

Strandveien 1 AS  
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport  
2019



## Innholdsfortegnelse

<b>1. STYRETS ARBEIDE 2019</b> .....	<b>2</b>
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS.....	3
<b>2. ÅRSREGNSKAP 2019</b> .....	<b>3</b>
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER .....	4
2.2. LØNN / HONORAR DAGLIG LEDER .....	5
<b>3. EIENDOMSUTVIKLINGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. HISTORIEN.....	6
3.2. FORBEREDELSE TIL PLANPROSESS.....	9
3.3. REGULERINGSFORSLAGET.....	9
3.4. ALTERNATIVT FORSLAG.....	10
3.4.1. <i>Planområdet og tiltaket</i> .....	10
3.4.2. <i>Nøkkeltall for tiltaket</i> .....	11
3.5. STATUS REGULERING .....	12
3.5.1. <i>Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus</i> .....	13
3.5.2. <i>Spesielt om den historiske utviklingen av området</i> .....	13
3.6. FRAMDRIFT.....	17
3.7. STYRETS BEHANDLING AV SAKEN .....	17
3.8. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING .....	18
3.9. RISIKO .....	19
<b>4. UNITRADE 201 I SØR-AFRIKA</b> .....	<b>19</b>
4.1. HISTORIEN.....	19
4.2. DOMMEN.....	19
4.3. SALG .....	19
4.4. EXCHANGE CONTROL .....	20
4.5. PROSESSEN .....	20
<b>5. ANDRE FORHOLD</b> .....	<b>20</b>
5.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT .....	20

## 1. Styrets arbeide 2019

Styret har fra forrige generalforsamling bestått av

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

Odd Magne Gjerde var valgt som styremedlem men fratradte styret i august 2019 som følge av at han fikk stilling som sorenskriver i Nedre Romerike Tingrett, som er verneting for Strandveien 1 AS og Strandveien 1 Utvikling AS. Han ba om å fratre for å hindre potensielle habilitetskonflikter. Selskapets valgkomite ble orientert samtidig.

Styret har gjennomført 2 styremøter siden siste generalforsamling og behandlet 9 saker. Som hovedanliggende har styret konsentrert sin virksomhet knyttet til forhold opp mot eiendomsutviklingen i forskjellige saksfasetter. I tillegg har styret behandlet tilbud for revisjon av selskapet, og BDO ble valgt til selskapets revisor på generalforsamling 5. juni 2019.

Selskapet har i 2017 og 2018 avholdt eierseminarer. For 2019 besluttet styret å avlyse eierseminaret i mangel av ny informasjon til eierne.

Styret har i styremøte 15. oktober 2019 drøftet strategi for virksomheten, i lys av hvor vidt det vil være rett å forsere salgstidspunkt og salgstakt for prosjektet. Selskapets næringsmegler Akershus Eiendom hadde forberedt saken, og anbefalte at selskapet beholder gjeldende strategi om å regulere tomten ferdig før man legger prosjektet ut for salg. Styret sluttet seg til denne anbefalingen og opprinnelig strategi står derved fast. Styret vil fortløpende vurdere strategien i forhold til hvor vidt det er hensiktsmessig å selge prosjektet samlet eller i deler.

STRATEGI:

- Gjennomføre prosess for reguleringsplan
- Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
- Salg av prosjektet i flere etapper

Styret oppfatter det som vesentlig at relevant informasjon om selskapet og prosjektet er tilgjengelig for eiere og befolkningen for øvrig. Man har derfor fulgt opp å legge ut oppdatert informasjon på selskapets hjemmesider, så som :

- Eierseminar
- Generalforsamlingsdokumenter, herunder presentasjon
- Prosjektrapport
- Andre viktige vedtak for selskapet

Informasjon om selskapets virksomhet er tilgjengelig på <http://strandveien1.as/dokumenter/selskapsdokumenter>.

## 1.1. Ansvarsdeling mellom Strandveien 1 AS og Strandveien 1 Utvikling AS

Som en konsekvens av etableringen av Strandveien 1 Utvikling AS i 2017 er det utarbeidet en ansvarsdeling mellom selskapene. Strandveien 1 AS er hjemmelshaver for eiendommene og har ikke noe ansvar for drift og utvikling av eiendommene eller prosjektplaner. Dermed er dette ansvaret overført Strandveien 1 Utvikling AS som står bak eierskap og videre arbeide med reguleringsplanen.

Styret fastsatte i oktober 2017 verdien av tingsinnskuddet til kr 560 mill. kroner og kapitalforhøyelsen ble meldt. Etter denne dato har Strandveien 1 Utvikling båret alle utviklingskostnader for eiendommen.

Ved årsoppgjøret 2019 ble prosjektet på nytt verdivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 613,2 mill kroner. Dette har ikke konsekvenser for bokført verdi i regnskapet, men sikrer at verdien er innenfor rammen av vurdert markedsverdi. For det tilfellet at innsigelse fra fylkesmannen, 3.5.1 (s. 13), tas til følge, antas verdien å være 60 mill kroner lavere. Dog er styret av den oppfatning at man forholder seg til opprinnelig planforslag, og har gjennom politiske vedtak i vertskommunene 2019 fått støtte for dette, se pkt. 3.6. s 17.

## 2. Årsregnskap 2019

Styret har vedtatt årsregnskap som er lagt fram til behandling i generalforsamlingen. Som tidligere vil selskapet gi spesifikasjoner til disse regnskapene i den grad eierne ønsker. Til informasjon er det også utarbeidet konsernregnskap for mor og datter som følger dokumenter til generalforsamling til informasjon og ikke vedtak. Lovkravene i aksjeloven tilsier ikke at det er krav om utarbeidelse og behandling av konsernregnskaper i denne størrelse.

Nedenfor følger en spesifisering av driftskostnader for både mor og datterselskap samt en samlet oversikt for kostnader i 2019 og 2018. Det er videre knyttet kommentarer eller forklaringer til de enkelte poster for begge selskaper samlet.

## 2.1. Gjennomgang kostnadsarter

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Lønnskostnad	351 656	346 219			351 656	346 219
Nedskrivning varige driftsmidler						-
Annen driftskostnad	782 837	909 624	1 195 322	5 190 453	1 978 159	6 100 077
Leie datasystemer	27 475	29 535		7 389	27 475	36 924
Honorar revisjon	70 500	105 250	65 276	54 250	135 776	159 500
Honorar revisjon, annen bistand	6 625	118 719	15 438	64 769	22 063	183 488
Honorar ledelse	395 199	629 023	372 018	1 701 284	767 217	2 330 306
Mellomlager etablering og drift		14 880	149 808	710 696	149 808	725 576
Leie tjenester	35 750				35 750	-
Advokatkostnader vedr eiendom			111 538	13 500	111 538	13 500
Verdivurdering	40 625	42 050			40 625	42 050
Advokathonorar	13 843	12 303		76 500	13 843	64 197
Rådgivere			360 358	2 381 254	360 358	2 381 254
Regnskapsføring	87 974	50 532	55 554	25 701	143 528	76 233
Reisekostnader	23 043	29 273	31 318	99 480	54 361	128 753
Styremøter	1 549				1 549	-
Gaver (CARE / Kirkens Bymisjon)	10 000	10 000			10 000	10 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			32 219	10 417	32 219	10 417
Forsikring materiell	- 1 352	- 1 393			- 1 352	- 1 393
Næringsforsikring	30 405				30 405	-
Eiendomsskatt	38 961	124 116			38 961	124 116
Bankomkostninger	2 239	795	1 798	353	4 037	1 148
Tap ved avgang driftsmidler / Kundefordringer	-	2 500			-	2 500
Reklame annonser		19 880		44 863	-	64 743
	1 134 493	1 255 843	1 195 322	5 190 453	2 329 815	6 446 296

**Lønnskostnad;** er styrets godtgjørelse ihht generalforsamlingsvedtak 2019 med tillegg av arbeidsgiveravgift

### Andre driftskostnader:

**Leie datasystemer;** samlet kr 27 475 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester samt samlet lagringsplass for prosjektet.

**Honorar revisjon** er kostnadsført totalt med kr 135 776. Annen bistand fra revisor som regnskapsmessig bistand er honorert med 22 063 samlet.

**Honorar ledelse;** se eget punkt.

**Mellomlager etablering og drift** består av poster knyttet til drift av mellomlager, herunder mobilt renseanlegg, strøm for drift og konsesjonsbehandling.

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

**Verdivurdering.** Selskapet har fått oppdatert verdivurdering av eiendomsprosjektet slik det nå fremstår og etter dagens rammebetingelser til bruk for verifikasjon av balansepost i regnskapet.

**Rådgivere** er kostnadsført med totalt kr. 357 233 som omfatter tjenester utført av reguleringskonsulent og arkitekt i forbindelse med arbeide nye utredninger og dokumentasjon ift fylkesmannens innsigelse.

**Advokathonorarer** er kostnadsført med kr. 13 843 og gjelder i hovedsak arbeide med overføring av eiendomshjemler til Nedre Romerike Avløpsseksjon IKS.

**Regnskapsføring** er kostnadsført med kr. 143 528

**Reisekostnader** kostnadsført med kr. 54 361 og er i stor grad knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

**Gaver** er kostnadsført med kr 10 000 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon til inntekt for CARE.

**Kontingent** er kostnadsført med 32 219 etter at selskapet meldte seg inn i Lillestrøm Eiendomsforum høsten 2018.

**Forsikringer.** Det har vært endringer i selskapets forsikringsforhold som har medført at man har blitt godskrevet med 1 352 i premie for året vedr forsikring av utstyr, samt at det er påløpt 30 405 i ordinær næringslivsforsikring.

**Eiendomsskatt.** Selskapet fått fastsatt skattetakst for eiendommen til 18,6 mill. Med dette som bakgrunn er eiendomsskatt i 2019 belastet med 38 961 kr.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling		Samlet	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Driftsresultat	- 1 171 617	- 1 255 843	- 1 158 198	- 5 190 453	- 2 329 815	- 6 446 296
Inntekt investering i datterselskap						
Annen renteinntekt	413 353	249 798	1 177	1 399	414 530	251 196
Sum finansinntekter	413 353	249 798	1 177	1 399	414 530	251 196
Annen rentekostnad	-	1 662	- 328 074	- 182 137	- 328 074	- 183 799
Annen finanskostnad					-	-
Sum finanskostnader	-	1 662	- 328 074	- 182 137	- 328 074	- 183 799
Sum netto finansposter	413 353	248 136	- 326 897	- 180 738	86 456	67 397

Ordinært resultat før skattekostnad - 758 264 - 1 007 707 - 1 485 095 - 5 371 191 - 2 243 359 - 6 378 899

**Renteposter** er i hovedsak knyttet til renter av bankinnskudd, samt av renter mellomværende i konsern.

## 2.2. Lønn / honorar daglig leder

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

Kostnadsført honorar i 2019 for **Strandveien 1 AS** er kr 395 199 inkl mva (316 159 ex mva) (629 023 inkl mva og 503 218 ex mva i 2018), mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr 372 018 inkl mva (297 614 ex mva) (1 701 283 inkl mva og 1 361 026 ex mva i 2018).

Det påløper ikke andre arbeidsgiverkostnader, som f.eks. arbeidsgiveravgift, pensjons- og kontorkostnader eller kontormaskiner eller -drift ut over dette.

## 3. Eiendomsutviklingen

### 3.1. Historien

Sentralrenseanlegget RA-2 AS (RA-2) ble etablert i 1965 og hadde navnet AS Lørenskog, Rælingen og Skedsmo Sentralrenseanlegg. Selskapet skulle drive rensjetjenester for kommunene Skedsmo, Lørenskog og Rælingen. Allerede i 1963 ser vi spor av planleggingen gjennom at det ble vedtatt å investere 6,5 mill. kroner i første etappe av renseanlegget på Hesteryggen i Skedsmo.

Ut fra et område som opprinnelig var avgrenset av Strandveien og Strømsveien ble det fra 1979 til nesten 1985 fylt ut landområde som i dag danner østsiden av Strandveien mot elva. Opprinnelig møttes Nitelva og Sagelva i dette området, men Sagelevas 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 derfor betraktes som oppfylt grunn i senere tid.



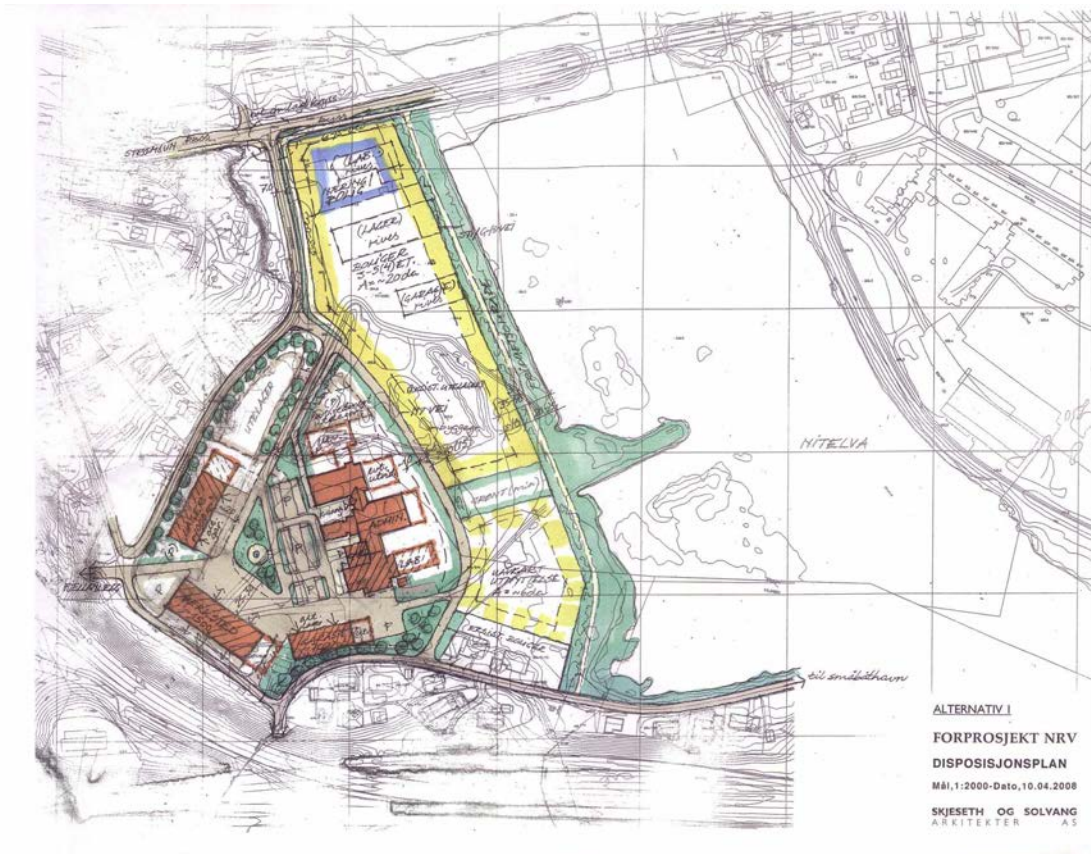
1967

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 Nedre Romerike Avløpsselskap IKS 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 Sentralrenseanlegget 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 Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Byggene disponeres av IKS-ene 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 Nedre Romerike Avløpsselskap 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.

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

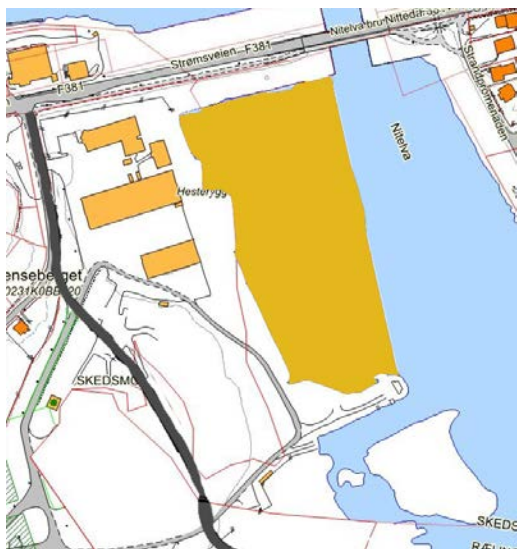
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



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 Romerikes Blad på 60 mill kroner. Oppnådd salgssum var 140 mill. kroner 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 avholdt orientering i Rælingen kommune med disse skissene. I dette møtet begrunnet selskapet avgrensningen av planområdet til Skedsmo med at vi hadde en forståelse av at området i Rælingen var LNF-område. Tilbakemeldingen fra kommunen ble at dette selskapet skulle 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.

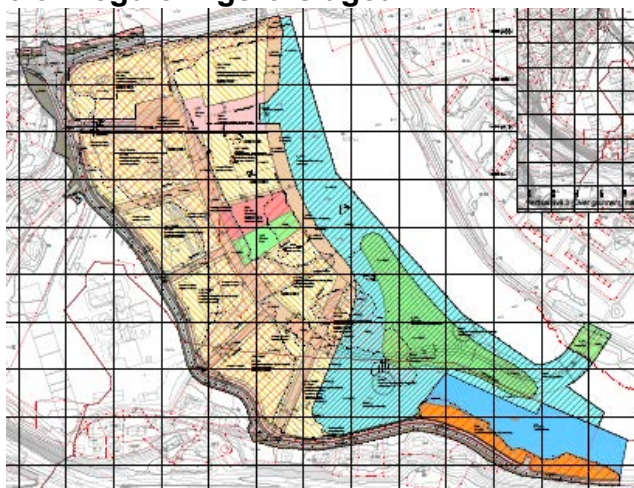


### 3.2. Forberedelse til planprosess Dialog med reguleringsmyndighetene

Det har vært nær kontakt mellom selskapet og kommunenes administrasjon i planarbeidet. Det er avholdt totalt 27 dialogmøter med kommunene, 3 møter hvor vi har deltatt med Fylkesmannen og 4 møter med Statens Vegvesen. Ut over dette er vi kjent med at vertskommunen minst har hatt to ytterligere møter med Fylkesmannen i sakens anledning. En kort gjennomgang av referater fra møtene viser følgende:

For detaljert informasjon om møter og innhold viser vi til tidligere versjoner av Prosjektrapporten som f.eks. finnes på [http://strandveien1.as/images/PDF/Strandveien\\_1\\_AS\\_rapport\\_til\\_eierne\\_2018.pdf](http://strandveien1.as/images/PDF/Strandveien_1_AS_rapport_til_eierne_2018.pdf)

### 3.3. Reguleringsforslaget



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

Planen ble lagt fram for vertskommunene høsten 2017. Begge kommuner 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. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen.

Se for øvrig mer om planforslaget på [www.strandveien1.as](http://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 fortetting.

#### 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 etablering av byggegrunn i Nitelva primært ved pælinh og overskuddsmasser, vil kun det markerte feltet i figur 1 i prinsippet kunne bygges ut. Dette omfatter en tomt på 48 680 m<sup>2</sup> og med et potensielt bygningsareal på ca. 64 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 eller våtmarksområdet 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 veger. Barnehagen får en sentral plassering og nær tilknytning til den nye gangforbindelsen over elven. Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m<sup>2</sup>.



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

### 3.4.2. Nøkkeltall 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 <sup>2</sup>
Maks bruksareal (BRA)	64 000 m <sup>2</sup> (Skedsmo 54 000 m <sup>2</sup> , Rælingen 10 000 m <sup>2</sup> BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m <sup>2</sup>
Dagens kantlinje	1 450 m
Antall nye boenheter alternativet legger til rette for	Med utgangspunkt i et areal på 59 700 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> butikk og andre forretningsarealer	<u>Maks 3 000 m<sup>2</sup> BRA</u> - en større dagligvareforretning på opptil 1 500 m <sup>2</sup> . - i tillegg tillates mindre forretninger med enkeltvis maks størrelse 250 m <sup>2</sup> , med samlet størrelse inntil 1 500 m <sup>2</sup> .
Barnehage	1 300 m <sup>2</sup> BRA. Det planlegges en 8-avdeling barnehage, med plass til opptil 108 barn Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m <sup>2</sup> .
Grad av utnyttning - % BRA (tomteutnyttelse)	130%







### **3.5. Status regulering**

Reguleringsplanen er som nevnt 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 Lillestrøm (tidl. 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.

Som det fremgår av avsnitt 3.6 (s. 17) har vertskommunene etter politisk behandling våren 2019, bedt om at selskapet fortsatt fremmer opprinnelig reguleringsalternativ, og at kommunene om nødvendig ber fylkesmannen om mekling.

Det pågår for tiden forberedelse i vertskommunene for mekling. Selskapet bistår kommunene i den grad kommunen mener dette er nødvendig.

### 3.5.1. Innsigelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Det er som kjent 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 denne. Generelt for innsigelsen fra fylkesmannen er at innspill og påstander i liten grad er grunnlagt, og at det derfor er vanskelig å konkret besvare disse. Allikevel er det både for teknisk konsekvensutredning og utredning om prosjektets samfunnsnytte gitt tilbakespill fra forslagsstiller til kommunenes planavdelinger for videre vurdering.

En videre gjennomgang av fylkesmannens innsigelse og selskapets kommentarer, vises til Prosjektrapport 2018, [http://strandveien1.as/images/PDF/Strandveien\\_1\\_AS\\_rapport\\_til\\_eierne\\_2018.pdf](http://strandveien1.as/images/PDF/Strandveien_1_AS_rapport_til_eierne_2018.pdf) pkt. 3.5.1.

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

### 3.5.2. Spesielt om den historiske utviklingen av området

#### Utvikling av landområdet nær prosjektet i Strandveien fra 1910 til i dag

Nitelva har vært i stadig endring gjennom de siste 100 årene, og både elvebredden og mudderbanker er helt annerledes i dag enn hva som var situasjonen for eksempel på 1960-tallet.

Fra å ha to møtende elveløp mellom Sagelva og Nitelva ble det i 1911 etablert Nitelva bru med brohodet på både øst og vestsiden av Nitelva. Tiltaket gjorde at elveløpene ble samlet på oversiden av Nitelva bru og ble sluset gjennom bruåpningen av Nitelva bru. Vannhastigheten endret seg og det ble i nord-østre hjørnet av prosjektområdet (Strandveien 1) etablert banker med lavt og stillestående vann.

Se bilder nedenfor som viser endring fra 1874 til 1939. I 1939 ser vi endringene i elveløpene og landområdene som følge av etablering av bro og derav endring av elveløp.



1874 Med naturlig sammenfall mellom Nitelva og Sagelva





*Nitelva Bru ble påbegynt i 1910 og slutført 1911.*



*1939 Hvor Nitelv bru er bygget og avskjærer Saglevas løp*

Allerede i 1939 er det, sannsynligvis uten eksternt arbeide, etablert en «tunge» av sedimenter på nord-vest siden av elven som følge av endret elveløp og medfølgende redusert vannhastighet.

Videre ser vi at også ved høyere vannstand er det et markert område som følger av lav vannhastighet og sedimentering. Årsaken antas å være etablering av Nitelva bru og dertil endring av vannveiene.



1950 Sannsynligvis med høy vannstand



1956 Normal vannstand men med tydelig avleiring fra nord etter at Sagelva har endret løp



1962 Som for 1956 men med høyere vannstand

I løpet av slutt 1960 og start 1970-årene er det klart at Renseanlegget sprenger ut fjellhaller og henlegger massene mot elven, og det skapes en kunstig elvekant. Også videre oppfylling av tomtens nordøstlige område antas å bli gjennomført her. Det vises også til avsnittet nedenfor om Miljømessige forhold om toppmasser.



1975 Den naturlige «tungen» fra nord er rettet ut ved utfylling av sprengstein og andre masser



1986 Sannsynligvis med høyere kotehøyde og bygget driftsbygg



Vi ser at området tar seg ganske forskjellig ut sett i forhold til elvens variable vannstand.



2006 Normal til høy vannstand



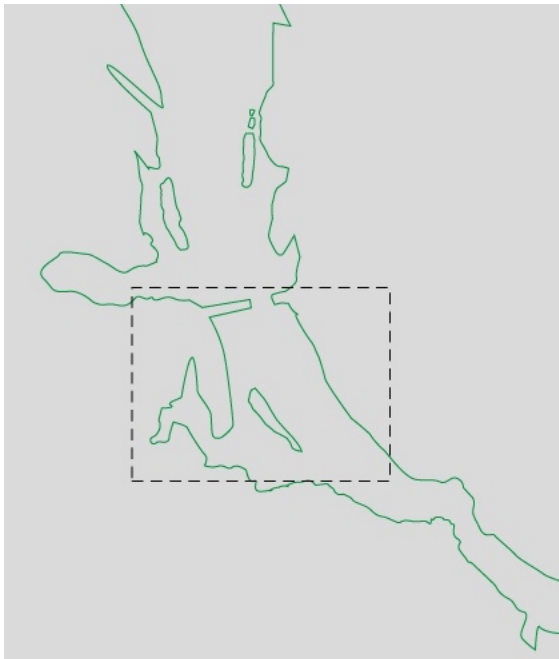
2007 Lav vannstand



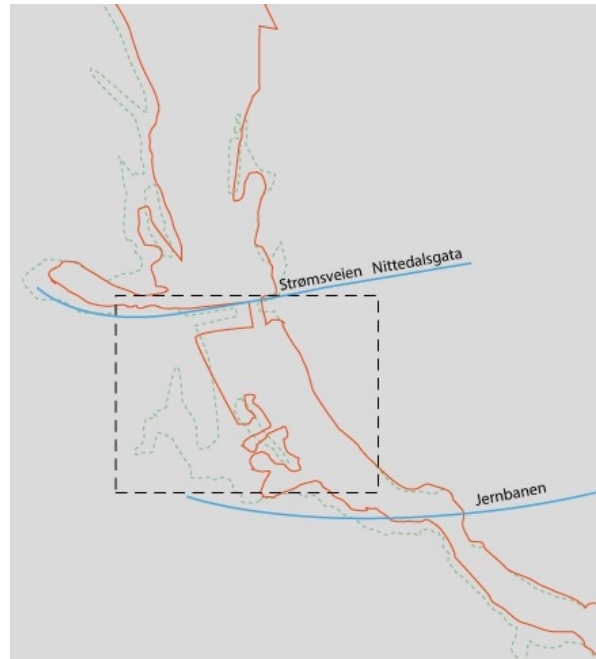
2017 Etter riving av driftsbygg, sanering av jordmasser og tilførsel av sprengsteinlager

Som det vises over er det foretatt mange endringer av elveløp og kantsoner fra 1874 til i dag. Endringene skjer både av naturlige årsaker og fordi man faktisk har bygget infrastruktur for å legge til rette for urbanisering og næringsutvikling i Lillestrømområdet. Den første store endringen er kanskje Nitelva bru som ble bygget rundt 1910 fordi denne endret elveløpet til Sagelva, mens en større del av utfyllingen kom ved bygging av renseanlegg på 1960 og 1970-tallet. Det aktuelle området har vært under stadig urbanisering, men natur og dyreliv har tilpasset seg endringene.

Nedenfor har vi skissert elvekanten slik den så ut i 1962 og sammenlignet dette med dagens situasjon. (NB! Dette er basert på tilgjengelige fotografier og er kun ment som illustrasjon av det faktum at elvebredden i Nitelva har endret seg både av naturlige årsaker og gjennom menneskelige inngrep.)



Slik så elvebredden ut i 1962



Og slik ser det ut i dag (rød linje).

### 3.6. Framdrift

#### Utbyggingsavtale

I vedtakene fra Hovedutvalg for tekniske tjenester i Skedsmo og Planutvalget i Rælingen har det vært stilt krav om at selskapet må inngå utbyggingsavtale før endelig politisk behandling av planen. Selskapet har en målsetting om å starte arbeidet så snart som mulig, og har et krav fra første planbehandling om at utbyggingsavtale skal være utarbeidet innen endelig planbehandling.

#### Politisk behandling

Det er mottatt signaler fra administrasjonene om at politisk behandling tidligst kan ventes medio 2019. Vertskommunene har i februar/mars 2019 hatt en politisk behandling av hvorvidt forslagsstiller fortsatt kan fremme opprinnelig planforslag, og at vertskommunene derved skal be om mekling med fylkesmannen, eller om forslagsstiller skal omarbeide planforslaget i tråd med fylkesmannens krav. Skedsmo kommune vedtok i kommunestyret den 20. mars å holde fast ved opprinnelig forslag og be om mekling. Planutvalget i Rælingen fattet samme vedtak 12. mars. Imidlertid er det usikkerhet ift tidsperspektiv for forhandlinger eller mekling med Fylkesmannen. Selskapet arbeider for raskest mulig behandling, men innser at det er eksterne parter som legger tidsrammen for prosjektet.

Lillestrøm og Rælingen kommune har våren 2020 anmodet fylkesmannen i Oslo og Viken om mekling. Det er uvisst når mekling blir gjennomført, og endelig politisk behandling er derfor fortsatt ikke planlagt.

### 3.7. Styrets behandling av saken

Som tilleggsinformasjon opplyses at reguleringsplanen har vært behandlet av nye styre 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 regulerings-saken 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.
- 18/6 (20.03.18) Styret tok orienteringen til etterretning, men avventer avklaring fra vertskommunene om avklaring ift om man ønsker endringer i konsept sett i forhold til innsigelse fra fylkesmannen.
- 18/12 (24.04.18) Styret fikk forelagt seg dokumenter som selskapet ønsket å fremme overfor planmyndighetene som innspill ift fylkesmannens innsigelse. Styret vedtok at dokumentene skulle fremsendes. Det ble samtidig besluttet å avvente videre foredling av alternativt planforslag inntil man hadde gjennomført drøftinger med vertskommunene.
- 18/15 (05.06.18) Styret fikk seg forelagt samlet dokumentasjon som sendes vertskommunene, herunder også et forslag med redusert utfylling. Styret tok orienteringen til etterretning og ba om at saken tas til ny behandling etter møte med planmyndighetene 20. juni.
- 18/17 (09.10.18) Administrasjonen la fram mulig endring av konsept for etablering av byggegrunn, samt nytt presentasjonsmaterieil. Styret tok informasjonen til orientering.
- 18/20 (09.10.18) Selskapet presenterte strategi på eierseminar 5. desember 2017. Styret behandlet denne på nytt, sett i lys av mulig endrede eksterne rammebetingelser. Styret vedtok å opprettholde tidligere uttalt strategi for selskapet.
- 18/21 (20.11.18) Administrasjonen informerte om at vertskommunene skal behandle sak om det skal fremmes opprinnelig eller redusert planforslag til fremtidig planbehandling. Styret mente at forskjellen på de to alternativene er betydelige både ift funksjonalitet, byutvikling og verdi, og vil fortsatt arbeide for regulering som framsatt så lenge det er politisk vilje til det. Styret tok informasjonen til orientering, og ba administrasjonen arbeide med nødvendig informasjon til beslutningstakerne samt å avklare vertskommunenenes politiske målsettinger.
- 19/2 (28.02.19) Styreleder og administrasjon redegjorde for kommende politisk behandling i vertskommunene om valg av reguleringsforslag. Styret ble gjort oppmerksom på kommunenes saksframlegg.
- 19/7 (15.10.19) Styret drøftet strategi for selskapet etter at det var stilt spørsmål om forsering av salgstidspunkt og salgstakt. Styret fastholdt tidligere strategi som innbefatter å regulere prosjektet ferdig før man legger det ut til salg og da fortrinnsvis i mindre volumer.
- 19/8 (15.10.19) Daglig leder orienterte om at vertskommunene vinteren 2019 hadde vedtatt å behandle det opprinnelige planforslaget fra selskapet. Det er også vedtatt nødvendig endring i kommuneplanen for Skedsmo slik at det ikke er ulovlig å fylle masser i Nitelva for etablering av byggegrunn.

### **3.8. Kostnader knyttet til klargjøring av tomt og utvikling**

Eierne har ved tidligere generalforsamlinger fått orientering om påløpte kostnader vedr utvikling av eiendommen. Dette er kostnader som er rettet mot produksjon av reguleringsplaner, presentasjonsmaterieil, juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2018/2019 var det påløpt 23,5 mill kroner til formålet. Gjennom 2019 er det påløpt 0,65 mill kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 24,15 mill kroner.

Tomten er miljømessig klarert og det alt vesentlige av tiltak er gjennomført.

Til og med 31.12.18 er det påløpt kostnader for miljøsanering og rensing med 20,6 mill kroner.

Massene som er deponert tilhører Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Det er inngått avtale med Nedre Romerike Avløpsselskap IKS om at massene kan brukes uten kostnader for Strandveien 1 Utvikling AS dersom det gis tillatelse til utfylling i elven. Strandveien 1 Utvikling AS har besluttet å anvende andre metoder for etablering av byggegrunn. Strandveien 1 AS har den 27. desember 2018 effektivert nevnte avtale, og Nedre Romerike Avløpsselskap IKS skal derfor transportere og deponere masser ihht avtale. Strandveien 1 utvikling AS dekker omkostninger med å laste massene til transport. Fra fylkesmannen er det mottatt melding om at deponiet må



være avvirket 1. august 2020. Nedre Romerike Avløpselskap IKS er orientert om tidsfristen og har iverksatt tiltak.

### 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 25 mill. kroner i kostnader, hvor av en ikke uvesentlig del er brukt for å sanere opparbeidet forurensning (ca. 20 mill kroner). 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. Dersom Fylkesmannens innsigelse skulle bli gjeldende er eiendomsprosjektet fra uavhengig part verdsatt til ca 555 mill kroner.

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 vor.

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 forlikavtale 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 arbeide 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. Midlene er forvaltet som ordinære bankinnskudd med rente i områder 6-7 % p.a. For regnskapsåret februar 2018 til februar 2019 er det bokført nesten 2,0 mill Rand (estimert til ca. 1,2 mill kroner pr 28. februar 2019) i renteinntekter. Årsregnskap for Unitrade 201 (regnskapsårets slutt 28. februar 2019) viser et regnskapsmessig overskudd på ca. 1,5 mill Rand (ca. 0,9 mill kroner) etter skatt og egenkapital på ca. 35 mill Rand (ca. 21 mill kroner). Herav bankinnskudd 35 mill Rand.

#### **4.4. Exchange control**

Sør-Afrika har strenge regler for utførsel av valuta. Unitrade har søkt tillatelse til utførsel og venter på dette. Siste rapport fra selskapets advokat i Sør-Afrika tyder på at man kan forvente en bevegelse i saken og mulig overføring av midler i løpet av 2020.

#### **4.5. Prosessen**

De norske selskapene har siden 2008 vært representert ved advokat i Cape Town. 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 Sør-Afrika.

## **5. Andre forhold**

### **5.1. Informasjon til eierne og opinionen vedr selskapets stilling og drift**

Yrreligere informasjon om selskapet, driften og reguleringsstatus finnes på selskapets hjemmesider [www.strandveien1.as](http://www.strandveien1.as). Bl.a. finnes følgende dokumenter

- Generalforsamlinger med innkalling, saksdokumenter og protokoll
- Eierseminarer med innkalling, saksdokumenter og referat
- Prosjektrapport (utvidet informasjon om status og drift)
- Rapport om fordeling av midler ved avvikling
- Rapport om forvaltningsrevisjoner av selskapet
- Selskapets forhold til offentlighetsloven
- Selskapets forhold til lov om offentlige anskaffelser
- Daglig ledelse av selskapet

Selskapet har valgt å tydeliggjøre den åpne linjen man ønsker å ha. For selskapets eiere er det uttrykkelig uttrykt at selskapet vil besvare alle spørsmål som stilles.