



Ålesund kommunale eigedom KF

SALGSOPPGAVE

HÅHJEM NÆRINGS-PARK

10.469 KVM INDUSTRI- NÆRINGSTOMT



Eiendommen, gbnr 514/277 industri- næringstomten som ligger på Håhjem næringspark, har en størrelse på 10.469 kvm, er regulert til industri.

Prisantydning er kr 5.800.000, -.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER VED SALG AV EIENDOMMEN TIL PRISANTYDNING

Prisantydning	kr 5 800 000,-
Omkostninger ved salg til prisantydning	kr 196 090,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr 57 996 090,-

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) ved salg til prisantydning	kr 195 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 545,-
Tinglysingsgebyr for ett pantedokument	kr 545,- (om nødvendig)
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 196.090,-

HÅHJEM NÆRINGS-PARK / OM EIENDOMMEN

Eiendommen, næring og industritomten gbnr 514 / 277 i Ålesund kommune som ligger på Håhjem næringspark er på 10.469 kvm. Tomten er ikke opparbeidet, anser den som en råtomt. Tomten har grei adkomst fra vei inne i næringsparken og god eksponering mot europavei E39. Næringsparken ligger inntil Europaveien E39 mellom Ålesund og Molde, ca. 30 km fra Ålesund sentrum.

Tomten er naturtomt med en del vegetasjon. Småskog på eiendommen. Tomten er omtrent flat og småkupert. Tomt på sørsiden er opparbeidet og steinsatt og planert. Tomten grenser mot ikke opparbeidet areal mot nord. Det vil ligge til rette for at tomten kan planeres og at den naturlig vil ligge i omtrentlig nivå med nabotomt sør. Der er noe stående vann på tomten som er vurdert som del av myrområde nærmest mot sør og vest. En del masseutskiftning må påregnes.

Håhjem næringspark er godt utbygget med etablert virksomheter, noen av bedriftene som er registret.

Einar Valde AS – transport og logistikk.

A-Plast AS – produksjon for oppdrettsnæring, industri og sanitære forhold.

Vello Nordic AS, del av Spilka Group – produksjon, komposittmaterialer / pultruderings-teknologi.

Termoplast AS, produksjon av støpte plastformer.

Mesterplast AS, produksjon av plaststøpning.

Vasto Anlegg AS, entreprenør.

Ferda Ålesund, Campingvogner og bobiler.

Volf AS, løsninger til næringsmiddelindustrien.

Metpro AS, spesialisering på stål-kutting.

Skrøppatausene AS, catering.

BN Norge AS, Vernesko, løftehjelp utstyr, arbeid system og dokumentasjon.



GRUNNFORHOLDENE

Bygningsmyndighetene i Ålesund kommune har etter januar 2021 begynt å stille strengere krav til dokumentasjon av grunnforholdene i tilknytning til innvilgelse av byggesøknader. Dette nye kravet gjelder også for eiendommer som eies av Ålesund kommune og som selges av Ålesund kommunale eigedom KF. Denne endringen innebærer at det kan komme krav fra bygningsmyndighetene om grunnundersøkelser i forbindelse med byggesøknaden. Eventuelle kostnader må dekkes av kjøper av eiendommen.

Krav om grunnundersøkelser er etter det vi forstår mest aktuelt i områder under marin grense, der det er en eldre reguleringsplan og der det i sin tid ikke ble foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

Kjøper må gjennomføre Grunnundersøkelsen innen 60 / seksti dag etter bud aksept. Har ikke kjøper gjennomført grunnundersøkelsen innen 60 dager taper kjøper sin rett fra å trekke seg fra handelen. Kjøper er ansvarlig for gjennomføring av eventuelle grunnundersøkelser og må dekke alle kostnadene ved grunnundersøkelsene.

Avdekkes det vesentlige mangler kan kjøper eller selger trekke seg fra handelen. Selger fraskriver seg kostnader i forbindelse med undersøkelser av grunnen

Se vedlegg, analyseplan som gjelder 100 meters belte langs sjøen som berører tomten.

REGULERING

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen plan-id 1529R03 for Industriområdet Håhjem – Solnør. Planen er vedtatt i år 1976.

Eiendommen er regulert til industriformål og er i plan lagt ut til arealformål for næringsbygninger. Ifølge vedtatte arealdel i kommunedelplanen skal eksisterende reguleringsplan fortsatt gjelde.

Kommuneplan;

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentlig karakter vil utløse reguleringsplankrav. Som grunnlag for reguleringsarbeidet skal det ligge føre miljøplan som viser korleis næringsarealet er tilpassa omgjevnadene.

Retningslinjer: Gjennom reguleringsplanarbeid skal det leggest stor vekt på at områda får ei god arrondering i høve tilliggjande areal og forsvarleg terrengbearbeiding, slik at området framstår heilskapleg i nær og fjernverknad.

BYGGEPLIKT, TILBAKEKJØPSRETT, FORKJØPSRETT.

Eiendommen selges under forutsetninger inntatt nedenfor, men vi åpner for at budgivere kan foreslå andre lignende bestemmelser som hensyntar de samme formål. Dette må i så fall inntas i budet.

Ålesund kommune har en forkjøpsrett for de tilfeller der eiendommen skifter eier før den er ferdig bebygget. Ålesund kommune har en gjenkjøpsrett for de tilfeller det skjer en overdragelse av aksjer som medfører at kjøper (det vil si selskapet som kjøpte eiendommen av kommunen) havner i et annet konsern, får en annen aksjonærsammensetning med bestemmende innflytelse, eller på annen måte får et annet eierflertall. Kjøpesummen er i alle tilfeller opprinnelig salgssum, med tillegg av KPI fra kjøpstidspunktet til et eventuelt gjenkjøp, med fradrag for kommunens tinglysningsomkostninger ved bruk av forkjøpsretten / gjenkjøpsretten.

Ålesund kommune beholder også rett til, uten erstatning / vederlag av noe slag, å legge og ha liggende ledninger for vann, avløp og overvann, samt kunne foreta vedlikehold av disse. Det samme gjelder elektriske ledninger, bredbånd og andre typer ledninger.

Alle ovennevnte reguleringer skal tinglyses med førsteprioritetspant i forbindelse med salget.

BYGGEARBEID, BYGGEMELDING MV.

Eiendommen selges av Ålesund kommunale eigedom KF som i denne forbindelse opptrer som en vanlig eier / selger av eiendommer. Ålesund kommunale eigedom KF kan verken besvare eller ta stilling til hva som vil bli tillatt av byggetiltak på eiendommen. Alle spørsmål om dette samt spørsmål om tilknytning til vann og avløp må rettes til bygningsmyndighetene i Ålesund kommune. Kontaktinformasjon til de relevante avdelinger finnes på kommunens hjemmeside, www.alesund.kommune.no

HEFTELSE REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN.

Eiendommen selges uten pengeheftelser.

Følgende heftelser vil være registrert på eiendommen.

- 1940/101288-2/58 Bestemmelse om gjerde – overført fra Gbnr. 514/10.
- 1943/100111-3/58 Bestemmelse om veg – overført fra Gbnr. 515/6.
- 1966/100369-1/58 Bestemmelse om veg – overført fra Gbnr. 515/10.
- 1966/100370-1/58 Bestemmelse om veg – overført fra Gbnr. 515/10.
- 1966/100371-5/58 Bestemmelse om vannledning – overført fra Gbnr. 515/54.

Se punkt om byggeplikt, tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett samt om vei, vann og avløp som vil bli tinglyst på eiendommen ved et kjøp.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper må på vanlig måte betale kommunale avgifter. Endelig beregning skjer etter at bygning er bygget og / eller tatt i bruk.

VEI, VANN OG AVLØP

Kjøper må selv sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Tilknytningsgebyrene som betales er ikke inkludert i kjøpesummen.

Ålesund kommune beholder også rett til, uten erstatning / vederlag av noe slag, å legge og ha liggende ledninger for vann, avløp og overvann, samt kunne foreta vedlikehold av disse. Det samme gjelder elektriske ledninger, bredbånd og andre typer ledninger.

BUDGIVNING

All budgivning må skje per epost, eventuelt ved å levere inn skriftlige bud til Ålesund kommunale eigedom KF. Av dokumentasjonshensyn godtas ikke muntlige bud og bud per SMS.

Budskjemaet som følger vedlagt må benyttes. Denne kan enten sendes / leveres inn i original, eller skannes og sendes som vedlegg til en epost. Epostadressen og annen kontaktinformasjon i forbindelse med budgivning kommer frem av bud skjemaet og av første side i denne salgsoppgaven. Senere forhøyelser av et bud kan sendes som vanlig epost.

Ålesund kommunale eigedom KF vil forsøke å styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at både kommunen og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Bud bes derfor gitt med minst 24 timers frist som løper i en periode mellom kl. 9-16 på hverdager, slik at det blir anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden.

Ålesund kommunale eidegom KF vil gjøre bud kjent for andre interessenter, og tar forbehold om å kunne sende over kopi av bud journalen i anonymisert form til de som har lagt inn bud på eiendommen. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at Ålesund kommunale eidegom KF er et kommunalt foretak. Det kan være at andre opplysninger, herunder navn på budgivere, vil eventuelt kunne gjøres kjent etter offentlighetslovens bestemmelser.

Såkalte hemmelige eller skjulte bud, det vil si bud som kommunen ikke kan opplyse om til andre interessenter, vil ikke bli akseptert.

På samme måte som ved kjøp av eiendom gjennom eiendomsmegler gjelder det ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt og mottatt av Ålesund kommunale eidegom KF kan budet ikke kalles tilbake. Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Ålesund kommunale eidegom KF står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Ålesund kommunale eidegom KF vil normalt, før et bud aksepteres, be om opplysninger om hvordan ervervet skal finansieres, samt eventuelt kontrollere dette.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Eventuelle bud fra selger til kjøper (såkalt «motbud») er avtalerettslig et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

VISNING

Det er ikke planlagt visninger. Eiendommen er verken inngjerdet eller avsperrert, og interessenter kan foreta besiktigelse på egenhånd.

OVERTAKELSE

Overtakelsen skjer etter nærmere avtale, men innen tre måneder fra avtaleinngåelsen (aksept av budet). Det kan avtales en relativt rask overtakelse.

KONSESJON

Kjøper må på vanlig måte undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet og sende denne til Ålesund kommune for godkjenning og registrering i matrikkelen.

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Ved eventuell mangels vurdering fravikes avhendingsloven § 3-9 slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel der (i) dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jfr. avhendingsloven § 3-7, og (ii) dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. avhl. § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhl. § 3-9 siste punktum tilligger etter dette kjøper.

Kjøper må sette seg grundig inn i alle salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, reguleringsplanen mv. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Kjøper må også orientere seg ellers i nærområdet, herunder sjekke byggesaker på eiendommer i området på kommunens hjemmeside.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nærmere. For det tilfelle slike undersøkelser ikke er gjort, kan man ikke gjøre gjeldende som mangel noe man burde blitt gjort kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at en

kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom han hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Ettersom dette er en ubebygd næringstomt som selges med bygge plikt må kjøper også orientere seg, eksempelvis med sakkyndige, om regelverket og fremgangsmåten ved søknad om byggetillatelse og deretter utbygging av eiendommen.

Overtakelsen må gjennomføres innen tre måneder etter at avtale inngås (aksept av budet). Skjøtet skal deretter tinglyses.

NÆRMERE OM EIERFORHOLD, SALGSPROSESSEN OG OVERDRAGELSEN

Eiendommen eies av Ålesund kommune (org. nr. 920 415 288), men hører under og selges av Ålesund kommunale eigedom KF (org. nr. 986 074 988). Eiendommen selges direkte til kjøper uten bruk av eiendomsmegler eller oppgjørsmegler / oppgjørsadvokat. Eiendomsmeulingsloven kommer derfor ikke til anvendelse.

Kjøpesummen med tillegg av tinglysingsomkostninger må være innbetalt til Ålesund kommune før eiendommen overtas og før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken / finansieringsselskapet sende pantdokumentet til Ålesund kommunale eigedom KF i god tid før overtakelsen. Oversendelsesbrevet og eventuelt brev med forutsetninger for overførselen må også sendes som epost til:

tomter@alesund.kommune.no eller kjell.einar.hatloy@aake.no

INTERESSENTLISTE

Hvis dere er interessert i å legge inn bud på eiendommen, og ønsker å bli holdt orientert om andre bud som kommer inn, må dere sende en epost til tomter@alesund.kommune.no eller kjell.einar.hatloy@aake.no

KONTAKTINFORMASJON

Kjell Einar Hatløy, Egedomsforvaltar

Ålesund kommunale Eigedom KF

M: 907 333 08 | T: 70 16 20 00 (sentralbord)

Epost; kjell.einar.hatloy@aake.no



Ålesund kommunale eigedom KF

VEDLEGG

Verditakst for eiendommen, dato, 20.12.2024 – Byggtakst Møre AS ved Steinar Åkre.

- Reguleringsplanen, bestemmelser plan-id 1529R03 for Industriområdet Håhjem – Solnør.
- Reguleringskart.
- Matrikelinfo av 25.06.2024.
- Plan kart – analyserapport.
- Kommuneplankart.
- Budskjema.

Verditakst Tomt

📍 Håem næringsområde gnr 514 bnr 277 , 6260
SKODJE

📖 ÅLESUND kommune

gnr. 514, bnr. 277

Markedsverdi

5 800 000

Tomteareal 10 469,00 m²



Befaringsdato: 13.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 14127-1546

Referansenummer: TB6242

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



Gyldig rapport
20.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr5 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

=

5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en ubebygget næringstomt i et området regulert for industri i Håhjem næringspark. Tomten er registrert med 10649 m² og er vurdert som en kurant næringstomt som vil få grei adkomst fra øst. Denne eiendommen vil sannsynlig få adkomst fra intern veg i næringsparken mot øst. Der er ikke satt noe spesifikk utnyttelsesgrad i reguleringsbestemmelsene, men der kan bygges med maks 8,5 m høyde og maks to etasjer.

Utifra erfaringspriser på opparbeidde tomter så ligger prisnivået i sjiktet mellom kr 1000 og 2000 for opparbeidet/planerte næringstomter. Dette gjelder i nærområder på Digerneset, Håhjem, Stette og Vadset ellers ingen kjente omsatte næringstomter i sammenlignbare nærområder. Det vurderes at Denne eiendommen vil regulert til industri vil ligge i noe under mitre sjiktet av dette - dette i forhold beliggenheten i terrenget. Tomten er vurdert kurant å opparbeide. Det settes samlet en snittpris på ca kr 550 pr m² for råtomten slik den framstår samlet 5.800.000.

Konklusjon markedsverdi:

Markedsverdien av råtomten slik den framstår idag er beregnet i forhold til tenkt utnyttelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

13.12.2024 Steinar Åkre

Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	514	277		0	10469 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håem næringsområde, 6260 Skodje

Hjemmelshaver

Ålesund Kommune

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen er en ubebygget næringstomt med oppgitt tomteareal på 10469 m2 beliggende i et industriområde i Håem næringsområde på Håhjem.

Eiendommen har felles adkomst fra Ålesundsvegen som er felles for hele næringsområdet i avstand ca 1 km øst for Valle og ca 30 km fra Ålesund sentrum i Ålesund Kommune.

Del av eiendommen grenser mot intern veg i næringsparken og er vurdert å få grei adkomst fra intern veg i næringsområdet.

Det er et etablert industriområde der tomtene er solgt utover 514/277 og 514/279. Nabotomt lenger mot nord er opparbeidet - den er planert og steinsatt.

Beskrivelse av tomten

Tomten er naturtomt med en del vegetasjon. Småskog på eiendommen. Tomten er omtrent flat og småkupert. Tomt på sørsiden er opparbeidet og steinsatt og planert. Tomten grenser mot ikke opparbeidet areal mot nord

Det vil ligge tilrette for at tomten kan planeres og at den naturlig vil ligge i omtrentlig nivå med nabotomt sør. Der er noe stående vann på tomten som er vurdert som del av myrområde nærmest mot sør og vest. En del masseutskiftning må påregnes.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat stikkledning

Reguleringsmessige forhold

Regulert til næringsareal

Kommuneplan

Kommuneplanen rullerer

Bygninger på eiendommen

Ubebygget tomt

Konsesjonskrav

Ikke konsesjonspliktig eiendom

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	20.12.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.12.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringskart	25.06.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	25.06.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelinformasjon	25.06.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplan for industriområdet Håhjem-Solnær	01.11.1976		Ikke gjennomgått		Nei
Kart vann og avløp	25.06.2024		Ikke gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Utifra takstens formål så er IKKE komplett meglerpakke med kommunale opplysninger innhentet. Det er mottatt reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder





Matrikkelenhet 1508 - 514/277/0/0

Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

Kommune	Ålesund kommune	Seksjonert	Nei	Areal oppgitt	0	Registrert jordskifte krevd	Nei
Kommunenr	1508	Tinglyst	Ja	Areal beregnet	10469	Registrert grunnerverv	Nei
Gårdsnr	514	Kulturminner registrert	Nei	Arealkilde	Ikke oppgitt	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	277	Grunnforurensing registrert	Nei	Etablert dato	28.2.2024	Inngår i samla fast eiendom	Nei
Festenr	0	Aktive festegrunner	Nei	Bruk av grunn		Mangel ved matrikkelføringskrav	Nei
Seksjonsnr	0	Punktfeste	Nei	Under sammenføring utgår	Nei		
Bruksnavn		Utgått	Nei	Under sammenføring består	Nei		
Koordinat	Øst: 381348,2756 Nord: 6930671,174477 EPSG:25832	Nymatrikulert	Nei	Oppmåling ikke fullført	Nei		
Grunnboksutskrift	Bestill bekreftet Vis ubekreftet						

Eiere (1)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Dato fra	Andel
				Hjemmelshaver		ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND	21.5.1979	1/1

Forretninger (1)

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Tinglysningsstatus (endret)	Komm.saksref	Annen referanse	Signatur	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	27.2.2024	28.2.2024	Tinglyst (28.2.2024)	23/7239		Smordalrobert		514/154	0
							Avgiver	514/10	-10469
								514/220	0
							Mottaker	514/277	10469
								514/196	0

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer	Sakid 23/7239

Kulturminner (0)

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

Grunnforurensing (0)

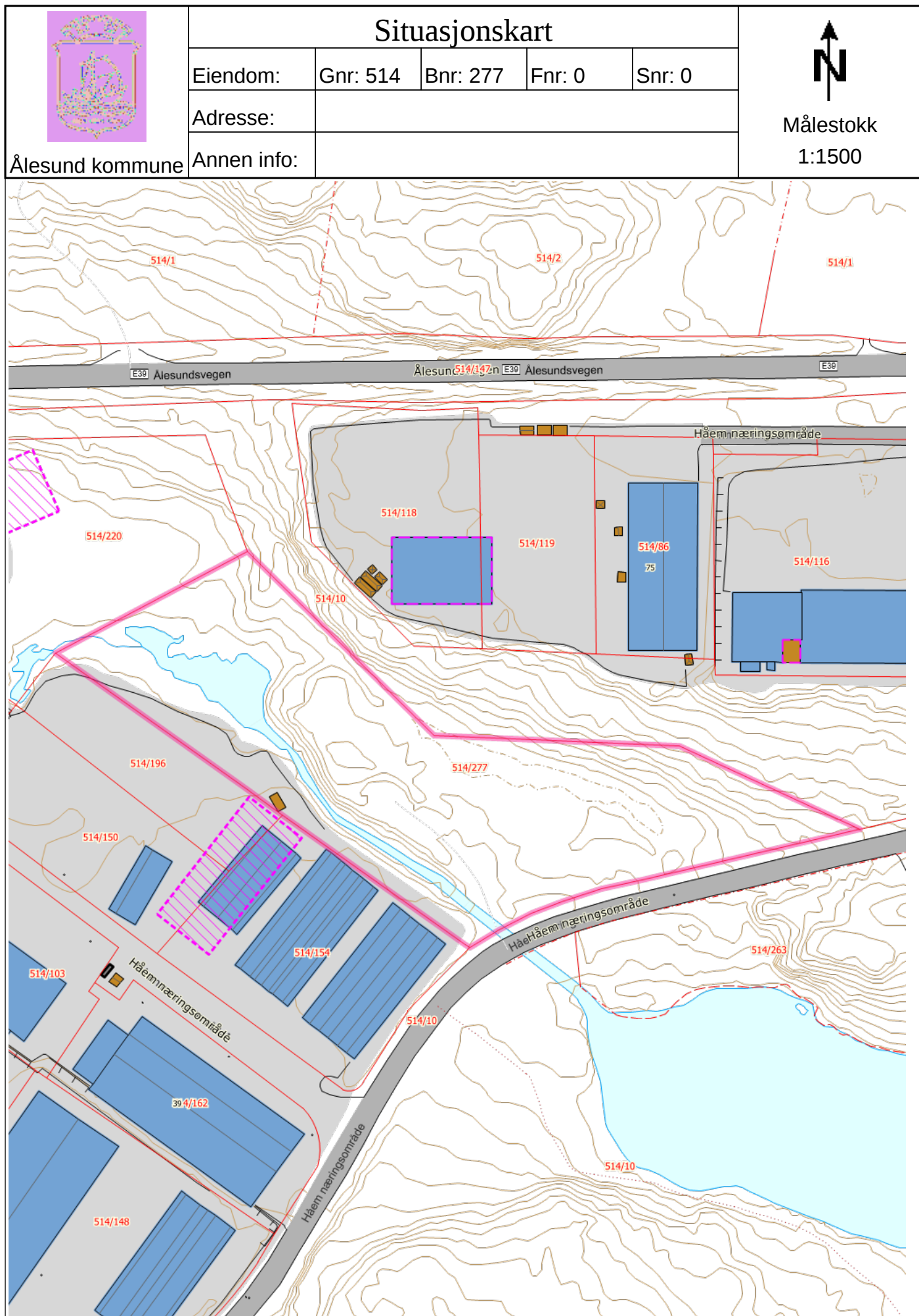
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

Teiger (1)

Koordinat	Areal	Hovedteig	Har flere matrikkelenheter	Arealmerknader
Øst: 381348,27560366 Nord: 6930671,17453327 EPSG:32632	10469	Ja	Nei	

Anleggsprosjeksjonsflater (0)

Koordinat	Areal	Hovedflate
-----------	-------	------------



Tegnforklaring

Europavegboks



Byggetiltak Ca. angivelse



Hjelpelinje veg-/vannkant



Byggetiltak Ca. angivelse



Mønelinje



Takkant Annen Bygning



Traktorveg



Udefinerte bygg



Veg



Høydekurve 1m Ålesund



Innsjøkant

Eiendomsteig



Havflate

Europaveg gatenavn.



Grenselinje nøyaktig måling



Gjerde



Bygningslinje



Takkant



Annet vegareal avgrensning

Traktorveg hvit bakgrunn



Næring og carport



Tank



Elv og bekk



Elv



Kystkontur

Kommunalveg gatenavn.



Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet



Loddrett mur



Bygningsavgrensning tiltak



Taksprang



Vegdekkekanth



Sti



Kumlokk



Forsenkningskurve Ålesund



Elvekanth

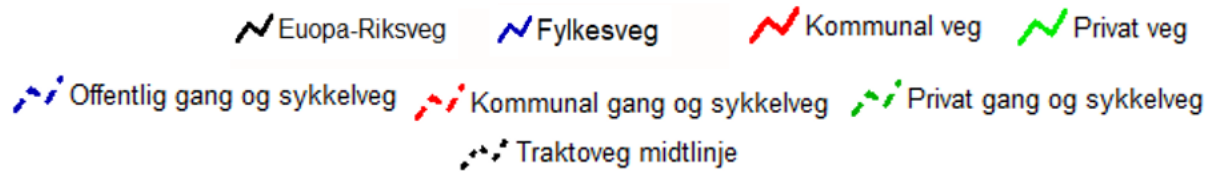


Innsjø



Industriområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

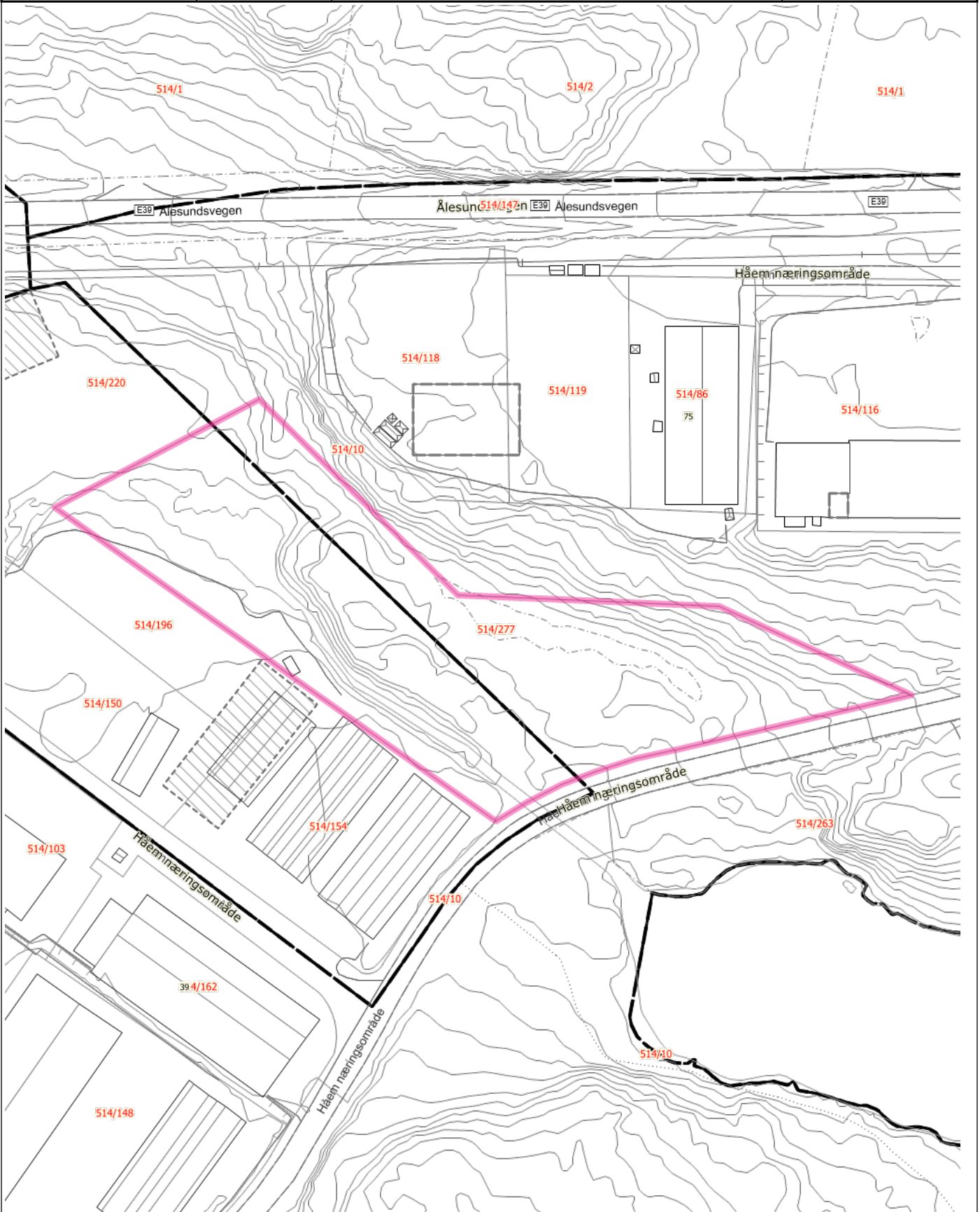


Reguleringsplan med situasjon (1:10.000)

Eiendom:	Gnr: 514	Bnr: 277	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



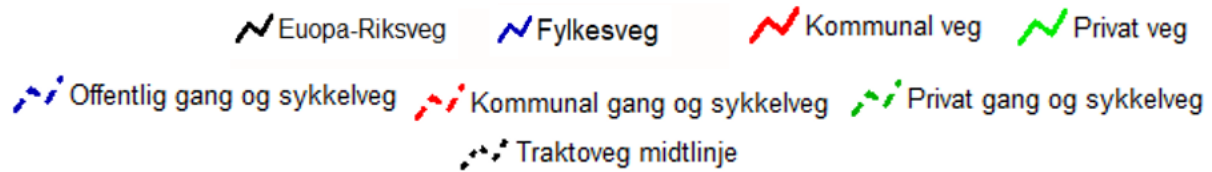
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Masteomriss	 Trase	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

Skodje kommune
6260 SKODJE

Reguleringsplan for

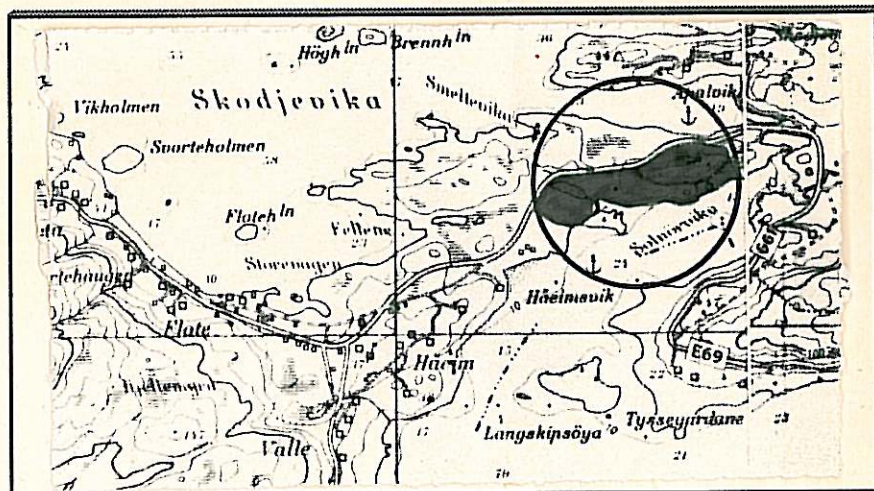
INDUSTRIOMRÅDET

HÅHJEM - SOLNØR

Skulekrins : Svorta
Kommune : 1529 Skodje
Kartteikning: 8 (-71.3037)
Arkiv : 504

REGULERINGSFØRESEGNER

Dataarkiv : RF_HÅHJEM/WP:FELLES



Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på tilhøyrande plankart, og avgrensningane er slik:

- mot aust: 200m aust for Mastrevika-Hatlevik
- mot sør : Solnørvika
- mot vest: Reiselivsområdet på Strandly
- mot nord: Riksveg E-69.

---ooo000ooo---

Vedtatt i HTS bygningsrådet :	03.05.1976
Godkjent av kommunestyret :	10.06.1976
Stadfesta av Fylkesmannen :	01.11.1976

§1 - REGULERINGSFØREMÅL.

Det regulerte området er vist med reguleringsføresegner.

Området skal nyttast til:

BYGGEOMRÅDE

- industri

TRAFIKKOMRÅDE

- køyreveg, parkering
- anna trafikkareal

FRIOMRÅDE

SPESIALOMRÅDE

- friluftsområde
- område for destruksjon og deponering av avfall

§2 - BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI.

1 - Parsellering.

Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter dei behov som dei einskilte verksemdene måtte ha etter grenser som i kvart einskild høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

2 - Art, utforming, støy m.m.

Anlegga si art, utforming og plassering skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar som ein har grunn til å tru ville føre med seg særlege ulemper, kan visast til bestemte deler av arealet, eller til andre industriområder. Der industriområdet støyter opp til bustadområder, vert det ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil verke sjenerande for dei tilgrensa bustadområda.

3 - Branntrygging.

Bygningane skal oppførast som branntrygge bygningar. Bygningsrådet har høve til å godkjenne andre byggemåtar når dette ikkje er i strid med byggeforskriftene, og særlege grunnar talar for det.

4 - Høgder.

Bygningane skal ikkje vere høgare enn 8,5 m eller ha over to etasjer. Bygningsrådet har høve til å godkjenne større høgde enn 8,5 m i områda I1, I2, I3 og T1 når særlege tilhøve tilseier det.

5 - Utnyttingsgrad, uteareal, situasjonsplan.

Bygningsrådet kan fastsetje høgste utnyttingsgrad for tomte eller områder. Den ubebygde delen av tomte skal opparbeidast på tilfredsstillande måte og skal så vidt mogleg parkmessig behandlast. Eksisterande trebestand skal takast vare på så langt råd er. Det må ikkje plantast slik at det blir til ulempe for naboar eller for trafikksikkerheten. I samband med byggemelding skal det leverast situasjonsplan som viser korleis bygningar kan utvidast og korleis ubebygde områder skal opparbeidast.

6 - Sikt ved avkøyrslé.

Bygningsrådet kan pålegge tomteeigar å planere ned terrenget ved avkøyrslén frå tomte. Det er ikkje tillate ved planting eller andre tiltak å hindre sikta ved avkøyrsla.

7 - Bustadbygg?

I industriområda vert det ikkje tillate oppført bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterleilighet o.l., dersom helserådet samtykkjer.

8 - Inngjerding.

Inngjerding av tomtene mot veg må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne gjerda si plassering, høgde, konstruksjon og farge.

9 - Biloppstillingsplass.

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² golvflate produksjonslokale og pr 200 m² golvflate for lager.

10 - Detaljhandel.

*Punkt 10 vart eigengodkjent av Skodje kommune-
styre 04.02.86.*

Innanfor områda I.3 og I.2 skal det primært drivast industri-, lager- og engrosverksemd. Bygningsrådet kan likevel gje løyve til at deler av bygning kan nyttast til detaljhandel og sal av varer som ikkje vert rekna som daglegvarer. Til dømes bilar, campingvogner, maskinar, kvitevarer m.m.

§3 - TRAFIKKOMRÅDA.

I kaiområdet kan byggast slike bygg og anlegg som naturleg høyrer til kai- og terminaldrift, dessutan trafokioskar og anlegg for vassforsyning og kloakkavløp. Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet - med hamnedirektøren sitt samtykke - tillate at det blir oppført industribygg eller serviceanlegg i området.

§4 - FRIOMRÅDA.

Dersom det etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friområder byggast transformatorkioskar eller mindre anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavløp.

§5 - SPESIALOMRÅDE for destruksjon og deponering av avfall.

Anlegga si art, utforming og plassering skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevje at det blir lagt fram plan for drift av anlegga før det blir teke stilling til søknaden.

§6 - FRILUFTSOMRÅDA.

I friluftsområda kan berre setjast opp bygg og anlegg som har naturleg tilknyting til området sin bruk som friluftsområde. Dersom det etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje hindrar naturleg bruk av området, kan det i friluftsområder byggast transformatorkioskar og anlegg i tilknyting til vassforsyning og kloakkavløp.

§7 - GENERELT.

Etter at disse føresegnene er stadfesta er det ikkje tillate ved private servituttar å opprette tilhøve som er i strid med desse føresegnene.



Kommuneplan med situasjon (1:100.000)

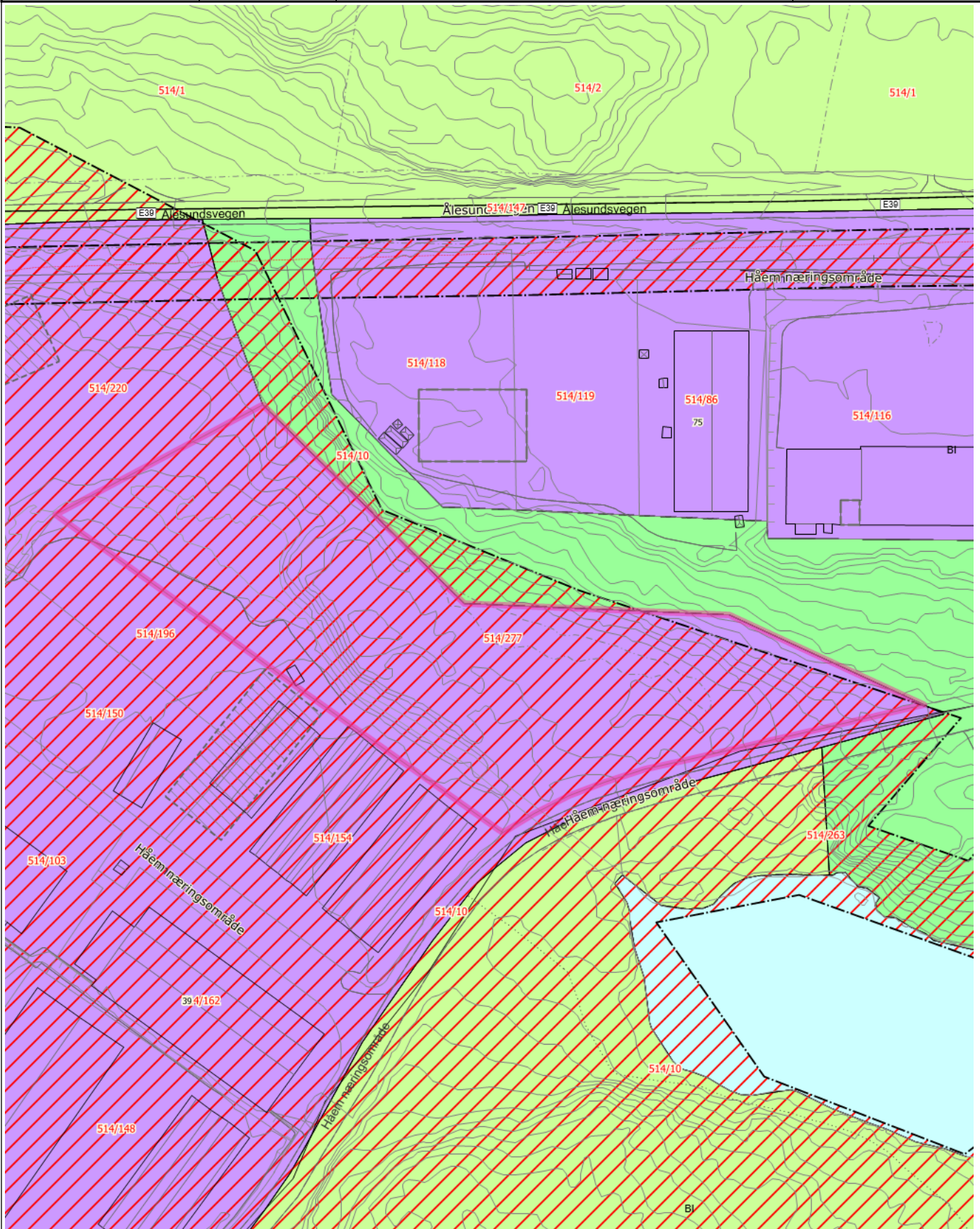
Eiendom: Gnr: 514 Bnr: 277 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



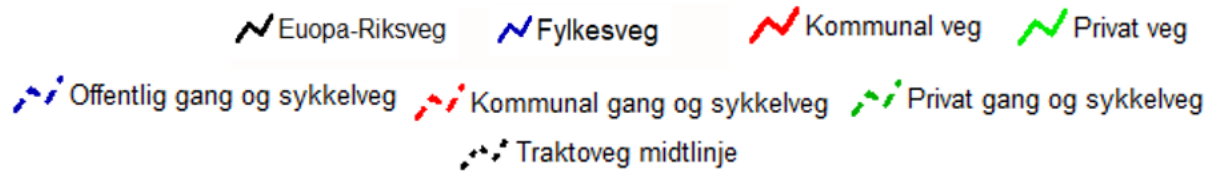
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Masteomriss	 Trase	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Plan

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

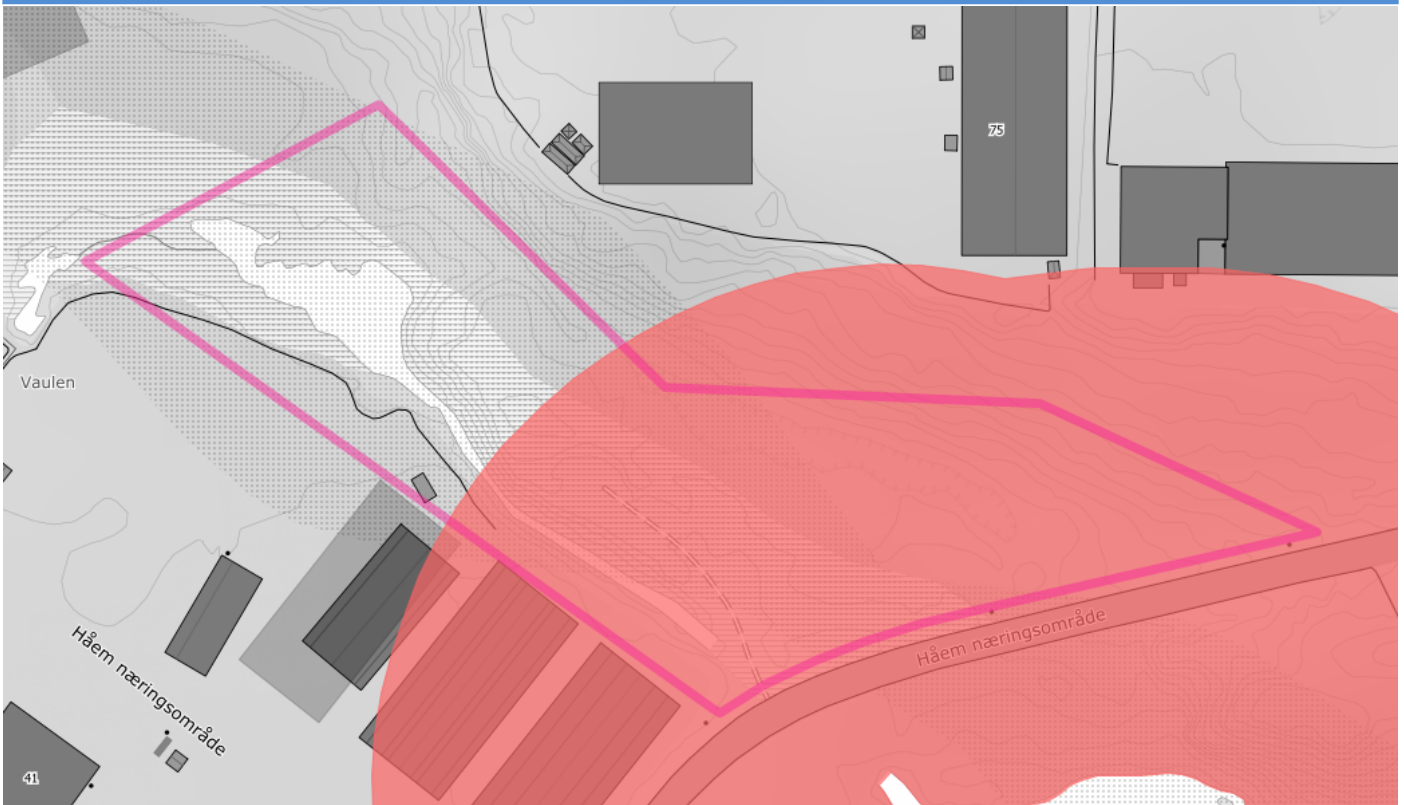
Snr

1508 - Ålesund kommune

514 277 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Plan



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		6334.59m ²

Tema uten treff:

Markagrensen

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	514	277	0	0	1	10469.02m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet				
Formål			Status	Areal
Næringsvirksomhet			Nåværende	10469.02m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1529R03	Reguleringsplan for Håhjem-Solnør	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	5213.58m ²
1529R03B	Reguleringsendring Håhjem-Solnør (Vaulen)	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	5255.44m ²



 Ålesund kommune	Kartutsnitt	

Målestokk: 1:2000
Dato:25/6-2024
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Ålesund kommunale eidegom KF

BUDSKJEMA

Undertegnede inngir herved bud som følger:

Gnr / bnr.: 514 / 277 Håhjem Næringspark.

Kjøpesum: _____ med tillegg av dokumentavgift og tinglysingsgebyret.

Overtagelsen: _____

Eventuelle andre betingelser: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med _____.
(Hvis ikke det er angitt et klokkeslett er budet bindende for undertegnede frem til kl. 16 denne dag)

Jeg / vi bekrefter å ha lest salgsoppgaven med vedlegg og har vært på befaring på eiendommen. Jeg / vi samtykker av hver av oss forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og / eller vilkår.

Navn 1: _____ Org.nr: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Navn 2: _____ Org.nr: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Budskjemaet sendes inn på følgende måte:

Enten: Innleveres til Ålesund kommunale eidegom KF, Korsegata 4B, Ålesund

Eller: Skannes inn og sendes som vedlegg til epostadressen: tomter@alesund.kommune.no / kjell.einar.hatloy@aake.no

Salgsansvarlig kan kontaktes på tlf.nr.: 907 333 08, Kjell Einar Hatløy.