

An aerial photograph of an industrial and residential area. A multi-lane highway runs diagonally from the top left towards the bottom right. To the left of the highway is a large industrial park with several large buildings and parking lots filled with cars and trucks. To the right of the highway is a residential area with houses and trees. A large, irregularly shaped plot of land is highlighted in a semi-transparent green color, situated between the highway and the residential area. The text 'NÆRINGSTOMT FOR UTVIKLING' is overlaid at the top, and 'Løxaveien Rud, Bærum' is overlaid on the highlighted plot. The 'HADRIAN' logo and 'november 2023' are at the bottom.

NÆRINGSTOMT FOR UTVIKLING

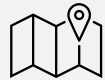
Løxaveien  
Rud, Bærum

HADRIAN

november 2023

# Hovedpunkter

Regulert næringsstomt i et attraktivt og etablert næringsområdet.



## Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rud i Bærum kommune, lags E16.

Nærområdet består i hovedsak av etablert lager-/logistikk, handel med plasskrevende varer, industri samt noe kontorer.



## Formål industri

Delareal på 7.950 m<sup>2</sup> som er regulert til industri, felt IL 4. I tillegg 1.267 m<sup>2</sup> grøntareal.

Muligheter for oppføring av et bygningsareal opp mot 13.250 m<sup>2</sup> BTA.

Eiendommen er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet iht. Kommuneplanens arealdel for 2022-2042.



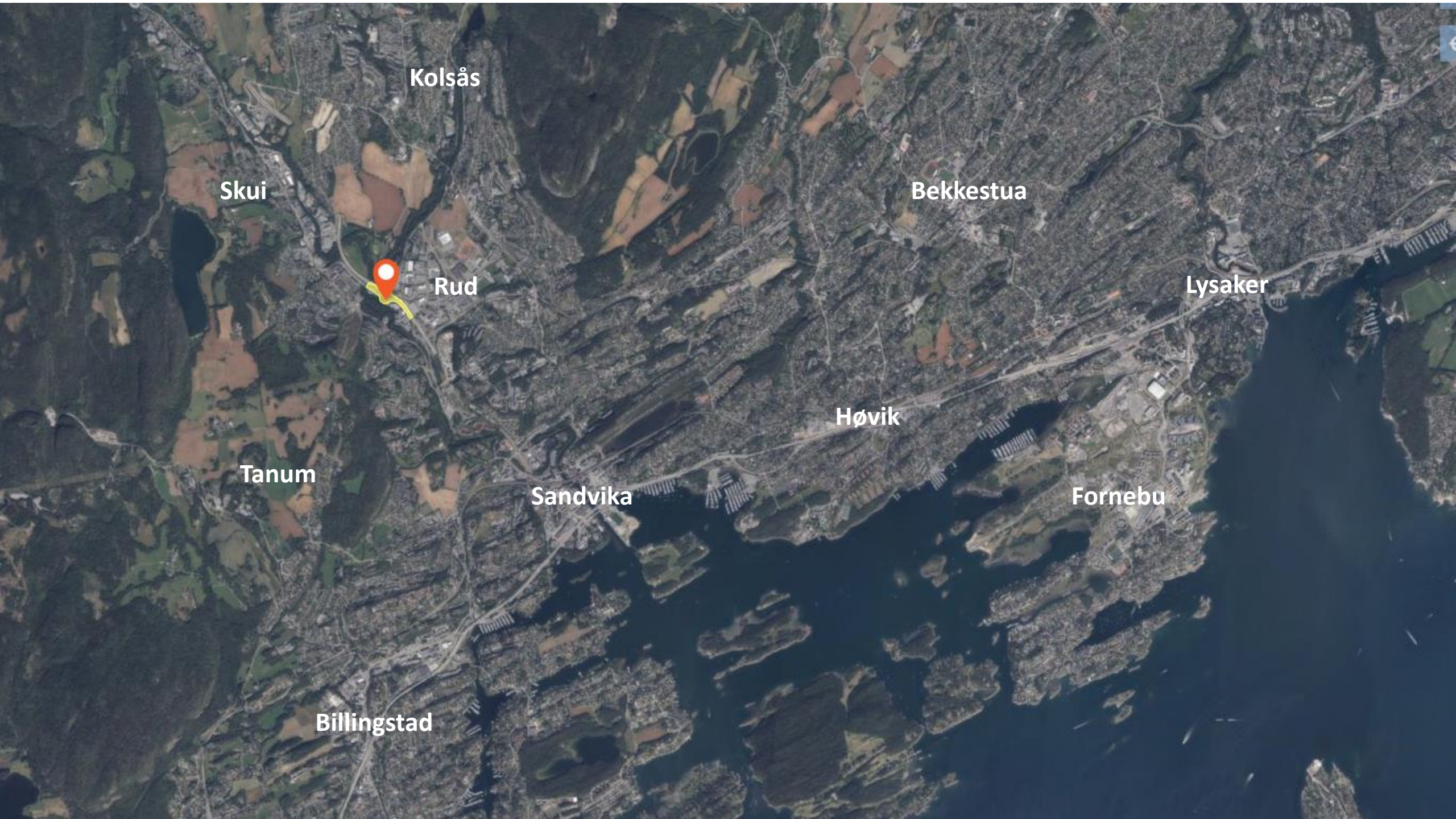
## Takst

Veridian Analyse AS har vurdert eiendommens markedsverdi til MNOK 15 - 18 basert på at tomten utvikles med høytlager med tilhørende kontormesanin.



## Budfrist

Budfrist torsdag 14. desember 2023 kl. 12.00.



Kolsås

Skui

Bekkestua



Rud

Lysaker

Høvik

Tanum

Sandvika

Fornebu

Billingsstad







## MANDAT

Hadrian Eiendom AS (Hadrian) er engasjert av Statens vegvesen for å bistå med strukturering og gjennomføring av et salg av del av gnr 200 bnr 26 i Bærum kommune.

Prosjektets tomteareal må skilles ut fra gnr 200 bnr 26, Bærum kommune (Eiendommen). Fradelingsprosess er igangsatt av dagens eier, og forventes gjennomført innen et par måneder.

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

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

## EIENDOM

<b>ADRESSE:</b>	Eiendommen har ikke adresse
<b>TRANSAKSJON:</b>	Salg av eiendom (gnr/bnr)
<b>OBJEKT:</b>	Eiendommen skilles ut fra gnr 200 bnr 26, Bærum kommune.
<b>TOMT:</b>	Utkastet til avgrensning viser ca. 9 200 m <sup>2</sup>
<b>BYGG:</b>	Ingen påstående på det arealet som skal skilles ut
<b>EIER/HJEMMEL:</b>	Statens vegvesen (org nr. 971 032 081)
<b>KOMMUNEPAN:</b>	Arealdel 2022-2042 ligger tomteareal på 7.893 m <sup>2</sup> inne som fremtidig arealbruk næringsvirksomhet
<b>REGULERING:</b>	ID 2008027 ligger delareal på 7.896 m <sup>2</sup> inne med formål industri, feltnavn IL4





## HOVEDPUNKTER I REGULERING

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.

Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.

Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

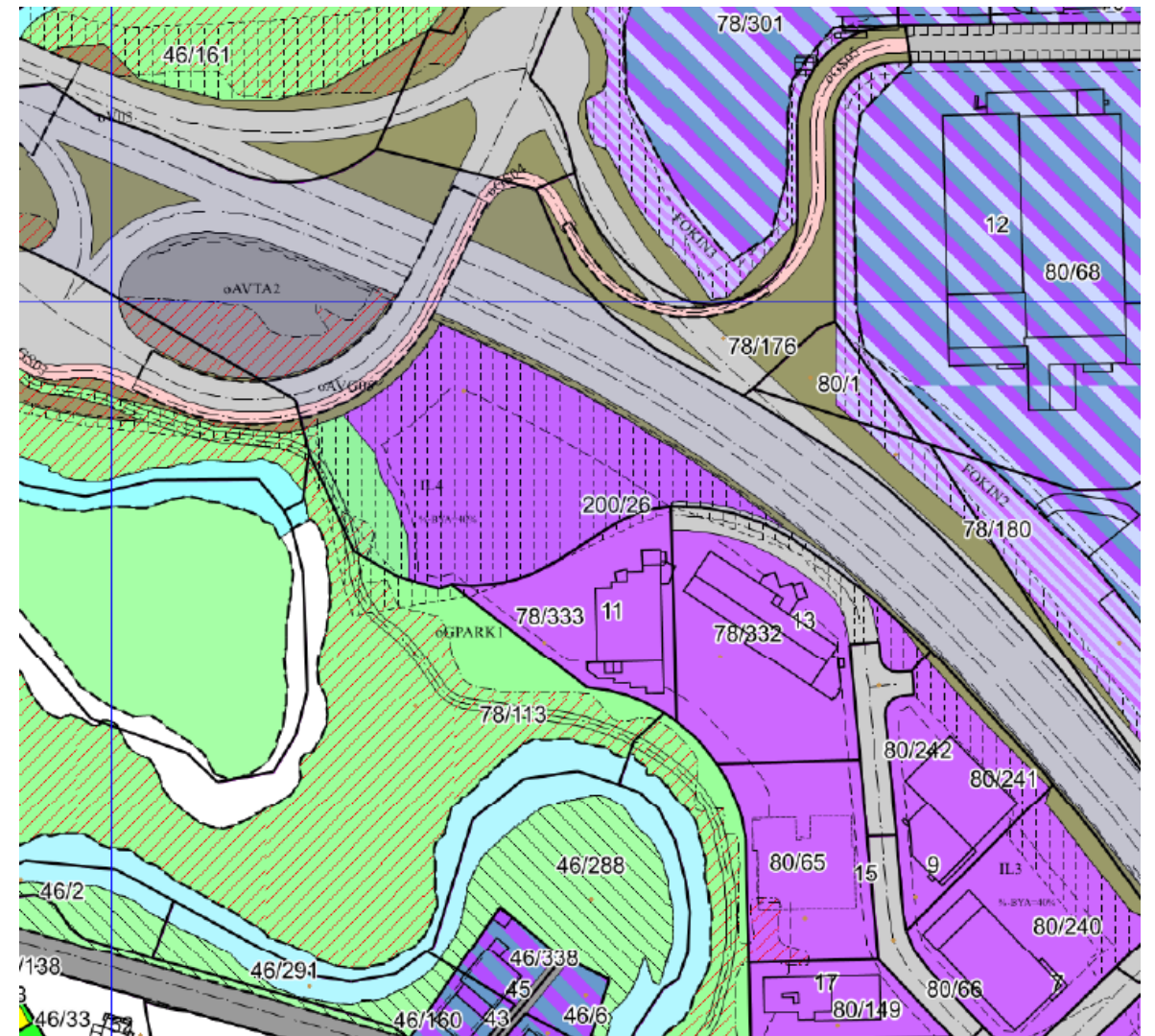
Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning. For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m. Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

Minimum 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:  
Industri/Lager: Maksimalt 1 plass pr. 90m<sup>2</sup> BRA.

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:  
Industri/Lager: Minimalt 1 plass pr. 90m<sup>2</sup> BRA.

Kart og bestemmelser ligger som vedlegg 3.



## HOVEDPUNKTER I ARKITEKTENS ANALYSE

Statens Vegvesen har mottatt en vurdering av «planstatus og utviklingspotensial» av Meinich arkitekter – herunder volumstudie.

Analyse og skisser ligger som vedlegg 4.

Vi oppsummerer her kort (ikke uttømmende) noen hovedpunkter fra arkitektens arbeid.

- Et fradelt et areal på 7.820 m<sup>2</sup>, dvs. langs støyskjerm mot vei, og i formålsgrense mot veibro i nordvest. - og videre langs eksisterende eiendomsgrense mot syd / vest.
- Sandviksvassdraget (KDP) har ikke konsekvenser for en utbygging, men en skravur som går inn på vestsiden av arealet er registret med prioritert viltområde – må kartlegges.
- «Ingen større utfordringer» i å utnytte eiendommen etter reguleringsplanens bestemmelser for fysisk utforming.
- Utarbeidet illustrasjoner som viser et bygningsvolum med utnyttelse BYA på 2.940 m<sup>2</sup>, (som er ca. 190 m<sup>2</sup> under maks grunnflate på 3.130 m<sup>2</sup>).
- Illustrasjonene viser:
  - Godt manøvreringsareal for større lastebiler og vogntog.
  - Intrukket toppetasje på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

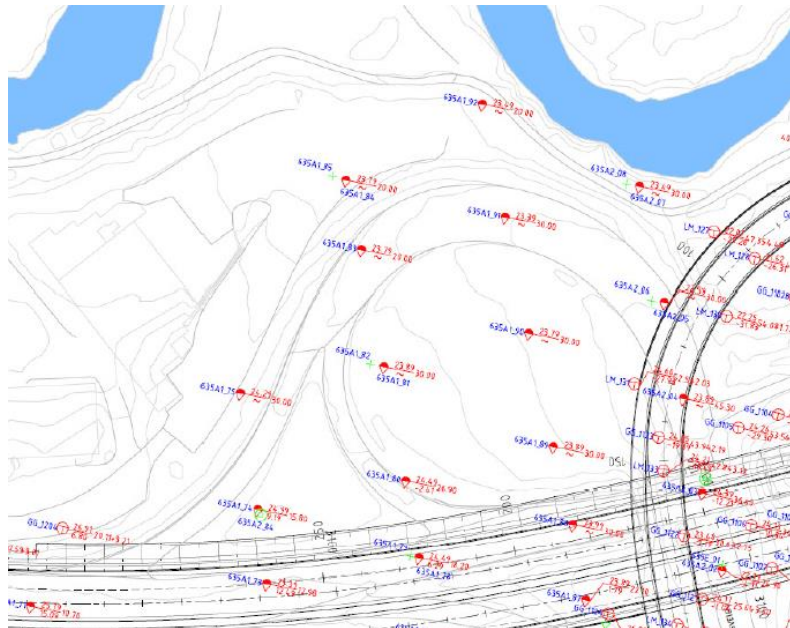
### Volum:

- Med to høye lageretasjer på ca. 7 meters høyde: 5.880 m<sup>2</sup> lager BTA + 1.500 m<sup>2</sup> toppetasje = samlet rundt 7.500 m<sup>2</sup> BTA.
- Med lagervolumet delt i tre etasjer med ca. 4,7 meter høyde + toppetasje på 1.500 m<sup>2</sup> = 10.320 m<sup>2</sup> BTA.
- Med lagervolumet delt i fire etasjer på ca. 3,5 meter + toppetasje på 1.500 m<sup>2</sup> = 13.250 m<sup>2</sup> BTA.



## Takst, grunnforhold og flom

- Veridian Analyse AS har utarbeidet takst for Eiendommen på MNOK 15 - 18, se vedlegg 5.
- Statens vegvesen har utført en rekke grunnundersøkelser i forbindelse planlegging av utvidelsen av E16. En sammenfatning av disse undersøkelsene er tilgjengelig som vedlegg 6, beskrivelse av grunnforhold. Det er sannsynlig at det står igjen en spuntvegg på den østlige delen av tomten i forbindelse med ny OV-ledning.



### Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaktsintervall 10-20 år		Flom - gjentaktsintervall 50-200 år		Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom, se kart her, samt vedlegg 5 med områdeanalyse.

## 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 oppgjør, skal kostnad ved dette dekkes av kjøper.

### BUDGIVNING

Det legges opp til en åpen budgivning. Selger/megler kan utarbeide Retningslinjer for budgivning. Potensielle kjøpere inviteres til inngivelse av bud med basis i dette salgsprospektet med vedlegg og de forutsetninger som legges til grunn her, herunder også med utgangspunkt i sist oppdaterte meglerstandard for salg av eiendom. Det forutsettes at budgiver har satt seg inn i dokumentasjonen.

Bud skal kun avgis skriftlig til megler. Finansiering må dokumenteres som vedlegg til budet. Muntlig bud aksepteres ikke. 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 og/eller manglende forespurt dokumentasjon vil 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.

### 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.

Kjøper må gjøre sine egne vurderinger av eiendommens potensial basert på gjeldende planer og all annen relevant informasjon.

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 styrende organer i Statens vegvesen godkjenner endelig kjøpekontrakt.

Dersom bud avgis med forbehold må dette beskrives eksplisitt i budet.

Ovennevnte forhold forutsettes hensyntatt ved budgivning.

## SALG

### FORHOLDET TIL AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen og dens 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 forurensning 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.

### TOMT

Etter inngått budaksept vil selger utarbeide en hensiktsmessig tomteavgrensning for Eiendommen, og fradele denne før overtakelse. Utkastet til tomteavgrensning på s. 1 og 8 er kun ment som en illustrasjon, og er ikke bindende mht. endelig avgrensning.

### HEFTELSE

Det forutsettes at kjøper setter seg inn eiendomsrapport. Utskrift av eiendomsrapport følger her som vedlegg. Eiendommen er per i dag en umatrikulert veieiendom, men selger vil tinglyse en servitutt etter gjennomført fradeling, se punkt under.

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

### TINGLYSTE SERVITUTTER

Selger vil tinglyse en servitutt knyttet til veirett over eiendommen for vedlikehold og drift av renseanlegg på naboeiendommen, og en begrensning på å gjøre inngrep i vollen mot E16 uten tillatelse fra Statens vegvesen.

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

# KONTAKT

FOR MER INFORMASJON



**ATLE STANDNES**

Daglig leder / Partner

+47 932 81 593

Atle.standnes@hadrian.no



**EIVIND ELLINGSEN**

Partner

+47 900 28 818

Eivind.ellingsen@hadrian.no

## VEDLEGG

1. Eiendomsrapport
2. Kommunedelplan, Kommuneplanens arealdel 2022 – 2042 og Kommuneplankart
3. Reguleringskart m/bestemmelser
4. Situasjonsplan, visualisering og vurdering av planstatus og utviklingspotensial
5. Verdivurdering/takst, Områdeanalyse, Plan rapport, VA ledninger og vegstatus
6. Beskrivelse av grunnforhold og ferdigattest støyskjerm

Kontakt megler ved alle spørsmål om bud/budgivning etc.