



MÄKLARHUSET  
*Vi kan Åland*

Affärs-, kontors- och  
bostadsfastighet  
i Strandnäs, Mariehamn

Anbud



**Affärsfastighet med stora kontorsutrymmen,  
affärslokal och tre bostadslägenheter**

# Strandhagsvägen 11

## FASTIGHETS BETECKNING

Tomt nr. 9 i kvarter nr. 5 i stadsdelen Strandnäs i Mariehamn  
(478-18-5-9)

## TOMTSTORLEK

Ägotomt om 1 054 m<sup>2</sup>

## PLANESITUATION

Detaljplanerat område avsett för förenade affärs- och bostadsbyggnader (BAV).

## BYGGNADSRÄTT

Totalt 710 m<sup>2</sup> (ca 609 m<sup>2</sup> utnyttjad byggnadsrätt enligt befolkningsdatasystemets uppgifter)

## GRAVATIONER

Områdena överlåts fria från gravationer.

## TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse.

## VISNING

Enligt överenskommelse.

## PRIS:

Pris diskuteras med mäklaren.

## KOSTNADER

Köpare svarar för kostnader för köpebrev (300 euro), det offentliga köpvittnets bestyrkande av köpebrevet (128 euro), lagfartens utverkande samt för överlåtelseskatt om 3 % av köpesumman.

# Strandhagsvägen 11

Affärsfastighet omfattande stora kontorsutrymmen, affärslokaler och tre bostadslägenheter med fint läge i Strandnäs.



## Robert Gustafsson

LEDANDE FASTIGHETSMÄKLARE  
+358 (0)18 27617  
+358 (0)457 344 6440  
robert.gustafsson@maklarhuset.ax



## Markus Malmberg

FASTIGHETSMÄKLARE  
+358 (0)18 27619  
+358 (0)457 342 8319  
markus.malmberg@maklarhuset.ax



# Beskrivning

Tomten är 1 054 m<sup>2</sup> stor och belägen på detaljplanerat kvartersområde avsett för förenade affärs- och bostadsbyggnader. Tomten är bebyggd med en affärsbyggnad i ett plan på källar-/suterrängvåning med ett andra våningsplan på del av byggnaden.

Våningsytan uppgår till ca 609 m<sup>2</sup> och inrymmer i det första våningsplanet tidigare bankkontor och affärslokal utgörande frisörsalong. Det övre planet inrymmer tre bostadslägenheter och teknikutrymme. Källar-/sluttningsplanet inrymmer kontorsutrymmen, förråd, teknikrum och allmänna utrymmen.

Byggnaden är uppförd i betongstomme ca 1980 med tegelklädda fasader. Yttertakets är ett falsat plåttak vilket är omlagt ca 2009. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Ventilationen är förnyad ca 2009 och affärslokalerna är även försedda med komfortkyla. Fastigheten är ansluten till stadens vatten- och avloppsledningsnät.

## Kontorsutrymmen

Det tidigare bankkontoret utgör den västra delen av byggnaden med god exponering mot Godbyvägen och Strandhagsvägen. I markplan disponeras lokalen av en yta om ca 170 m<sup>2</sup> inrymmande expedition, tre kontor, valv, teknikrum/arkiv, toalett och tvätttrum. Genom internt trapphus ansluter i källarplanet en yta om ca 115 m<sup>2</sup> inrymmande personalutrymmen med omklädningsrum, kök och badrum samt härutöver finns konferensrum med anslutande arkiv och kundtoalett. Det nedre planet har även egen entré från gården. Ytskiktsreoveringar av publika utrymmen har utförts under modern tid.

## Frisörsalongen

Frisörsalongen är ca 110 m<sup>2</sup> med tillträde från eget trapphus från Strandhagsvägen. Lokalen disponeras genom en stor öppen salongyta med kundtoalett samt med personalutrymmen utgörande kokvrå, toalett och lunchrum. Salongen är i gott skick, löpande moderniserad. Hyresförhållandet har pågått ända sedan byggnaden uppfördes.

## Källarlokalerna

Källarlokalerna utgörs av två från varandra separerade lokaler om ca 55 m<sup>2</sup> respektive 30 m<sup>2</sup>. Den större lokalen inrymmer större yta, förrådsrum samt badrum och kokvrå. Den mindre inrymmer korridor och två rum. Den mindre lokalen har tidigare varit ansluten till bankens lokal och kunde med fördel införlivas på nytt alternativt tillsammans med den andra källarlokalen då den mindre saknar egna sanitetsutrymmen. Standarden på lokalerna är funktionell, i huvudsak i original utförande.

## Bostadslokalerna

I det övre våningsplanet beläget ovan på banklokalerna inryms genom egen entré/trapphus från gården tre bostadslokaler utgörande två 1 rum och kök med sovalkover om ca 37 m<sup>2</sup> respektive ca 31,5 m<sup>2</sup> samt en två rum och kök om ca 55 m<sup>2</sup>. Bostadslokalerna är i äldre, i huvudsak original utförande och skick med undantag av vissa vitvarubyten och ytskiktsreoveringar utförda för ca 20 år sedan. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Samtliga utrymmen utöver kontorsutrymmena, tidigare banklokalerna är uthyrda mot löpande hyresavtal. Hyresintäkterna uppgår till sammanlagt ca 29 000 euro/år för bostadslägenheterna, frisörsalongen och en källarlocal. Driftskostnaderna för hela fastigheten inkl. kontorsutrymmena som använts inom den egna verksamheten uppgick 2021 till 52 625 euro inkl. reoveringskostnader. Avskrivningarna var 2021 ca 20 600 euro.

Fastigheten överläts i sitt nuvarande befintliga skick och köpare övertar befintliga hyresavtal. Förevisning och tillträde till fastigheten sker enligt överenskommelse med mäklaren.



MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





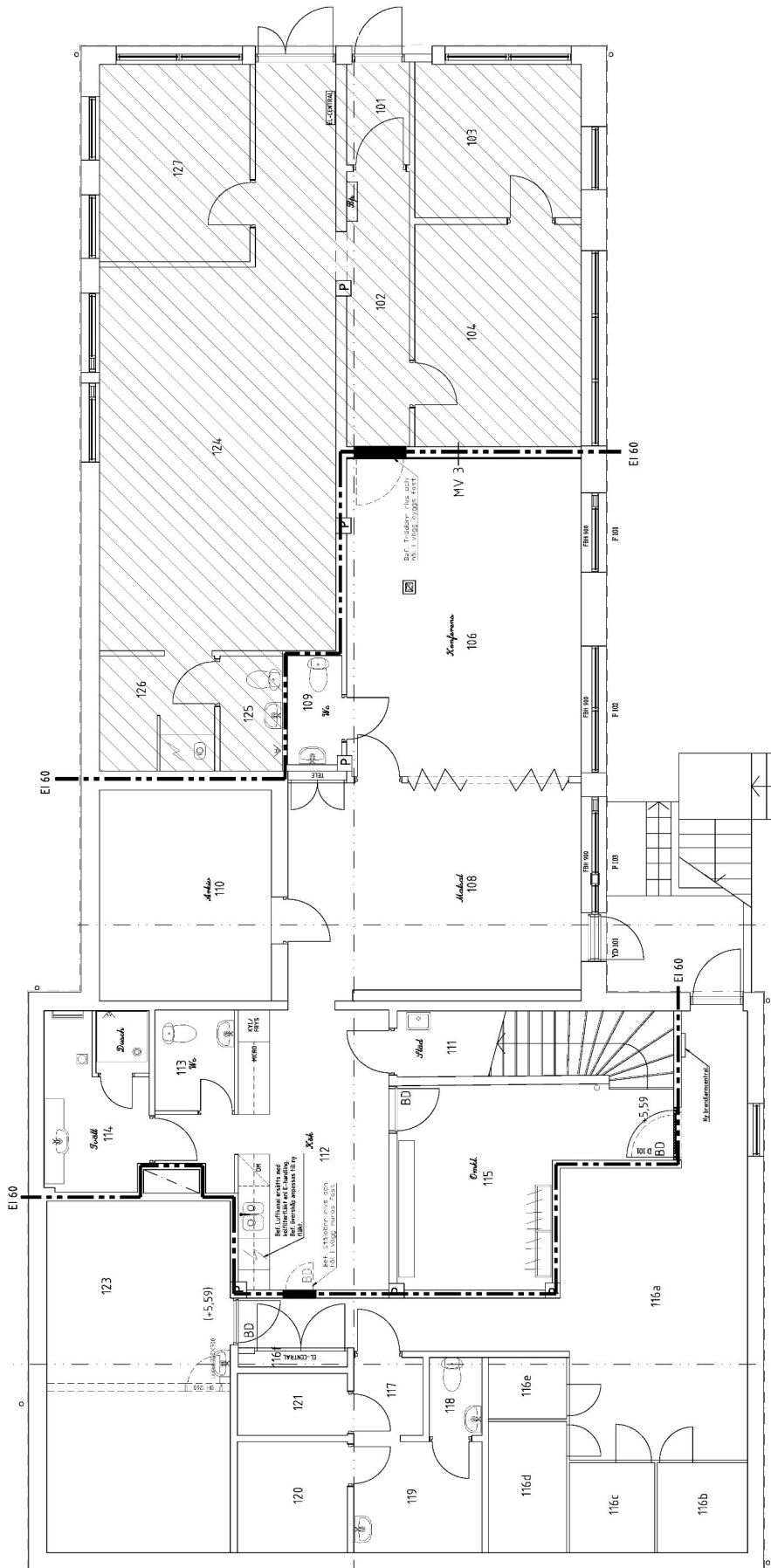
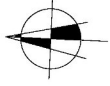
MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*



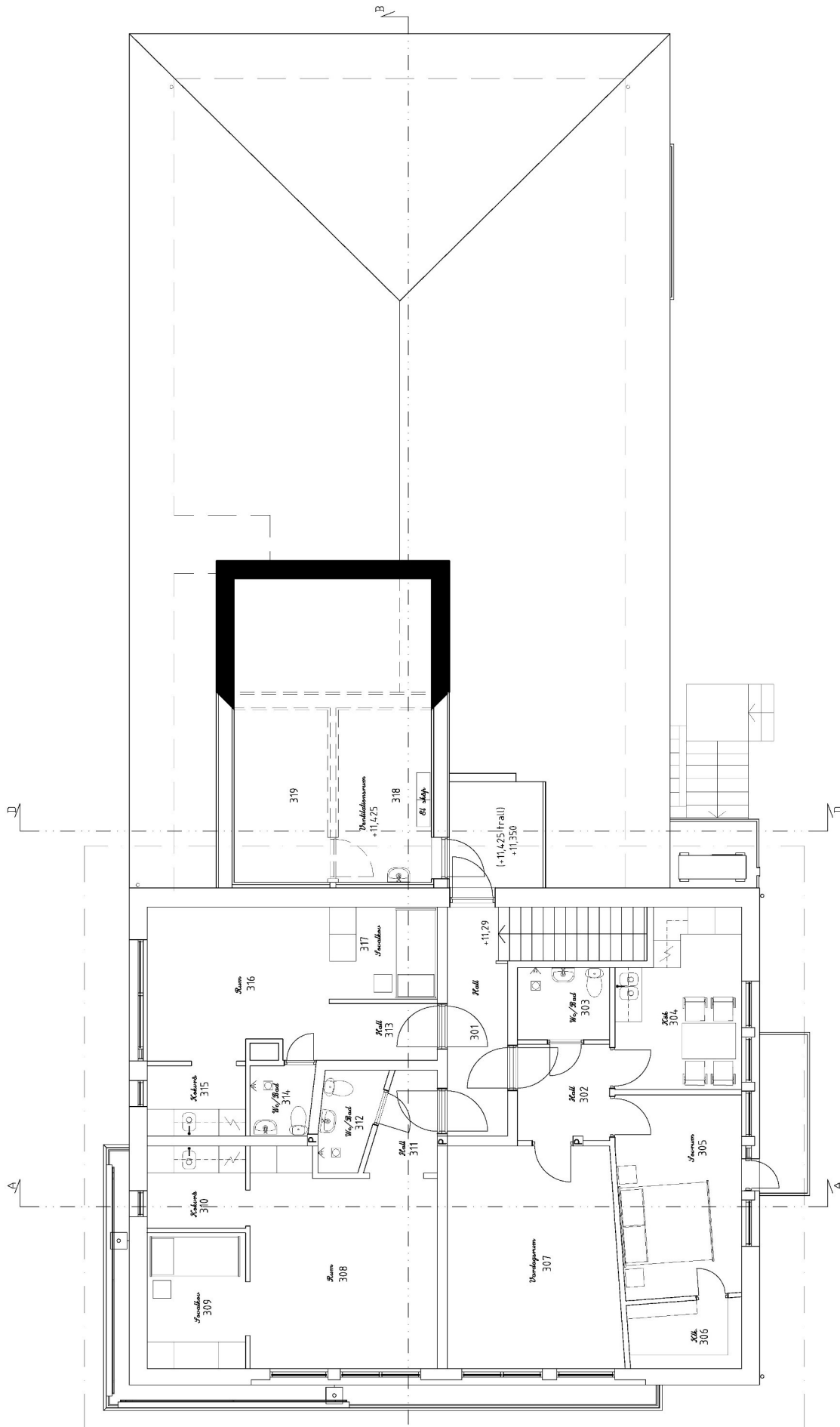
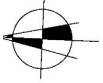


# KÄLLARPLAN



**RITNINGEN ÄR UNGEFÄRLIG OCH SKALL SES SOM RIKTGIVANDE.  
SKALA, MÄTT OCH INREDNING KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.**

# ÖVERVÅNING



RITNINGEN ÄR UNGEFÄRLIG OCH SKALL SES SOM RIKTGIVANDE.  
SKALA, MÄTT OCH INREDNING KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

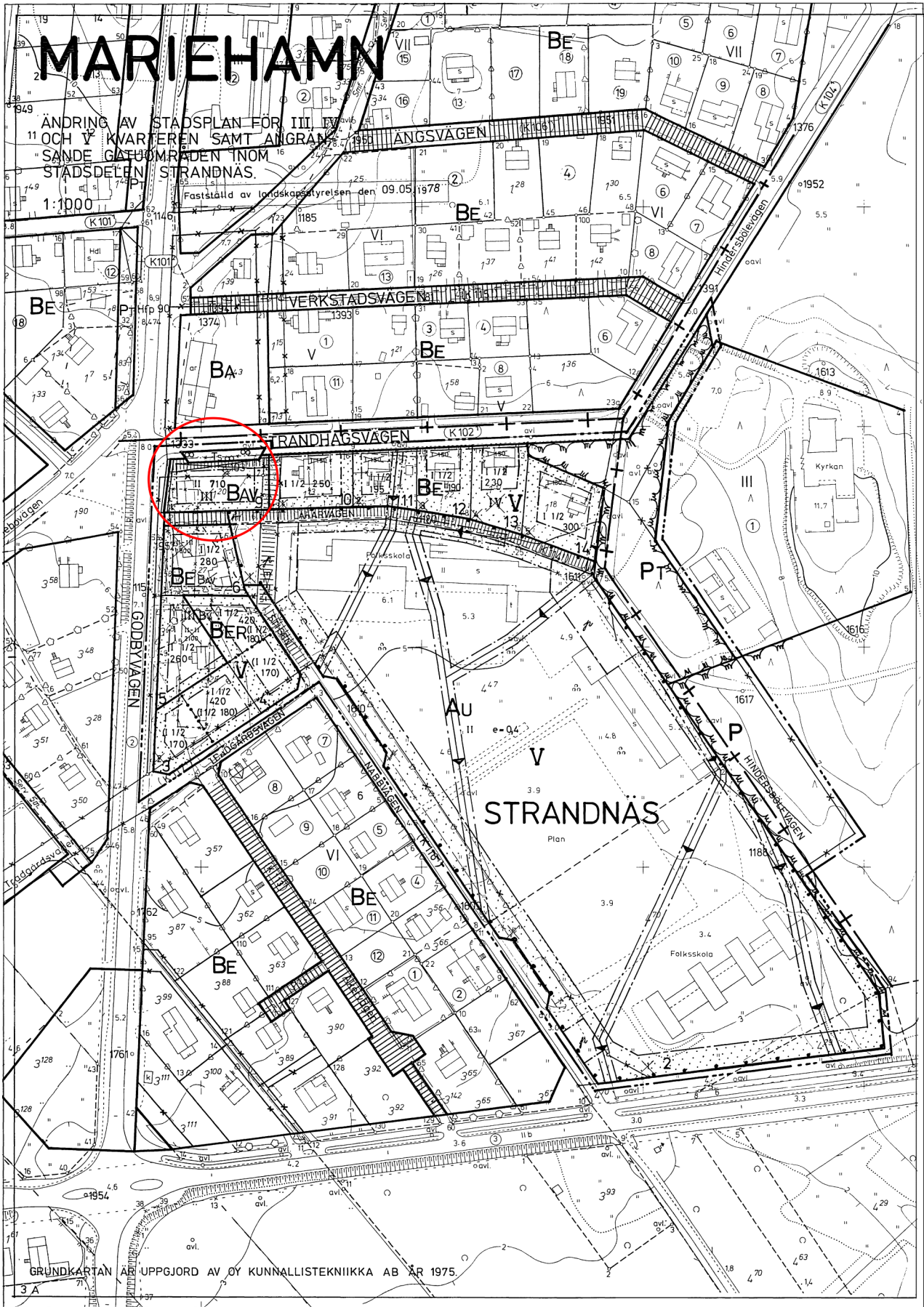


# MARIEHAMN

ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR III, IV  
OCH V KVARTEREN SAMT ANGRÄNSANDE  
SÄNDE GATUOMRÅDEN INOM  
STADSDELEN STRANDNÄS.

1:1000

Fastställt av landskapsstyrelsen den 09.05.1978



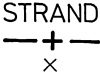
GRUNDKARTAN ÄR UPPGJORD AV OY KUNNALLISTEKNIikka AB ÅR 1975.

TECKENFÖRKLARINGAR:

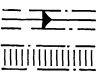
- Linje 3 meter utanför det planeområde fastställelsen avser.
- Gräns mellan delar av område, för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande.
- Instrukтив gräns enligt vilken stadsstyrelsen på tomtägarens eller ägarens rätt att verkställa delning av tomt. Byggnadsrätt för de härigenom erhållna tomterna enligt angivelse inom parentes och byggnaderna uppföres minst 4,0 m från den nya tomtgränsen.
- Gräns för kvarter och område.
- Instrukтив gräns för tomt.



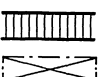
- Kamn på stadsdel.
- Kvartersnummer.
- Tomtnummer.
- Tomtanslutning förbjuden.



- Kamn på gata.
- Stadsdelsgräns.
- Overkorsad beteckning anger att denna avlägsnats.



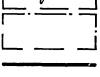
Område som bör reserveras för allmän ledning.



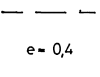
För allmän gångtrafik reserverad del av kvarter.



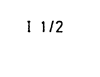
För allmän gångtrafik reserverat gatuområde där fordonstrafik tillåtes till tomt som ej har annan anslutning till gatuområde.



Genomfartsöppning i byggnad.

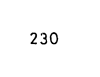


Instrukтив allmän gångväg inom parkområde.



Parkeringsplats.

Byggnadsområde, utvisande del av tomt som får bebyggas.



Del av tomt som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller för bilparkering.

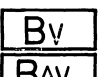
e- 0,4 Tomtexploateringsstal, dvs. tomts våningsyta proportion till tomtarealen.

I 1/2 Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar ovan mark för byggnad eller del därav. Det brutna talet efter den romerska siffran anger i vindsvåning tillåten och i våningsytan inräknad byggnadsrätt.

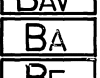
230 Arabisk siffra, som anger största tillåtna sammanlagda våningsyta i kvadratmeter.



Trafikområde för trafik till angränsande tomt samt för allmän parkering. Området kan enligt fullmäktiges prövning och enligt särskilt avtal med tomtägare utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomt nr. 9 - V inom stadsdelen Strandnäs, vilken äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser.



Kvartersområde för bostadsvåningshus.



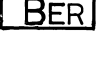
Kvartersområde för förenade affärs- och bostadsvåningshus.



Kvartersområde för affärsbyggnader.



Kvartersområde för egnahemsbyggnader.



Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.



Parkområde, som bör iordningställas och underhållas.



Parkområde, inom vilket erforderliga tomtanslutningar får utbyggas.



Kvartersområde för radhus- och egnahemsbyggnader.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Normer för bilplatser

Bostäder: flerfamiljehus	1,4 bilplatser per bostadslägenhet
egnhem, högst två familjer	1,0 bilplatser per 90 m <sup>2</sup> påberjadt våningsyta dock minst 1 bilplats per bostadslägenhet
Kontorsutrymmen eller affärsutrymmen med direkt anslutande lagerutrymmen	3,0 bilplatser per 100 m <sup>2</sup> våningsyta
Industri, hantverk	6,5 bilplatser per 10 anställda
Hotell	9,0 bilplatser per 10 gästrum
Restauranger, barer	2,0 bilplatser per 10 gästplatser
Samlingslokaler, biograf, teatrar	1,8 bilplatser per 10 sittplatser
Sportanläggningar	2,5 bilplatser per 10 åskådarplatser
Undervisningslokaler	7,0 bilplatser per 10 anställda 3,0 bilplatser per 10 elever över 18 år.
Avståndet framför garageport till tomtgräns mot gat bör vara minst 5 m.	
Garageutrymmen, dock högst 30 m <sup>2</sup> våningsyta per föreskriven bilplats får utbyggas utöver angivet största tillåtna antal m <sup>2</sup> våningsyta.	
Garagebyggnad i lätt konstruktion och bilskyddstak kan efter byggnadsnämndens prövning i överensstämmelse med § 5 byggnadsförordningen uppföras utanför byggnadsområdet.	

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och ägaren till tomt nr. 9 - V - Strandnäs kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på härför särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering.

Staden äger härvid rätt att erhålla skälig ersättning för i anspråktagen mark samt för beräknade kostnader för istånd-sättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Friköpsmöjlighet för tomtägare föreligger i samband med ansökan om byggnadslov för tomt. För bilplatsbehov, som genom friköp förläggas utanför tomt, äger byggnadsnämnden icke rätt att bevilja uppskov ifråga om skyldigheten att utbygga bilplatser.

Uppskov med bilplatser

Tills byggnadsnämnden därom annorlunda beslutar kan uppskov beviljas för 25 % av skyldigheten att iordningställa bilplatser.

Tomtens utbyggnad

Tomt bör utbyggas till minst 1/2 av för tomten angivet största tillåtna antal m<sup>2</sup> våningsyta.

På tomt med angöringsgata på södra, svdvästra eller västra sidan behöver byggnader icke uppföras i byggnadsrutans gräns mot denna gata.

Brandsäkerhet

Byggnaderna bör uppfylla de krav som anges i förordningen om brandklassificeringen.

Planteringar och obebyggd tomtmark

Inom tomtområde får befintliga träd ej fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt bör minst 3 m höga frukt-, löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett (1) per påberjadt 300 m<sup>2</sup> tomtareal.

Tomtgräns mot gata bör planteras med häck, såvida detta ej försämrar trafiksäkerheten.

Hustyp, sockelhöjd, taktyp

Bostadsbyggnads vattentak utformas som ett valmat eller sadeltak med en lutning om 1:1 - 2:3 och byggnadens höjd räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak bör vara högst 350 cm. Tak på del av byggnad innehållande trapphus, garage och/eller ekonomiafdelning får utformas som ett plant tak. Byggnad får uppföras i en våning trots att våningstalet anges till I 1/2 men takets lutningsvinkel skall vara minst 2:3.

Sockelhöjden för nybyggnad bör icke understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomter.

Tak på byggnad i II vån. utformas som ett valmat- eller sadeltak med lutning 1:2 - 1:4.

Uppföres byggnad i en våning trots att stadsplanen anger II vån., bör vattentakets lutning dock vara minst 2:3.

Tak på del av byggnad innehållande trapphus, garage, skvaddstak och/eller ekonomiafdelning får utformas som ett plant tak.

Byggnad i tomtgräns

Gäller rätt att bygga i gemensam tomtgräns för den ena av två granntomter får byggnad uppföras minst 2 m från denna gräns om avståndet mellan denna gräns och granntomtens byggnadsruta är  $\geq 5$  m.

Brandmurens konstruktion bör uppfylla de krav, som fastställts i förordningen om brandklassificering. Utbygges grund för byggnad, mur eller staket i tomtgräns mot granne bör grunden utformas i samråd med grannen och utföras i enlighet med av byggnadsnämnden fastställd ritning över grundkonstruktionen.

Fasad som är förlagd i tomtgräns och på ett avstånd av  $\geq 5$  m till byggnadsruta på granntomt får utföras som normal yttervägg men ej förses med öppning. Uppföres byggnad minst 2 m från sådan gräns får vägg förses med öppningar.

Förrän byggnadsnämnden beviljar byggnadslov för byggnad i tomtgräns mot granne, fastställer ritning över grundkonstruktion i tomtgräns mot granne eller godkänner ritning över mur eller staket i tomtgräns skall berörda granne beredas tillfälle att yttra sig.

Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot granne skall tillse att vägg mot granne hålls i gott och värdat skick, samt äger rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men bör skälig ersättning utgå.

06.03.1978  
26.01.1978  
Mariehamn 06.12.1977 *FOLKE WICKSTRÖM* stadsarkitekt

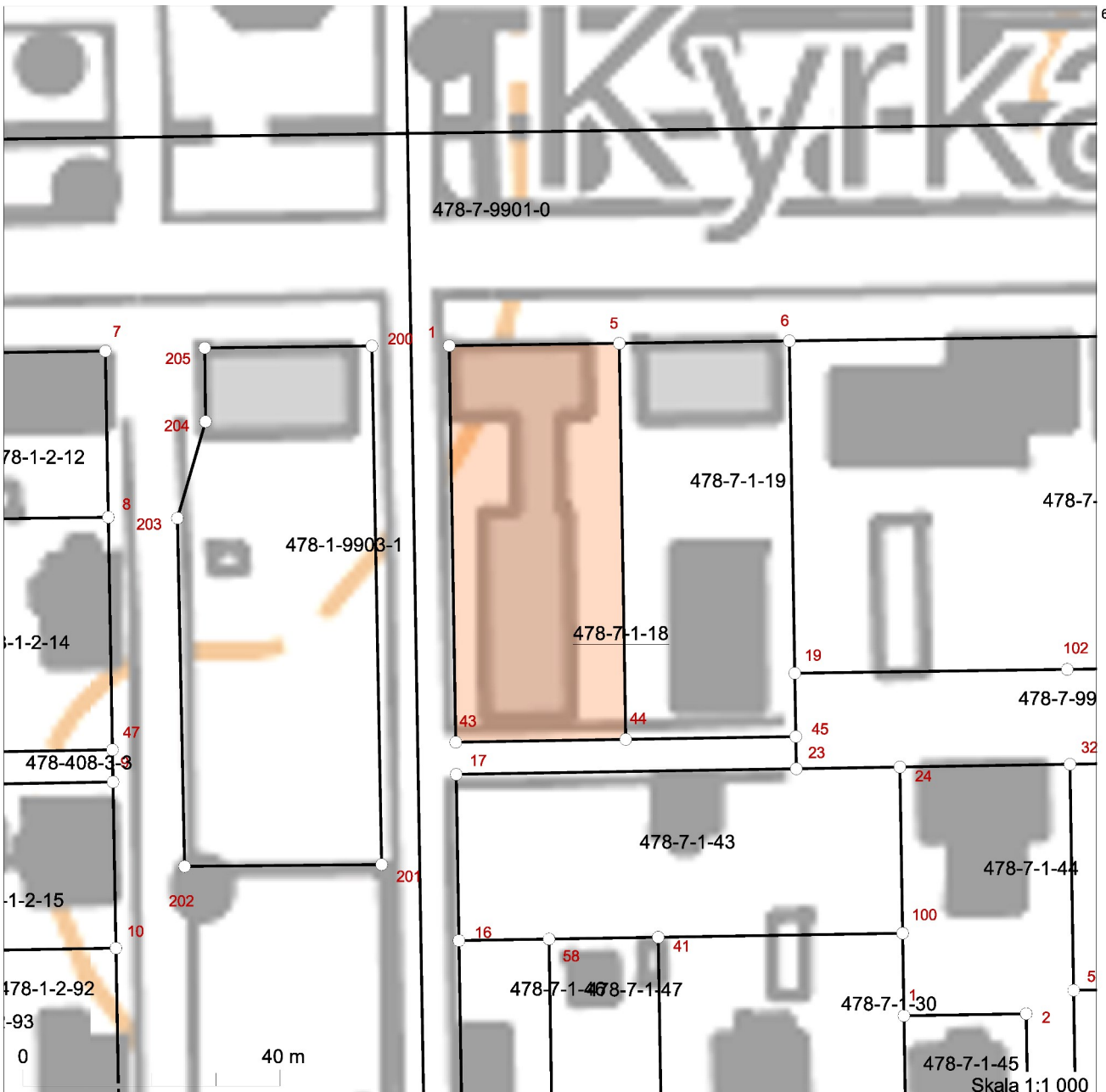


Fastighetsbeteckning: 478-7-1-18  
 Typ av registerenhet: Tomt  
 Kommun: Mariahamn (478)  
 Antal skiften: 1

På registerenhetens område finns en detaljplan.  
 På registerenhetens område finns ett byggnadsförbud.

Utskriven från fastighetsdatasystemet 25.11.2021.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.  
 Förrättningshandlingarna och terrängen visar den exakta omfattning  
 av registerenhetens område. Registerdata se närmare  
[www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).



6683253

107537 Koordinatsystem: ETRS-TM35FIN  
 Bakgrundskartan är riktgivande.

6683083  
 10707

**Basuppgifter**

Fastighetsbeteckning:	478-7-1-18	Registreringsdatum:	24.5.1971
Typ av registerenhet:	Tomt	Areal:	1627 m <sup>2</sup>
Kommun:	Mariehamn (478)		
Användningsändamål enligt plan:	BA		

**Uppgifter om bildandet**

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet: Tomtmätning Förrättnings-/beslutsdatum: 16.4.1971	
Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:	
	Areal (m <sup>2</sup> )
Från registerenheten:	
478-7-1-1001	1365
478-390-0-0	262
Sammanlagd areal vid tidpunkten för bildandet (m <sup>2</sup> ):	1627

**Outbrutna områden och separat överlåtna andelar i samfällt område****Planer, tomtindelningar och byggnadsförbud**

1) Detaljplan(478-125) Fastställandedatum: 22.5.1969	Ikraftträdandedatum: 23.5.1969
2) Bindande tomtindelning(478-359) Godkännelsedatum: 26.2.1970	Ikraftträdandedatum: 27.2.1970
3) Detaljplan(478-253) Fastställandedatum: 17.5.1973	Ikraftträdandedatum: 18.5.1973
4) Detaljplan(478-449) Fastställandedatum: 2.8.1982	Ikraftträdandedatum: 4.8.1982
5) Bindande tomtindelning(478-711) Godkännelsedatum: 9.9.1982	Ikraftträdandedatum: 10.9.1982
1) Byggnadsförbud, tomten är inte förenlig med gällande detaljplan	
2) Byggnadsförbud, tomten är inte förenlig med gällande tomtindelning eller det är nödvändigt att ändra tomtindelningen	

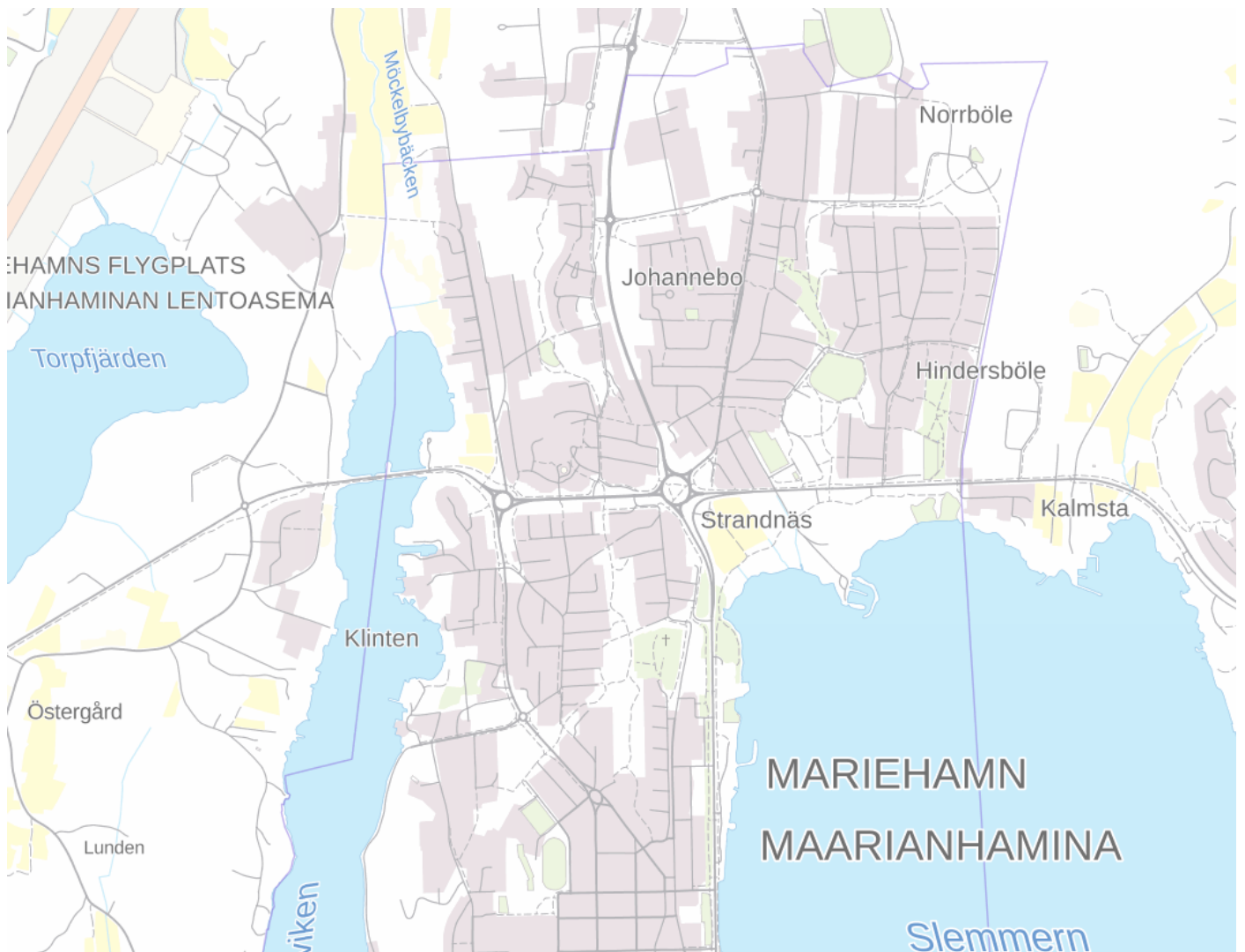
**Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar****Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner****Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet**

1) Förordnande om införande i register	Förrättnings-/beslutsdatum: 24.5.1971
--	---------------------------------------

**Övriga uppgifter**

Utskriven från fastighetsdatasystemet 25.11.2021.

Registerdata se närmare [www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).







MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*

# Välkommen till Mäklarhu- set

I sökandet av ett nytt hem är det viktigt att kunna lita på din mäklare. Erfarenhet, ärlighet och kunskapen att skapa en god relation mellan mäklare, köpare och säljare är A och O för oss.

När du köper ditt boende via oss kan du alltid vara trygg i att du får den bästa kompetensen serverad i alla lägen. Hos oss kan du slappna av i ditt sökande utan att fundera på om bostaden är tillräckligt granskad



MÄKLARHUSET

Vi får säljare &  
köpare att mötas.

[www.maklarhuset.ax](http://www.maklarhuset.ax)



MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*