

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE I 2017	2
2. ÅRSREGNSKAP 2017	3
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER	3
2.2. GJENNOMGANG AKTIVERTE KOSTNADER	5
2.3. HONORAR DAGLIG LEDER	5
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	5
3.1. HISTORIEN	5
3.2. FORBEREDELSE TIL PLANPROSESS	9
3.3. REGULERINGSFORSLAGET	12
3.4. ALTERNATIVT FORSLAG	13
3.4.1. <i>Planområdet og tiltaket</i>	13
3.4.2. <i>Nøkkeltal for tiltaket</i>	14
3.5. STATUS REGULERING	15
3.5.1. <i>Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus</i>	16
3.6. FRAMDRIFT	17
3.7. STYRETS BEHANDLING AV SAKEN	17
3.8. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING	17
3.9. RISIKO	20
4. UNITRADE 201 I SØR AFRIKA	20
4.1. HISTORIEN	20
4.2. DOMMEN	20
4.3. SALG	20
4.4. EXCHANGE CONTROL	21
4.5. PROSESSEN	21

1. Styrets arbeide i 2017

Styret består av:

Martin Mæland	styreleder
Pia Farstad von Hall	styrets nestleder
Anita Orlund	styremedlem
Eli Grimsby	styremedlem
Odd Magne Gjerde	styremedlem

Det har vært 6 styremøter siden siste generalforsamling. Styret har i perioden behandlet 23 saker.

Styret arrangerte et eierseminar den 5. desember 2017, hvor det ble gitt en presentasjon av innlevert forslag til reguleringsplan. Videre ble det presentert strategi for prosjektet samt at Akershus Eiendom AS, som er selskapets megler, orienterte om markedssituasjonen. Deretter ble det orientert om stiftelsen av selskapet Strandveien 1 Utvikling AS, herunder tingsinnskuddet fra Strandveien 1 AS. Det ble gjennomgått rapport om avholdt forvaltningsrevisjon i selskapet. Deretter ble det invitert til å drøfte andre forhold eierne måtte ønske. Det er utarbeidet og sendt referat fra møtet til deltakerne og eierkommunene.

Den 20. april 2017 stiftet Strandveien 1 AS selskapet Strandveien 1 Utvikling AS med kr 30 000 i aksjekapital. Hensikten var at abonnentene skulle få best mulig tilbakebetaling av de salgsinntektene man fikk ved å selge eiendommene. Ved å etablere selskapet var det antatt at man kunne etablere et markedsmessig verdigrunnlag for eiendomsprosjektet ved å skyte dette inn i et nystartet skattepliktig

datterselskap. Dette forholdet ble informert om i generalforsamlingen den 29. juni 2017. Fra presentasjonen hitsettes:

En forutsetning for overføring og etablering av ny skattemessig inngangsverdi er at Strandveien 1 AS er skattefritt og et nytt selskap er skattepliktig.

- Bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skattedirektoratet er avgitt og det er konkludert:

En fremtidig overføring av Strandveien 1 AS' eiendom som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap Strandveien 1 Utvikling AS, utløser ikke gevinstbeskatning.

- Nytt skattepliktig selskap ble etablert i 2017 for å ivareta skattefrihet ved salg til dagens markedsverdi.
- Nødvendig verdivurdering gjennomført
- Tingsinnskudd nytt selskap

Selskapet ba om og fikk innvilget BFU vedr skattefrihet i Strandveien 1 AS. Selskap ble etablert 20. april 2017, og det ble mottatt BFU om skattemessig inngangsverdi i september 2017. Deretter ble markedsverdien vurdert av to uavhengige verdsettelsesfirmaer. Anslagene var på mellom 617,7 mill kroner og 588 mill. kroner.

Styret fastsatte i oktober verdien av tingsinnskuddet til 560 mill. kroner og kapitalforhøyelsen ble meldt Foretaksregisteret

Etter denne dato har Strandveien 1 Utvikling båret alle utviklingskostnadene for eiendommen.

Med denne metoden ble det etablert en skattemessig inngangsverdi for prosjektet på 560 mill. kroner som ved et salg vil trekkes fra i gevinstbeskatningen. Det antas at transaksjonen vil kunne innebære en fremtidig skattereduksjon på om lag 125-130 mill. kroner.

2. Årsregnskap 2017

Styret har avlagt årsregnskap som er lagt fram til behandling i generalforsamlingen. Som tidligere vil selskapet gi spesifikasjoner til regnskapene i den grad eierne ønsker.

2.1. Gjennomgang kostnadsarter

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1		Samlet
	Strandveien 1 AS	Utvikling AS	
Lønnskostnad	350 287		350 287
Nedskrivning varige driftsmidler	3 180 454		3 180 454
Annen driftskostnad	12 459 369	2 314 661	14 777 156
Leie datasystemer	11 605	9 360	22 841
Honorar revisjon	204 226	-	204 226
Honorar ledelse	1 477 109	604 843	2 081 952
Mellomlager etablering og drift	7 099 371	1 514 359	8 613 730
Leie arkiv	-	4 500	4 500
Advokatkostnader vedr eiendom	189 324	-	189 324
Verdivurdering	137 750	-	137 750
Advokathonorar	458 366	-	458 366
Rådgivere	164 131	28 188	192 319
Regnskapsføring	65 075	-	65 075
Kurs	345	-	345
Reisekostnader	103 570	30 590	134 160
Styremøter	3 518	4 195	8 963
Forsikring materiell	-	5 679	5 679
Næringsforsikring	-	1 358	1 358
Eiendomsskatt	170 776	-	170 776
Bankomkostninger	698	-	698
Tap ved avgang driftsmidler	2 380 542	-	2 380 542
Reklame annonser	-	118 626	118 626
	15 990 110	2 314 661	18 307 897

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift

Nedskrivning varige driftsmidler; gjelder 3 eiendomsforhold

- Gnr 104 bnr 772 i Rælingen er overført NRA IKS uten krav om vederlag av bokført verdi kr 40 540
- Henrik Sørensens vei 17 anskaffet i 2010 for kr 268 000. Inngår i ny veigrunn Strandveien og skal overføres Rælingen kommune uten vederlag.
- Vei Strandveien gjelder opparbeidelse av ny Strandvei for å dele av områdene. Eiendommene er overført Skedsmo kommune, men Rælingen kommune har ikke fått sin andel overført. Kostnad kr 2 912 455.

Andre driftskostnader:

Leie datasystemer; samlet kr 22 841 inkluderer leie av epost og WEB tjenester samt samlet lagringsplass for prosjektet

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr 204 226 og inneholder kr. 104 000 i ordinært revisjonshonorar og 100 000 i honorar vedr andre tjenester fra revisor.

Honorar ledelse; se eget punkt.

Mellomlager etablering og drift består av to hovedposter, nemlig Etablering av lageret og drifting. Etablering av anlegget kostnadsføres da det ikke tilfører prosjektet varig verdi. Etableringskostnaden er kr. 3 985 000 og er i henhold til plan. Vider er det driftskostnader samt opprydding av forurensede masser å ca. kr. 3,4 mil som er kostnadsført.

Leie arkiv. Selskapet har ikke egne lokaler og må leie arkivplass. Kostnaden deles med NRV AS.

Advokatbistand eiendom; gjelder arbeide utført ift planbestemmelser, forberedelse til utbyggingsavtale og forhandlinger med naboeiendommens grunneiere.

Verdivurdering. Selskapet har fått gjennomført verdivurdering av eiendomsprosjektet slik det nå fremstår. Vurderingen er gjennomført av to uavhengige selskaper og vurderingen danner grunnlag for styrets fastsettelse av verdi tingsinnskuddet i Strandveien 1 Utvikling AS.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 192 316 som inneholder tjenester som ikke aktiverbare konsulent og arkitektkostnader.

Advokathonorarer er kostnadsført med kr. 458 366 og gjelder i hovedsak arbeide knyttet til bindende forhåndsuttalelser for Strandveien 1 og Strandveien 1 Utvikling i tillegg til arbeide med kapitalutvidelse.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 65 075.

Reisekostnader kostnadsført med kr.134 160 og er i stor grad knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

Styremøter er kostnadsført med kr. 8 963 og gjelder bespisning til styremøter og bevertning eierseminar.

Forsikringer er kostnadsført samlet med kr. 7037.

Eiendomsskatt. Selskapet ble ilignet eiendomsskatt på et for høyt grunnlag for tomteområdet som utvikles. Opprinnelig er taksten satt til kr 106 mill som gir en skatt på ca 170 000. Selskapet har påklaget taksten og i 2018 fått redusert grunnlaget til 18,6 mill.

Tap ved avgang driftsmidler, kr 2 380 542, er oppstått som følge av at selskapet har avhendet en tomt på Grefsrud. Eiendommen ble opprinnelig anskaffet for kr. 2,5 mill, mens pris for tilsvarende område i 2017 var anslått til kr 2000 pr daa. Eiendommen er 77 daa og eiendommen ble solgt for kr. 160 000. Dette anslåes til markedspris, men innkjøpsprisen kan ha vært svært høy. Selskapet er ikke kjent med de forhold som satte den opprinnelige prisen på tomten.

Reklame annonser er kostnader som påløp ved at selskapet utarbeidet en web-side med informasjonsmaterieill om reguleringsprosessen.

Finansposter

Inntekt investering i datterselskap	530 428 135		
Annen renteinntekt	177 913	13	
Sum finansinntekter	530 606 048	13	-
Annen rentekostnad	75 595		
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader	75 595	-	-
Sum netto finansposter	530 530 453	13	-

Inntekt investering i datterselskap kommer av at selskapet har realisert eiendomsprosjektet ved å skyte dette inn som tingsinnskudd i Strandveien 1 Utvikling AS. Styret fattet den 20. september 2017 vedtak om å med basis i verdipurderinger som er innhentet, å verdsette eiendomsprosjektet som skal skytes inn som tingsinnskudd, til kr 560 000 000. Dette beløpet inntektsføres, samtidig som selskapet kostnadsfører alle påløpte prosjektkostnader. Forholdet er avklart overfor myndighetene ved at det er innhentet bindende forhåndsuttalelse fra skattedirektoratet vedr Strandveien 1 AS sin skattefrihet, samt at det er avklart at eiendommen skal innføres i Strandveien 1 Utvikling AS til markedsverdi på overføringstidspunktet.

Annen renteinntekt er renter fra bankinnskudd.

Annen rentekostnad gjelder i stor grad morarenter som følge av for sen betaling. Selskapets anvisningsrutiner ble ikke overholdt.

2.2. Gjennomgang aktiverte kostnader

I gjennom året er det aktivert kostnader for plankonsulent og arkitekt. Totalt er det aktivert kr. 4 660 867. Dette vedrører tjenester som dreneringsvoll, prøvetaking, statusrapporter, arkitektkostnader og kostnader til plankonsulent. Alle aktiverte poster er deretter kostnadsført mot overføring av prosjektet som helhet.

2.3. Honorar daglig leder

Daglig leder er innleid fra selskapet Addenda Consult AS siden 2008. Tidligere var selskapet engasjert i forbindelse med opprydding og koordinering av selskapets andel i granskningen.

Addenda Consult AS reforhandlet kontrakten med selskapet høsten 2016.

Kostnadsført honorar i 2017 er kr 1 477 109 i Strandveien 1 AS og kr 604 843 i Strandveien 1 Utvikling AS. Alle beløp inkl mva. Det er ikke aktivert prosjektkostnader ut over dette som er kostnadsført. Det påløper ikke andre arbeidsgiverkostnader ut over dette. For øvrig vises til refusjon av kostnader omtalt over.

Nedenfor vises historisk honorering av Addenda Consult AS. **Beløpene er angitt eks mva.** (I regnskapet står beløpene inkl. mva). Selskapet har endret status vedr mva i perioden.

Fakturert Strandveien 1 AS Totalt ex mva timer	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
Strandveien 1 AS	108 350	1 456 620	1 452 789	1 084 834	766 255	1 009 867	913 637	874 247	636 118	1 161 776	2 010 886	2 920 710	1 665 562	16 061 649

3. Eiendomsutviklingen

3.1. Historien

Sentralrenseanlegget RA-2 AS (RA-2) ble etablert i 1965, og skulle drive rensjetjenester for kommunene Skedsmo, Lørenskog og Rælingen. Ut fra et område som opprinnelig var avgrenset av Strandveien og Strømsveien ble det fra 1979 til nesten 1980 fylt ut landområde som i dag danner østsiden av Strandveien mot elva. Opprinnelig møttes Nitelva og Sagelva i dette området, men Sagelvas naturlige løp ble avgrenset av Nitelva bru som ble ferdigstilt i 1911. Slik sett er det svært lite av dagens planområde som er «naturlig» og kan betraktes som oppfylt grunn i senere tid.



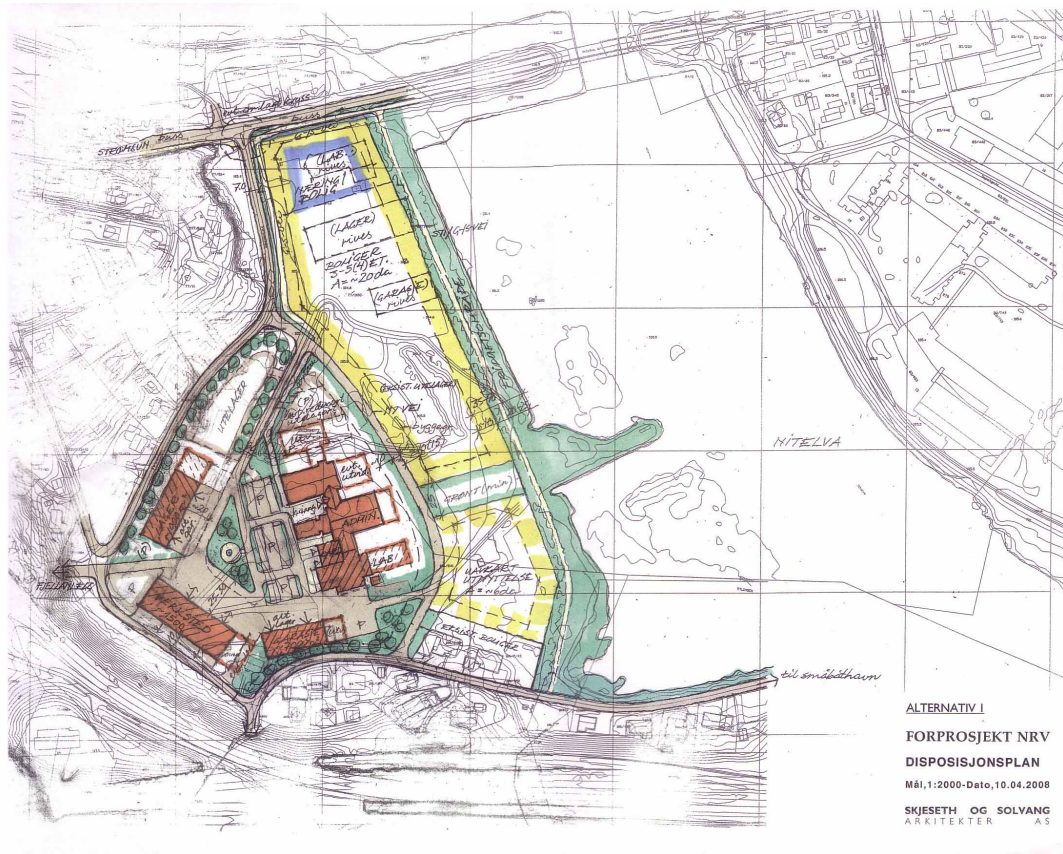
1967

I 1980-årene ble planområdet bebygget med verksted, lager og laboratorie, og RA-2 benyttet dette som driftseiendom. Etter at RA-2 overdro virksomheten til NRA i 2008 ble det lagt planer for annen driftsbygningssmasse og de opprinnelige byggene ble suksessivt fraflyttet. Bygningene ble revet i 2016.

I forbindelse med at det ble besluttet at Sentralreanlegget RA-2 AS skulle overdra operativ virksomhet til et nyetablert IKS, ble det bestemt å overdra alle relevante eiendeler for drift av avløpsanlegg. Denne prosessen foregikk høsten 2007. I styremøte 12/2007, den 22. november 2007, behandlet styret i RA-2 i sak 12/07 Overdragelse av eiendeler. I vedtaket er det eksplisitt sagt at «Styret vedtok å ikke overføre eiendommer i Strandveien 22 med påstående bygg til NRA IKS. Byggene disponeres av IKSene til omforente betingelser. Spørsmålet rundt fremtidig eierskap utredes ut fra endelig beslutning om disponering av bygninger og tomtearealer i Strandveien 22». Vedtaket kom etter at daglig leder hadde introdusert ideen om å dele arealet i en industrieiendom som på et senere tidspunkt overføres til NRA IKS mens den øvrige delen benyttes til annet formål, med den begrunnelse at dagens planområde ikke kunne ansees å være «relevant for drift av avløpsanlegg». Dette er foranledningen til styrets vedtak.

NRA IKS ønsket å bygge nye driftsbygninger for lager, verksted og garasje som erstatning for bygg som lå på området for dagens planområde. Området hvor NRA i dag har sine lokaler ble omregulert 2009. Industrieiendommen er skilt ut på eget gnr/bnr, og er nettopp hjemmelsmessig overført. Denne prosessen har i siste periode vært styrt av NRA.

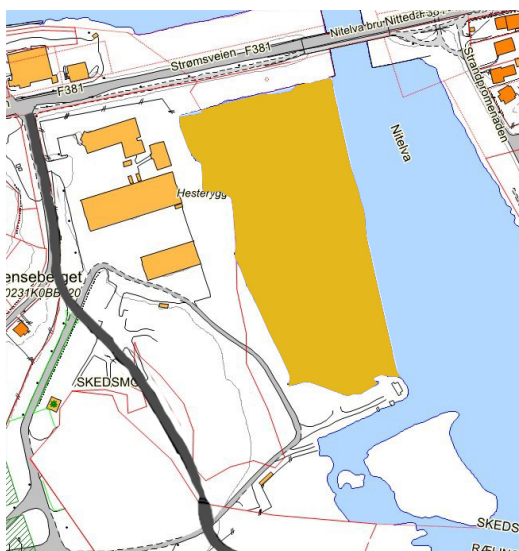
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



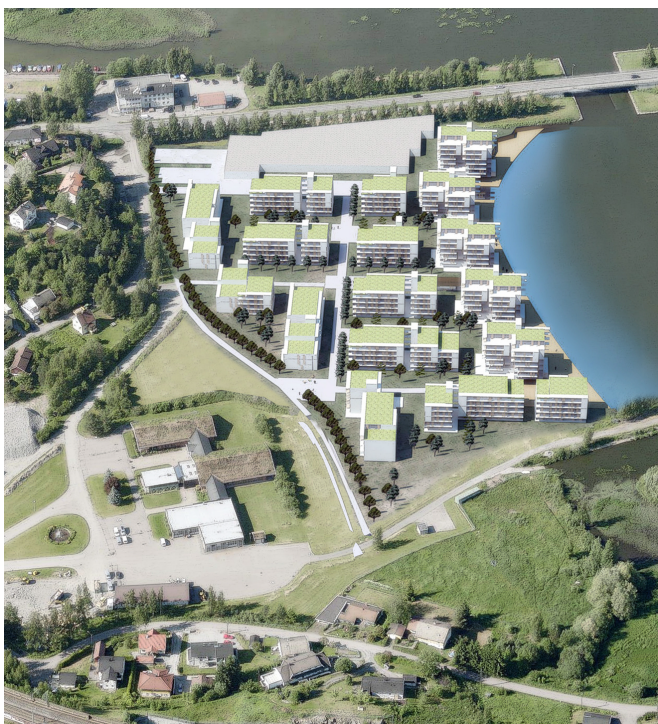
I perioden etter ble det fokusert på reguleringen av industritomten, og boligprosjektet ble lagt på is. Imidlertid ble eierne orientert om disse skissene allerede i juni 2008 på selskapets generalforsamling.

Fokus for RA-2 var deretter omregulering og salg av industrieiendommen på Berger. Tomten ble før regulering gitt en antatt verdi fra næringsmegler til RB på 60 mill. kroner. Oppnådd salgssum var 140 mill og bokført gevinst ca 109 mill. kroner. Dette arbeidet ble avsluttet 2012.

Første utgave av område med utfylt elvegrunn ble gjort i november 2011 etter møte med rådmannen i Skedsmo kommune. Den første skissen så slik ut:



Med basis i denne tankegangen ble HRTB engasjert i 2011 og kom i februar 2012 med denne skissen til selskapet. Denne ble presentert for generalforsamling 31. juni 2012.



Det ble avholdt orientering i Rælingen kommune med disse skissene. I dette møtet begrunnet vi avgrensningen av planområdet til Skedsmo med at vi hadde en oppfatning av at området i Rælingen var LNF. Tilbakemeldingen ble at dette skulle vi evt se bort fra og utvide prosjektet til også å omfatte områdene i Rælingen kommune. Med dette som bakgrunn presenterte vi høsten 2013 nedenstående skisse, produsert juni 2013, hvor området i Rælingen er medtatt i planen.



Deretter ble det utarbeidet forskjellige forslag på denne lesten bl.a. fra 25.08.14 som vist under.



3.2. Forberedelse til planprosess

Dialog med reguleringsmyndighetene

Det har vært nær kontakt mellom selskapet og kommunenes administrasjon i planarbeidet. Det er avholdt totalt 26 dialogmøter med kommunene, 3 møter med FMOA og 3 møter med Statens Vegvesen. Ut over dette er vi kjent med at vertskommunen minst har hatt to ytterligere møter med FMOA i sakens anledning. En kort gjennomgang av referater fra møtene viser følgende:

29.02.15 E-post fra Carolin Schulze med følgende konklusjon:

1. **Konklusjon**

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til en urban utvikling med høy arealutnyttelse i Strandveien og Skjerva brygge. Det er imidlertid svært viktig at det tas tilstrekkelig hensyn til naturverdier og samfunnssikkerhet. Terrenget anbefales ikke oppfylt da dette vil forårsake store setninger over lang tid. En utbygging her forutsetter en meget omfattende ROS-analyse som viser at utbyggingen er trygg på alle måter.

2. Planforslaget vil ha store konsekvenser for naturmiljøet i Nitelva og langs elvebredden innenfor planområdet. Her vil leveområder for arter både i vann og på land påvirkes negativt. En stor utfylling i elva betyr en kanalisering som kan føre til økt vannhastighet og erosjon nedstrøms tiltaket. Dette, i tillegg til fare for spredning av forurensede sedimenter, vil kunne ha negative konsekvenser for naturreservatene Sørumsneset og Nordre Øyeren.

20.03.15

Selskapet presenterte prosjektet ved egen presentasjon hvor nedenstående forslag ble vist:



Fylkesmannens tilbakemelding etter møtet var:

3. Fylkesmannen er positiv til at det legges rette for en utbygging med høy utnyttning, samtidig til at det må tas tilstrekkelig hensyn til elva.
4. Fylkesmannen syntes det er positivt at prosjektet og tiltakshaver har tatt foreløpige tilbakemeldinger fra offentlige instanser og arbeider videre med å tydeliggjøre samfunnsnyttene og konsekvensen av utfylling i Nitelva.
5. Når en arbeider videre med å myke opp den urbane elvefronten er det viktig at man legger rette for naturelementene som skal være der på en slik måte at det ikke tiltrekkes seg mygg. Dette gjelder blant annet tilstrekkelig gjennomstrømning av vann.
6. Fylkesmannen er enig om at det må gjøres en vurdering/ avveining av urbanitet og naturkvaliteter i planområdet.
7. Fylkesmannen stilte spørsmål til hvordan en skal ivareta og vedlikeholde funksjonene på øya.
8. Fylkeskommunen mener at prosjektet må ha et bevisst forhold til og være tydelige på hvilke naturkvaliteter som forsvinner som følge av utbyggingen mot hvilke kvaliteter som man oppnår med en utfylling og en høy utbygging med utnyttning. Fylkeskommune og fylkesmann syntes foreløpig at dette ikke har kommet tydelig frem i prosjektet.

07.12.15

På dette møtet ble selskapet invitert til å presentere på samme måte om ved tidligere møter. Imidlertid var det på dette tidspunktet klart at omfanget av utfylling er redusert.

Fylkesmannen er referert på følgende punkter:

9. FMOA informerte om at elver generelt er viktig å ivareta og at fylkesmannen derfor er kritisk til å fylle ut i elva. Videre mener man at dette er en krevende øvelse. Hvordan påvirker f.eks. øya elvas strømningsforhold, hastighet, samfunnsikkerhet. Det ble også forespurt om hvor godt den kunstige øya er utredet.
10. FMOA stiller seg spørrende til om man kan etablere nye mudderbanker. Hvor god blir kvaliteten på f.eks. ny øy og hvordan tenker man å sikre at mudderbanker og kantvegetasjon reetableres og opprettholdes.
11. Alternativt forslag til utbygging på tomten uten så store naturinngrep/utfylling i Nitelva
12. Vurdering/utredning om hvor mange dager det er en kombinasjon med høy vannføring i Nitelva og lav vannstand i Øyeren i dag og hvor ofte vi må forvente at dette vil oppstå i framtiden på grunn av de forventede klimaendringene.
13. Det må dokumenteres at utfylling og bygging i området er forsvarlig og håndterbart uten for stor risiko – både med hensyn til samfunnsikkerhet og naturmiljø

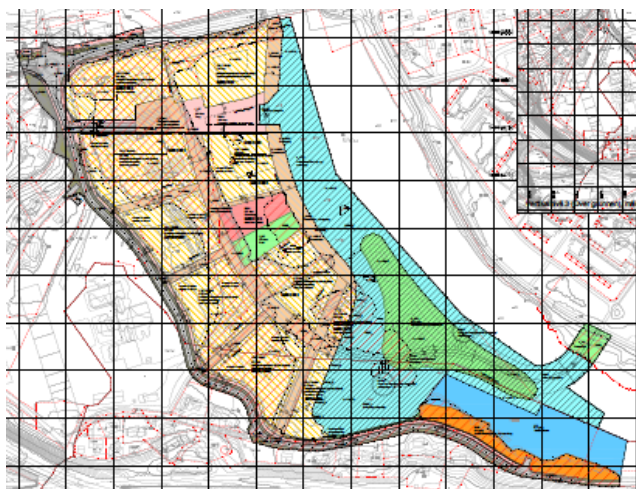
- 09.02.16 Regionalt planforum uten selskapets deltakelse. I referatet fremkommer fra FMOA:
14. Viktig og riktig at vern viker for vekst i Lillestrøm, men eventuelle negative konsekvenser utenfor planområdet, særlig nedstrøms, må utredes bedre.
 15. Det er usikkert hvorvidt de avbøtende tiltakene vil fungere og om det er realistisk å etablere et fungerende økosystem. Særlig viktig i lys av høy vannhastighet ved lav vannstand i Øyeren som kan vanskeliggjøre etablering av kantvegetasjon.
 16. Samfunnsnytteanalysen mangler en verdivurdering av utfyllingen i seg selv. Et mellomalternativ mellom full utbygging eller ingenting bør illustreres.
 17. Det er grunn til å tro at en utfylling av eiendommen til Oppegaards arvinger i Rælingen kommune, vil ha en større miljømessig konsekvens. Denne fyllingen må, på lik linje med det tiltaket i Skedsmo, utredes videre.
 18. Ukjente, langsiktige faktorer som setningsskader og erosjon må utredes.
 19. Viktig med variasjon i fasader og høyder for å skape liv.
 20. Fylkesmannen stiller gjerne på et møte for å drøfte problemstillinger rundt naturmangfold og forurensing nærmere.

Etter at møtene med FMOA er avholdt har selskapet ferdigstilt planmaterialet hvor man også har tatt 0+ alternativet med i konsekvensutredningen. Derav kommer at en del av punktene er hensyntatt og omtalt/dokumentert i planmaterialet. Se nedenfor for kommentarer fra selskapet til enkelte av punktene :

1. Det er utarbeidet ROS-analyse som fulgte planen til vertskommunene.
2. Forholdet knyttet til vannhastighet og erosjon er belyst i konsekvensutredningen og det er synliggjort at det er marginal hastighetsendring i elveløpet og at det ikke medfører erosjonsfare som følge av utfylling eller etablering av øy. Under alle omstendigheter vil virkningsområdet begrenses til 150 m nedstrøms tiltaket.
7. Forholdet til etablering og ivaretagelse av funksjonalitet knyttet til øy er beskrevet i fagnotat som er sendt vertskommunene etter at innsigelsen er mottatt.
8. En fylldig konsekvensutredning som også inkluderer alternativet uten utfylling (0+) er presentert i planen og omhandler de momenter som er nevnt.
9. Forholdet til strømningsforhold, hastighet og samfunnssikkerhet (flom) er beskrevet i konsekvensutredning. Prosjektering av øy ble ikke gjort i forkant av innsendelse av plan. Dette er imidlertid foretatt i ettertid, og prosjektgrunnlaget er oversendt kommunene som selskapets ledd i besvarelse av FMOA sin innsigelse.
10. Forholdet til mudderbanker og vegetasjon er beskrevet i eget fagnotat som er oversendt vertskommunene som selskapets ledd i besvarelse av FMOA sin innsigelse.
11. Det er laget en plan om redusert utfylling. Dette er kort presentert som alternativ 0? i plandokumentene.
12. Antallet dager det vil være en uheldig miks av høy vannføring i Nitelva og lav vannstand i Øyeren er estimert til å være mellom 0,7 % og 2,3 % av tiden. Med andre ord vil dette forekomme maksimalt 8 dager pr år.
14. Det er gjennom konsekvensutredningen beskrevet at negative konsekvenser ift vannføring og hastighet ikke vil ha konsekvenser lengre enn 150 m nedstrøms tiltaket.
15. Det vises til prosjektering av øy/våtmark som viser erfaringer fra andre steder hvor dette er oppnådd på en tilfredsstillende måte.
18. Erosjon er utredet i nylig rapport til vertskommunene. Områdestabiliteten er kartlagt i rapport om områdestabilitet.

Selskapet har hatt god nytte av dialog med vertskommunene og fylkesmannen. Gjennom dette arbeidet har forslagsstiller kunnet tilpasse planen i tråd med de signaler vi har fått, og lagt mer vekt på å dokumentere forhold som er nødvendig. Helt fram til nå har det foregått tilleggsutredninger som har øket kvaliteten på planen og imøtekommet en rekke av de spørsmålsstillinger og usikkerheter som har vært fremmet.

3.3. Reguleringsforslaget



Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ² (Areal i Skedsmo 106 000 m ² , areal i Rælingen 35 000 m ²)
Maks bruksareal (BRA)	145 000 m ² (Skedsmo 130 800 m ² , Rælingen 14 200 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal	48 680 m ²
Utfyllt areal til ny bygningsrekke	26 000 m ²
Totalt bebyggbart areal Strandveien 1 tomt	74 680 m ²

Det er kjent at selskapet allerede hadde levert planforslag til kommunene den 27. mai 2016 og 1. november 2016. Sistnevnte ble behandlet i Skedsmo kommune 23. november 2016 og Rælingen kommune 13. desember 2016. Planen ble fra Rælingen kommune ikke vedtatt utlagt til offentlig ettersyn da man ønsket høyere utnyttelse i planen for området i kommunen.

I forbindelse med denne prosessen og etterfølgende omtale har vi satt opp følgende tidslinje:

- 23.11.16 Hovedutvalg Tekniske Tjenester i Skedsmo behandlet planforslaget politisk, og besluttet å legge saken ut til offentlig ettersyn forutsatt at Rælingen kommune gjør samme vedtak.
- 30.11.16 Planutvalget i Rælingen
Presentasjon av prosjektet i Planutvalgsmøte. Mye av diskusjonen gikk på hvordan grunneier Oppegaards Arvinger AS (OA) sin grunn ble utnyttet og at de evt ble tilstrekkelig kompensert. Her redegjorde vi for tidligere drøftinger med OA om samarbeidsmuligheter eller tilbud om utkjøp fra vår side. Det ble også redegjort for utviklingen i samtaler med FMOA gjennom 2015, dvs fra selskapet presenterte et fullt utbygget område, til man reduserte til dagens utfylling.
- 13.12.16 Planutvalget i Rælingen behandlet planforslaget politisk, men besluttet å ikke legge saken ut til offentlig ettersyn med begrunnelse om at man ønsket at forslagsstiller skulle vurdere høyere utnyttelse av tomteområdene i Rælingen.

Som følge av at Rælingen kommune ba om ytterligere utnyttelse ba selskapet kommunene om å klargjøre hvilket spor planen skulle følge, om man skulle utvide planområdet eller om man skulle vokse i høyden.

Om dette ble det avholdt et møte mellom selskapet og leder for Planutvalget i Rælingen og leder i HUT Skedsmo 9. januar 2017. I møtet ba vi om signaler for hvilken vei selskapet skulle gå. I møtet kom det ikke signaler om annet enn at kommunene skulle gjøre ytterligere undersøkelser.

Foranledningen til møtet var selvfølgelig det forhold at planen var sendt i retur, men også avisartikkel i RB den 20. desember 2016. I korte trekk gjengis aktuelle sitater fra artikkelen.

- 20.12.16 Romerikes Blad
 - A) *Viktigst er det at utvalget ønsker en høyere utnyttelsesgrad i Rælingen innenfor planområdet for å øke antall boenheter og for å utnytte kollektivknutepunktet Lillestrøm stasjon.*
 - *Der Skedsmo vil ha fire til seks etasjer, ser Heidi Finstad for seg helt opp til 10. – Vi utfordrer Skedsmo på nettopp dette, sier hun.*
 - *– Vi følger Rælingen på flere punkter, men én ting er vi i hvert fall ikke enige om og det er høyden, sier Ulf Bakke*

- B) Planutvalgsleder i Rælingen siteres på at "*Strandveien er et veldig sentralt område i forhold til Lillestrøm stasjon. Vårt ønske er å få en urban bebyggelse enda nærmere stasjonen enn det planen legger opp til, sier Heidi Finstad (Ap), som er planutvalgsleder i Rælingen. Selv om dette kan bety enda mer utfylling av våtmarksområder, mener hun man med en så stor plan bør utfordre overordnede myndigheter på dette.*"

I perioden etter dette arbeider prosjektet med tilpasning av materiale, og spesielt forholdet til høyere utnyttelse, vurdering av lavere bebyggelse langs elva, vurdering av endret utforming av broforbindelse. Alle momenter som kom opp som krav i førstegangs politiske behandling.

Med bakgrunn i dette, og en rekke andre forhold, opprettholdt selskapet reguleringsforslaget som ble innlevert til kommunene 23. mai 2017. Tidslinjen beskriver forhold fra planinnlevering til politisk behandling.

- 23.05.17 Nytt, justert planforslag leveres til behandling.
- 09.10.17 Skedsmo kommune sender ut saksframlegg til saken som skal behandles 18.10.17. Innstillingen er positiv, men det foreslås fra administrasjonen bl.a. å redusere høyden ved elva til maks 8 etg.
- 10.10.17 Det avholdes samordningsmøte mellom planutvalget i Rælingen og Hovedutvalg Tekniske Tjenester Skedsmo i Skedsmo Rådhus. Selskapet presenterte i forhold til de mest aktuelle tema.

Begge kommunene vedtok å legge planen ut i forslagsstillers form gjennom vedtak i kommunene 18. og 24. oktober 2017. Høringsfrist ble satt til 7. januar 2018.

Ved høringsfristens utløp kom det totalt inn 19 merknader, hvorav 9 var fra offentlige instanser/næringsinteresser og 10 var fra private interessenter eller politiske organisasjoner. FMOA fremmet innsigelse til planen.

Se for øvrig mer om planforslaget på www.strandveien1.as.

3.4. Alternativt forslag

I tillegg til hovedalternativet som er beskrevet i innsendt planmateriale, er det utarbeidet en skisse/kapasitetsstudie av en alternativ utbygging i området uten utfylling i Nitelva. Alternativet inngår ikke i vedtatt planprogram, men er tatt med i vurderingen etter ønske fra kommunene og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dette grunnet sakens kompleksitet knyttet til utfylling i elva, naturmiljø og foretting.

3.4.1. Planområdet og tiltaket

Alternativet er basert på dagens byggbare tomter innenfor planområdet. Denne skissen/kapasitetsstudiet er omtalt som alternativ 0+ i konsekvensutredningen. Dersom det ikke åpnes for utfylling i Nitelva med overskuddsmasser, vil kun det markerte feltet i figur 1 i prinsippet kunne bygges ut. Dette omfatter en tomt på 48 680 m² og med et potensielt bygningsareal på ca. 64 000 m² BRA, dvs. ca. halvparten av potensialet i hovedalternativet.

For alternativ 0+ forutsettes det at bestemmelsene for sentrumsformål ikke kan anvendes, og at kravet til uteoppholdsareal og støyskjerming følger de bestemmelsene kommuneplanen legger for områder utenfor sentrum. For likevel å gjøre alternativ 0+ og hovedalternativet mer sammenlignbare har vi, i samråd med Skedsmo kommune, for dette alternativet halvert kravet til uteoppholdsareal i kommuneplanen – fra 50 til 25 m² per boenhet. Grunnet hensynet til støy fra Strømsveien, vil boligbebyggelse måtte trekkes ca. 40 m inn fra Strømsveien. Nærings- og forretningsbebyggelse forutsettes etablert i denne sonen. Den nye øya skissert i hovedalternativet vil ikke bli etablert i scenariet 0+.

Den skisserte gangforbindelsen over elven forutsettes etablert også i 0+ alternativet etter ønske fra Skedsmo kommune. Ved at 0+ alternativet forutsetter at det ikke skal fylles ut, vil dette medføre et lengre bruspenn ved kryssing av elva enn ved hovedalternativet. Brua forutsettes plassert ca. midt i planområdet og som en forlengelse av dagens molo. Dette vil også være den mest hensiktsmessige plasseringen mht. kortest mulig bruspenn.

0+ alternativet legger også opp til en barnehage, med plass til opptil 108 barn med tilhørende sidebygninger, opparbeidet uteareal med lekeapparater samt interne vegger. Barnehagen får en sentral plassering og nær

tilknytning til den nye gangforbindelsen over elven. Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m².



Figur 2 Avgrensningen for alternativ 0+ som er basert på dagens byggbare tomter.

3.4.2. Nøkkeltal for tiltaket

Tabellen under viser nøkkeltall for mellomalternativet med delvis utbygging (utbygging uten utfylling).

Tabell 1 Nøkkeltall for alternativ 0+.

Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ²
Maks bruksareal (BRA)	64 000 m ² (Skedsmo 54 000 m ² , Rælingen 10 000 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m ²
Dagens kantlinje	1 450 m
Antall nye boenheter alternativet legger til rette for	Med utgangspunkt i et areal på 59 700 m ² BRA, gir dette rom for opptil 700 boenheter.
Antall boenheter pr. dekar	14 boenheter pr. dekar
Antall personer som boligene gir plass til	Ca. 1 700 innbyggere
Antall etasjer – høyeste bygg og laveste bygg	6 og 3
Antall m ² butikk og andre forretningsarealer	<u>Maks 3 000 m² BRA</u> - en større dagligvareforretning på opptil 1 500 m ² . - i tillegg tillates mindre forretninger med enkeltvis maks størrelse 250 m ² , med

Areal	Størrelse
	samlet størrelse inntil 1 500 m ² .
Barnehage	1 300 m ² BRA. Det planlegges en 8-avdeling barnehage, med plass til opptil 108 barn Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m ² .
Grad av utnytting - % BRA (tomteutnyttelse)	130%



3.5. Status regulering

Reguleringsplanen er sendt inn i mai 2017, politisk behandlet for offentlig ettersyn i oktober 2017 og høringsfrist januar 2018. Som følge av innspill til det offentlige ettersynet har selskapet arbeidet med disse i den forstand at vi på anmodning fra Skedsmo og Rælingen kommune har kommentert innspillene og oversendt kommunene. Hva angår innsigelsen fra fylkesmannen har selskapet iverksatt nye utredninger for å trygge grunnlaget for selskapets innsendte plan. Alle kommentarer på innspill og innsigelse er oversendt

administrasjonen i vertskommunene.

3.5.1. Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Det er mottatt innsigelse fra fylkesmannen om utfylling av elvegrunn. Slik vi forstår bakgrunnen for innsigelsen er at det er viktige naturverdier som står i fare for å reduseres eller bli borte. Spesielt er det pekt på rødlistede fuglearter som forstyrres samt at det avbøtende tiltaket om å bygge erstatningsarealer i form av øy ikke sikkert lar seg realisere som habitat. Videre har fylkesmannen stilt spørsmål om kvalitet på konsekvensutredning samt den metode som er benyttet ved utarbeidelsen av dette.

Gjennom planarbeidet har selskapet benyttet anerkjente konsulent og arkitekt-selskaper for å utarbeide en hensiktsmessig plan for området. Det er lagt vekt på at arbeidet skal være kvalitativt godt, fullstendig og belyse de aspekter som er nødvendig for å kunne vurdere planens virkning på naturmiljø og samfunnet for øvrig. Som følge av dette har vi lagt stor vekt på at konsekvensutredningen skal være detaljert og kvalitativt godt. I tillegg har vi fått utarbeidet en samfunnsnytteanalyse som skal gjøre beslutningsgrunnlaget enda mer grundig. Det er ikke krav til slik samfunnsnytteanalyse, men selskapet ser at en utbygging som foreslått også skaper endringer i mer enn naturverdier og andre naturlige elementer i planprogrammets konsekvensutredning. Vi har derfor lagt vekt også på å utrede de «ikke-tekniske» forhold knyttet til planen.

Selskapet har i sitt arbeide lagt vekt på å finne gode løsninger for flora og fauna i området, og derfor lagt til grunn anerkjent gode og utprøvde løsninger for ikke å gjøre for dype innhogg i habitatene. I sitt notat til vertskommunene har selskapet opplyst saken og har i tillegg presentert nye og forbedrede modeller for hvordan og hvorfor løsningene skal kunne virke som effektive avbøtende tiltak. Bl.a. har selskapet hentet kunnskap fra Nederland hvor det er bygget kunstige øyer og eller mudderbanker som har vist seg bestandige og at de er et reelt avbøtende tiltak som er teknisk fullt mulig å gjennomføre.

Det er gjennomført en nærmere vurdering av de tekniske løsningene for å opparbeide en kunstig øy som kan bestå. Studien er basert på erfaringsbasert kunnskap i Nederland, blant annet fugleøya «De Kreupel» og flere prosjekter i forbindelse med programmet «Rom for elva».

Vurderingen er beskrevet i et eget fagnotat som er sendt vertskommunene. Notatet viser at det finnes flere alternative løsninger som er velegnede for å etablere ny våtmark i Nitelva, både innenfor den foreslåtte øya samt langs planlagt utfylling. Den viktigste konklusjonen som kan trekkes fra notatet, er at det er teknisk fullt mulig å etablere en øy / våtmark som tåler Nitelvas vannføring og -hastighet, og som har de samme habitatene som området har i dag.

Når man har skapt de riktige habitatene, viser erfaring fra prosjektene at artene komme av seg selv. Dette ble også påvist ved fugleøya «De Kreupel» der første året etter etablering spiret de første pusleplantene og etter to år begynte de første makrellternene å hekke. De aller fleste artene som forekommer i området er pionerarter. Elvenatur er dynamisk og naturverdier tilknyttet slike områder er veldig godt tilpasset endrede forhold. Habitater som mudderbanker trenger tid og noe dynamikk slik at de ikke gjengror. Det kan derfor forventes at våtmarken koloniseres fort etter at den er etablert. Pusleplanter er for eksempel ettårige kolonister som allerede kan forventes under utbyggingen.

Fylkesmannen har stilt spørsmålstegn knyttet til kvaliteten av og metode som er brukt ved utarbeidelse og evaluering av konsekvensutredning. Likeledes er det kommentert at ulike alternativer ikke bør settes opp mot hverandre og rangeres. Selskapets rådgivere peker i denne anledning på at man har benyttet Håndbok V712 Konsekvensanalyser fra Statens Vegvesen og DN-håndbøker for karlegging av naturmangfold. Begge publikasjoner er henvist til fra Veileder fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som anerkjent metodikk for utarbeidelse av konsekvensutredninger.

Så vidt rådgiverne har erfart har administrasjonen og rådmannen for de respektive kommuner i saksframstilling til politisk behandling påpekt at utredningsnivået for naturmangfold er godt utredet. Man har heller stilt spørsmål om kvaliteten underveis i prosessen hverken fra kommunene eller FMOA.

Alle kommentarer knyttet til fylkesmannens innsigelse er innarbeidet i ett hovednotat og et teknisk fagnotat med beskrivelse av trygg etablering av øy eller våtmarksområde. Begge notater er oversendt vertskommunene.

Selskapets intensjon er å bistå vertskommunene med faktagrunnlag og analyser som kan benyttes i drøftinger med fylkesmannen.

3.6. Framdrift

Utbyggingsavtale

I vedtakene fra HUT og Planutvalg har det vært stilt krav om at selskapet må inngå utbyggingsavtale før endelig politisk behandling av planen. Selskapet har arbeidet med å komme i kontakt med rett instans i Skedsmo kommune for å starte arbeidet. Vi er kjent med hvem som forhandle på vegne av kommunene men har ikke fått anledning til møte. Selskapet har en målsetting om å starte arbeidet før sommeren.

Politisk behandling

Det er mottatt signaler fra administrasjonene om at politisk behandling tidligst kan ventes på senhøsten 2018. Imidlertid er det stor usikkerhet ift tidsperspektiv for forhandlinger eller megling med fylkesmannen. Selskapet arbeider for raskest mulig behandling, men innser at det er eksterne parter som legger tidsrammen for prosjektet.

3.7. Styrets behandling av saken

Som tilleggsinformasjon opplyses at reguleringsplanen har vært behandlet av nye styrer i sakene (vedtakene angitt):

- 16/8 (18.08.16), Styret tok administrasjonens orientering til etterretning, og styret oversendes presentasjonen. Styret planlegger å utforme en strategiplan som omhandler antatt utbyggingsrekkefølge, infrastruktur-etablering og hvordan selskapet skal realisere prosjektet.
- 17/4 (09.02.17), Styret gjennomgikk reguleringsbestemmelser som forelå på dette tidspunkt og foreslo en del endringer i disse. Endringene var i stor grad av språklig karakter. Administrasjonen fikk i oppdrag å legge disse til grunn i videre arbeide med reguleringsbestemmelsene.
- 17/7 (27.03.17), Med bakgrunn i drøftinger om planens status ber styret om at selskapets administrasjon tilrettelegger for at nytt reguleringsplanforslag skal utarbeides og sendes inn 18. april, heller enn tidligere bebudet 9. mai. Styret ber videre om at man ved oversendelse poengterer overfor vertskommunene at selskapets innsendte forlag skal følge saken også dersom vertskommunene foretar endringer før fremsendelse til politisk behandling. Styret ba også om at administrasjonen starter drøftinger mht utbyggingsavtale med vertskommunene.
- 17/14 (07.09.17), Styret tar administrasjonens redegjørelse om prosessen knyttet til reguleringsplanen til etterretning og uttrykte at de stiller seg bak innsendt reguleringsforslag.
- 17/19 (24.10.17), Styret tok administrasjonens redegjørelse til etterretning.
- 18/1 (11.01.18), Styret tok orienteringen til etterretning.

3.8. Kostnader knyttet til klargjøring av tomt og utvikling

Eierne har i tidligere generalforsamlinger fått orientering om påløpte kostnader vedr utvikling av eiendommen. Dette er kostnader som er rettet mot produksjon av reguleringsplaner, presentasjonsmaterieell, juridiske og verdimessige avklaringer.

Tjenesteleverandører Eiendomsutvikling	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
Advokatfirmaet Haaavind AS					149 150	930 387	133 224	1 212 761
Akershus Eiendom AS						625 000		625 000
Aure& Valskaar AS				21 000				21 000
Bona Mea AS							3 125	3 125
DataProffen							7 485	7 485
Dronninga Landskap AS				92 375	331 313	306 500	20 250	750 438
HRTB AS	6 625	53 281	123 207	456 850	1 077 334	634 800	358 188	2 710 285
Kluge Advokatfirma DA				60 818			63 225	124 042
Korr mva	1 325	104 702						106 027
M8 Design AS							118 625	118 625
Mageli & Co Advokatfirma ANS		29 610	1 172	18 000		9 500		58 282
MIR.						115 000		115 000
Ncm Development AS			135 938	28 688		49 000		213 625
Opak AS						43 750		43 750
Posten Norge						5 328		5 328
R3 Entreprenør AS						213 700		213 700
Realkapital Eiendom AS							81 250	81 250
Scootr kommunikasjon AS						30 188		30 188
Skedsmo kommune		7 360				37 225	1 186 438	1 231 023
Sweco Norge AS		411 041	2 777 580	2 288 064	3 131 243	2 764 274	1 219 349	12 591 551
Tor Arne Ulfeng Senioringeniør						1 375		1 375
Trajan Utvikling AS		33 750	61 875	48 750	65 250			209 625
Vista Alalyse AS					294 000	285 250	19 250	598 500
Romerike Blad				31 468				31 468
Totalt	7 950	639 744	3 099 771	3 046 013	5 048 290	6 051 277	3 210 408	21 103 453

Selskapet har i tillegg arbeidet med riving av tidligere driftsbygninger, herunder sanert store mengder forurenset bygningsmateriale. Ut over dette er det foretatt miljømessige undersøkelser av tomten, som dessverre viste seg å ha betydelig mer forurenset masse enn tidligere antatt. Det er gjennomført store masseutskiftninger og området er på det nærmeste klarert som ren. Det er to unntak, hvorav det ene gjelder område under virksom avløpsledning og som er GPS-merket for senere sanering, samt et område i fylling som planlegges avklart så snart massene skal flyttes.

Selskapet søkte og fikk innvilget tillatelse til å etablere og drive deponi for sprengsteinmasser fra sprengningsarbeidet til NRA IKS. Opprinnelig var det tenkt to sprengningsarbeider, hver på ca 30 000 m³ fast masse, dvs 54 000 m³ løsmasser. Første sprengningsarbeid ble iverksatt høsten 2016 og utkjøring fra anlegg startet i desember. I påvente av tillatelse fra Fylkesmannen ble hovedvekten av masser kjørt ut av anlegget. Imidlertid ble deponiet klar tidlig i februar og det er nå deponert ca 22-25 000 m³ masser. I neste utsprenging ser det ut til at NRA kommer til å spreng ut ca 50 – 55 000 m³ masser; dvs 80 – 88 000 m³ løsmasser. Dersom Strandveien 1 Utvikling skal kunne ta vare på disse massene for senere utfylling må deponiet utvides i omfang forutsatt samtidig utsprenging.

Til og med 31.12.17 er det påløpt kostnader pr aktivitet slik:

Pr prosjekt	2016	2017	Totalt
Drift		371 955	371 955
Masseutskiftning	4 810 449	4 962 596	9 773 045
Mellomlagring	608 967	3 514 480	4 123 447
Riving	3 558 060	2 113 499	5 671 559
Totalt	8 977 476	10 962 529	19 940 004

I forhold til innkjøp fra tjenesteleverandører fordeler disse kostandene seg slik:

Tjenesteleverandører	2016	2017	Totalt
Dronninga Landskap AS	7 875		7 875
HRTB AS	24 725		24 725
Miljødirektoratet	5 700		5 700
Nedre Romerike Avløpsselskap IKS		89 881	89 881
Nettservice Hadeland AS		69 198	69 198
R3 Entreprenør AS	8 293 719	5 811 395	14 105 114
Rakstad Vedlikeholdsservice		1 425	1 425
Romerike Maskin AS		4 019 842	4 019 842
SKEDSMO KOMMUNE	82 850		82 850
Sweco Norge AS	562 607	364 952	927 559
Telemark Technologies AS		582 000	582 000
Xylem Wather Solution Norge AS		23 836	23 836
Totalt	8 977 476	10 962 529	19 940 004

Massene som er deponert tilhører NRA IKS. Det er inngått avtale med NRA om at massene kan brukes uten kostnader for Strandveien 1 Utvikling AS dersom det gis tillatelse til utfylling i elven. Avtalen gjelder fram til 31.12.18. Dersom det ikke gis tillatelse ved negativ beslutning om regulering, eller at behandlingen av reguleringsplanen ikke er klar innen 31.12.18, kan Strandveien 1 Utvikling AS kreve at NRA skal kjøre bort massene til godkjent deponi. I så tilfelle vil Strandveien 1 Utvikling AS svare for opplastingskostnadene

Avtaler om innkjøp gjøres hovedsakelig gjennom forenklet tilbudsprosess. Det vises i denne anledning til protokoll fra generalforsamling i Strandveien 1 AS 20. juni 2016 hvor det heter:

Styret orienterte om selskapets forhold til Lov om offentlige anskaffelser og hvordan anskaffelsesprosesser er behandlet i prosjektutvikling.

- Lov om offentlige anskaffelser og hvordan anskaffelsesprosesser er behandlet i prosjektutvikling. Selskapet ba i oktober 2014 Skedsmo kommune om bistand ift en avklaring i forhold til selskapets status mot Lov om offentlige anskaffelser. Kommunen engasjerte advokatfirma Gille til å utrede forholdet, og kommunen meldte tilbake i at man anså selskapet ikke omfattet av Lov om offentlige anskaffelser. På bakgrunn av dette har selskapet bestrebet seg til å anskaffe via forenklet konkurranse.
 - Tekniske rådgivere:
Sweco ble kontrahert under rammeavtale for Nedre Romerike Avløpsselskap vedr reguleringen som ble gjort i industritomten i 2008-2010. Vårt arbeide startet samtidig, og omfattet samme eiendom. Derfor er det ikke gjennomført konkurranse om dette oppdraget.
 - Arkitekt:
Det ble gjennomført samtaler/vurdering av Dark Arkitekter (som hadde opprinnelig jobb med mulighetsstudie i 2007), Skjeseth og Solvang (som hadde reguleringsjobben for industridelen og tegnet første skisse for boligdelen i 2008) og HRTB i forkant av 2011 hvor det ble startet å tegne. Gjennom dette valgte selskapet HRTB.
 - Prosjektleder:
Dag Jørgensen / Addenda Consult AS leder prosjektet i egenskap av daglig leder og etter oppdrag fra selskapets styre.

Videre er det inngått avtaler etter samme prosess med selskapene

- R3 Entreprenør AS om riving og rensing av miljøforhold
- Romerike Maskin AS om prosjektering og bygging av deponi.
- Telemark Technologies AS etter anbefaling fra Sweco, og en av få aktører som kunne levere renseanlegg.
- Akershus Eiendom AS, næringsmegler for omsetning av eiendom
- Advokatfirma Haavind er valgt etter kompetanse og tidligere samarbeide.

3.9. Risiko

Selskapet har arbeidet med forslaget til eiendomsregulering fra 2008. Planen ble annonsert primo 2014 og eierne har vært orientert om dette arbeidet hele tiden. Så tidlig som ved generalforsamlingen i 2008 ble første skisser vist. Det har deretter vært en rekke anledninger hvor selskapet har orientert om eiendomsutviklingen. Slik selskapet vurderer det i dag er det svært begrenset risiko i forhold til det arbeidet som er utført. Det er nedlagt om lag 40 mill. kroner i kostnader, hvor av en ikke uvesentlig del er brukt for å sanere opparbeidet forurensning. Om lag 30 mill. kroner var aktivert før overføringen til Strandveien 1 Utvikling skjedde.

Eiendomsprosjektet er i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet verdivurdert på nytt, og det verifiseres at en verdi på 560 mill. kroner, som styret fastsatte som markedsverdi, fortsatt er i tråd med verdivurderers oppfatning.

Konklusjonen er da at eksterne kilder oppfatter at prosjektet kan selges «as is» i dagens marked for 520 – 530 mill. kroner mer enn kostnaden som er nedlagt i prosjektet.

4. Unitrade 201 i Sør Afrika

4.1. Historien

Ivar T Henriksen kjøpte i juni 1998 de første to farmene nær Grahamstown. I perioden 1999 til 2004 ble det kjøpt ytterligere 7 farmer. Eierskapet ble samlet i selskapet Unitrade 201 Ltd. Samlet kjøpspris er angitt å være ca 9,7 mill. Rand. Eiendommen har vært drevet som jaktfarm, dog uten særlig kommersiell aktivitet. I tillegg har to av farmene vært jordbruksfarmer for dyrking av for.

Farmen har vært drevet av Keith Gradwell siden 1998 etter at han solgte farmen Brakfontein til Unitrade 201. Selskapet avsluttet ansettelsesavtalen med Gradwell i oktober 2016.

4.2. Dommen

I Nedre Romerike tingrett og i Borgarting lagmannsrett ble farmen inndratt til inntekt for staten. Imidlertid ble det en åpning for at midler kunne tilbakeføres til selskapene i den grad abonnentene ikke hadde mottatt fullt oppgjør for sitt tap. «Ivar T. Henriksen dømmes i medhold av straffeloven § 34 første og annet ledd til å tåle inndragning av samtlige eiendommer hvor det sør-afrikanske selskapet Unitrade 201 (Pty) Ltd er oppført som eier/hjemmelshaver. Eiendommenes samlebetegnelse er "Woodlands" (Portion I of farm Uitkyk no 12, portion I of farm Brakfontein no 17, portion I of farm Groenefontein no 22, portion 5 of farm Schelmdrift no 53, portion 6 of farm Schelmdrift no 53, farm Goodwood no 588, farm Merrydale 14 and Carlisle Bridge). Det inndratte skal anvendes til dekning av Nedre Romerike Vannverk AS' og Sentralrenseanlegget RA2 AS' erstatningskrav mot Ivar T. Henriksen, jf. straffeloven § 37 d annet ledd. For øvrig skjer inndragningen til fordel for statskassen, jfr. straffeloven § 37 d første ledd.»

Det er altså slik at inntektene fra et salg kan benyttes som dekning av selskapenes erstatningskrav mot Henriksen. Slik situasjonen nå er har selskapene innfordret erstatningskravet. Imidlertid er det slik at selskapene som kjent har hatt store kostnader til granskning og gjennomføring av undersøkelser og opprydding, anslått til 42 mill. kroner. Dette er redegjort for i generalforsamlinger.

Det har vært enighet med Økokrim om at det er selskapene som må forestå realisasjon av selskapet i Sør Afrika.

4.3. Salg

Eiendommene har vært gjenstand for salg siden 2010. Allerede i 2008 ble det innhentet verdivurderinger av eiendommene, men det var på det tidspunkt uklart hvem som var i posisjon til å selge. Etter forliksavtale i 2010 overtok selskapene arbeidet med å markedsføre eiendommene for salg i Sør Afrika. Det ble engasjert meglere for oppgaven. Med bakgrunn i tidligere verdivurderinger ble salgssummen angitt til 50 mill. Rand. Det var flere interessenter, men ikke i det verdiintervall selskapene hadde satt.

I 2013 lyktes det å finne en kjøper som aksepterte salg i rett prisleie. Kontrakt ble skrevet men oppgjør ble ikke mottatt. Det har vært forsøk på inndrivning men dette har ikke latt seg ikke gjøre.

I 2015 ble det intensivt arbeidet med realisasjon, og i april 2016 det ble solgt 2 farmer (jordbruksfarmene).

Det ble inngått kontrakt på de øvrige farmene i november 2016. Totalt ble salgssummen 48 mill Rand. Midlene ble frigitt til selskapet 7. mai 2017 etter 6 mnd. garantiperiode.

4.4. Exchange control

Sør Afrika har strenge regler for utførsel av valuta. Unitrade har søkt tillatelse til utførsel og venter på dette. Det er signalisert at denne prosessen kan ta tid.

4.5. Prosessen

Deler av salgssummen er allerede hentet til Norge og selskapene ved at man har søkt refusjon av de utlegg man har foretatt pva Unitrade gjennom årene. Ved å søke refusjon har man i tillegg redusert grunnlaget for gevinstbeskatning og beskatning ved likvidasjon av selskapet. Totalt er det sendt refusjonskrav på ca 6,3 mill Rand. Motverdien er ca kr. 3,5 mill. Midlene er fakturert og betalt til Nedre Romerike Vannverk AS. Endelig fordeling foretas når endelig oppgjør foreligger.

De norske selskapene er representert ved advokat i Cape Town som har vært med siden 2008. Likeledes har vi bistand fra revisor i East London.

Når exchange control er gitt vil midlene bli overført til Økokrim. Selskapet må da med bakgrunn i dommen forhandle med Staten om overføring av midler. Selskapet vil argumentere med at i tillegg til det rene erstatningskravet har abonnentene i tillegg hatt følgekostnader som skal heve grunnlaget for tilbakebetaling.

Når midlene er overført til landet, gjenstår formell deregistrering i Cape Town.