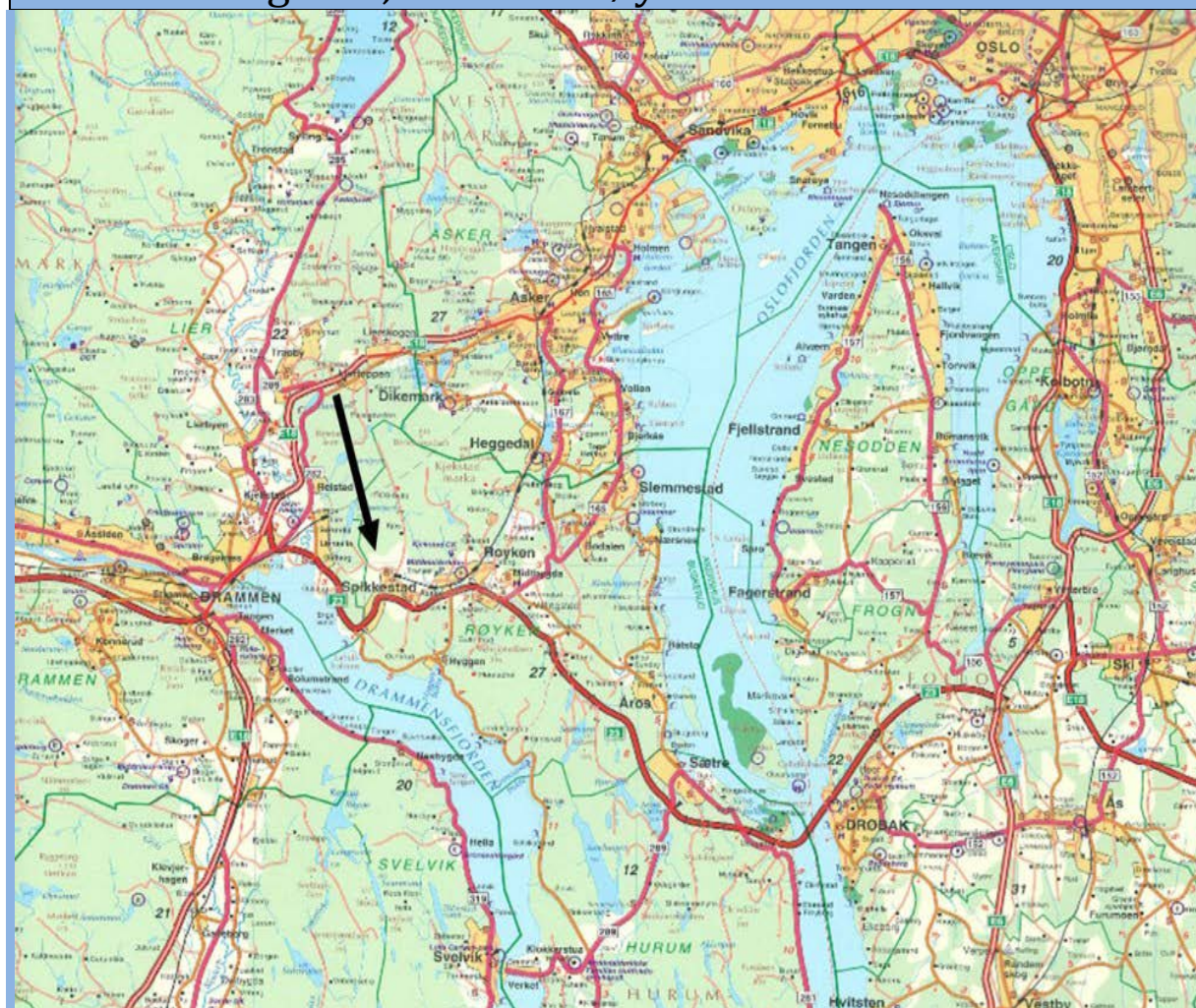


SALG

EIENDOM MED STORT UTVIKLINGSPOTENSIAL

SPIKKESTAD SENTRUM

gnr. 6, bnr. 20 i Røyken kommune





UTVIKLINGSEIENDOM TIL SALGS

Sentralt på Spikkestad i Røyken Kommune, gnr. 6 bnr. 20 – Tegilverksveien 2

Prospektet er oppdatert 24.januar 2012.

Generelt

Røyken Eiendomsutvikling AS og Røyken Kirkelige Fellesråd eier eiendommen i fellesskap. Den del som Røyken Kirkelige Fellesråd eier (ca. 5 da.) er ikke formelt skilt ut med eget gårds- og bruksnummer, men eiendommen selges under ett gjennom en signert avtale. Det er Røyken kommune som har hjemmel til eiendommen [2]. Salget administreres av Røyken Eiendomsutvikling AS (Selger).

Eiendommen

Eiendommen ligger sentralt, kun 200 meter fra endestasjonen på Spikkestadbanen. [se etterfølgende hovedplan]. Denne er under ombygging til en moderne stasjon med 250 meter perrong på begge sider og vil inngå i et "urbant" sentrum i den nye stasjonsbyen **Spikkestad** som nå er under utbygging. Stasjonen forventes å stå ferdig desember 2012, og vil da få økt tog -frekvens med 30 min. avganger til Asker, Sandvika, Lysaker og Oslo.

Nærhet

I umiddelbar nærhet er det planlagt ytterligere utbygging med kjøpesenter, næring, boliger og torg. Spikkestad sentrum skal utformes med kvartalstruktur. Her finnes både barnehage, barneskole og ungdomsskole og kommunens største idrettshall er under oppføring av IL ROS.

Salgsobjektet

Salgsobjektet består av en ubebygget tomt på ca 10 da. Eiendommen er i dag bebygget med 3 bygninger, som alle tidligere har vært benyttet som skole. [se etterfølgende kart]. Den har i dag et tomteareal på totalt ca 12 da. Av denne eiendommen skal i utgangspunktet ca 10 da selges og resten er tiltenkt for gjenstående eiendommer etter riving av "Vinkelbygget".

Vinkelbygget, med en grunnflate på 950 m², er forutsatt revet [5].

Næringsbygget, med en grunnflate på 366 m², kan rives [13].

Gamleskolen, som i dag er et aktivitetshus, har en grunnflate på ca. 250 m² og leies ut til allmennyttig formål. Gamleskolen er oppført i teglstein, byggeår ca. 1905 og vil ikke bli tillatt revet. Bygget har fine fasader i et fremtidig bysentrum [12].

I henhold til avtale mellom Røyken kommune og Vestbygda Sameie skal det etableres parkeringsplasser på til sammen 125 m² i østre del av tomt gnr. 6 bnr. 20 mot naboeiendommen tomt gnr. 85 bnr. 72 som kompensasjon for grunnavståelse til



etablering av gangvei i henhold til reguleringsforskriftene [7]. Dette areal utgår således av totalarealet på tomt gnr. 6 bnr. 20 slik at dette blir tilsvarende redusert. Av det totale arealet på ca 12 da er ca 2 da tiltenkt fremtidig tomteareal for Næringsbygget og Gamleskolen og vil bli utskilt i eget gårds- og bruksnummer. Det gjenværende areal på ca 10.000 m² inngår i salget.

I utgangspunktet skal Røyken Eiendomsutvikling a.s beholde Næringsbygget og Gamleskolen som selvstendige bygninger på hver sin tomt (se Tilbud alternativ 1 under). Tomtestørrelsen tilstrebes fastsatt minimalt større enn bebygget areal, men med rett til felles avkjørsel og biloppstilling. Det skal tinglyses gjensidige rettigheter til teknisk infrastruktur i veigrunn.

Kjøper gis anledning til å foreslå fradeling og tomtegrensene rundt Gamleskolen og Næringsbygget ut fra egne behov. Røyken Kirkelige Fellesråd skal rive Vinkelbygget høsten 2012. Rivingen bekostes i sin helhet av Røyken Kirkelige Fellesråd.

Som tillegg kan Tilbyder også gi separat tilbud på Næringsbygget og/eller Gamleskolen med tilhørende tomtegrunn (se Tilbud alternativ 2 under). I så fall kan Tilbyder selv vurdere den videre utnyttelse av Næringsbygget, men Gamleskolen må bevares slik den står. Hvis Tilbyder velger å gå for Alternativ 2 vil det bli etablert en egen avtale med Røyken Eiendomsutvikling a.s.

Miljøforurensninger

Deler av eiendommen er asfaltert og asfalt fjernes av kjøper. Det er gjort en kontroll og test av nedgravet oljetank etter fyringssesongen 2010-2011 og tanken er godkjent.

Kjøperen overtar eiendommen, herunder grunnforholdene i samme stand ("as is") som den fremsto ved gjennomgang av eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-9. Kjøperen har risikoen for eventuell forurensning i grunnen.

Naboeiendom gnr. 6 bnr. 86

Boligbebyggelse på eiendommens vestsida har rett til adkomst over eiendommens sør-vestlige hjørne, fra Spikkestadveien. Se indikasjon på plantegning utarbeidet av Asplan Viak i vedlegget [6]. Naboeiendommen eies av Rondane Eiendom a.s. Utsnitt av avtaletekst ligger i vedleggsdokumentet.

Rondane Eiendom a.s er forpliktet til å opparbeide gangvei som avgrenser dagens eiendom på nordsida.

Området

Tomten har et betydelig utbyggingspotensial, tatt i betraktning den sentrumsnære beliggenhet. Området er i ny kommuneplan avsatt til sentrumsformål, men det er ikke foretatt detaljregulering av selve eiendommen [18].

Utnyttelse

Røyken Kommune har meddelt positiv vilje til å godkjenne en høy utnyttelsesgrad på inntil 50 % (BYA) av tomtearealet. Det kan legges til grunn at eiendommen kan bebygges med inntil 5 etasjer.

Det må påregnes at inntil 35% av første etasje må bygges med økt takhøyde (3 meter) og at ca 10% av førsteetasjene reserveres for utleie til bolig eller næring. Bakgrunnen for dette er at man på sikt, når Spikkestad blir en by, vil ha muligheten for at disse arealene konverteres til næring/handel.

Salg

Selger ønsker å inngå avtale med en fremtidig utbygger om salg av eiendommen, basert på følgende forutsetninger:

- Eiendommen selges som den er etter at Vinkelbygget er revet. Tilbyder er oppfordret til å foreta en grundig gjennomgang av tomten, grunnboken og de reguleringsmessige forhold. Avhendingslovens § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte feil eller mangler, verken som følge av at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhendingslovens § 3-7, eller at eiendommen er i en dårligere forfatning enn kjøper har lagt til grunn (avhl § 3-9, siste setning.) Reklamasjonsfristen i avhl § 4-19 settes til to år fra kontraktsinngåelse.
- Tilbyder skal utarbeide skisser for hvordan han tenker seg eiendommen bebygget, med antatt arealutnyttelse (T - BRA og BYA).
- Kjøper skal gi en bindende pris for utbyggingspotensialet basert på at de foreslåtte utbyggingsarealer blir godkjent av offentlig myndigheter. Bud skal inngis innen mandag 19. mars 2012 kl 12.00. Ved annen godkjent utnyttelse (T-BRA) enn angitt over skal den totale kontraktsprisen reguleres tilsvarende, opp eller ned.
- Søknad om riving av Vinkelbygget er igangsatt av selger. Selger planlegger å gjennomføre riving før overdragelse av eiendommen. Alternativt kan kjøper overta dette ansvar mot et tilsvarende fradrag i kjøpesummen.

- Det legges til grunn vedtak i Formannskapet 6. desember 2011, om at kommunen ikke vil kreve bidrag ved utbygging av denne eiendommen (møtesak 80/11). Dette skal gjenspeiles i tilbudsprisen .
- Selger vil inngå avtale med den tilbyder som selger anser har det beste forslag til utnyttelse kombinert med den høyeste pris per m² tillatt bebygget (T- BRA), såfremt finansieringen ansees betryggende. Kjøper skal gjennomføre prosjektvikling og reguleringsarbeid for eiendommen i tråd med sine fremlagte forslag. Dette arbeid skal være fullført og innlevert til kommunen innen 3 måneder fra kontraktsunderskift. Det forutsettes for øvrig en rask kommunal saksbehandling av planene.

Det tas sikte på å undertegne kontrakt i løpet av april 2012. Selgeren kan velge å akseptere eller forkaste samtlige bud.

- Overtakelse av eiendommen vil finne sted umiddelbart etter godkjent regulering.
- Kjøper skal betale kr. 3.000.000,- ved undertegning av kontrakt. Overtakelse og oppgjør forutsettes avtalt til 30 dager etter at Kommunestyret har godkjent ny reguleringsplan. Oppgjøret skal gå gjennom bank, eiendomsmekler eller advokat som har stilt sikkerhet for eiendomsmekling.
- Dokumentavgift, tinglysningsgebyr, attestgebyr, tinglysningsgebyr på pantobligasjon vil være kostnader for kjøper. Offentlige gebyrer og avgifter vil bli spesifisert på forespørsel.
- Kontraktsarbeidet og eiendomsoverdragelsen vil bli utført av advokat som oppnevnes og bekostes av Selger.

Tilbud alternativ 1 - Gamleskolen og Næringsbygget skal skilles ut som egne gnr. 6 bnr. 20 , og skal i utgangspunktet ikke inngå i handelen. Primært ønskes tilbud på grunnerverv og utbyggingsrettighetene, uten at man overtar Næringsbygget og Gamleskolen.

Tilbud alternativ 2 - Subsidiært ønskes tilbud der kjøper også overtar Næringsbygget for eventuell riving/ombygging samt Gamleskolen, for derved å få større fleksibilitet i egen utbygging. Næringsbygget har i dag en husleie på ca kr 350 000, som grunnlag for verdsettelse i en eventuell overtakelse. Leieavtalen utløper sommeren 2016.

Opplysninger er basert på tilgjengelig informasjon og det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og mangelfulle eller gale opplysninger. Informasjon som blir etterspurt vil bli



distribuert til alle som ønsker å delta. Vennligst ta kontakt med undertegnede på mobil 957 08 047 for visning og spørsmål i saken.

I de etterfølgende sidene av dette prospektet ligger tilbudsskjema samt en del informasjon om eiendommen og påstående bygninger.

Med vennlig hilsen

Berit Hartvig Nesje
Tilrettelegger
(sign)

VEDLEGG (diverse informasjon i et separat vedleggsdokument)

- [1] Områdereguleringsplan -bestemmelser
- [2] Hjemmelsinformasjon
- [3] Servitutter
- [4] Matrikkelkart
- [5] Asplan Viak- forundersøkelser
- [6] Asplan Viak- plantegning
- [7] Avtale om parkeringsplasser
- [8] Avtale om gnr.6 bnr. 86
- [9] Planstatus
- [10] Bygningsinformasjon
- [11] Eiendomsinformasjon
- [12] Rominndeling Gamleskolen
- [13] Rominndeling Næringsbygg
- [14] SEFRAK – opplysninger
- [15] VA - avgifter
- [16] Oversikt over VA- infrastruktur ettersendes
- [17] Oversikt over El - infrastruktur ettersendes
- [18] Utsnitt av avtale med Rondane Eiendom a.s.

Lær mer om Spikkestad på

www.rondane-eiendom.no/byggetrinn-husa.html

www.spikkestadkvartalene.no

www.spikkestadtorg.no

www.ilros.no

www.jernbaneverket.no/Prosjekter/Utredninger/Strekningvise-utviklingsplaner--rapporter-fra-medvirkningsmoter/

Røyken Eiendomsutvikling
Postboks 99
3441 Røyken
Hyggenveien 35, 3440 Røyken

Kontaktperson
Berit H. Nesje (bhnesje@online.no)
mobil 957 08 047

Foretaksnr.:NO995 856 360
Bankgiro: 1503.17.95483
www.reas.no

TILBUDSKJEMA

Tilbyder har lest salgsoppgaven og inngir tilbud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Tilbud på del av eiendommen: Gnr 6 Bnr 20, Teglverksveien 2, 3430 Spikkestad innsendes til Røyken Eiendomsutvikling A.S, Hyggenveien 35, postboks 99, 3441 Røyken i lukket konvolutt innen 19. mars 2012 kl 12.00.

Undertegnede inngir herved følgende tilbud på ovennevnte eiendom:

kr _____ pr. godkjent kvm T - BRA*

* Endelig kjøpesum blir beregnet av godkjent regulerte T - BRA på eiendommen.
+ offentlige gebyrer samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Kommentarer: _____

Tilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den _____

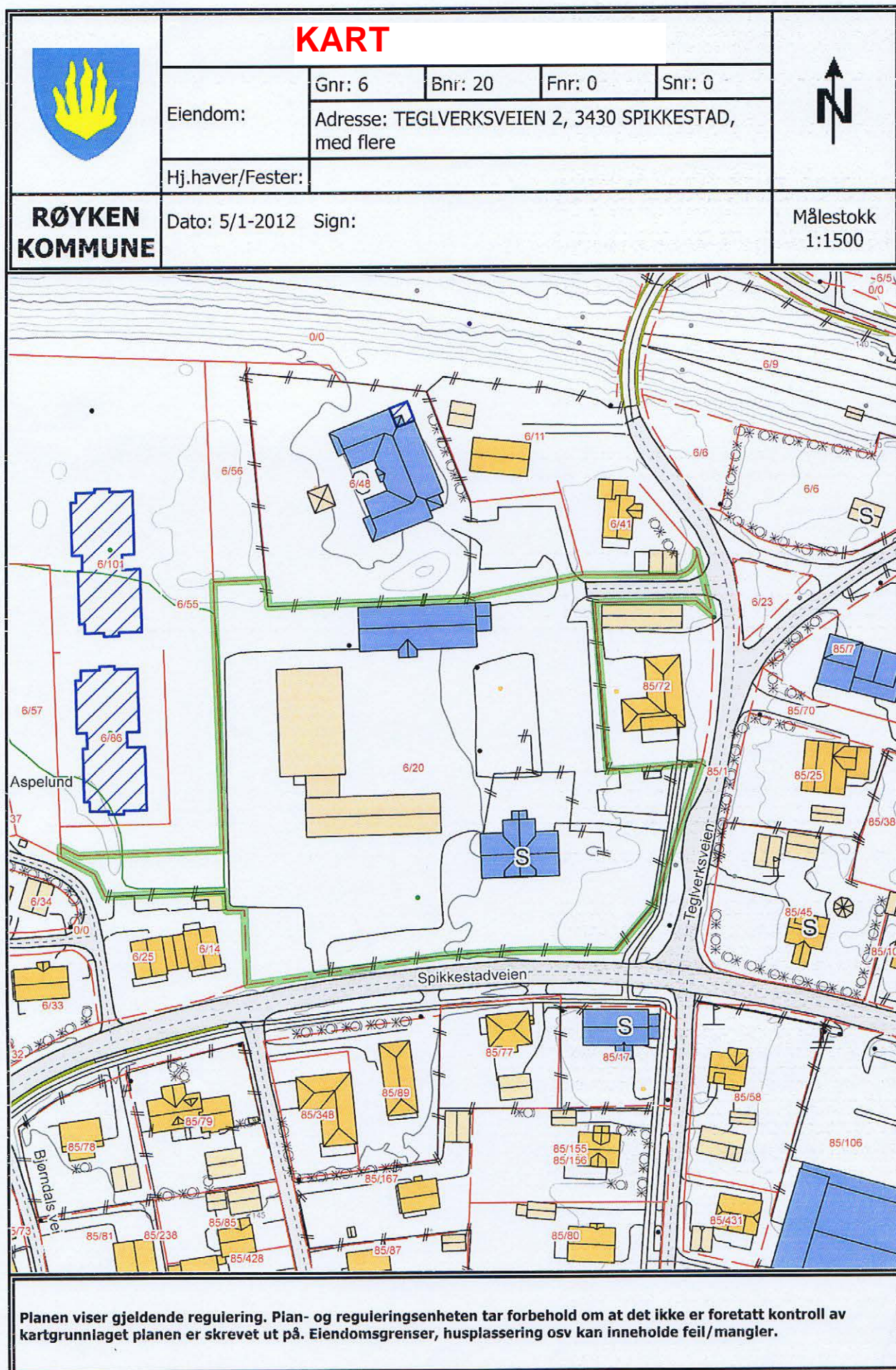
Eventuelle betingelser: _____

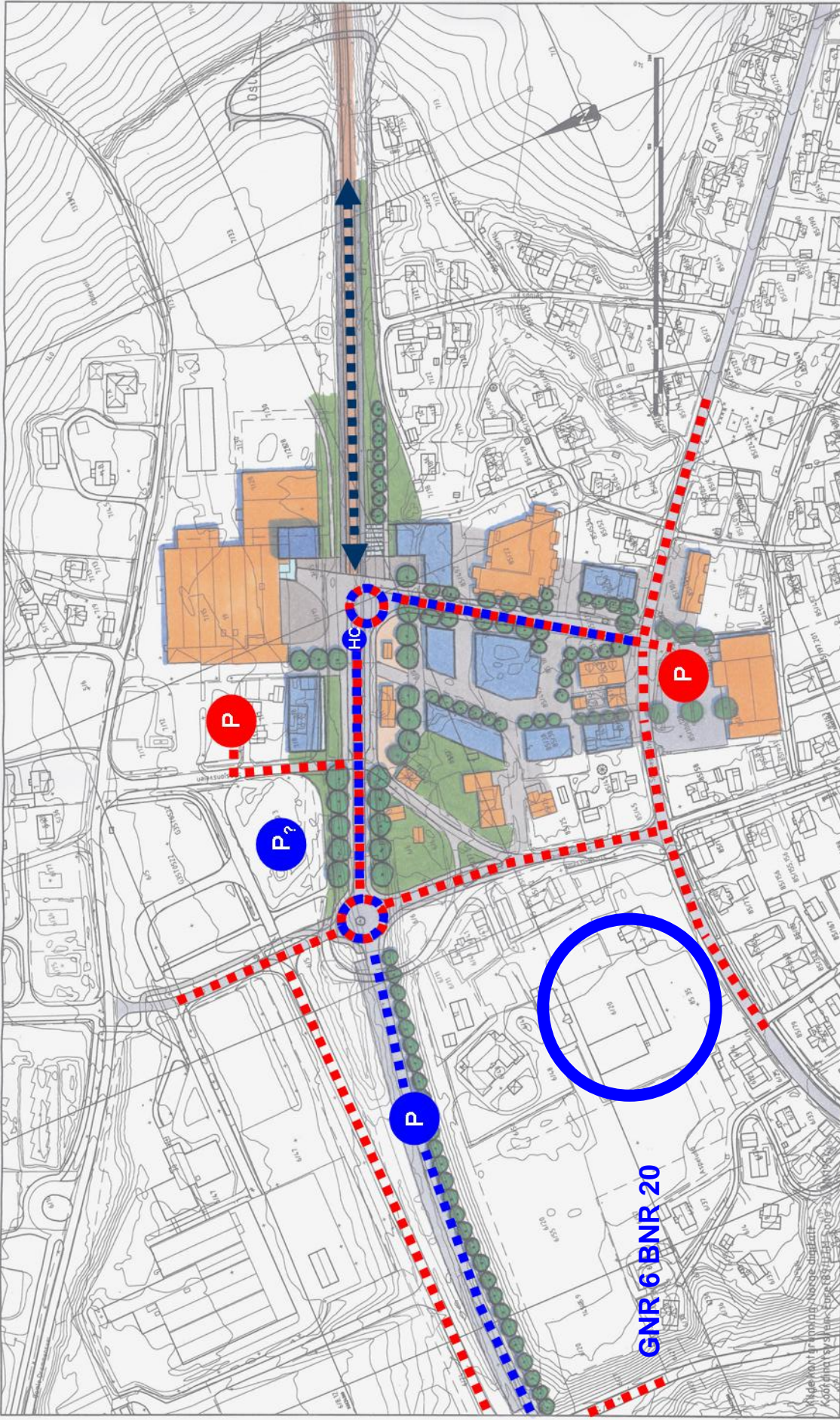
Navn	
Org.nr/F.nr	
E-post adresse	
Telefon/mobil	
Adresse	
Postnummer/Sted	

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift





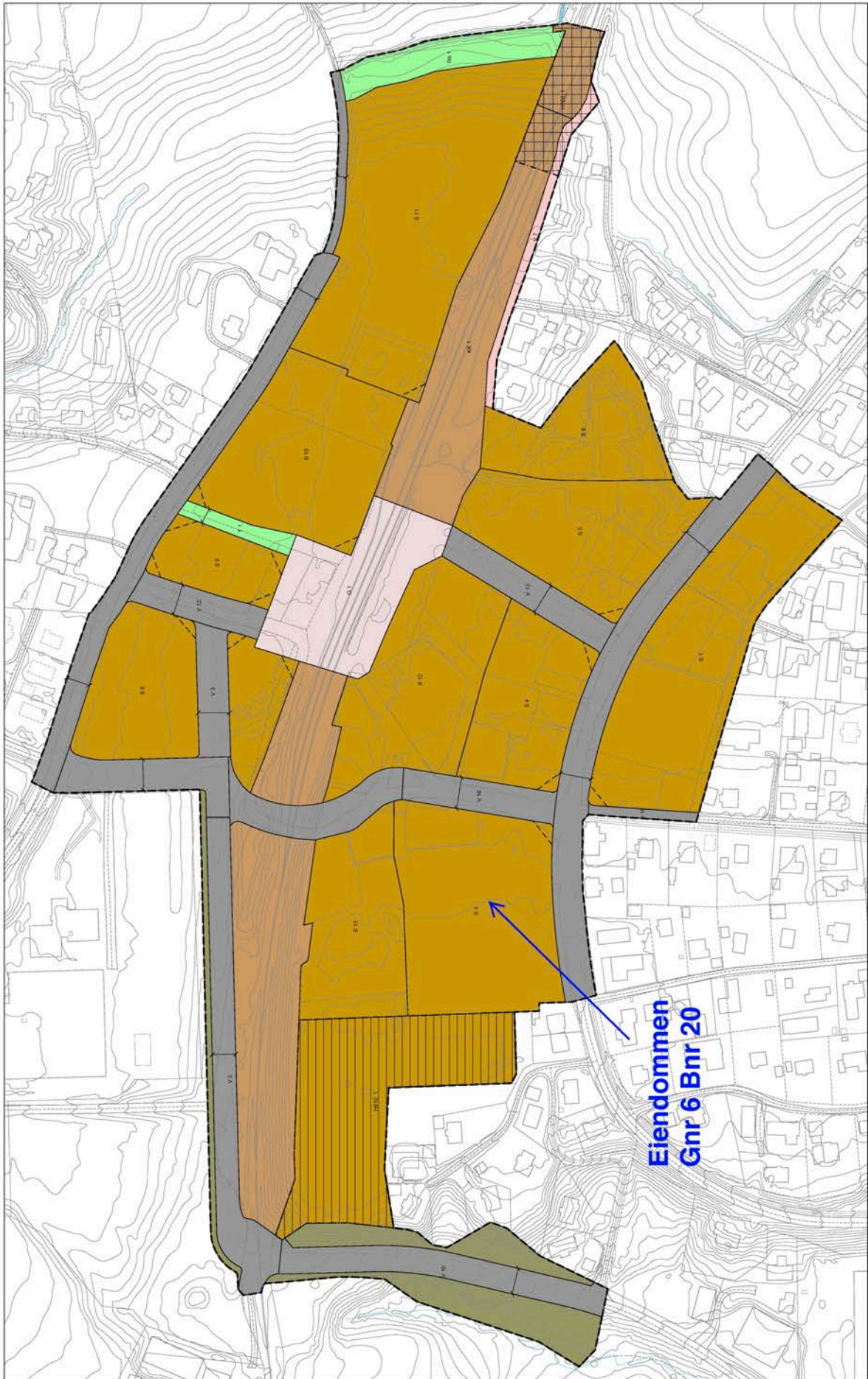
SPIKKESTAD STASJON - HOVEDPLAN

SENTRUMSUTVIKLING MED FLYTTET STASJON – ILLUSTRASJONSPLAN

A3: 1:2000 ◀---▶ TOG ◀---▶ KJØRING I SENTRUM ◀---▶ KJØRING TIL TOGET

JERNBANEVERKET UTBYGGING – 050710 – Christian Wesenberg Landskapsarkitekt MNLA

OMRÅDEPLAN SPIKKESTAD





Næringsbygg



Næringsbygg,
bakside

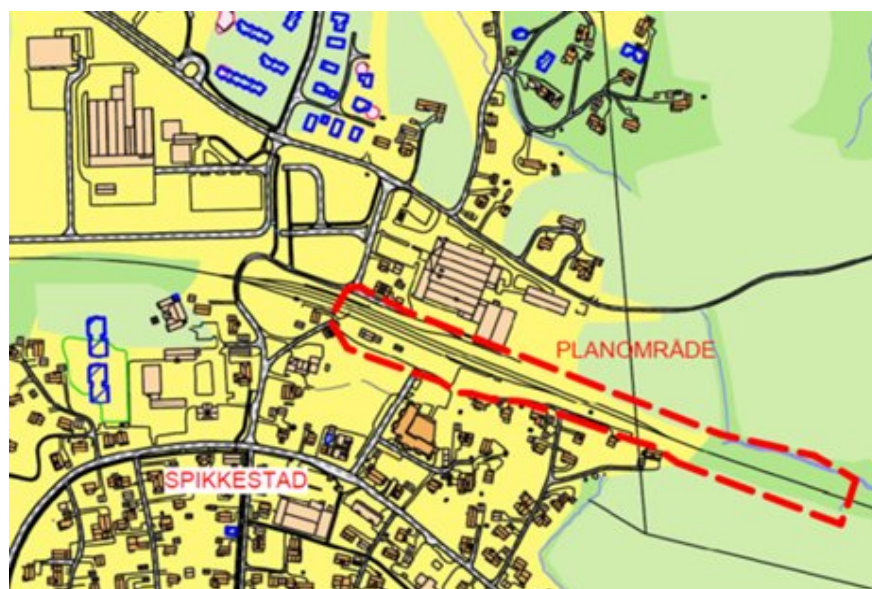


Gamleskolen

Spikkestad stasjon - Detaljregulering - Varsel om oppstart

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Spikkestad stasjon. Det vil bli utarbeidet detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3.

Bakgrunnen for planen er at Røyken kommune og Akershus fylkeskommune har valgt å satse på Spikkestad, som et område hvor det skal skapes vekst innenfor bolig- og næringsliv. For å kunne lykkes med dette, er en utvikling av Spikkestadbanen nødvendig, herunder Spikkestad stasjon.



Jernbaneverket vil stå for utarbeidelse av detaljreguleringen, for å tilrettelegge for ombygging av stasjonsområdet. Begge spor med plattformer skal flyttes øst for eksisterende plattform, i tråd med de formål som er angitt i Områderegulering for Spikkestad Sentrum. Planområdet omfatter i tillegg noe areal lenger øst, på begge sider av toglinjen. I tillegg til sporområdets eiendom 6/9 inngår også del av 85/1, 7/15, 7/28, 7/30, 7/33, 7/4 og 7/2. [Se vedlagt kartskisse](#). Det er sannsynlig at ikke hele varslingsområdet vil bli omfattet av reguleringsplanen.

Planarbeidet gjennomføres av Asplan Viak AS på vegne av Jernbaneverket Utbygging.

Eventuelle kommentarer til oppstart av planarbeid sendes **innen 6. januar** til:

Asplan Viak AS, Vestre Strandgate 27, 4611 Kristiansand eller til
perarnt.carlsen@asplanviak.no

Vedtatt kommuneplan for Røyken kommune 2011 - 2023

1

Kommunestyret har i møtet 01.12.2011 vedtatt kommuneplan for Røyken kommune 2011-2023.

Fylkesmannen hadde tidligere innsigelser til kommuneplanen. Disse er nå frafalt på bakgrunn av de endringer som ble vedtatt i kommunestyret den 01.12.2011.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-6. Kommuneplanen omfatter kart og bestemmelser som er gjeldende fra vedtaksdato.

Vedtatt kommuneplan kan ikke påklages.

Kopi av vedtatt plan kan ses på servicetorget i Røyken rådhus. Papirkopi vil være tilgjengelig på servicetorget i kommunen i løpet av 1. kvartal 2012.

Det gjøres oppmerksom på at kommunens kartsider ikke er oppdatert i tråd med vedtatt kommuneplan. Kartsiden vil oppdateres i løpet av 1. kvartal 2012. Dette vil kunngjøres på kommunens nettsider.

Overgangsperiode:

Det åpnes for en overgangsperiode for behandling av byggesaker. Komplette søknader om tiltak som er mottatt og registrert innen 01.02.2012 kan behandles etter kommuneplanens arealdel, vedtatt 14. september 2006.

Dokumenter:

1. [Vedtak i kommunestyret 01.12.2011](#)
2. [Kart](#)
3. [Bestemmelser](#)
4. [Vedlegg 1. til kommuneplanens bestemmelser \(gjeldende reg.planer\)](#)
5. [Rådmannens innstilling](#)

Tidligere kunngjøring/behandling

For mer informasjon se www.royken.kommune.no/Kunngjoringer/

Vedtatt plan – Områdeplan for Spikkestad sentrum

1

Kommunestyret i Røyken kommune har i møte 01.12.2011 vedtatt Områdeplan for Spikkestad sentrum med tilhørende bestemmelser.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Planen omfatter sentrumsområde for Spikkestad sentrum med sentrumsformål (bolig, næring, handel mv), hovedveisystem, innfartsparkering, ny plassering av jernbanestasjon, gatetun (torg). Planen skal legge til rette for utviklingen av en stasjonsby i Spikkestad.

Område O01 avsatt til offentlig og privat tjenesteyting ble vedtatt tatt ut av planforslaget. Dette området er vedtatt sendt på begrenset høring som område for sentrumsformål.

[For informasjon om klageadgang og klagesak kan du lese her.](#)

Plandokumenter:

- [Plankart](#)
- [Reguleringsbestemmelser](#)
- [Vedtak 01.12.2011](#)
- [Tidligere behandling m/vedlegg](#)

For mer informasjon se www.royken.kommune.no/Kunngjoringer/