



Ålesund kommunale eidegom KF

SALGSOPPGAVE

BOLIGTOMT STOR 1.017 KVM. PÅ FLISNES



PRISANTYDNING KR. 3.100.000
+ OMK. TIL KARTVERKET

Tomten ligger skjermet innerst i en blindvei, på en høyde som gir god oversikt over omgivelsene. Beliggenheten sørger for svært gode solforhold gjennom dagen og en åpen utsikt som gir en luftig og trivelig atmosfære.

KONTAKTINFORMASJON

Ålesund kommunale eigedom KF
Postboks 1521
6025 Ålesund

Epost: kjell.einar.hatloy@aake.no
Telefon nr.: 907 333 08
Kontaktperson: Kjell Einar Hatløy

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Gnr. 14 bnr. 73:	Prisantydning	kr. 3.100.000,-
	<u>Omkostninger ved salg til prisantydning</u>	kr. 78.670,-
	Totalpris inkl. omkostninger	kr. 3.178.670,-

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydning	kr. 77.500,-
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr. 585,-
<u>Tinglysingsgebyr for ett pantedokument</u>	kr. 585,-
Sum omkostninger ved prisantydning	kr. 78.670,-

BYGGEPLIKT, TILBAKEKJØPSRETT, FORKJØPSRETT OG ANDRE HEFTELSER

Tomten selges under følgende forutsetninger:

Kjøper forplikter seg til å bebygge eiendommen innen tre år etter at skjøtet er tinglyst. Dersom kjøper ikke har ferdigstilt en bustad på eiendommen enten med midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen tre år, har Ålesund kommune rett til å kreve eiendommen tilbake skjøtet til kommunen til salgssummen med fradrag for kommunens tinglysningsomkostninger.

Ålesund kommune beholder en forkjøpsrett hvis eiendommen skifter eier før den er bebygget. Kjøpesummen er opprinnelig salgssum med fradrag for kommunens tinglysningsomkostninger.

Ålesund kommune beholder også rett til, uten erstatning av noe slag, til 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.

Tomten er skilt ut fra en større eiendom, også kalt hoved bøllet. Det er mulig at det er tinglyste rettigheter eller forpliktelser knyttet til de tre tomtene i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for disse tre tomtene.

Tomten selges ellers uten andre pengeheftelser, leieavtaler eller festeavtaler enn det som er nevnt over.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper må på vanlig måte betale kommunale avgifter. Endelig beregning skjer etter at boligen er bygget.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Det er ikke innhentet formuesverdien på tomten, eiendommen. Ved nyoppførte boliger beregner Skatteetaten formuesverdien (skatteverdien) etter en standardisert metode, ikke nødvendigvis etter byggekostnader. Den tar utgangspunkt i boligens areal (primærrom) og statistisk kvadratmeterpris for kommunen/området, med en reduksjonsfaktor fordi formuesverdi for bolig normalt skal være lavere enn markedsverdi.

REGULERING

Tomten ligger innenfor reguleringsplanen 1504693 Flisnes vest. Området har arealformål frittliggende småhusbebyggelse og med BYA=25%. Tomten som nå selges er angitt som Gbnr. 14/73 i reguleringskart / planen. Kopi av detaljreguleringsplanen, reguleringsbestemmelsen følger vedlagt.

VEI, VANN OG AVLØP

Kjøper må selv sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Tilknytningsgebyrene som betales er ikke inkludert i kjøpesummen. Kart over eksisterende vann- og avløpsledninger følger vedlagt.

LEKEPLASS GBNR. 11/164

Eiendommen Gnr. 14, Bnr. 73 skal få hjemmel til fellesarealet som utgjør lekeplassen. Den endelige eierbrøken er ikke fastsatt, men det estimeres at andelen vil utgjøre mellom 1/26 og 1/32 av det totale arealet.

VIDERE UTBYGGING AV NÆROMRÅDET

Ålesund kommune er i ferd med å bygge ut området som ligger nordøst for de tre tomter som nå selges. Det er planlagt en gang- og sykkelvei fra innerst i Mikkelines veg og ned til dette tomteområdet. Det er ikke bestemt når dette arbeid vil være sluttført.

BUDGIVNING

Bud og eventuelle senere bud forhøyelser må sendes skriftlig til Ålesund kommunale eigedom KF. Budskjemaet som følger vedlagt må benyttes. Denne kan enten sendes inn i original, eller skannes og sendes som vedlegg til en epost. Epostadressen og annen kontaktinformasjon i forbindelse med budgivning fremgår av budskjemaet. 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 4 timers frist som løper i en periode mellom kl. 8-16 på hverdager, slik at det blir anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden.

Ålesund kommunale eigedom KF vil gjøre bud kjent for andre interessenter, og tar forbehold om å kunne sende over kopi av budjournalen i anonymisert form til de som har lagt inn bud på eiendommen. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at Ålesund kommunale eigedom KF er en kommunal virksomhet. Det kan være at enkelte øvrige opplysninger vil kunne gjøres kjent etter offentlighetslovens bestemmelser.

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 eignedom 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 eignedom KF står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalt «motbud») avtalerettslig er 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. Tomten er verken inngjerdet eller avspærret, og interessenter kan foreta besiktigelse på egenhånd.

OVERTAKELSE

Overtakelsen skjer etter nærmere avtale. Det kan avtales en relativ rask overtakelse.

TAKST

Det er innhent takst på tomten. Kopi av takstene følger vedlagt.

KONSESJON

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

BYGGEARBEID, BYGGEMELDING MV.

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

AVTALEBETINGELSER

Kjøper bør lese gjennom alle salgsdokumenter nøye. Alt som står tydelig i dokumentene, regnes som kjent av kjøper. Slike forhold kan ikke senere klages på som mangler, selv om dokumentene ikke er lest.

Alle interessenter bør undersøke eiendommen grundig, gjerne med fagperson, før bud gis. Kjøper som kjøper uten å se eiendommen, kan som regel ikke klage på forhold som burde vært oppdaget.

Salg til ikke-forbruker; Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er». Da er selgers ansvar begrenset etter avhendingslova § 3-9. Kjøpers undersøkelsesplikt, inkludert oppfordringen til å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

NÆRMERE OM EIERFORHOLD, SALGSPROESSEN OG OVERDRAGELSEN

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

Alle innbetalinger i forbindelse med kjøp av eiendommer skal gjøres til konto 4202.46.54669 tilhørende Ålesund kommunale eigedom KF.

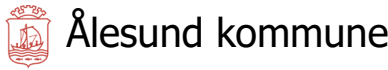
Kjøpesummen med tillegg av tinglysingsomkostninger må være innbetalt til ovennevnte bankkonto før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken/finansieringsselskapet sende pantedokumentet til Ålesund kommunale eigedom KF i god tid før overtakelsen.

VEDLEGG

Følgende dokumenter følger vedlagt:

- Matrikelinformasjon
- Situasjonkart
- Reguleringsplankart
- Detaljreguleringsplan, plan bestemmelser for boligområde på Flisnes
- Situasjonkart, vann og avløp
- Takst for eiendommen
- Budskjema

Matrikkelenhet 1508 - 14/73/0/0



Eiendomsinformasjon

Kommune	Ålesund kommune	Seksjonert	Nei	Areal oppgitt	0	Registrert jordskifte krevd	Nei
Kommunenr	1508	Tinglyst	Ja	Areal beregnet	1017,1	Registrert grunnerverv	Nei
Gårdsnr	14	Kulturminner registrert	Nei	Arealkilde	Ikke oppgitt	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	73	Grunnforurensing registrert	Nei	Etablert dato	1.6.2015	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: 365810,02763 Nord: 6924719,393397 EPSG:25832	Nymatrikulert	Nei	Oppmåling ikke fullført	Nei		
Grunnboksutskrift	Bestill bekreftet Vis ubekreftet						

Eiere (1)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Nummer	Navn	Adresse	Dato fra	Andel
				Hjemmelshaver			ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND	21.8.1973	1/1

Forretninger (4)

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Tinglysningsstatus (endret)	Komm.saksref	Annen referanse	Signatur	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	1.1.2024	1.1.2024	Tinglyst (1.1.2024)			smatmynd		14/73	0
Annen forretningstype	8.6.2021	18.6.2021		21/3287		Smordalrobert		14/23	0
								11/148	0
								14/73	0
								11/2	0
								11/30	0
								11/153	0
Omnummerering	1.1.2020	1.1.2020	Tinglyst (1.1.2020)			smatmynd		14/73	0
Oppmålingsforretning	13.5.2015	29.5.2015	Tinglyst (4.6.2015)	14/6908		1504smr	Mottaker	14/73	1017,1
								11/30	0
							Avgiver	14/23	-1017,1
								14/72	0

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer	14/6908

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: 365810,0276342 Nord: 6924719,39345412 EPSG:32632	1017,1	Ja	Nei	

Anleggsprosjeksjonsflater (0)

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



Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 14 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

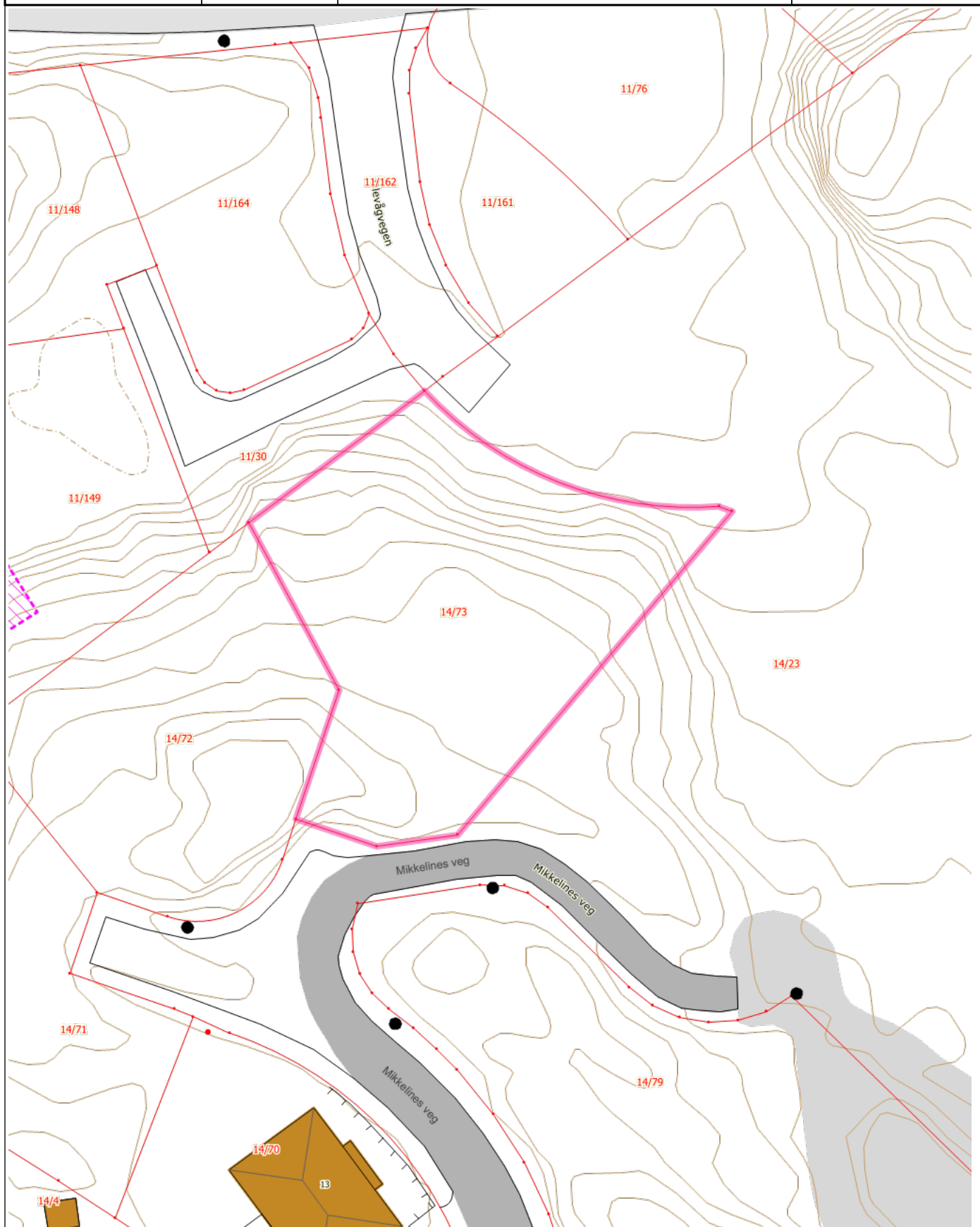
Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:500

Ålesund kommune





Reguleringsplan med situasjon (1:10.000)

Eiendom: Gnr: 14 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

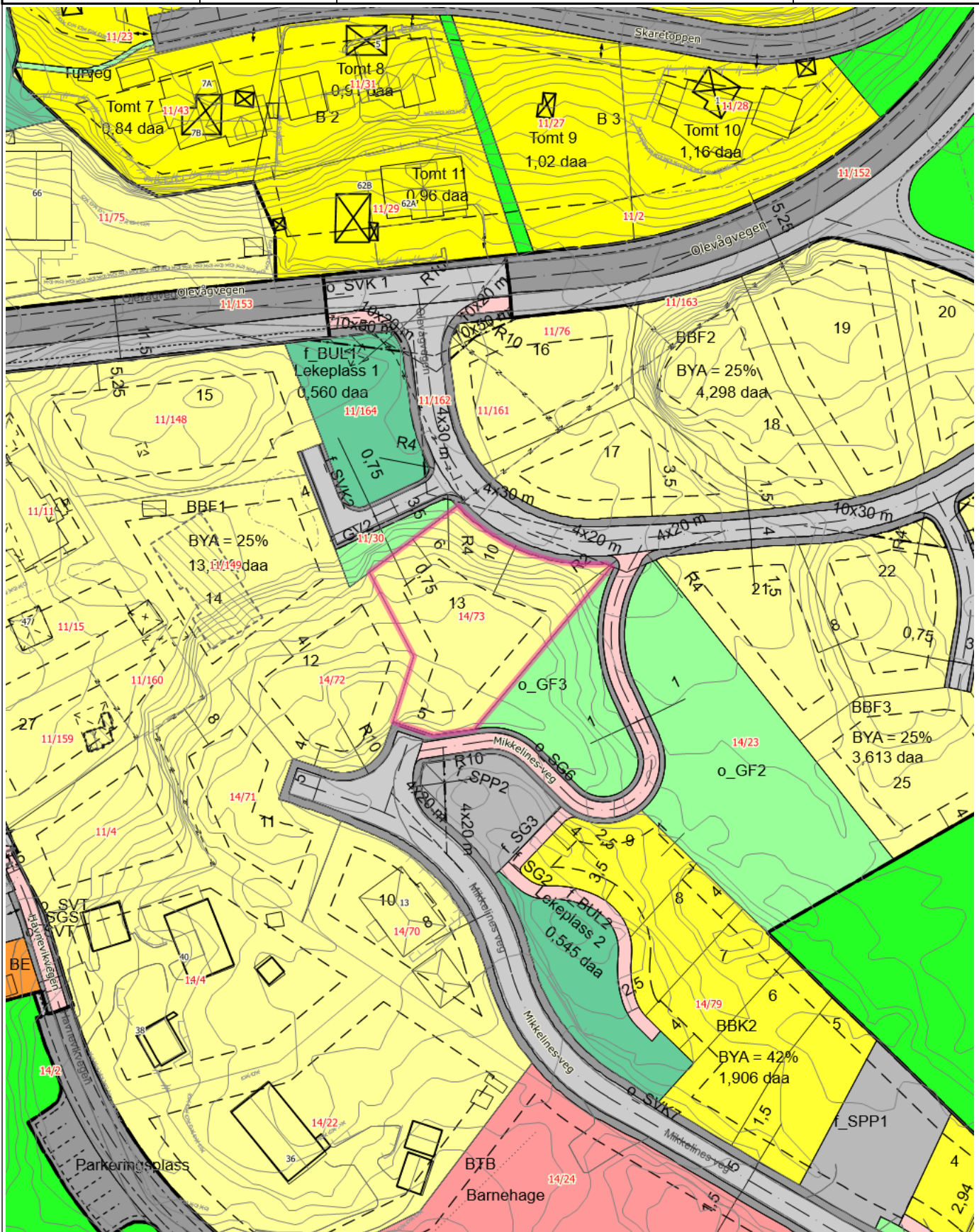
Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000

Alesund kommune





DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ FLISNES, GNR./BNR. 14/23 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
15044679	10/1469	10.10.2013	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (BB)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Barnehage (BTB)
- Lekeplass, felles (f_BUL)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles avkjørsel (f_SVK)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_SAV)
- Gangveg/gangareal, offentlig og felles (o_SG, f_SG)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Parkeringsplass, felles (f_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_GF)
- Vegetasjonsskjerm, felles (f_GV)

4. Sikringssone (pbl. §11-8 a, jf. §12.6)

- Frisikt

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen, unntatt for BBK1 og BBK2. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme område får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Det stilles krav til samme takform for boliger innen BBK1 og BBK2. Skjemmende farger er ikke tillatt, og formannskapet kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Byggematerialer skal være i mur og tre, og farger skal være naturlige og mørke.

Byggverk og offentlige uterom, inkl. lekeplass, skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk menes også tekniske anlegg som for eksempel vegger, gangveger og trafostasjoner.

Garasjer og carporter skal byggesøkes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for hele tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning søkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

Så langt mulig, bør det legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på egen tomt. Overflaten bør bare forsegles så langt det er nødvendig (f.eks. for parkering).

3.7 - Lekeplasser:

f_BUL1-2 (felles) er avsatt til lekeareal og samlingsplass for planområdet, og skal opparbeides med et variert utvalg av lekeapparater/konstruksjoner, benker og bord. Der det er naturkvaliteter i terreng og vegetasjon skal disse bli tatt vare på, se pkt. 4.5. Se også pkt. 4.5 om kvartalslekeplass.

Arealene skal sikres med gjerde mot veg. Utomhusplan skal legges fram for kommunen for godkjenning før tiltak iverksettes.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

Lekeplass o_BUL og f_BUL1 skal ha tilgjengelig tilkomst for bevegelseshemmede, i likhet med gangveger f_SG1 og f_SG2. Lekeplass f_BUL2 skal ha tilgjengelig tilkomst for bevegelseshemmede på lekeplassens slakeste parti.

Universell utforming skal tilstrebes, jf. krav i TEK, og dokumenteres ved byggesøknad. Boenhetene innen BBK1-BBK2 skal ha tilgjengelig (trinnfri) tilkomst til inngangsplanet, og minimum 2/3 av boligene innen BBK1-BBK2 skal ha livsløpsstandard.

3.9 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens §8 andre ledd.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.2.2008).

3.11 - Byggesøknad:

Byggesøknad for tiltak innen plankartet skal inneholde tegninger (plan, snitt, fasader, inkl. situasjonsplan for den enkelte tomt) og perspektiv som viser hvordan tiltaket tilpasser seg terreng og øvrig bebyggelse. Se pkt. 4.4 for tilleggsdokumentasjon for barnehageformålet.

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vise eksisterende og ny vegetasjon, terreng, kjøreadkomst og trafikkeareal, oppholdsareal og parkeringsløsning på den enkelte tomt. Planen skal være kotesatt og inngangsparti skal tegnes i detalj. Det skal vises kotesatt snitt av tomten vinkelrett på inngangsparti. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. Ved krav om universell utforming skal dette dokumenteres.

Situasjonsplan for BBK1-BBK2 skal vise alle tomtene samlet, inkl. lekeareal, gangareal og parkering, for øvrig gjelder samme krav til situasjonsplan som beskrevet over.

Kommunen kan kreve utarbeidet tegninger/skisser/illustrasjoner som grunnlag for vurdering av tiltakets konsekvens for fjernvirkning og silhuett.

3.12 – Parkering

Det skal være min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering må anordnes på egen tomt, unntak for boenhetene innen BBK1-BBK2, se pkt. 4.3.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Boligbebyggelse (BB):

BB er del av tilliggende plans byggeområde BE16, og er medtatt i planområdet pga krav om frisktone i kryss o_SVK1 x o_SVK5. For bestemmelser til BB, se tilliggende plan, byggeområde BE16.

4.2 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Takformen skal fortrinnsvis være saltak eller pulttak med takvinkel 22 – 42 grader. Pulttak kan ha øvre gesimshøyde maks. 9,0 m og nedre gesims maks. 6,5 m. Flate tak kan vurderes dersom helhetsvurdering ift. terrengtilpasning, bygde- og landskapsomgivelser taler for det, og gesimshøyde på 7,2 m kan i så fall tillates.

Det er høydebegrensning på tomt 18, 19 og 22. På tomt 18 og 19 (innen BBF2), tillates bolig med maks. gesimshøyde på kote +31,00 og mønehøyde på maks. kote +34,00. På tomt 22 (innen BBF3) tillates bolig med maks. gesimshøyde på kote +30,00 og mønehøyde på maks.

kote +33,00. For tomt 18, 19 og 22 gjelder dog samme krav til gesims- og mønehøyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng som nevnt i avsnittet over.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=25. Unntak for tomt 26, der utnyttelsen ikke skal overstige %-BYA=30. Parkeringsareal inngår i utregnings-grunnlaget.

Garasjer med saltak skal ikke ha større gesimshøyde enn 3 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Garasjer med pulttak eller flate tak skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Takform for garasje må være tilpasset boligen. Det bør være samme takvinkel som boligens takvinkel, men vinkel og takform kan fravikes dersom det ved en helhetlig vurdering taler for at det gir en funksjonell og estetisk god løsning.

4.3 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innenfor område BBK1-BBK2 skal det bygges kjedet småhusbebyggelse (eneboliger i kjede) med mellomliggende garasje/carport for tomt nr. 5 og 6, mellomliggende bygg (del av bolig) for tomt nr. 1-4 og 7-9. Mellomliggende bygg/garasje/carport skal være i én etasje og ha flatt tak for overliggende uteoppholdsareal. Gesims- og mønehøyde for boligen skal være maks 6,0 m og 9 m ved saltak, for pulttak øvre gesims maks. 9,0 m og nedre gesims maks. 6,5m. Saltak/pulttak skal ha takvinkel 22-42 grader. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. For flate tak tillates maks gesimshøyde 7,2 m. Alle boliger i BBK1-BBK2 skal ha samme takform og lik bygningsform.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver boenhet. For gjesteparkering avsettes min. 0,25 plass pr. boenhet i f_SPP1-f_SPP2.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=42 ekskl. parkeringsareal. For beregning av utnyttelsesgrad for den konsentrerte bebyggelsen, skal brutto tomteareal bestå av BBK1 og BBK2. Der det ikke er lagt inn byggegrense i BBK1-BBK2, kan bolig plasseres inntil nabogrense.

I forbindelse med byggesøknad må det foreligge en samlet situasjonsplan for hele BBK1-BBK2, som viser at den gjennomsnittlige utnyttelsen ikke overskrides. Størrelsen på det bebygde arealet skal være tilnærmet lik på alle tomtene. Variasjon i tomtestørrelser vil gi varierende utnyttelse for den enkelte tomt.

Kommunen skal kreve utarbeidet bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområde dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

4.4 - Annen offentlig/privat tjenesteyting (BTB):

Området skal brukes til offentlig eller privat barnehage. Barnehagen kan bygges i 2 etasjer og maks BYA skal ikke overstige 35 %. I planlegging av utearealene skal Barnehageloven samt Veileder for utforming av barnehagens utearealer benyttes. Utearealet skal være 6 ganger større enn innvendig netto leke- og oppholdsareal. Gesims- og mønehøyde for saltak/pulttak tillates maks 6,5 m og 9,5 m, med takvinkel 22 – 42 grader. For flatt tak tillates gesimshøyde maks 8 m. Barnehagens utearealer skal være allment tilgjengelige for lek utenom barnehagens åpningstid.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan for hele delområdet. Planen skal vise plassering av parkering for bringing og henting, parkering for ansatte, ev.

byggetrinn og arealbruk for øvrig. Utomhusplanen skal videre vise hoveddisposisjonen for ulike typer lek og aktiviteter som en del av driften av barnehagen.

Eksisterende tilkomstvei til barnehagetomta må oppgraderes etter kommunal veg- og gatenorm før brukstillatelse gis. Fortau skal opparbeides med standard iht. kommunens gjeldende vegnorm. Avkjørselspil fra SVK6 er kun retningsgivende og avkjørsel skal legges slik at den er til minst mulig ulempe for naboer i sør. Parkering og snuplass i tilknytning til barnehagen skal anlegges innenfor BTB. Se rekkefølgekrav pkt. 8.1

4.5 - Lekeplass (f_BUL) og kvartalsleikeplass:

Felles lekeplass f_BUL1 skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet, og evt. framtidige fradelinger. Lekeplass f_BUL2 skal være felles for boenhetene innen BBK1 og BBK2.

Lekeplassene f_BUL1-2 skal nyttes til småbarnslekefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Lekeplassene skal på det flateste partiet opparbeides med sandkasse, dissestativ, sklie, benker og bord. Området kan opparbeides med beplantning, mur, belysning, andre lekeapparater, gangstier, vannarrangement og andre parkmessige installasjoner dersom dette ikke forringer områdenes naturkvaliteter. Kollen i f_BUL2 skal bevares som naturterreng.

I opparbeiding av kvartalsleikeplassen i friområdet i naboområdet i øst, skal det legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som: sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, vannarrangementer, hinderløype med mer. Detaljplan for kvartalsleikeplassen, som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, mur, skjæringer og skråninger som opparbeides, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.6 - Krav om uteoppholdsareal for boliger:

Det skal redegjøres for størrelse på uteoppholdsareal i byggesøknaden. Det skal minimum være 80 m² brukbar privat uteoppholdsareal på terreng for alle boliger innen planområdet. Arealet skal ha solinnfall, være flatt eller svakt skrånende, og skal være på egen tomt. Utearealet skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligen.

For boliger i BBK1-BBK2 kan utearealet være en kombinasjon av uteareal på terreng, takterrasse og/eller veranda/balkong, samt andel av felles leikeareal.

4.7 - Riving:

Bygg (hytter/boder/skur) som tillates revet er påført plankartet. Rivesøknad må godkjennes av kommunen.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK):

I offentlige trafikkområde, o_SVK1 (Industrigate 1), o_SVK4, o_SVK5, o_SVK6 og o_SVK7 (tidligere henholdsvis boliggate 4, 5, 6 og 7), skal det bygges kjøreveger med

tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Kommunens veg- og gatenorm skal følges. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i vegbanen etter nærmere avtale med kommunen. Reguleringsbredde er påført plankartet.

5.2 - Kjøreveg, felles avkjørsel (f_SVK):

Fellesavkjørsel f_SVK1 opparbeides som privat avkjørsel for tomt nr. 24, 25 og evt. 22 og 23. f_SVK2 opparbeides som privat avkjørsel for tomt nr. 14 og 15. Avkjørsel kan også gjelde for ev. framtidige fradelinger fra tomtene. Reguleringsbredde er påført plankartet. Det er valgfritt for tomt 23 å anlegge adkomst fra o_SVK4 eller f_SVK1, men det er ikke anledning til å ha adkomst fra snuhammer.

5.3 – Parkeringsplass for BBK1-BBK2, felles (f_SPP):

For hver boenhet i BBK1-BBK2 skal det etableres 2 parkeringsplasser, og 0,25 parkeringsplass for gjesteparkering pr. boenhet.

Parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 skal brukes til privat felles parkering for henholdsvis BBK1 og BBK2, unntak for tomt 5 og 6 i BBK2 der parkering skal skje på egen tomt.

5.4 – Gangveg/gangareal (o_SG, f_SG):

o_SG6 (tidl. regulert gangveg 6) reguleres som offentlig gangveg, uten krav til universell utforming (stigningsforhold), grunnet bratt skråning.

f_SG1 og f_SG2 er felles, private gangveger for gangadkomst til boenhetene i BBK1 og BBK2. Gangvegene er kjørbare for nødtilfelle, og skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede. f_SG3 gir adkomst til o_SG6 og friområdet. Reguleringsbredde er påført plankartet.

5.5 - Fortau (o_SF):

Fortau er regulert langs o_SVK6 (boliggate 6) og ved kryssene ut i o_SVK1 (Industrigate 1 vest). Reguleringsbredde er 3 m og 1 m sideareal.

5.6 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SAV):

Dette formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen som grøft, skjæring, fylling, mur, rekkverk med mer. Tekniske anlegg i grunnen kan anlegges i dette formålet.

Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

I forbindelse med utbygging av veg eller forskyvning av kryss, skal tilstøtende areal som blir berørt stilles til igjen, herunder eksisterende avkjørsler og gangadkomster.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Friområde, offentlig (o_GF):

Friområdet er en del av tilgrensende friområde.

o_GF2 og o_GF3 kan opparbeides med akebakke og hinderløype, som framstår som naturpreget og tar hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Terrengbearbeiding i

hinderløype må gjennomføres med materialer som tilfredsstiller krav til fallhøyde fra konstruksjon, men skal framstå som naturpreget i størst mulig grad. Areal utenom hinderløypa skal være uberørt og naturlig og med eksisterende vegetasjon intakt.

Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdene.

6.2 - Vegetasjonsskjerm (f_GV):

Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm mellom bebyggelsen i BBK1 og o_SVK6-7 (boliggate 6/7). Beplantningen må ikke skje innenfor frisiktsonen.

6.3 – Gangsti:

Gangsti vises som illustrasjonslinje på plankartet, og opparbeides fra f_SPP1 mellom BBK1 og BBK2 som snarvei ned til tiliggende friområde. Gangstien skal kun framstå som en smal sti med minimalt inngrep i terrenget, og skal ikke anlegges som en turveg. Beskjæring av vegetasjon på begge sider av stien kan utføres, men skal skje på en skånsom måte.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet. Dette gjelder også for frisiktzone i BB, som er del av tiliggende plans byggeområde BE16.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Industrigate 1 må være opparbeidet før boliger på boligtomt 14 – 26, samt gnr. 11, bnr. 2, 4, 11, 15 gis brukstillatelse.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK1 må gangveg f_SG1 og parkeringsplass f_SPP1 være etablert. Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK2 må gangveg f_SG2 og parkeringsplass f_SPP2 være etablert.

Gangveger/gangareal, fortau og gangsti må opparbeides før første bolig i planområdet gis brukstillatelse.

Fortau, uteareal og parkeringsplasser for boliger skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligen.

Før det gis brukstillatelse til barnehagen skal fortau østfra og fram til barnehagens avkjørsel opparbeides innenfor BTB. Eksisterende tilkomstveg til barnehagen må oppgraderes etter kommunal veg- og gatenorm før brukstillatelse gis.

8.2 - Skolekapasitet:

Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet.

8.3 - Felles lekeplasser:

Opparbeiding av f_BUL1 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen planområdet. Opparbeiding av f_BUL2 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen BBK1-BBK2.

8.4 Leike- og friluftlivstiltak

En samlet utbyggingsplan for leike- og friluftslivstiltak (inkludert kvartalsleikeplass) for Flisnes næringspark og Havnevika med tilstøtende områder, med plan for finansiering og realisering, skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.

8.5 – Sikring:

Det skal utarbeides en sikringsplan for bratte skrenter/høye fjellskjæringer og lignende, med forslag til sikringstiltak mot fallulykker. Mot veg skal leikeplassene sikres med gjerde. Nødvendig sikring i tråd med sikringsplanen må være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i planområdet. Det må spesielt vurderes sikringstiltak rundt leikeplassene.

8.6 - Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.

*

Nordplan AS/VH Plan og bygning, revisjon D 15.07.13
Pkt. 4.5 revidert av Ålesund formannskap 20.8.13

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 10.10.2013, sak 093/13

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -



Vann og avlop

Eiendom: Gnr: 14 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

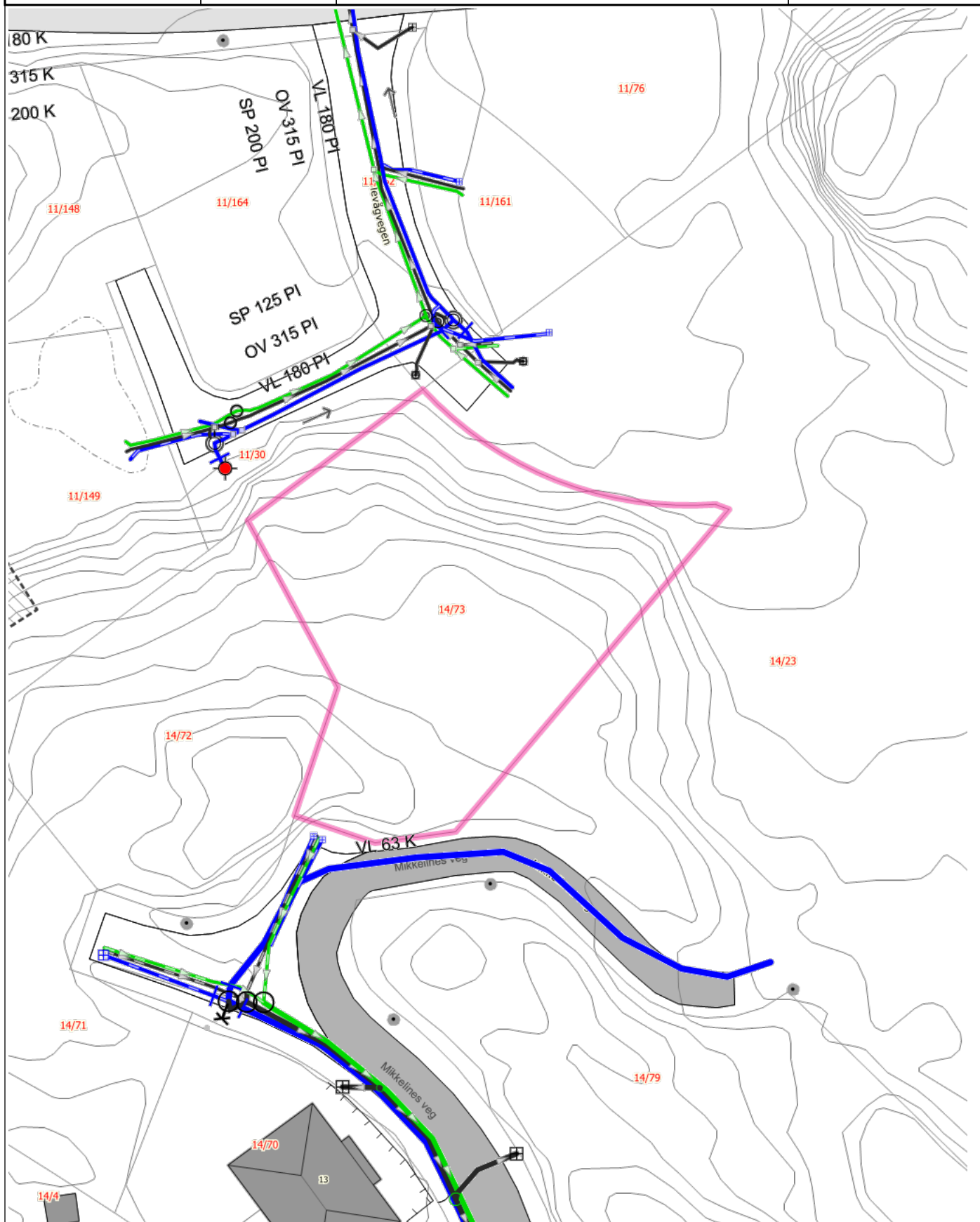
Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:500

Ålesund kommune



Verditakst Tomt

📍 Mikkelines veg - tomt 13 , 6013 ÅLESUND

📖 ÅLESUND kommune

gnr. 14, bnr. 73

Markedsverdi

2 800 000

Tomteareal 1 017,10 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 14127-1536

Referansenummer: SF9442

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



Gyldig rapport
29.01.2025

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

Kr2 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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en byggeklar boligtomt i et populært boligområde i populært boligområde vest for Havnevik og Flisnesfeltet i Blindheim/Emblemsområdet i Ålesund Kommune.

Boligen blir vendt mot nordvest - tomten har et tilnærmet flatt parti mot snuplass og skrånende mot nordvest og vil få fri utsikt. Tomten er vurdert kurant å opparbeide.

Tomten er godt egnet som eneboligtomt. Det vises til reguleringsbestemmelser for boligfeltet når det gjelder utnyttelse. Tomten regnes for å være en normalt stor boligtomt med god plass for både bolig og garasje.

Det er ute for salg 31 tomter/tomteområder pr. dato i Ålesund Kommune fra Hessa til Flisneset. Tomtene med størrelse som denne og vurdert omtrentlige fasiliteter/beliggenhet som denne ligger mellom 1.800.000 og 3.000.000 + to tomter i Remvika til 4 mill og 4,5 mill. Nabotomtene mot nordvest er solgt i 2024 - gnr 11/148 for kr 3.750.00 og gnr 11 bnr 149 for kr. 2.900.000.

I verdifastsettelsen så er verdien av eiendommen regnet byggeklar dvs. som den står med vann og avløpsledninger lagt til tomtegrense.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

02.12.2024 Steinar Åkre

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	14	73		0	1017.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mikkelines veg

Hjemmelshaver

Ålesund Kommune

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Boligtomt vest for boligfeltet i Havnevik sørvest for Flisnesfeltet og øst for Eikenosvågen i området på Emblem i Ålesund Kommune. Det er samme avkjørsel fra Magerholsvegen som til Flisnes via rundkjøringa så så videre mot sør og vest. Det er opparbeidde asfalterte veger til området. Eiendommen er en del av en større utbyggingen som har pågått siste åra på på Flisnesfeltet og i Havnevik. Mange nye boliger i nærområdet og flere nye ubebygde tomter. Det er relativt flat adkomst fra øst til denne eiendommen ligger ved enden av denne vegen mot vest. Det er gangvegforbindelse mot nordøst til områdene på nordøstsiden av eiendommen. Dette er tomt lengst mot nord av tre ubebygde tomter i enden av denne vegen mot vest. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvare i nærområdet - også gangavstand til ungdomsskole og idrettsanlegg på Blindheim. Større tomt rett ved regulert til barnehage. Avstander til Moa/Spjelkavikområdet 6 km tilsvarende avstand til bysentrum 17 km. Det er fri utsikt mot fra eiendommen i alle retninger da denne boligen blir liggende på en forhøyning i terrenget med skrånede terreng mot sør, vest og nord. Lett adkomst fra sør. Kort vei til fint turterreng på Emblemfjellet Holsfjellet og i nærområdet.

Beskrivelse av tomten

Denne ubebygde boligtomten er tomten nærmest gangveg mot nordøst og en av 3 ubebygget råtomter ved snuplassen i enden av Mikkelines veg mot vest - det er videre ubebygde tomter mot nordvest og nordøst. De ubebygde tomtene på nord og nordøstsiden ligger på et lavere nivå i terrenget. Det er nybygget asfaltert veg til tomten og bygget en ny liten gangveg fra snuplass mot nord - denne skal iht. reguleringsplanen bygges sammen med gangveg fra boligene som ligger mot nordvest. Det er synlig fjell med noe vegetasjon på tomten og det er påregnelig med sprengning. Tomten er naturtomt men småskog/trær er saget ned. Tomten er lett skrånende mot nordvest og bratt i front. Tomten er vurdert som en kurant boligtomt. Normalt stor tomt for enebolig med grei plass for både bolig og garasje. Det er gatebelysning i boligfeltet. Kommunalt utbygget boligfelt med tilknytning for vann og avløp. Vann og avløpsledninger framlagt til tomtegrense.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat stikkledning

Reguleringsmessige forhold

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse jfr reguleringsplan

Kommuneplan

Kommuneplanen ruller

Bygninger på eiendommen

Ikke bebygget

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	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	03.12.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.11.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	12.11.2024		Gjennomgått		Nei
Detaljreguleringsplan for boligområde Flisnes gnr 14 bnr 23	10.12.2013		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 innhentet, men mottatt reguleringsplan og reguleringskart for tomtene. Det forutsettes at tomtene er byggeklare.

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



BUDSKJEMA

Undertegnede inngir herved bud som følger:

Gnr./bnr.: 14/73 – Ålesund kommune (1508).

Kjøpesum:

_____ (med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyrer)

Overtakelse:

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. 16:00 dagen etter at budet er inngitt)

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

Budgiver(e):

Navn 1: _____ **Org.nr. / Født:** _____

E-post: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Navn 2: _____ **Org.nr. / Født:** _____

E-post: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Sted/dato: _____

Underskrift