

Til salgs

LANGEBERG GATA 3 – Delvis fredet bygård med unike detaljer fra 1916



Sammendrag

Oscar Larsen Eiendom AS («**Selger**») vurderer å selge en eiendom med god og sentral beliggenhet i Ålesund – Langeberggata 3.

Langeberggata 3 ligger i krysset mellom Nedre Strandgate og Langeberggata med kort avstand til Ålesund beste sentrum og Brosundet. Langeberggata 3 ble oppført av Grosserer O.S. Heggen i 1905 som kombinasjon av butikk, kontorer og bolig. I 1916 kjøpte Oscar og Olga Larsen eiendommen og bygget denne om til å være egen bolig, men beholdt forretningsarealet i 1.etg. Leiligheten i 2.etg. fremstår som fantastisk autentisk i den delen som gjelder oppholdsrom, arealet i bakkant som inneholder kjøkken og bad er ombygget i ettertid og omfattes derfor ikke av fredningen. Dermed har man mulighet til å utvikle dette i samme stilen men med moderne løsninger for å komplettere resten av etasjen. Alt fra inngangspartiet med marmor på gulv og vegger til «foajeen» til leiligheten med galleri til 3.etg. og oppmurt og dekorert peis, gjør dette til et unikt møte med den påkostede stilen fra 1916. Butikklokalet i 1. etg. har enkel standard og er passende for dagens aktivitet med en Vintage butikk. Leiligheten i 3.etg. ble oppusset tidlig på 90-tallet og har stil deretter, på loftet er leiligheten oppgradert i 2016.

PRISANTYDNING: KR 11.500.000,-**FAKTA OM EIENDOMMEN**

Adresse	Langeberggata 3
Matrikelnummer	Gnr.200, bnr. 311, snr. 1 - 5
Areal	948 m ² BTA
Tomt	291,2 m ² eiet tomt iht. matrikelrapport
Regulering	Eiendommen er beliggende i området merket med BFK 61og er regulert til bolig, forretning og kontor ihht. reguleringsplanen for Ålesund sentrum vedtatt 17.03.2000. I kommunedelplanen for Ålesund 2016 – 2028 er eiendommen avsatt til sentrumsformål med nåværende benyttelse.
Eier/ hjemmelshaver	Oscar Larsen Eiendom AS – Eiendommen selges ved overføring av 100% av aksjene i utfisjonert selskap, selger er Oscar Larsen AS.

Eiendommen overtas med følgende leieforhold:

Langeberggata 3		Areal	Årsleie	Utløp	KPI
Butikk	1.etg.	172	67.200	28.02.2024	100 %
Pt. ikke utleid	2.etg.	194	*****		
Leietaker 1	3.etg.	180	150.000	3. mnd.	80 %
Leietaker 2	Loft	110	179.880	Utløper mai 23	100 %
Sum leieinntekter		656	397.080		

Interessenter inviteres til å presentere bud på Eiendommen, basert på informasjon inntatt i dette Salgsprospekt med tilhørende vedlegg. Alle henvendelser knyttet til Eiendommen, salgsprosessen og avtale om visning rettes til Megler.

KONTAKTPERSONER

Odd-Arild Støbakk Sæther

Tlf.: 900 88 380

E-post: odd-arild.sether@em1.no

Bjørn – Erik Fosseide

Tlf. 46 42 38 50

E-post: bjorn-erik.fosseide@em1.no



Ålesund kommune er den største kommunen i Møre og Romsdal og den største byen mellom Bergen og Trondheim. Det lokale næringslivet er både lokalt, nasjonalt og ikke minst internasjonalt orientert. Ålesund er «bygd» på fiske og fangst. Framleis er Ålesundregionen verdensledende på det marine og maritime området. Flere av landets største fiskebedrifter og oppdrettselskap holder til i kommunen vår. Vi har også største fiskerihavn, Norges tredje største containerhavn og er landets fjerde største eksporthavn.

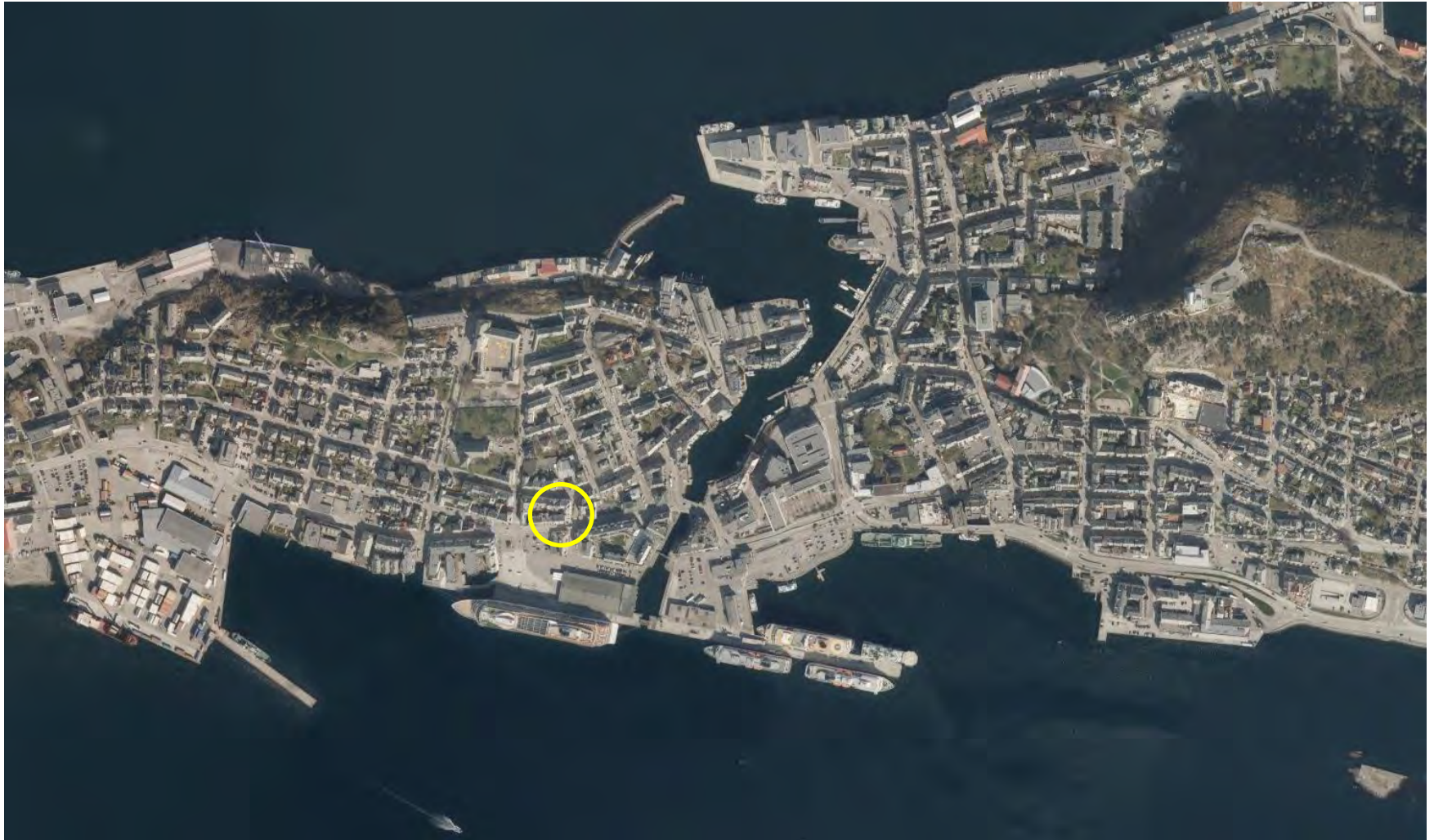
Det totale arealet til kommunen er på 2.522 km², hvor ca. 1.889 km² er havareal og ca. 632 km² er landareal. Ålesund har 67 447 innbyggere (per 31.12.2022).

Kommunen er det største kollektivknutepunktet i fylket, og tall fra 2016 viser at det årlig er rundt to millioner passasjerer som går av eller på en buss eller båt i Ålesund.

Ålesund by er viden kjent for sin vakre jugendstil. Tårn, spir og vakre utsmykninger møter deg som går gatelangs der.



ÅLESUND KOMMUNE



Langeberggata 3

Tomt



Tomten er eiet og er på totalt 291,2 m² iht. matrikkelrapport se vedlegg 5.

Rundt bygningen er tomteareal opparbeidet med støpte fortau og gangarealer. Tilgang til butikken fra inngangsparti på hjørnet og via butikkdør mot Nedre Strandgate, til boligene er adkomsten via hovedinngang mot Langeberggata.











Nøkkelinformasjon

Eier og hjemmelshaver	:	Oscar Larsen Eiendom AS
Type bygg	:	Kombinert bolig og næringseiendom med butikkareal i 1. etg.
Etasjer over bakken	:	3 etasjer over bakken, samt loft og kjeller
Byggeår	:	1905
Generell stand	:	Eiendommen har vært løpende vedlikeholdt. Av store ting er skifertaket omlagt rundt 1990, leiligheten i 3. etg. oppgradert på starten av 90-tallet og leiligheten på loftet renoverert i 2016. Fasaden ble pusset opp i 2009 av fagfolk og gjennom dialog med og tilskudd fra riksantikvar.
Innhold	:	Butikkareal i 1.etg. 1 leilighet i 2.etg., 1. leilighet i 2.etg. og 1. leilighet på loft samt loftsrom. Lagringskjeller med boder.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA kvm			
Etasje	BTA kvm	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	kommentar
Loft	175	165	100	65	Bad, gang, stuen/kjøkken, 2 trapperom, 5 boder, 3 soverom
3.etg.	225	204	194	10	Bad, gang, kjøkken, 2 stuer, 2 trapperom, bod, 3 soverom, wc
2.etg.	225	204	194	10	Bad, gang, hall m/trapp, kjøkken, 3 stuer, bod, soverom,wc, trapperom
1.etg.	223	202		202	2 trapperom, butikklokaler, lagerrom, portrom, wc etc.
Kjeller/krypkjeller	100	80		80	Bodareal, trapperom etc.
Sum bygning:	948	855	488	367	

Særlig om ominnredningen i 1916

Bygården ble overtatt av Larsen familien i 1916 og i den sammenheng ble 2. og 3. etg. ombygget og forandret. Eksklusiv innredning med utstrakt bruk av Mahogny treverk, Jugend-utsmykninger, enkelstavs-parkett, samt dekor i form av glassmaleri og håndstøpt peis, ble brukt i arbeidet. F.eks. ble Glassmaleriet laget av maler/billedhugger Dagfin Werenskiold (1892-1977) og peisen dekorert av dekorasjonsmaler Martin Enevold Thømt (1878-1958) som også stod for dekorasjonene i Ålesund kirke. Leiligheten ble endret slik at alle soverommene ble flyttet opp i 3. etg. for å kunne disponere 2.etg. til 3 stuer, bibliotek, kjøkken og bad. Siden badet og kjøkken ble omgjort i senere tid, er ikke dette arealet omfattet av fredningsvedtaket. Konservatoren ønsker imidlertid å oppmuntre til å ta disse rommene tilbake til den stilen det var opprinnelig ved oppussing.

Angående inventaret tilknyttet leiligheten i 2.etg. er selger åpen for å diskutere salg av kunst og innbo hvis det er av interesse for kjøper.

Nærmere bygningsteknisk informasjon for eiendommen fremgår av tilstandsrapport utarbeidet av Møretakst v/Frode Mauren, i april 2023. Rapporten er inntatt i vedleggsdelen til salgsprospektet som vedlegg 2.

Nøkkelinformasjon

DRIFT- OG FORVALTNING

Eiendommen driftes og forvaltes av selger.

ENERGIATTEST

Eiendommen er ikke energimerket. Selger utarbeider en energiattest før overtagelse.

GRUNNFORHOLD

Selger er ikke kjent med at det er tilført forurensning i grunnen i den tid selger har vært eier av Eiendommen.

VEG, VANN OG AVLØP

Tilknyttet offentlig veg med tilkomst fra Nedre Strandgate / Langeberggata, offentlig vannverk og avløpsnett.

BYGGESAK

Langeberggata 3 ble opprettet som egen matrikkel i 1904.

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra Ålesund kommune som eget dokument, men stemplet bygningsanmeldelse fra 1904 som referer til en ferdigattest datert 16.03.1906.

Utover dette er det vedlagt søknadsdokumenter gjeldende ombygging i 1916 når fam. Larsen overtok eiendommen, dokument vedrørende peis i 2.etg. datert 05.02.1947, etablering av oljefyringsanlegg samt ombygging av kjøkken og bad i 2.etg. i 1950 og rehabilitering av skorstein i 2005 inkl. ferdigattest

Alle mottatte byggesaksdokumenter følger som vedlegg til salgsprospektet (Vedlegg).

Utover dette følger også dokumentasjon på fasadearbeidene som ble gjort i 2009 som eget vedlegg.

FREDNING

Eiendommen er delvis fredet ihht. fredningsvedtak datert 10.07.1997. Vedtaket i sin helhet følger som vedlegg til prospektet.

PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke eget parkeringsareal på eiendommen, men beboere på eiendommen har rett på sonekort hos Ålesund kommune. Ellers finnes det utleieplasser i Torghallen som administreres av Ålesund Parkering/Sunnmøre parkering, og avgiftsbelastede parkeringsplasser på kaiområdet. Det er også montert ladestasjon med hurtigladdere på Prestebrygga 100 meter fra eiendommen.

Nøkkelinformasjon

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2023 er stipulert til kr. 33.058,- basert på dagens forbruk, dette vil endre seg ved endret bruk. Fredet eiendom betaler ikke eiendomsskatt.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i gjennom Fremtind forsikring AS Forsikring avtalenummer 19847398 Årlig forsikringspremie er kr 41.534,-

OFFENTLIGE TILLATELSER

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen. Når det gjelder leiligheten på loftet har arealet vært benyttet som bolig fra opprinnelsen, men inndeling til egen boenhet slik det fremstår i dag er ikke omsøkt og godkjent hos Ålesund kommune

TINGLYSTE SERVITUTTER/ ERKLÆRINGER

Det forutsettes at Kjøper setter seg inn i Eiendommens grunnbok og dens servitutter/ erklæringer. Kopi av tinglyste servitutter/ erklæringer er inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet – bilag 2.

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, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

For det tilfelle kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest eller fullmakt må 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.















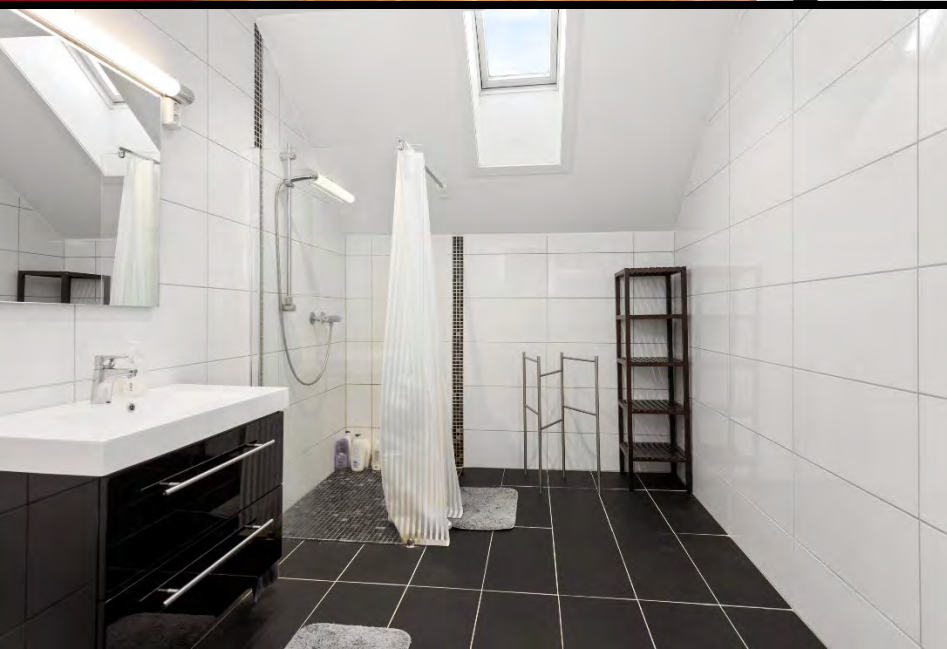














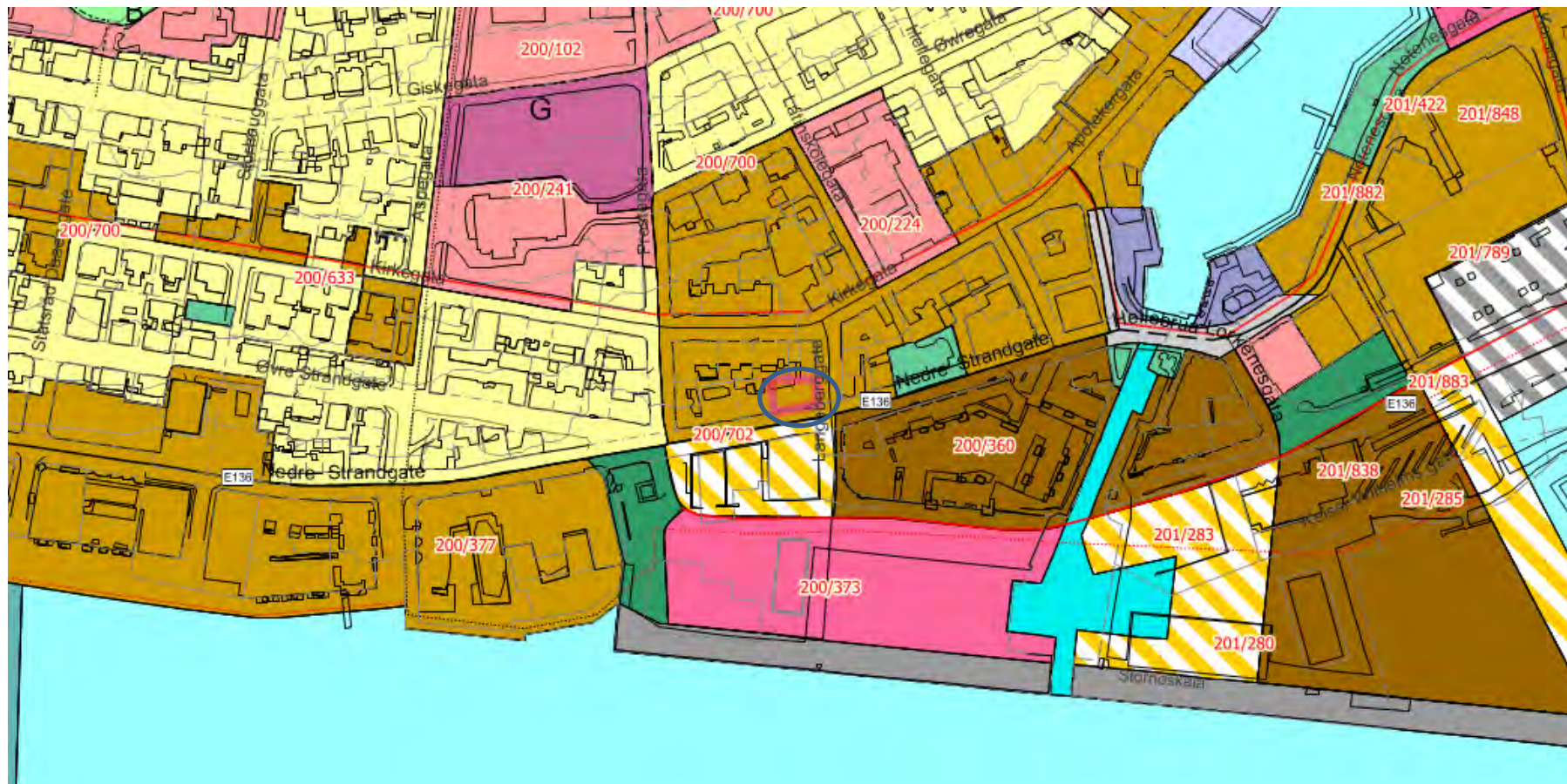


Langeberggata 3 - Dronefoto





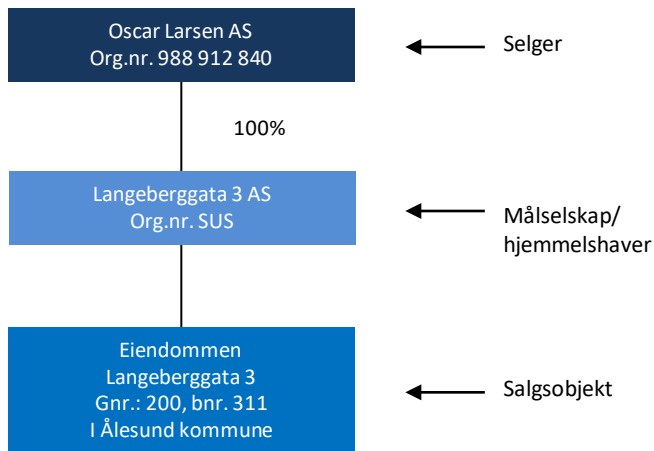
AREALPLANEN



I kommunedelplanen for Ålesund 2016 – 2028 er eiendommen avsatt til sentrumsformål med nåværende benyttelse.

For ytterligere informasjon om bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel se bilag 9 i egen bilagsdel til salgsprospektet.

SELSKAPSFORMLASJON VED FISJON



TRANSAKSJONEN

Overføring av 100% av aksjene i utfisjonert selskap som vil ha eiendommen som sitt hoved-aktivum. Åpningsbalansen for det utfisjonerte selskapet vil bli utarbeidet av selgers revisor.

JUSTERINGSFORPLIKTELSER

Det legges til grunn at det ikke foreligger justerings-/tilbakeføringsforpliktelser tilknyttet eiendommen pr. overtakelse.

SKATTEMESSIGE VERDI

Kr. 3.537.326,- PR. 2022

Ved eventuelt korrigering av kjøpesum knyttet til skattemessige mindre avskrivninger skal det legges til grunn en tomteverdi på kr. 3.000.000,- (kr. 10.300,- pr. m².)

Salgsvilkår

SALGSPROSPEKT/ DISCLAIMER

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av Megler basert på informasjon innhentet fra Selger, Ålesund kommune og dokumenter inntatt i bilagsdelen til Salgsprospektet. Prospektet er utarbeidet etter beste skjønn og forutsettes å være korrekt, men Selger og dets rådgivere garanterer ikke for at det er gitt fullstendig informasjon og fraskriver seg ansvar for tap som følge av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som oppstår for Kjøper av Eiendommen på annen måte.

Eiendommen forutsettes besiktiget og alle interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av Eiendommen sammen med kompetente fagfolk, samt forsikre seg om at opplysningene i nærværende salgsprospekt er à jour og riktig før avtale inngås. Kjøpers adgang til slik besiktigelse og gjennomgang av opplysninger fratår Kjøper retten til å hevde at mindre unøyaktigheter som fremkommer i Salgsprospekt, dokumentasjon eller forhandlinger, utgjør noen kontraktsmessig mangel.

Salgsprospektet er ment som underliggende dokumentasjon for bud og videre forhandlinger vedrørende et eventuelt kjøp av Eiendommen. Selger er kun ansvarlig for garantier som uttrykkelig fremgår av endelig Kjøpekontrakt.

KONTRAKTSFORHOLD

Transaksjonen forutsettes gjennomført med utgangspunkt i en markedsmessig kjøpekontrakt (meglerstandard). Det henvises til til utkast til kjøpekontrakt inntatt i vedleggsdelen. Endelig avtale er først inngått på det tidspunkt kjøpekontrakt er signert av begge parter.

Reklamasjonsfristen settes til 18 måneder etter Overtakelse. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, innvendig eller utvendig, skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller garantibrudd.

Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene Eiendommen i sin alminnelighet.

Salgsvilkår

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Hver enkelt potensiell Kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av Eiendommen. Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

BUDINSTRUKSJONER

De enkelte tilbud må inneholde en referanse til Eiendommen og til dette prospekt, hvorav følger at prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for Eiendommen og tidspunkt Eiendommen ønskes overtatt. I budet må alle vesentlige forhold, forutsetninger og vilkår for gjennomføringen av transaksjonen fremgå, hvor minimum følgende opplysninger er inntatt:

- Hvem kjøperen er
- Eiendomsverdi
- Overtakelse/ oppgjørstidspunkt
- Forutsetninger knyttet til selskapets skatteposisjoner
- Eventuelle forbehold
- Spesifisering av finansieringsplan/ gjennomføringsevne for transaksjonen

Fremsatte bud kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere. Fremsatt bud skal være signert sammen med kopi av legitimasjon av den som signerer. Ved bud på vegne av selskap skal det vedlegges firmaattest som viser hvem som har signatur for selskapet. For det tilfelle bud signeres i henhold til fullmakt, skal kopi av fullmakt vedlegges budet.

Ved fastsetting av Eiendomsverdien skal budgiver hensynta at transaksjonen gjennomføres ved salg av aksjene i Selskapet. Budet må derfor reflektere budgivers vurdering av Selskapets skatteposisjoner, herunder oppgitt skattemessig saldoverdi og beregning av skatteulempe tilknyttet mindreadskrivinger. Budgiver bes beskrive sine skattemessige forutsetninger.

Selger står fritt til å avslå eller akseptere et hvert bud uten ansvar for eventuelle kostnader potensielle Kjøpere måtte ha pådratt seg knyttet til prosessen. Bud med minst mulig forbehold prefereres.

Pris på aksjene i Selskapet forutsettes fastsatt med utgangspunkt i akseptert bud på Eiendommen med ovennevnte forutsetninger, dog slik at det korrigeres for Selskapets øvrige aktiva og passiva i forhold til revidert balanse per overtakelse.

Lov om eiendomsmegling § 6-10 fravikes, herunder forskriftenes § 6-2, 6-3 og 6-4 som blant annet omfatter regler for budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Etter at handel har kommet i stand, kan kjøper på forespørsel få kopi av budjournalen, men hvor budgiverne er anonymisert.

OPPGJØR

Det forutsettes fullt oppgjør per overtakelse.

Salgsvilkår

PROSESS

- Interessenter inviteres til å gi bud på Eiendommen, blant annet basert på informasjon inntatt i dette Salgsprospekt. Befaring av Eiendommen må avtales nærmere med Megler.
- Oppgjøret vil skje gjennom overføring av 100% av aksjene i et utfisjonert selskap som har eiendommen som hovedaktivum
- Alle henvendelser knyttet til Eiendommen og salgsprosessen rettes til Megler.
- Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, men også med muligheter for parallelle og/ eller «eksklusive» forhandlinger med en eller flere av budgiverne.
- Det forutsettes at budgiver setter seg godt inn i tilgjengelig informasjon før bud inngis.

Signerte bud bes sendt pr. e-post i PDF-format til odd-arild.sether@em1.no eller bjorn-erik.fosseide@em1.no

FORBEHOLD

Bindende avtale for Selger foreligger først på det tidspunkt kontraktsvilkår og de kommersielle betingelsene er godkjent av Selgers styrende organer. Det vil ved aksept av tilbud bli tatt forbehold om slik godkjenning av både Selgers og Selskapets styre.

BILAG

Følgende bilag utgjør del av salgsprospektet:

1. Grunnbokskrift gnr. 200, bnr. 311, snr. 1-5
2. Tilstandsrapport Langeberggata 3 utarbeidet av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode Mauren datert 15.04.2023
3. Matrikkelrapport
4. Eiendomskart og grunnkart
5. Bygge anmeldelse med dato for ferdigattest
6. Andre byggesaksdokumenter
7. Dokumentasjon på fasadearbeider
8. Kommunale gebyrer og utgifter
9. Kommuneplanens arealdel
10. Gjeldende reguleringsplan med planstatus
11. Fredningsvedtak med tilhørende dokumenter
12. Utkast til kjøpekontrakt
13. Budskjema

KONTAKTPERSONER



Odd-Arild Støbakk Sæther
EiendomsMegler Næring
Mob: 900 88 380
odd-arild.sether@em1.no



Bjørn-Erik Fosseide
Eiendomsrådgiver Næring
Mob: 46 42 38 50
bjorn-erik.fosseide@em1.no