

SALGSPROSPEKT

Teknikken Sør
Sentrumsnær utviklingstomt
**Rogalandsgata 44,
Stavanger**



Selges ved Hadrian Eiendom AS
For Stavanger Kommune / Stavanger Utvikling KF

HADRIAN



KONTAKTPERSONER

Spørsmål knyttet til salgsobjektet eller salgsprosessen skal stilles til personene under.

Bjørn Heier

Mobil: 916 39 235

bjorn.heier@hadrian.no

Robert Fjelli

Mobil: 913 78 482

robert.fjelli@hadrian.no

HADRIAN

Hadrian Eiendom AS

Postboks 1242 Vik

0110 Oslo

Olav Vs gate 1, Oslo, 7. etasje

Telefon: 22 01 40 40

SAMMENDRAG

Prosjekt «Teknikken Sør» er et pilotprosjekt for Stavanger Kommune der man inviterer private aktører til å by på en tomt der selger har som ambisjon at det skal realiseres et prosjekt tilpasset kommuneplanens visjon «vi bygger felleskap», som blant annet medfører planer om utvikling av sosialt bærekraftige boområder.

Prosjektet skal sikre en god beboermiks gjennom et mangfold av boligtyper. En kombinasjon av ordinære boliger av variert art (herunder familieboliger og seniorboliger), et bofelleskap bestående av 6 boliger for utviklingshemmede samt en 10 % andel rimeligere boliger, såkalte «etablererboliger», inngår i konseptet.

Interessenter inviteres her til å inngi bud på tomten sammen med en beskrivelse av hvordan man tenker å bygge ut et prosjekt på tomten som oppfyller de ambisjoner og krav som er satt til prosjektet.

Det vil bli utarbeidet en budinstruks som gir nærmere anvisning på de konkrete forventninger og krav til innholdet i bud.

MANDAT

Hadrian Eiendom AS har et eksklusivt mandat til å forberede og forestå salg av tomten. 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.

Stavanger Utvikling KF (SU) v/styret har beslutningsmyndighet mht. salg av tomten og inngåelse av avtaler i den sammenheng.

Endelig avtale med kjøper må godkjennes av styret i SU før den er bindende.

Bofelleskap for utviklingshemmede vil kreve avtale med kommunen om langtidsleie av personalbase.

SALGSOBJEKTET

Selger:	Stavanger Kommune gjennom Stavanger Utvikling KF
Hjemmelshaver:	Stavanger Kommune
Salgsobjektet:	Del av gnr. 56 bnr. 1585 og liten del av gnr. 57 bnr. 1543 (til sammen ca. 9,5 daa) i Stavanger kommune, benevnt som tomten «Teknikken Sør»

EIENDOMMEN

BELIGGENHET/OMRÅDE/ OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen ligger i Våland Bydel, på grensen mellom trehusbyen i nord og øst, sykehusområdet i vest og Hillevåg bydel i sør.

Hovedadkomst vil være via Armauer Hansens vei der det i dag går buss.

Gangavstand til Paradis stasjon er ca. 500 m.

Det er 350-500 m til bussveien og hovedkollektivtrasé på fv 44 med gangforbindelse via Torkel A. Lendes gt. og Øvrebøveien. I tillegg er det ca. 100 m til bussholdeplass i Rogalandsgata.

Nærmeste hovedsykkelrute er på fv 44. Syklister deler for øvrig areal med gående og kjørende i området.



TOMTEN

Del av gnr. 56 bnr. 1585 og liten del av gnr. 57 bnr. 1543, begge i Stavanger kommune. Tomten vil bli fradelt og ha et areal på ca. 9.500 m². I det følgende benevnes tomten også som «Teknikken Sør».

Tomten ligger på en kulle, der det er ca. 3 m høydeforskjell fra nordvest til sørøst.

REGULERING

Tomten ligger i kommuneplanens (2019–2034) bysone A, ca. 1,5 km sør for Stavanger sentrum. Tomten er per i dag regulert til offentlig formål, skole.

Kommuneplanens arealdel definerer området tomten ligger i som et byomformingsområde.

Formannskapet i Stavanger har i «Et trygt hjem for alle» 102/21, 10.6.2021 gitt følgende enstemmige vedtak:

«Stavanger utvikling arbeider videre med pilotprosjektet Teknikken Sør der foretaket anvender sin eierrådighet til å blant annet sikre en god beboermiks. Prosjektet inkluderer økonomisk gunstige boliger for nyetablerere, boliger for familier og seniorer, et selveid bofelleskap for utviklingshemmede samt noen få kommunale leieboliger.»

Kjøper må gjennomføre ny detaljregulering av tomten for å muliggjøre en utbygging som oppfyller de krav selger har til prosjektet. Rekkefølgetiltak og krav om opparbeidelse av samferdselsanlegg for Teknikken Sør må avklares i forbindelse med detaljreguleringen, og bekostes av kjøper.

Regulert barnehage på «Teknikken Nord»



AKTIVITET PÅ TILGRESENDE EIENDOMMER

Illustrasjonen ovenfor er fra sørvest og viser den nye barnehagen og hvordan denne er søkt tilpasset eneboligene i trehusbyen mot nord og langs Øvrebøveien i øst.

Barnehagen er kommunal, og har 10 avdelinger med inntil 200 barn og 40 ansatte.

Bebyggelse vil utgjøre 2.600 m² BRA og selve barnehagetomten er 6.160 m² (Barnehagetomten). I tillegg omfatter planområdet samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur ca. 2.300 m² samt grønnstruktur (park og turveg) på ca. 1.900 m².

Planområdet for barnehagen er til sammen 10.389 m².

All kjøring inkludert renovasjon skjer fra

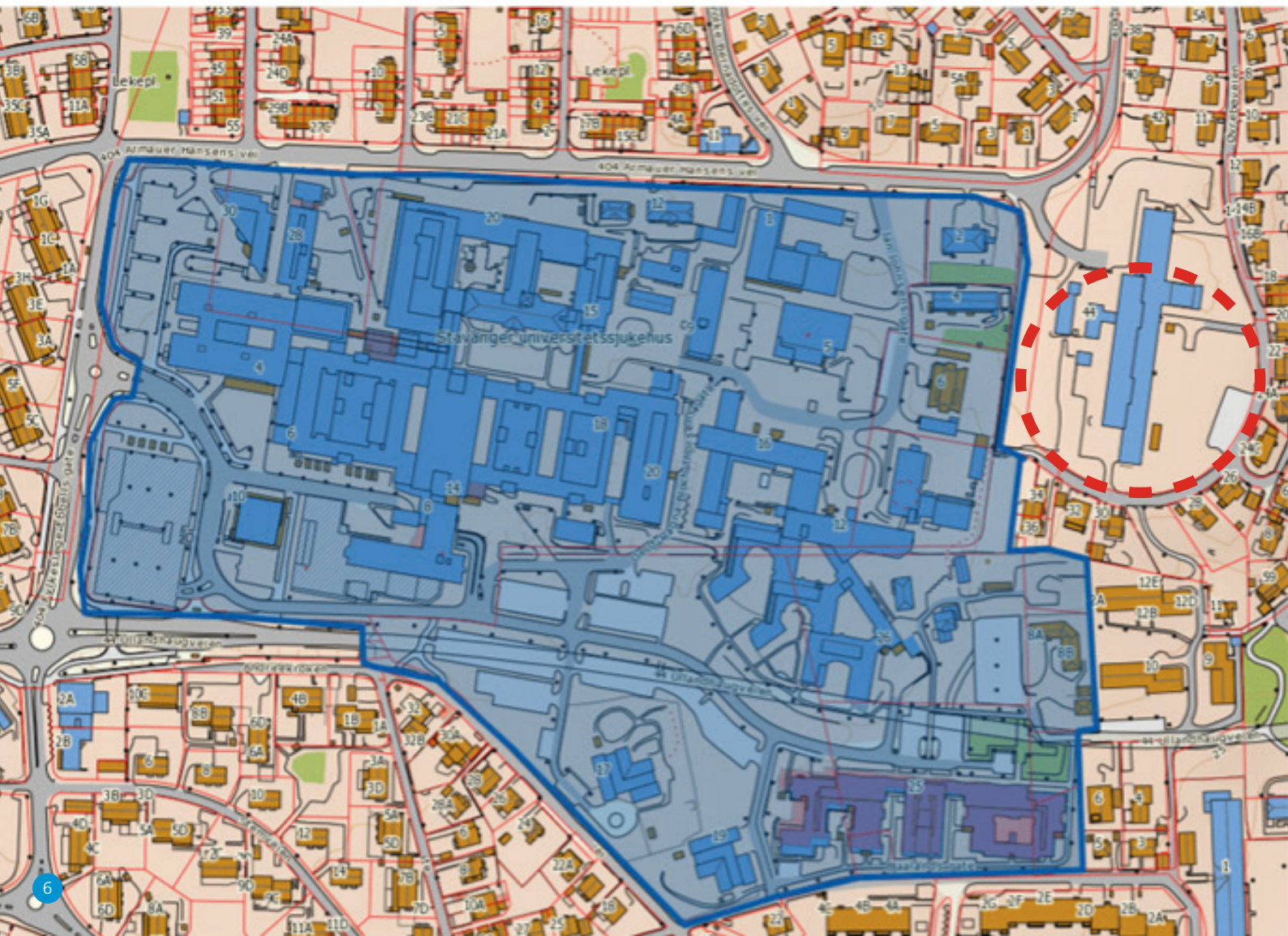
nord via Amauer Hansens vei/Rogalandsgata (med unntak av varelevering). Bygget har en forholdsvis kompakt førsteetasje. Etasjene over er fordelt i fem mindre bygningsvolumer med saltak som bryter ned skalaen og tilpasser seg trehusbyen rundt. Hovedatkomsten til barnehagen er fra vest. Personalinngang, sykkelparkering for ansatte er fra Øvrebøveien.

Reguleringsplan 2713 for barnehagen på Teknikken Nord inneholder krav til ferdigstillelse av teknisk infrastruktur som er relevant for utviklingen av Teknikken Sør.

Det vises for øvrig til vedtatt Plan 2713 – detaljplan for barnehage Teknikken.

Teknikken merket med sirkel i illustrasjonen.

Sykehusområdet på Våland



Det nye Stavanger Universitetssykehus er i ferd med å realiseres på Universitetsområdet på Ullandhaug.

Store deler av sykehuset vil flyttes til Ullandhaug i løpet av 2023–24.

Stavanger kommune ved By- og Samfunnsplanlegging (BSP) vil i løpet av 2021 igangsette en områderegeringsplanprosess for sykehusområdet på Våland (Sykehusområdet).

Sykehusområdet er på ca. 150 daa hvor Helse Stavanger (HS) eier ca. 105 daa og Stavanger kommune v/Stavanger utvikling eier ca. 44 daa. Det er inngått en intensjonsavtale mellom HS og Stavanger utvikling om mulig samarbeid i forbindelse med planleggingen av dette sentrale byutviklingsområdet.

Sykehusområdet er i dag regulert til offentlig formål og avsatt til Hensynszone 820 omforming i kommuneplanens arealdel. De såkalte «sykepleierboligene» rett sør for Teknikken Sør er eid av Helse Stavanger og regulert til boligformål. Disse inngår foreløpig i HS' planer om utvikling av Sykehusområdet.

BEVARING

Selger er ikke kjent med at noen forhold ved tomten slik den fremstår i dag, er underlagt bestemmelser om fredning eller bevaring.

Det er et tinglyst fredningsvedtak 15.07.1959 vedr vandrestein på eiendommen. Denne steinen ligger i det som er regulert som O_GP i, plan 2713 for barnehagen, og berører ikke Teknikken Sør.

GRUNNFORHOLD/FORURENSNING

Det vises til vedlagte rapport knyttet til grunnforhold (se vedlegg).

Selger vil ikke påta seg noe ansvar for forurensning på tomten.

KONSEPT- BESKRIVELSE

Det vises til vedlegg med konkurransegrunnlag og nærmere prosjektbeskrivelse. Dokumentet inneholder også en rekke lenker til bla. Husbanken og Stavanger kommune som kan være til hjelp for interessenter. Selger har ikke noe ansvar for innholdet på de nettsider lenkene viser til.

Det vil bli utarbeidet en budinstruks som gir nærmere anvisning på de konkrete forventninger og krav til innholdet i bud.

Selger forutsetter i korte trekk følgende konsept/bebyggelse realisert på eiendommen;

1. Bofelleskap for utviklingshemmede med 6 enheter samt tilhørende personalbase som skal leies av Stavanger kommune. Konsept og bebyggelse må tilfredsstille Husbankens krav for oppnåelse av investeringstilskudd og gunstige lån. I tillegg må prosjektet oppfylle krav som stilles for mva-refusjon knyttet til disse enhetene. Boenhetene skal bygges i første byggetrinn dersom utbygging skjer i flere trinn.
2. 10% av leilighetene skal tilbys en nærmere definert målgruppe som rimelige boenheter, såkalte «etablererboliger». Målgruppe og beskrivelse (inkl. løsning for omsetningsbegrensning) utarbeides av tilbyder og godkjennes av selger. Det legges til grunn at disse boenhetene skal være av samme kvalitet som ordinært prisede boliger. Selger og kjøper velger sammen ut hvilke leiligheter i prosjektet som skal tilbys som etablererboliger.

3. Forkjøpsrett til markedspris for selger for inntil 3 enheter som skal kunne benyttes som kommunale utleieboliger til økonomisk vanskeligstilte (omforent definisjon mellom kjøper og kommunen).
4. Resterende leiligheter vil representere frie enheter for salg i markedet.
5. Eiermodell for boligene skal være borettslag. Foreløpig utkast til vedtekter finnes i vedlegg.

YTTERLIGERE INFORMASJON

HEFTELSER

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens heftelsesbilde. Utskrift av eiendommens grunnboksblad er inntatt som vedlegg 1. Kjøper overtar eiendommen med de heftelser som foreligger.

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

TINGLYSTE SERVITUTTER

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen;

- 1959/2575-1/102 Fredningsvedtak (vandrestein)

KONSESJON

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, jf. konsesjonsloven § 4 nr. 3.

ANNET

Eier av Barnehagetomten har ansvar for å opparbeide arealene til adkomstvei og offentlig grønt og turvei som er regulert i plan 2713, samt en midlertidig opparbeidelse av p-plass. En andel av nevnte kostnader bekostes av SU.

Det går en tunnel under tomten fra sykehusområdet til sjøen for fjernkjøling. Det er sykehuset som har bygget denne. En eventuell avtale om dette for tomten er ukjent, men kjøper bes legge til grunn at tunnelen er rettmessig etablert og vil bli liggende inntil annet avtales med sykehuset/rettighetshaver. Tunnelen ligger etter det selger har fått opplyst ca. 18 meter under bakken, på kote +28. Kjøper må selv vurdere betydningen av nevnte forhold. Det vises for øvrig til VA-plan utarbeidet i forbindelse med Plan 2713.

Avtale om leie og drift av p-plasser mellom SU og Stavanger Universitetssykehus (via Rogaland parkering) kan vurderes overtatt av utbygger ved overtakelse av tomten.

BORETTLAGSMODELLEN

SU har satt krav om at boligprosjektet skal organiseres som et borettslag. Bakgrunnen for dette er flerdelt:

- SU har ambisjon om et sosialt bærekraftig bomiljø. Dette mener SU oppnås best ved at det aller vesentligste av boligeierne bor der selv, og ikke er omskiftelige leietakere. Borettslagsloven setter visse begrensninger i mulighet for utleie, som SU mener vil bidra til å oppnå at boligeiere selv er del av bomiljøet.
- SU ønsker ordning med «etablererboliger» som skal ha omsetningsbegrensninger og prisregulering. Dette kan sikres gjennom vedtektene.
- Det skal være et bofellesskap for utviklingshemmede. Også her skal det være begrensninger i omsetning og prisregulering, som vil være langvarig. Dette kan sikres gjennom vedtektene.

- Borettslagsmodellen åpner muligheten for felles låneopptak hos Husbanken dersom vilkårene for dette er til stede.

Det vises til utkast til vedtekter for borettslaget (vedlegg). Her inngår særbestemmelser for omsorgsboliger knyttet til intern forkjøpsrett (bofelleskapet), prisjustering ved salg mv. Endelige vedtekter skal utformes i samarbeid med Stavanger kommune og SU og godkjennes administrativt av Stavanger kommune.

Det utarbeides også særskilte bestemmelser i vedtektene for etablererboligene knyttet til krav til kjøper (beløpsgrense for inntekt og formue) og om omsetningsbegrensninger.

Det må også inngås en langvarig leieavtale mellom borettslaget og Stavanger kommune om leie av fellesarealer i borettslaget som kan benyttes til personalbase i tilknytning til bofellesskapet. Leieavtalen skal endelig godkjennes av Stavanger kommune.

SALGSSTRUKTUR - AVGIVELSE AV BUD

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Det bes om at interessenter gir bud.

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 herunder konsesjonsgebyr, eierskiftegebyr sameie.

BUD

Det vil utarbeides en separat budinvitasjon der selger angir mer detaljert hvilken struktur et bud må ha samt de elementer et bud minst skal inneholde.

Potensielle kjøpere inviteres til inngivelse av bud med basis i dette salgsprospektet med vedlegg og de forutsetninger som legges til grunn her. Det forutsettes at kjøper har satt seg inn i dokumentasjonen. Dersom bud avgis med andre forhold/forbehold må dette beskrives eksplisitt i budet.

Det legges opp til en åpen budgivning. Bud skal kun avgis skriftlig til megler. Finansiering må dokumenteres som vedlegg til budet. Muntlige bud aksepteres ikke. Budet skal signeres av en person som har prokura eller signaturrett. Kopi av firmaattest og legitimasjon vedlegges. Dokumentasjon som underbygger tilliten til budgivers betalings- og gjennomføringsevne og/eller manglende forespurt dokumentasjon vil bli tillagt vekt.

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 eventuelle andre budgivere og/eller interessenter.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste samtlige bud, herunder eventuelt velge å ikke gjennomføre et salg.

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.

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 investeringer i eiendommen.

SALGSFORUTSETNINGER

Kjøper oppfordres til å befare eiendommen og gjøre tekniske, juridiske og økonomiske vurderinger ved hjelp av fagfolk før avgivelse av bud.

Informasjonen i dette salgsprospekt og øvrig fremlagt informasjon og dokumentasjon er fremskaffet fra kilder som av selger og Hadrian Eiendom AS anses tilforlatelige. Selger svarer imidlertid kun for de eventuelle garantier, inneståelser eller lignende som er uttrykkelig avgitt i endelig kjøpekontrakt.

De angitte arealer er avgitt etter beste skjønn. Selger er ikke ansvarlig for de angitte arealtall og kjøper vil bli gitt tilgang for å foreta egne målinger før avgivelse av bud om ønskelig.

Ovennevnte forhold forutsettes hensyntatt ved avgivelse av bud.

FORHOLDET TIL AVHENDINGSLOVEN

Ved salg forutsettes inngått kontrakt (Kjøpekontrakten) basert på kontraktsmalen «meglerstandard mars 2020 om salg av eiendom med og uten oppgjørsansvarlig». Kjøpers beføyelser ved avtalebrudd skal være som angitt i nevnte kontraktsmal, likevel slik at den absolutte reklamasjonsfristen for ethvert brudd på avtalen skal være 12 måneder etter overtakelse. Det kan ikke påberegnes at selger vil påta seg mangels- eller garantiansvar, og heller ikke avgi skadesløsholdelser, utover det som fremgår av kontraktsmalen.

Konsekvensen av forannevnte er at kjøper ved et salg vil fraskrive seg, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor Kjøpekontrakten.

Eiendommen selges “som den er”.

Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at eiendommen ikke skal kunne ha mangel utover det som er eksplisitt angitt i Kjøpekontrakten. Kjøper overtar blant annet det fulle ansvar for eventuelle skjulte feil og mangler. Kjøper skal også bære det fulle ansvar for eventuell forurensing som eksisterer på eiendommen.

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

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også slik at reklamasjon (dvs. dersom selger hevder at kjøper har opptrådt svikaktig) senest kan finne sted 12 måneder etter overtakelse.

DOKUMENTASJON I DATAROM

1. Grunnboksutskrift
2. Reguleringskart m/bestemmelser
3. Målebrev
4. Konkurranses grunnlag Teknikken Sør
5. Reguleringsplan 2713 for barnehagen på nabotomten, plankart og bestemmelser
6. Egnethetsanalyse Teknikken tomten, Brandsberg-Dahl arkitekter, 2019
7. Veilederen: «Vi bygger felleskap», Medvirkning og samhandling i boligprosjekter, Helen & Hard og SU feb. 2021
8. Notat vedr. mva-kompensasjon fra Advokatfirmaet Føyen Torkildsen og RSM advokater datert 06.04.2021
9. Utkast til vedtekter for borettslaget med særskilte bestemmelser om bofellesskapet og etablererboligene
10. Kravspesifikasjon bofellesskap v/Helse og velferd, sept. 2021
11. Geotekniske grunnundersøkelse, datarapport v/Norconsult, 4.8.2020
12. Innledende miljøtekniske grunnundersøkelse v/Norconsult 6.7.2020
13. Oppfølging miljøtekniske grunnundersøkelse v/Norconsult sept. 2021

Hadrian Eiendom AS ble etablert i 1996 og har i dag 5 ansatte. Våre kontorer ligger sentralt i Oslo sentrum.

Vårt forretningsområde er næringsmegling og vi tilbyr tjenester innen transaksjon, rådgivning, verdivurdering og utleie av næringseiendom.

Hadrian har med tiden opparbeidet omfattende erfaring som rådgiver og megler ved eiendomstransaksjoner. Vi jobber tett med våre oppdragsgivere for å få den beste verdiutviklingen.

Vår spisskompetanse er rådgivning og salg av utviklingseiendommer som er opparbeidet gjennom langsiktighet, fokusert og systematisk arbeid. Vårt team har variert bakgrunn og relevant faglig utdanning samt lang yrkesmessig fartstid

HADRIAN