

Sørsida felt A1 & A2

Sentral utviklingseiendom i Ålesund

HADRIAN


SØRSIDA



An aerial photograph of a coastal city, likely Trondheim, Norway, taken at dusk. The city is built on a peninsula and is surrounded by water. The sky is a mix of dark blue and orange, indicating the time is either sunset or sunrise. The city lights are on, and the water reflects the sky and the city lights. In the background, there are large, dark mountains. The text "Med respekt for fortid og utvikling for fremtid" is overlaid on the image in a white, bold, sans-serif font.

*Med respekt for fortid
og utvikling for fremtid*



Om Sørsida Utvikling AS

Sørsida Utvikling AS (Sørsida Utvikling) er et aksjeselskap som er heleid av Ålesund kommune. Selskapet ble etablert i 2019 for å realisere den planlagte utviklingen av Sørsida i Ålesund sentrum.

Sørsida skal i henhold til Ålesund kommunes eierskapsmelding for Sørsida Utvikling utvikles til å bli et foregangseksempel på byområde med bærekraftige løsninger som balanserer økonomiske, miljømessige og sosiale bærekraftsmål.

Du kan lese mer om selskapet på www.sorsida.no.



Mandat

Hadrian Eiendom AS (Hadrian) er engasjert av Sørsida Utvikling for å bistå med salg av felt A1 og A2 i områdeplan for Sørsida i Ålesund. Markedet skal gis mulighet til å by på feltene hver for seg og samlet.

Hadrian har et eksklusivt mandat til å forberede og forestå salg av eiendommene. Hadrian har ikke anledning til, på egen hånd, å føre forhandlinger eller på annen måte føre samtaler som er forpliktende for oppdragsgiver.

Selgerne står fritt til på ethvert tidspunkt å anta eller forkaste ethvert bud. Selgerne forbeholder seg videre retten til å endre tidsplanene for salget eller selve salgsprosedyren.





- ADRESSE:** Keiser Wilhelms gate 1 mfl. i Ålesund
- TRANSAKSJON:** Salg av eiendom (gnr/bnr)
- OBJEKT:** Del av gnr. 200 bnr. 373, 374, 368 og 370 i Ålesund med påstående bygg og anlegg
- TOMT:** Tomtene må fradeles, og vil utgjøre ca. 7 daa
- UTVIKLINGSAREAL:** Ca. 9-10.000 m² BRA inkl. parkeringskjeller iht plan
- EIER:** Sørsida Utvikling AS (org.nr 823 806 752)
- HJEMMEL:** Ålesund kommune



Illustrasjon, JAJA Architects. Flyfoto, Harald Valderhaug



Beliggenhet

Ålesund er den største byen mellom Bergen og Trondheim, og det sterkeste vekstområdet i regionen. For å opprettholde og styrke denne posisjonen ønsker Ålesund kommune å tilrettelegge for ny utvikling.

Eiendommene ligger i området kalt Sørsida i Ålesund, i den sørlige bykjernen. Det er en svært sentral beliggenhet, med kort avstand til det meste av tilbud.

Kort situasjonsbeskrivelse

I 2011 avholdt Ålesund kommune en åpen internasjonal idékonkurranse for utvikling av den sørlige bykjernen. JaJa Architects fra København vant konkurransen, med konseptet «Sundbyen» som styrker og viderefører byens allerede eksisterende kvaliteter. En områderegulering basert på konseptet ble endelig godkjent av Ålesund bystyre den 05.03.2015.

For å realisere utviklingsplanene vedtok Ålesund bystyre å etablere Sørsida Utvikling AS den 20.06.2019.

Salgsobjektet utgjør hoveddelen av område A i områdeplanen, bestående av Felt A1 og A2.

Områderegulering for Sørsida

Områdeplan for Sørsida ble vedtatt den 05.03.2015. Planen legger til rette for 129.960 m² ny bebyggelse, hvorav 96.340 m² over bakken. Av dette utgjør ca. 34.000 m² bolig, 32.900 m² forretning og omlag 20-25.000 m² til ny videregående skole/kulturskole. Planen omfatter også betydelige infrastrukturiltak, som etablering av Kulturhavna og Rådhusavna. De overordnede målsetningene for planen er blant annet å sikre en bærekraftig utvikling med fokus på høy kvalitet, økt kontakt med sjøen, Ålesunds historiske identitet og alternative transportløsninger.

Området som er markert med stiplet linje i kartet på neste side, er de eiendommene som er omfattet av Sørsida Utvikling sitt mandat.

Salgsobjektet omfatter deler av Felt A1 og A2 i områdeplanen, enten samlet eller hver for seg.



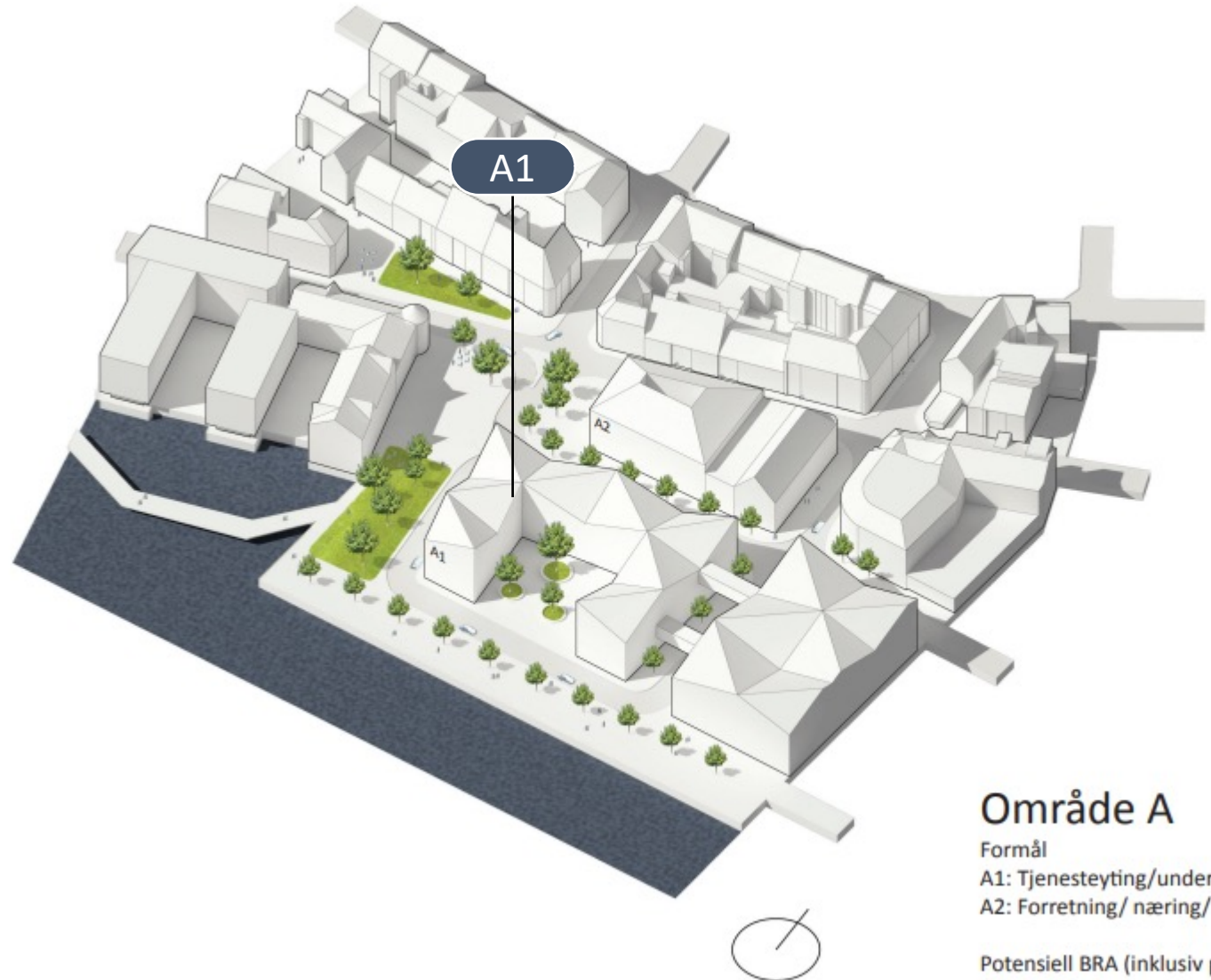


Salgsobjekt 1 – A1

Felt A1 er regulert til kombinert formål tjenesteyting/undervisning.

Område A1 har et samlet fotavtrykk på 1.950 m², og en maksimal BYA på 1.500 m². Byggeområdet har maksimal gesimshøyde på 13 m og mønehøyde på 18,5 m fra kote +3.

Deler av felt A1 er fradelt (gnr/bnr 200/711, ca. 500 m²), og benyttet til trafo og ladestasjon for skip. Denne eiendommen medfølger ikke i salget. Bygningsmassen opptar en BYA på ca. 500 m², og det gjenstår da BYA 1.000 m² på felt A1.



Område A

Formål

A1: Tjenesteyting/undervisning

A2: Forretning/ næring/ tjenesteyting

Potensiell BRA (inkludert parkeringskjeller)

A1: 8.000 m²

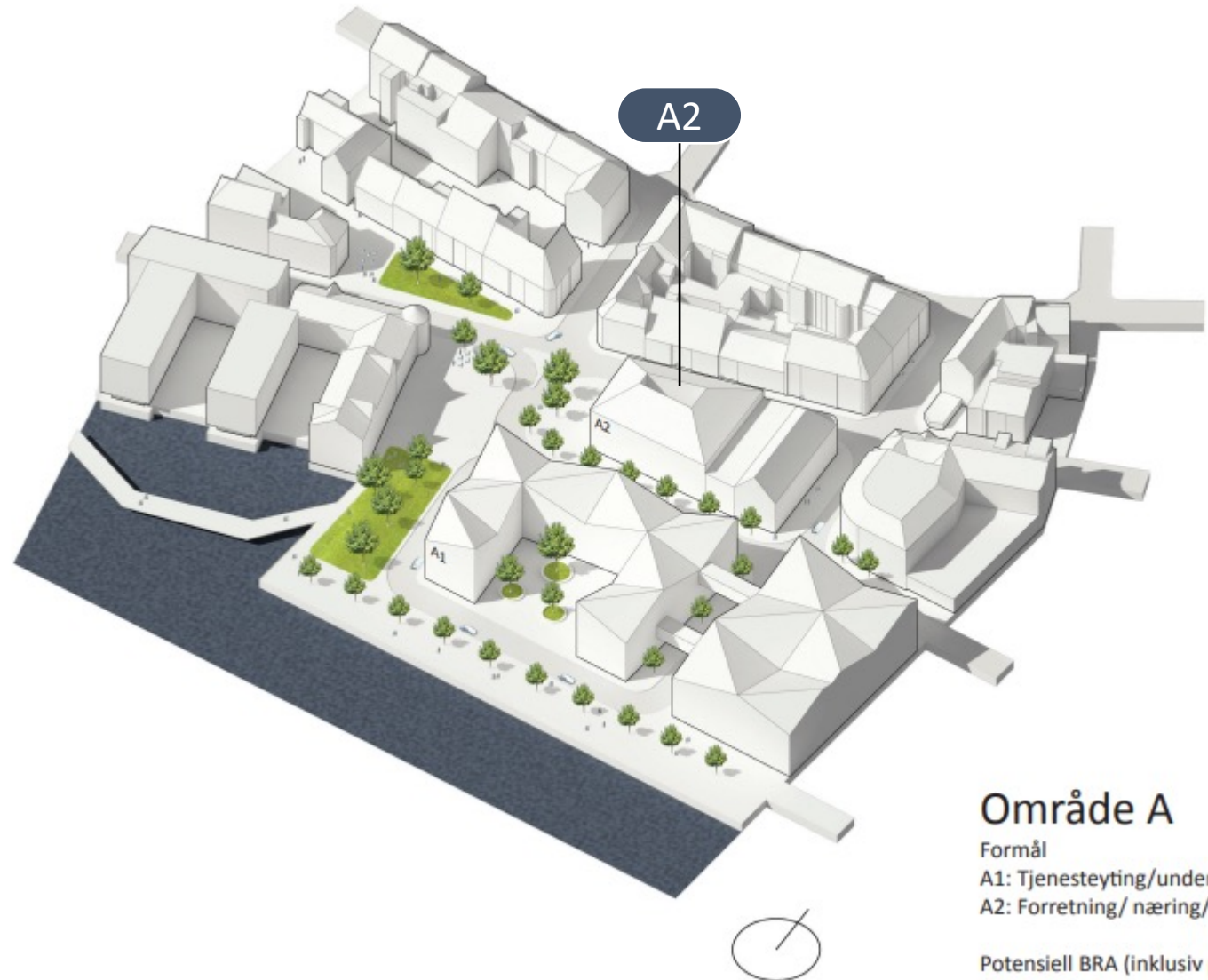
A2: 4.000 m²

Salgsobjekt 2 – A2

Felt A2 er regulert til kombinert formål forretning/næring/tjenesteyting. A2 har et samlet fotavtrykk på 1.000 m², med en gesimshøyde på 12,5 m og mønehøyde på 18 m fra kote +3.

Verneverdig bebyggelse

Området inneholder verneverdig bebyggelse, markert med hensynssone H570_1 på plankartet, jf. § 7.4 – Bevaring kulturområde.



Område A

Formål

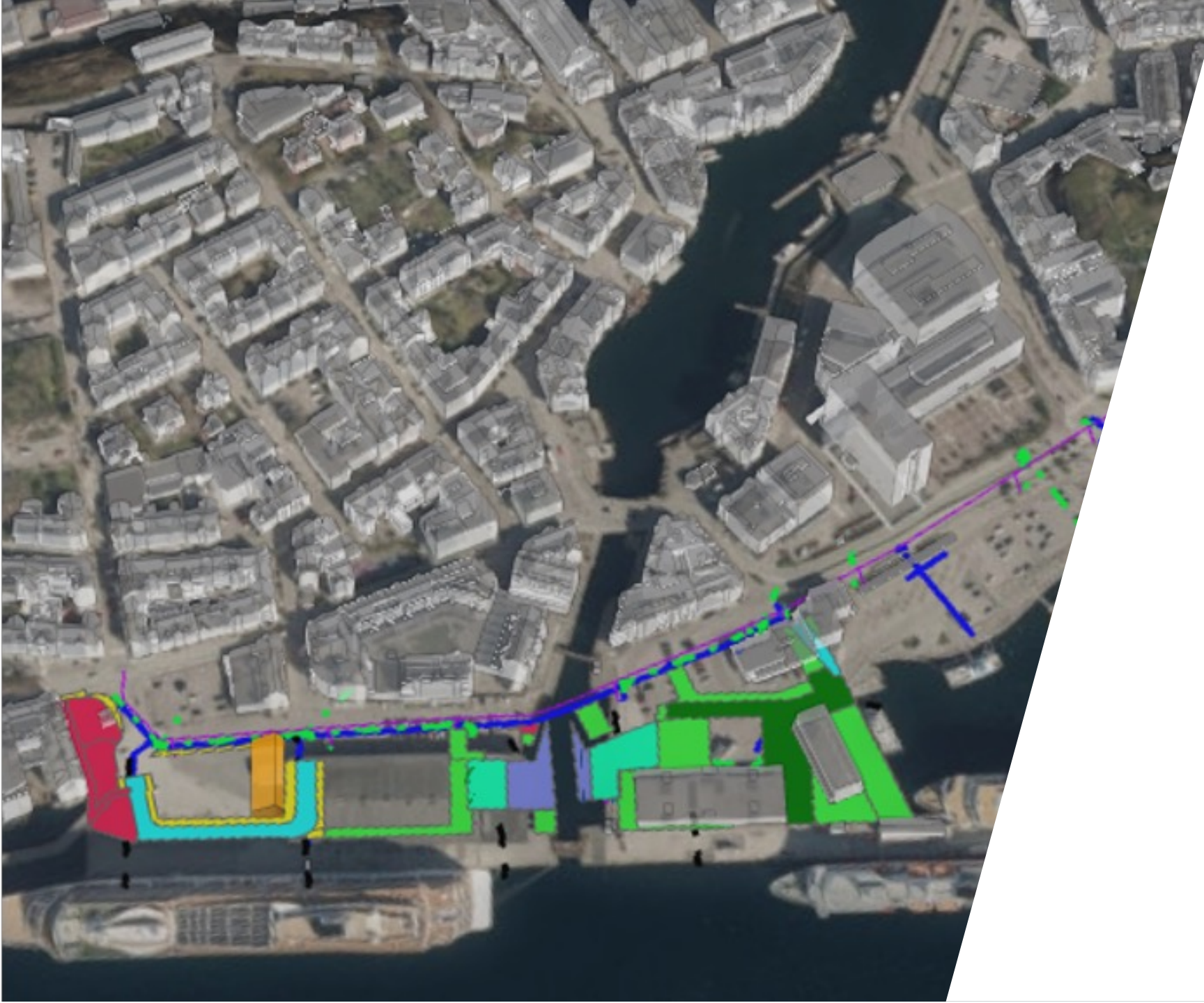
A1: Tjenesteyting/undervisning

A2: Forretning/ næring/ tjenesteyting

Potensiell BRA (inkludert parkeringskjeller)

A1: 8.000 m²

A2: 4.000 m²



Felles infrastruktur

For realisering av felles infrastruktur og byrom på Sørsida er det vedtatt at anleggsbidragsmodellen skal ligge til grunn. Modellen innebærer at utviklere av tomter på Sørsida gir et kontantbidrag til et infrastrukturselskap, foreløpig kalt Sørsida Infrastruktur (u.s.), som vil forhandle utbyggingsavtale med Ålesund kommune, og stå som utførende og koordinerende ledd for å få realisert infrastruktur og felles byrom.

Sørsida Utvikling har engasjert Norconsult for å estimere kostnader til felles infrastruktur innenfor planområdet. Arbeidet er pt. ikke ferdigstilt, men foreløpige estimater tilsier en kostnad på 2.250 – 2.750 NOK/BRA eks. mva.

Eventuelle offentlige bidrag til å dekke disse kostnadene er ikke vurdert, og må avklares gjennom arbeidet med utbyggingsavtale.

An aerial photograph of a waterfront urban area. In the foreground, there is a parking lot with several cars and a blue bus. A large, modern building with a grey roof and blue accents is prominent. To the left, a road with a 'BUSS' stop is visible. The background shows a body of water, a pier, and more buildings. The overall scene is a mix of urban infrastructure and waterfront development.

«Planen muleggjer viktige byplanmessige grep. Dei overordna målsettingane for planen er mellom anna å sikre ei berekraftig utvikling med fokus på høg kvalitet, auka kontakt med sjøen, Ålesunds historiske identitet og alternative transportløysingar.»

(alesund.kommune.no)

Salgsstruktur

Omkostninger

Ved eiendomsoverdragelse påløper følgende kostnader for kjøper:

Dokumentavgift til staten:	2,5 % av kjøpesum
Tinglysingsgebyr skjøte:	NOK 585,-
Tinglysingsgebyr pantobl.	NOK 675,- pr. stk. inkl. pantattest
Evt. andre gebyrer.	

Dersom kjøper eller kjøpers bank forlanger tilleggsforsikring for første oppgjør, skal kostnad ved dette dekkes av kjøper.

Budgivning

Potensielle kjøpere inviteres til inngivelse av bud på eiendommen med basis i dette salgsprospektet med vedlegg og de forutsetninger som legges til grunn her. Det forutsettes at budgiver har satt seg inn i dokumentasjonen. Det legges opp til en åpen budgivning.

Bud skal kun avgis skriftlig til megler. Finansiering må dokumenteres som vedlegg til budet. Budet skal signeres av en person som har prokura eller signaturrett. Kopi av firmaattest og legitimasjon vedlegges bud. Dokumentasjon som underbygger tilliten til budgivers betalings- og gjennomføringsevne kan bli tillagt vekt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er et næringsoppdrag og at Lov og Forskrift om Eiendomsmegling derfor fravikes hva gjelder bud og budprosess, herunder innsyn i budprotokoll. Budprotokoll fremvises kun i anonymisert stand til kjøper/budgivere.

Bud med forbehold vil under ellers like forhold blir rangert lavere enn bud uten forbehold. Det opplyses at selger kan gå i forhandlinger og/eller akseptere bud når som helst, uten å måtte opplyse om dette til ev. andre budgivere og/eller interessenter. Selger forbeholder seg retten til å forkaste samtlige bud, herunder ev. velge å ikke gjennomføre et salg.



Ved vurderingen av innkomne bud, forbeholder Sørsida Utvikling seg retten til også å vektlegge andre faktorer enn pris. Budgivere oppfordres til å levere en kort beskrivelse av sine planer for eiendommene (inkl. tentativ fremdriftsplan), og å dokumentere egen erfaring og gjennomføringskraft.

Sørsida Utvikling har en målsetting om at Sørsida skal nå de kommunale forpliktelsene om å være en nullutslippsbydel. Dette skal gjøres ved å utvikle Sørsida til å bli et foregangseksempel på byområde som balanserer økonomiske, miljømessige og sosiale bærekraftsmål. Sørsida Utvikling skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og skal i den sammenheng ivareta offentlige og byutviklingsmessige hensyn.

For å kunne få dette til, og kunne dokumentere det, vil en områdesertifisering av utbyggingen på Sørsida være nødvendig. Uavhengig av hvilken sertifisering vi velger kreves det at tomtøkjøpere er med på å underbygger dette gjennom ambisjonsnivået de velger på sine bygg.

Sørsida skal være for alle. Det skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet, være kombinasjon av kommersielle og ikke-kommersielle aktiviteter og Sørsida Utvikling ønsker at det legges vekt på funksjoner som er tilrettelagt for alle brukergrupper.

Ansvar for avgitt informasjon

Informasjonen i dette prospekt er hentet fra selger og fra offentlige kilder. Informasjonen er bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvar for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Hadrian Eiendom AS fraskriver seg ansvaret for ethvert tap som følger av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt for tap som på annen måte oppstår som følge av kjøp av eiendommen/selskapet.

Salgsforutsetninger – salg i næring

Kjøper oppfordres til å befare eiendommen og gjøre tekniske, juridiske og økonomiske vurderinger før avgivelse av bud, herunder benytte ekspertise innenfor de aktuelle fagområder.

Selger svarer kun for de ev. garantier, inneståelser eller lignende som er uttrykkelig avgitt i kjøpekontrakt. De angitte arealer er avgitt basert på skjønn og tegninger. Dersom kjøper ønsker å ta forbehold knyttet til areal, må dette fremgå tydelig av budet. Budgivere oppfordres til å gjennomgå prospektet med vedlegg grundig. Dersom det skulle foreligge motstrid mellom prospekt, andre dokumenter og presentasjoner overlevert kjøper, skal beskrivelse i dette prospektet gå foran.

Eventuell budaksept vil inneholde forbehold om at styret i Sørsida Utvikling AS godkjenner kjøpekontrakt.

Ovennevnte forhold forutsettes hensyntatt ved budgivning.

Salg

Forholdet til avhendingsloven

Eiendommen og dets tilbehør selges "as is", dvs. at avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at eiendommen ikke skal kunne ha mangel.

Kjøper skal også bære det fulle og hele ansvar for eventuell forurensing som eksisterer på eiendommen. Heller ikke forhold som angitt i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 skal utgjøre mangel med mindre selger har opptrådt svikaktig.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-2 idet kjøper bærer ansvaret for at den påtenkte bruk er egnet i eiendommen og kan tillates. Herunder er det kjøpers ansvar å for egen del verifisere/vurdere evt. potensial knyttet til eventuell videreutvikling av eiendommen.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også slik at reklamasjon (dvs. dersom selger hevder at kjøper har opptrådt svikaktig) senest kan finne sted 1 år etter overtakelse.

Heftelser/grunnbok

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens heftelsesbilde. Utskrift av grunnboksblad følger her som vedlegg. Kjøper overtar eiendommen med de heftelser som foreligger med unntak av de tinglyste obligasjoner som måtte gjelde nåværende eiers eventuelle låneopptak dersom disse forutsettes innfridd ifm. overtakelse.

Interessenter oppfordres til å gjøre egen undersøkelse man finner nødvendig knyttet til heftelser/rettigheter forbundet med eiendommen. Selger fraskriver seg ansvaret for innholdet i heftelser/servitutter påheftet eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det etter innføring av elektronisk tinglysing er gjort endringer i grunnboksutskrifter for eiendommer. Alle tinglyste heftelser (både pengeheftelser og servitutter etc.) vises nå fortløpende slavisk etter tinglysingsdato.

Tinglyste servitutter

Tinglyste heftelser fremgår av vedlegg 1.

Det opplyses at servitutter tinglyst på eiendommens hovedbøl før fradeling av eiendommen vil kunne ha betydning for eiendommen, og at det forutsettes at budgivere selv vurderer behov for å foreta undersøkelser av heftelser på eiendommens hovedbøl.

Nærmere informasjon om retningslinjer for budgivning, budfrister mm. kan fås ved henvendelse til megler.



Kontakt



ATLE STANDNES

Daglig leder / partner

+47 93 28 15 93

atle.standnes@hadrian.no



EIVIND SVOEN ELLINGSEN

Partner

+47 90 02 88 18

eivind.ellingsen@hadrian.no

VEDLEGG

1. Grunnbokutskrifter datert 8. mai 2023
2. Reguleringskart med bestemmelser

HADRIAN

