år på rad. Lenke til serveringsstedet Tollboden Tvedestrand: <https://www.facebook.com/tollbodentvedis/>

Om du er kremmer kan du f.eks. leie ut den ene eller begge leilighetene til skoleelever i forbindelse med at den nye videregående skolen i Tvedestrand står ferdig. Man kan i tilfelle leie ut ferdig møblerte hybler/bofellesskap til skoleelever, som leier 10 måneder i året, som er en vinn-vinn ved at skoleelevene slipper å betale husleie i

skoleferien, da du/dere istedenfor kan leie ut til turister/feriegjester, som antas å betale minst like mye per uke som skoleelevene betaler per måned ellers på året. F.eks. ble leiligheten på toppen leid ut for kr 20.000 for én uke under regattaen.

Stort potensiale. Som sagt; mange muligheter. Vi *) vurderer å selge, da vi dessverre har lite tid/mulighet til å følge opp denne bygningen selv.

Lenke til "nabopuben": <https://www.facebook.com/Dags-Pub-Tvedestrand-201893271673/>

Status på leieforhold:

Om du er i Tvedestrand, ta deg gjerne tid til å besøke Tollboden og Indre Havn, så får du mulighet til å danne deg et inntrykk av potensialet.

Status på leieforhold:

Restaurantdel i 1. etasje: utleid til og med april 2023, kr. 7.500 pr. mnd. inkl. MVA, mulighet for forlengelse
Leilighet i 2. etasje: løpende leieforhold med leie kr 7.223,- pr. mnd. 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist
Leilighet i 3. etasje: løpende leieforhold med leie kr 7.167,- pr. mnd. 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist
Ved eventuelt kjøp nå må alle leieforhold overtas i henhold til ovennevnte vilkår.



Næringseiendommen selges "as is".

Selgers far, Jørn I. Arnesen, har fullmakt til å foreta alt det praktiske i forbindelse med et eventuelt salg, herunder ta imot og akseptere bud.

Oppgjør vil bli foretatt via advokat.

BUDSKJEMA

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

**eiendommen "Tollboden" i Bakkeskåt 8, 4900 Tvedestrand,
Gnr.74, Bnr.134 i Tvedestrand kommune**

kjøpesum kr _____

med bokstaver : _____

+ vanlige omkostninger (dokumentavgift og tinglysingsgebyr)

Finansieringsplan:

Kontant kr _____ i bank _____

Kontaktperson _____ Telefon: _____

Lån kr _____ i bank _____

Kontaktperson _____ Telefon: _____

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ kl _____

Sted og
dato: _____ Underskrift: _____

Navn med blokkbokstaver: _____

Fødsels- eller organisasjonsnummer: _____

Adresse: _____

Email-adresse: _____ Telefon: _____

Første bud må være skriftlig på dette skjema, som må scannes (evt. tas bilde av mobilkamera) og sendes per epost til: j.i.arnesen@gmail.com – legg også ved kopi/bilde av godkjent legitimasjon.

Senere evt. budøkninger kan gjøres pr. email.

Et bud er juridisk bindende frem til oppgitt frist, og evt. avtale kommer i stand når det er akseptert av selger. Etter at avtale har kommet i stand, vil oppgjør bli foretatt via advokat.