



# Generalforsamling

5. juni 2019

## REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

	2018	2017
Inntekter	0	0
Personale	346	350
Nedskrivning driftsmidler	0	3 180
Andre driftskostnader	910	12 459
Driftsresultat	- 1 256	- 15 990
Finans	248	530 533
Resultat	- 1 008	514 543
Overført til annen EK	-1 008	514 543
Disponert	1 008	514 543



# BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

	2018	2017
Tomter		
Investering i datterselskap	560 030	560 030
Fordringer	10 878	2 496
Bankinnskudd og lignende	17 606	28 612
Eiendeler	588 514	591 158
Egenkapital	588 183	589 071
Kortsiktig gjeld	331	1 967
Egenkapital og gjeld	588 514	591 158



# REGNSKAP STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	2018	2017
Inntekter	0	0
Andre driftskostnader	5 190	2 315
Driftsresultat	- 5 190	- 2 315
Finans	-180	
Resultat	- 5 371	- 2 315
Avsatt til utbytte	0	0
Overført fra annen EK	- 5 371	2 315
Disponert	5 371	2 315



## BALANSE STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	2018	2017
Prosjekt under utførelse	560 000	560 000
Fordringer		
Bankinnskudd og lignende	3 165	40
Eiendeler	563 165	560 040
Egenkapital	552 301	557 672
Kortsiktig gjeld	10 658	2 368
Egenkapital og gjeld	563 165	560 040



# Konsernregnskap

	2018	2017
Inntekter	0	0
Personale	346	350
Nedskrivning driftsmidler	0	3 180
Andre driftskostnader	6 100	14 774
<b>Driftsresultat</b>	<b>- 6 446</b>	<b>- 18 304</b>
Finans	67	251
<b>Resultat</b>	<b>- 6 379</b>	<b>- 18 053</b>



# Konsernbalanse

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eiendom under utvikling	29 572	29 572
Fordringer	220	176
Bankinnskudd og lignende	20 771	28 652
<b>Eiendeler</b>	<b>50 563</b>	<b>58 419</b>
Egenkapital	50 026	56 405
Kortsiktig gjeld	537	2 014
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>50 563</b>	<b>58 419</b>





# Driftskostnader 2018

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Lønnskostnad	346 219	350 287			346 219	350 287
Nedskrivning varige driftsmidler		3 180 454				3 180 454
Annen driftskostnad	909 624	12 459 369		2 314 661	6 100 077	14 774 031
Leie datasystemer	29 535	11 605	7 389	9 360	36 924	20 966
Honorar revisjon	105 250	204 226	54 250		159 500	204 226
Honorar revisjon, annen bistand	118 719		64 769		183 488	
Honorar ledelse	629 023	1 477 109	1 701 284	604 843	2 330 306	2 081 952
Mellomlager etablering og drift	14 880	7 099 371	710 696	1 514 359	725 576	8 613 730
Leie arkiv				4 500		4 500
Advokatkostnader vedr eiendom		189 324	13 500		13 500	189 324
Verdivurdering		137 750				137 750
Advokathonorar	-12 303	458 366	76 500		64 197	458 366
Rådgivere	42 050	164 131	2 381 254	28 188	2 423 304	192 319
Regnskapsføring	50 532	65 075	25 701		76 233	65 075
Kurs		345				345
Reisekostnader	29 273	103 570	99 480	30 590	128 753	134 160
Styremøter		3 518		4 195		7 713
Gaver (Kirkens Bymisjon)	10 000				10 000	
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			10 417		10 417	
Forsikring materiell	-1 393	-5 679			-1 393	-5 679
Næringsforsikring		-1 358				-1 358
Eiendomsskatt	-124 116	170 776			-124 116	170 776
Bankomkostninger	795	698	353		1 148	698
Tap ved avgang driftsmidler / Kundefordringer	-2 500	2 380 542			-2 500	2 380 542
Reklame annonser	19 880	0	44 863	118 626	64 743	118 626
	909 624	12 459 369	5 190 453	2 314 661	6 100 077	18 304 772





# Ny adresse :

Skedsmo kommune har vedtatt å endre gatenavnet fra

Strandveien  
til  
Ruth Maiers gate



# Strategien



# Selskapets strategi

- MÅL :
  - "å organisere virksomheten på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling til Fond2"
- STRATEGI:
  - Gjennomføre prosess for reguleringsplan
  - Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
  - Salg av prosjektet i flere etapper
- Styret har 9. oktober 2018 stadfestet denne strategien



# Eierseminar

## Generalforsamling 2019

Utsendelse saksdokumenter ca 1. april

- Årsoppgjør
- Revisjonsberetning
- Honorarer
- Valg

I tillegg

- Prosjektrapport inkl underlagsmateriale årsoppgjør

Generalforsamling medio mai

- Presentasjon basert på prosjektrapport
- Protokoll og presentasjon sendes deltakere m.fl. i etterkant



# Eierseminar - Informasjon

- «Prosjektrapport, 2.0»
- Web-side [www.strandveien1.as](http://www.strandveien1.as)
  - Eiendomsprosjektet
  - Prosjektrapport
  - Generalforsamlingspapirer
  - mm
- Og alt eierne ellers ber om







# Eiendommen

# Reguleringsplanen?

## **Kort oppsummering :**

Skedsmo og Rælingen kommune besluttet at selskapet skal videreføre planforslaget tross fylkesmannens innsigelse

Skedsmo kommune har ved rullering av kommuneplanen inntatt endring i bestemmelsene som gir anledning til å regulere vassdrag i verneklasse 1

Skedsmo og Rælingen forbereder mekling med fylkesmannen

Tidsramme er ikke fastsatt







# Pæling; redusert utfylling

- NRA reduserer utspreningsvolumet med 50 000 m<sup>3</sup> masse
- Pæling reduserer behovet for utfylling





 Peler til fjell - 15-40 meter

 Forbelastning med  
sprengsteinsmasser





STRANDVEIEN

# Vi vil skape et fantastisk bomiljø ved elvebredden

Presentasjon for politikere i Skedsmo kommune  
Februar/mars 2019

# Strandveien – en ny bydel i Lillestrøm



- **Prosjektet har nær tilknytning til kollektivknutepunkt og er i tråd med nasjonale og regionale føringer for bærekraftig boligutvikling**

- Strandveien blir en naturlig og bymessig utvidelse av Lillestrøm



- Gjennom størrelsen på prosjektet når vi kritisk masse for handelsvirksomhet og redusert bilbruk
- I tillegg skaper vi også rom for etablering av flere nærarbeidsplasser



- Utviklingen av Strandveien bringer Nitelva «inn» i byen
- Konsentrert bebyggelse betyr at vi utnytter arealressursene på en effektiv måte





# Situasjonsplan









Ivaretar naturverdier og gir mennesker en helt ny anledning til å oppleve Nitelva

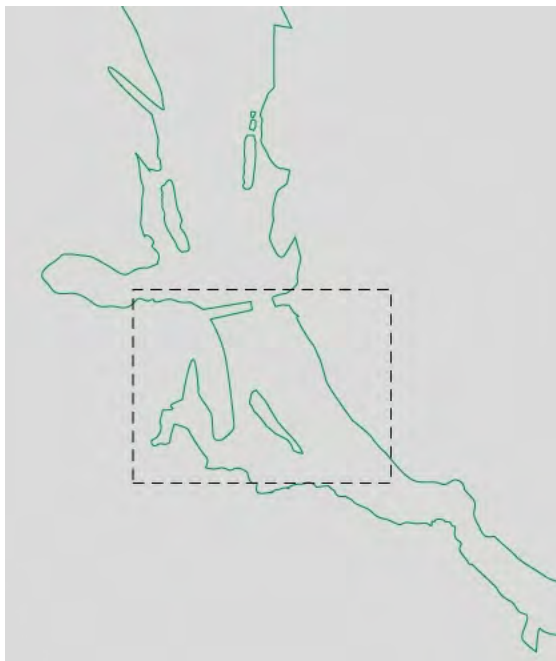




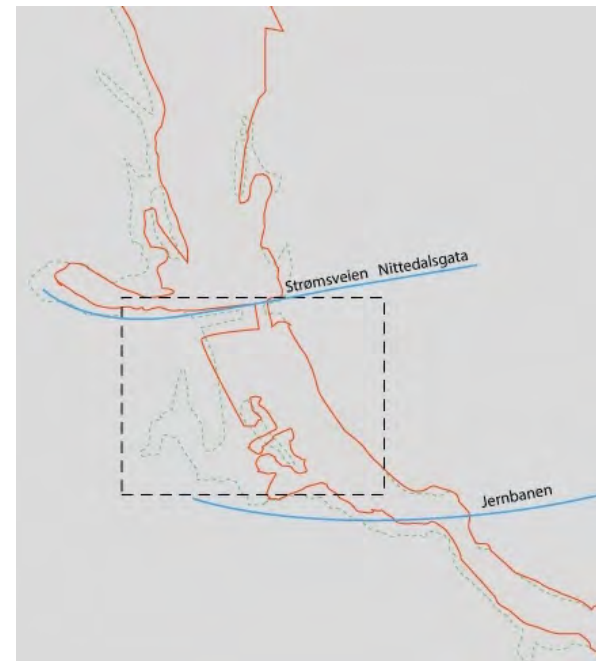
Det aktuelle området har vært under stadig urbanisering. Natur og dyreliv har tilpasset seg endringene



Nitelva bru ble bygget rundt 1910



Elvebredden i 1962



Elvebredden i dag



# Etablering av ny øy



Den kunstige øya De Kreupel i Nederland



Vi vil etablere en ny øy/våtmarksområde som et avbøtende tiltak. Studier av tilsvarende prosjekt i Nederland viste at det både er geologisk stabilt og raskt tas i bruk som hekkeområde og hvilested for ulike fuglearter



# Svar på bekymring for barrierevirkning og forstyrrelser

- De fleste artene som er registrert i planområdet er vant til menneskelig aktivitet og vil trolig fortsette å benytte området etter utbyggingen
- Både vårt alternativ og Fylkesmannens reduserte alternativ vil redusere forstyrrelsesfrie områder i stor grad
- Våre utredninger og analyser er utført av de anerkjente selskapene SWECO og Vista Analyse





# Kjente byutviklingsgrep der fuglelivet er raskt retablert



Vaterlandsparken



Hovindammen



Grorudparken



Østensjøvannet



Middelalderparken



Kolbotnvannet



Sollerudstranda



# Erosjon og sedimentasjon

- Nitelva har svært lav vannhastighet
- Normal vannhastighet 0,1-0,3 m/s
  - ca 1 time mellom bruene
- Det beregnes inntil 15-30 % økning i vannhastighet
  - opp til 2-3 dager pr år
- Økningen gir maksimal vannhastighet på 0,5 m/s
  - ca 23 min mellom bruene
- Ingen av disse verdiene gir erosjon eller sedimentasjon





# Den beste utviklingen oppnår vi gjennom full utbygging

- Urbanitet og en naturlig utvidelse av Lillestrøm
- En aktiv/attraktiv elvefront og nye opplevelser knyttet til Nitelva
- I tråd med føringer for bærekraftig boligutvikling nært på kollektivknutepunktene
- Et økonomisk bærekraftig prosjekt for eierne og større kraft til å løfte investeringer som kryssing av elven for gående og syklende





# Hvorfor ikke Fylkesmannens alternativ?

- Gir ikke rom for dobbel kvartalsstruktur og dermed mister vi urbaniteten i prosjektet
- Volumet i seg selv gir ikke samme grunnlag for etablering av handel og nærarbeidsplasser i Strandveien som gi redusert bilbruk
- Mister den aktive elvefronten
- Mister sammenkoblingen mellom bydelene fordi avstanden blir for lang
- Langt svakere økonomi i prosjektet og mindre kraft til også å løfte infrastrukturinvesteringer
- Bringer ikke Nitelva «inn» i byen





# Livskvalitet og tilgjengelighet for alle



[WWW.STRANDVEIEN1.AS](http://WWW.STRANDVEIEN1.AS)



Nye gang- og sykkelstier knytter  
nye og eksisterende områder  
sammen med kollektivknutepunkt  
og sentrum



[WWW.STRANDVEIEN1.AS](http://WWW.STRANDVEIEN1.AS)




Volumet skaper grunnlag for  
lokal handel og kortreiste  
arbeidsplasser



[WWW.STRANDVEIEN1.AS](http://WWW.STRANDVEIEN1.AS)





Et mangfold av tilbud og god universell utforming skaper et godt, attraktivt og trygt bomiljø



[WWW.STRANDVEIEN1.AS](http://WWW.STRANDVEIEN1.AS)



An architectural rendering of a vibrant, modern urban street. The scene is filled with lush green trees and people engaged in various activities. On the left, a man with a brown bag walks past a wooden bench where others are sitting. In the center, a woman stands with a bicycle. To the right, two men in hats walk towards the camera. The background shows colorful, multi-story buildings with large windows and balconies. The sky is bright with scattered clouds. A semi-transparent teal banner with white text is overlaid across the middle of the image.

# Andre selskaper

# UNITRADE 201

- Eiendommene ble solgt 2016
- Endelig oppgjør 2017, og står på selskapets konto i SA
- Deregistreringsprosess iverksatt men kan ikke slutføres før selskapet er tømt for midler
- Antatt tilbakeføring av midler avhengig av tillatelse fra South African Reserve Bank
- Forhandling Staten v/ Økokrim for frigivelse av midlene

