

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2021



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2021	2
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS	3
2. ÅRSREGNSKAP 2021	3
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER	4
2.2. LØNN / HONORAR DAGLIG LEDER	5
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	6
3.1. HISTORIEN	6
3.2. FORBEREDELSE TIL PLANPROSESS	9
3.3. REGULERINGSFORSLAGET	10
3.3.1. <i>Planområdet og tiltaket</i>	10
3.3.2. <i>Nøkkeltall for tiltaket</i>	11
3.4. UTREDNINGSALTERNATIV	11
3.4.1. <i>Planområdet og tiltaket</i>	11
3.4.2. <i>Nøkkeltall for tiltaket</i>	12
3.5. STATUS REGULERING	14
3.5.1. <i>Innsigelse Statsforvalteren i Oslo og Viken</i>	14
3.5.2. <i>Spesielt om den historiske utviklingen av området</i>	14
3.6. FRAMDRIFT	18
3.7. STYRETS BEHANDLING AV SAKEN	19
3.8. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING	20
3.9. RISIKO	20
4. UNITRADE 201 I SØR-AFRIKA	21
4.1. HISTORIEN	21
4.2. DOMMEN	21
4.3. SALG	21
4.4. EXCHANGE CONTROL	22
4.5. PROSESSEN	22
5. ENDELIG FORDELING AV MOTTATTE ERSTATNINGER	22
6. ANDRE FORHOLD	24
6.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	24

1. Styrets arbeide 2021

Styret har fra forrige generalforsamling bestått av

Martin Mæland	styrets leder
Pia Farstad von Hall	styrets nestleder
Anita Orlund	styremedlem
Eli Grimsby	styremedlem
Stian Thomassen	styremedlem

Styret har gjennomført i 2021 gjennomført 2 styremøter og behandlet 7 saker. Som hovedansvarlig har styret konsentrert sin virksomhet knyttet til forhold opp mot eiendomsutviklingen i forskjellige saksfasetter.

Selskapet har i 2017 og 2018 avholdt eierseminarer. For årene etter er det ikke avholdt eierseminar i mangel av ny informasjon til eierne, eller ved at eierne er godt kjente med de prosesser som foregår. For en stor del har prosessene rundt framdrift i prosjektet vært styrt av vertskommunenenes reguleringsprosess og kommunenes stillingtagen til videre prosess.

Styret har sist i styremøte 15. oktober 2019 drøftet strategi for virksomheten.

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 560 mill. kroner og kapitalforhøyelsen ble meldt. Verdiansettelsen ble foretatt ut fra en uavhengig verddivurdering hvor styret i etterhånd la et forsiktighetsprinsipp til grunn for endelig verdi på prosjektet. Verdien av tingsinnskuddet utgjør den skattemessige inngangsverdien for prosjektet.

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

Ved årsoppgjøret 2021 ble prosjektet på nytt verddivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 850 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 Statsforvalteren, 3.5.1 (s. 14), tas til følge, antas verdien å være 90-100 mill. kroner lavere enn planforslaget. Dog er styret av den oppfatning at man forholder seg til opprinnelig planforslag, og har gjennom politiske vedtak i Lillestrøm kommune 2020 fått støtte for dette, se pkt. 3.6. s 19.

2. Årsregnskap 2021

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 som følger dokumenter til generalforsamling til informasjon, men 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 2021 og 2020. 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Inntekter	- 16 136 415				- 16 136 415	-
Lønnskostnad	355 250	273 213			355 250	273 213
Annen driftskostnad	819 240	755 445	6 505 680	3 142 903	7 324 920	3 898 348
Leie datasystemer	- 3 111	22 455	4 788	18 413	1 677	40 868
Honorar revisjon	27 011	26 250	48 878	47 500	75 889	73 750
Honorar revisjon, annen bistand		26 125		3 625	-	29 750
Honorar ledelse	391 363	451 015	2 259 275	1 420 385	2 650 638	1 871 400
Mellomlager etablering og drift	2 494	15 013			2 494	15 013
Leie lokaler			4 500		4 500	-
Advokatkostnader vedr eiendom	2 047		594 353	71 594	596 400	71 594
Verdivurdering	18 750	72 444	75 000		93 750	72 444
Advokathonorar	249 839		10 973		260 812	-
Rådgivere			3 350 717	1 418 994	3 350 717	1 418 994
Regnskapsføring	73 112	72 803	42 854	51 577	115 966	124 380
Reisekostnader	9 540	22 643	68 941	71 099	78 481	93 742
Gaver TV-aksjon	10 000	20 000	10 050		20 050	20 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			33 356	37 799	33 356	37 799
Næringsforsikring	10 580 -	1 350			10 580 -	1 350
Eiendomsskatt	26 040	26 040			26 040	26 040
Bankomkostninger	756	2 007	1 995	1 917	2 751	3 924
Andre kostnader	819				819	-

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht siste generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift

Andre driftskostnader:

Leie datasystemer; netto kr. 1 677 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester. Av periodiseringsårsaker er lagringsplass for prosjektet ikke kostnadsført i året, men vil komme frem i neste års oversikt. Avviket, kr 9 487, ansees ikke vesentlig for selskapets stilling.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr. 75 889.

Honorar ledelse; se eget punkt.

Mellomlager etablering og drift består av poster knyttet til avvikling av drift mellomlager, og demobilisering.

Advokatbistand eiendom; gjelder arbeide utført for utredninger knyttet til utbyggingsavtale, forhold knyttet til statsforvalterens innsigelse mm.

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. 3 350 717 som omfatter tjenester utført av reguleringskonsulent og arkitekt i forbindelse med arbeide nye utredninger og dokumentasjon ift Statsforvalterens innsigelse. I tillegg er det foretatt nye utredninger mht analyser knyttet til planen, samt honorar til en frittstående ekspertgruppe for naturmiljø.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 115 966.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 78 481 og er knyttet til daglig leders reisevirksomhet, samt kostnader knyttet til ekspertutvalg.

Gaver er kostnadsført med kr. 20 050 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon til inntekt for Plan International, kr 10 000, og til aksjonen «Næringslivet hjelper Gjerdrum» med samme beløp.

Kontingent er kostnadsført med kr. 33 356 for medlemskap i Lillestrøm Eiendomsforum og Lillestrøm Næringsråd.

Forsikringer. Næringslivsforsikring, herunder styreansvarsforsikring er kostnadsført med kr. 10 580.

Eiendomsskatt. Selskapet fått fastsatt skattetakst for eiendommen til 18,6 mill. Med dette som bakgrunn er eiendomsskatt i 2021 belastet med kr. 26 040.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	Strandveien 1 Utvikling					
	Strandveien 1 AS		AS		Samlet	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Driftsresultat	14 961 925	- 1 028 658	- 6 505 680	- 3 142 903	8 456 245	- 4 171 561
Inntekt investering i datterselskap	331 636	251 157				
Annen renteinntekt	21 746	27 508	-	238	21 746	27 746
Sum finansinntekter	353 382	278 665	-	238	353 382	278 903
Annen rentekostnad	- 748	- 347	- 331 637	- 251 157	- 332 385	- 251 504
Sum finanskostnader	- 748	- 347	- 331 637	- 251 157	- 332 385	- 251 504
Sum netto finansposter	352 634	278 318	- 331 637	- 250 919	20 997	27 399
Ordinært resultat før skattekostnad	15 314 559	- 750 340	- 6 837 317	- 3 393 822	8 477 242	- 4 144 162

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. Det utføres oppgaver knyttet til ledelse og drift av selskapet, men også direkte prosjektrelaterte oppgaver i forbindelse med selskapets eiendomsutvikling, som utarbeidelse av dokumentasjon, forhandlinger med planmyndigheter mv.

Kostnadsført honorar i 2021 for **Strandveien 1 AS** er kr. 391 363 inkl. mva. (313 090 ex. mva.) (451 015 inkl. mva. (360 812 ex. mva.)), mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr. 2 259 275 inkl. mva. (1 807 420 ex. mva.) (1 418 994 inkl. mva. (1 135 195 ex. mva.)).

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 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 derfor betraktes som oppfylt grunn i senere tid.



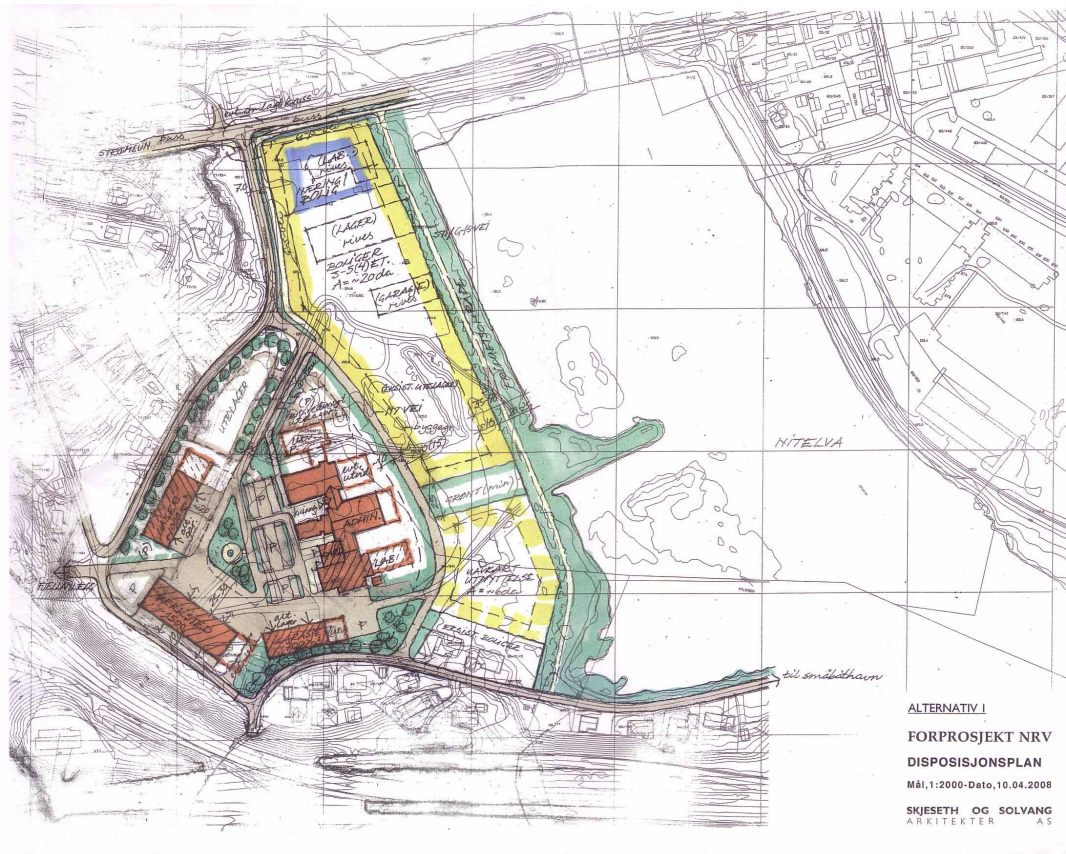
1967

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 Avløpssekskap 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 påstånde bygg til Nedre Romerike Avløpssekskap 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap IKS.

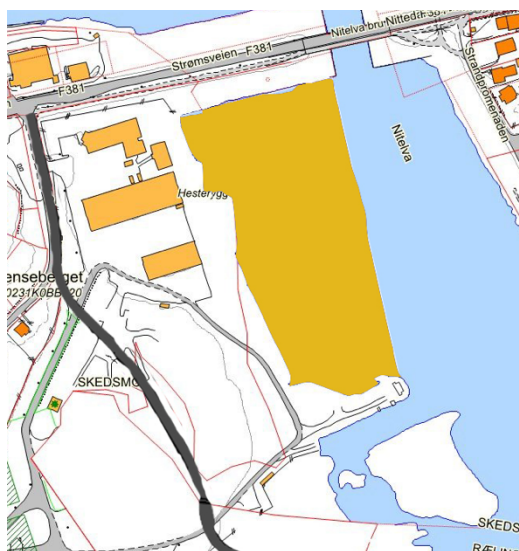
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



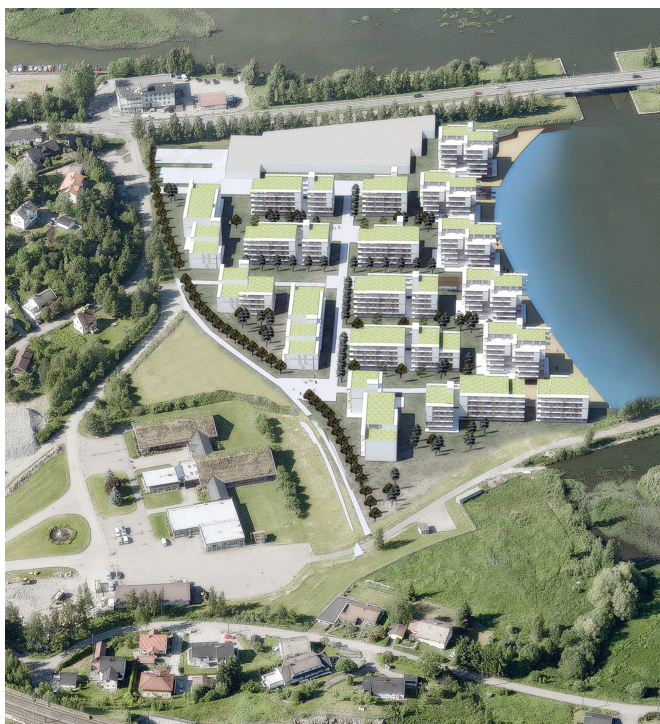
I perioden etter ble det satt søkelys på reguleringen av industritomten, og boligprosjektet ble lagt på is. Imidlertid ble eierne orientert om disse skissene allerede i juni 2008 på selskapets generalforsamling.

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 ble 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.



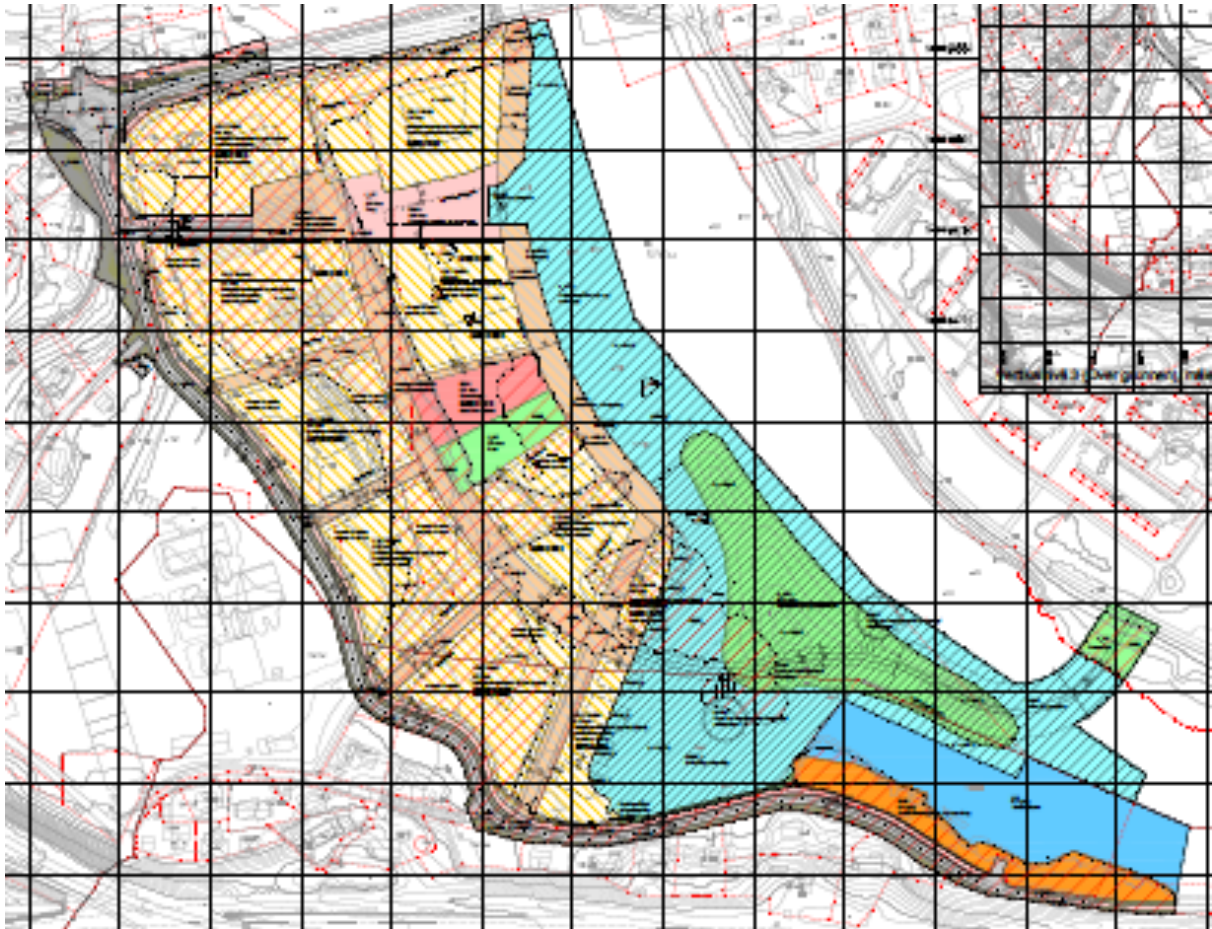
3.2. Forberedelse til planprosess

Dialog med reguleringsmyndighetene

Det har vært nær kontakt mellom selskapet og kommunenes administrasjon i planarbeidet. Det er avholdt en rekke dialogmøter med kommunene, 3 møter hvor vi har deltatt med Statsforvalteren og 4 møter med Statens Vegvesen. Ut over dette er vi kjent med at vertskommunen minst har hatt to ytterligere møter med Statsforvalteren i sakens anledning.

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

3.3. Reguleringsforslaget



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. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen.

Rælingen kommune avholdt en begrenset høring for grunneiere og drivere av båthavnen sommeren 2021. Det ble mottatt 1 merknad.

Se ellers mer om planforslaget på www.strandveien1.as.

3.3.1. Planområdet og tiltaket

Planen er basert på dagens byggbare tomter innenfor planområdet, samt en etablering av 26 000 m² byggegrunn i Nitelvas løp. Elveområdet som søkes konvertert til byggegrunn er i store deler av året tørrlagt eller nærmest tørrlagt. Byggegrunn er i hovedsak tiltenkt etablert ved at det peles for hvert enkelt bygg, uten at elvegrunnen som sådan fylles opp. Friområder som parker etc. vil ventelig fylles ut med overskuddsmasser fra prosjektet.

Som kompensasjon for område som båndlegges som byggegrunn, vil prosjektet søke å restituere naturområdene for flora og fauna i en slik grad at dyre- og planteliv skal opprettholdes på dagens nivå. For å gjøre dette er det innhentet betydelig kompetanse på området og det er foreslått tiltak som gjør at volum for kantsoner, mudderområder og landfaste områder skal være tilnærmet hva som er tilfellet før regulering. Det er i tillegg planlagt utforming av naturområdene på en slik måte at de i større grad er hensiktsmessige som naturområder. Det er foreslått egne retningslinjer for gjenoppbygging som også er direkte henvist til i planbestemmelsene.

Reguleringsplanen har som mål å etablere et område primært for boligbygging, men også med tilstrekkelig

næringsområder slik at man kan ivareta daglige handels- og tjenestefunksjoner i umiddelbart nærområde uten nødvendig bruk av bil.

Boligområdet er stort og ventes å inneholde ca. 1 600 boliger. Dette nødvendiggjør at man søker et diversifisert boligtilbud til flere brukergrupper. Man kan tenke seg studentboliger, rimelige boliger for førstegangskjøpere, barnefamilier, unge eldre og eldre med omsorgsbehov.

Området er planlagt for å kunne ligge nær Lillestrøm sentrum og ellers gode kollektivknutepunkter som gjør at man kan medvirke til at bruk av bil som nødvendig fremkomstmiddel reduseres.

3.3.2. Nøkkeltall for tiltaket

Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ²
Maks bruksareal (BRA)	143 500 m ² (Lillestrøm 130 000 m ² , Rælingen 13 500 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m ²
Utfylt areal til ny bygningsrekke	26 000 m ²
Totalt bebyggbart areal Strandveien 1 tomt	74 680 m ²
Antall nye boenheter alternativet legger til rette for	Med utgangspunkt i et areal på 141 000 m ² BRA, gir dette rom for opptil 1 600 boenheter.
Antall boenheter pr. dekar	21 boenheter pr. dekar
Antall personer som boligene gir plass til	Ca. 4 000 innbyggere
Antall etasjer – høyeste bygg og laveste bygg	15 og 3
Antall m ² butikk og andre forretningsarealer	<u>Maks 4 000 m² BRA</u> - en større dagligvareforretning på opptil 1 500 m ² . - i tillegg tillates mindre forretninger med enkeltvis maks størrelse 500 m ² , med samlet størrelse inntil 2 500 m ² .
Barnehage	1 300 m ² BRA. Det planlegges en 8-avdelings barnehage, med plass til opptil 108 barn Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m ² .
Grad av utnytting - % BRA (tomteutnyttelse)	ca. 192% tomteutnyttelse ca. 100 % områdeutnyttelse

3.4. Utredningsalternativ

I tillegg til hovedalternativet som er beskrevet i innsendt planmateriale, er det utarbeidet en skisse/kapasitetsstudie som et **utredningsalternativ** i området uten utfylling i Nitelva. Alternativet inngår ikke i vedtatt planprogram, men er tatt med i vurderingen etter ønske fra kommunene og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Dette grunnet sakens kompleksitet knyttet til utfylling i elva, naturmiljø og fortetting.

3.4.1. Planområdet og tiltaket

Alternativet er basert på og begrenset av dagens byggbare tomter innenfor planområdet. Denne

skissen/kapasitetsstudiet er omtalt som utredningsalternativet i konsekvensutredningen. Dersom det ikke åpnes for etablering av byggegrunn i Nitelva primært ved peling og overskuddsmasser, vil i prinsippet kun det markerte feltet (sort stiplet linje) i figur 1 kunne bygges ut. Dette omfatter en tomt på 48 680 m² og med et mulig bygningsareal på ca. 64 000 m² BRA, dvs. ca. halvparten av potensialet i planforslaget.

For alternativ utredningsalternativet 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 utredningsalternativet og planforslaget mer sammenlignbare har vi, i samråd med Lillestrøm 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. Det nye våtmarksområdet skissert i planforslaget vil ikke bli etablert i scenariet utredningsalternativet.

Den skisserte gangforbindelsen over elven forutsettes etablert også i utredningsalternativet etter ønske fra Lillestrøm kommune. Ved at utredningsalternativet forutsetter at det ikke skal fylles ut, vil dette medføre et lengre bruspenne ved kryssing av elva enn ved planforslaget. 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 bruspenne.

Utredningsalternativet 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.



Avgrensningen for utredningsalternativet som er basert på dagens byggbare tomter.

3.4.2. Nøkkeltall for tiltaket

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

Tabell 1 Nøkkeltall for utredningsalternativet.

Areal	Størrelse
Planområdets areal	141 000 m ²
Maks bruksareal (BRA)	64 000 m ² (Lillestrøm 54 000 m ² , Rælingen 10 000 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m ²
Antall nye boenheter til rette for	alternativet legger Med utgangspunkt i et areal på 59 700 m ² BRA, gir dette rom for opptil 700 boenheter.

Areal	Størrelse
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 samlet størrelse inntil 1 500 m ² .
Barnehage	1 300 m ² BRA. Det planlegges en 8-avdelings barnehage, med plass til opptil 108 barn Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m ² .
Grad av utnyttning - % BRA (tomteutnyttelse)	131%



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 og Rælingen kommune har kommentert innspillene og oversendt til kommunene. Hva angår innsigelsen fra Statsforvalteren har kommunene gjennomført mekling med Statsforvalteren i Oslo og Viken i august 2020. Meklingen gav ikke resultat, og meklingsmannen henviste saken til eventuell anke for Kommunal- og distriktsdepartementet. Selskapet bistod kommunene i forberedelsene til mekling og gjennomførte en rekke kontrollhandlinger og tilleggsutredninger for formålet.

3.5.1. Innsigelse Statsforvalteren i Oslo og Viken

Det er som kjent mottatt innsigelse fra Statsforvalteren 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 våtmark ikke sikkert lar seg realisere som habitat. Videre har Statsforvalteren stilt spørsmål om kvalitet på konsekvensutredning samt den metode som er benyttet ved utarbeidelsen av denne. Generelt for innsigelsen fra Statsforvalteren er at innspill og påstander i liten grad er grunngitt, 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 Statsforvalterens innsigelse og selskapets kommentarer, vises til Prosjektrapport 2018, http://strandveien1.as/images/PDF/Strandveien_1_AS_rapport_til_eierne_2018.pdf pkt. 3.5.1.

Selskapets har bistått vertskommunene med faktagrunnlag og analyser som kunne benyttes i meklingen med Statsforvalteren.

I forbindelse med revisjonen av planmaterialet i 2021 har forslagsstiller foretatt flere kvalitetssikringshandlinger. Det er utarbeidet detaljert plan for anleggsgjennomføring som på den ene siden kartlegger hensiktsmessige og sårbare tidspunkter for anleggsdrift i området. Det viser seg at evt. anleggsarbeider bør begrenses til perioden oktober til mars. Det er videre lagt en plan for hvordan å etablere områdene.

I tillegg er det sommer/høst 2021 engasjert en uavhengig ekspertgruppe som har gått gjennom planmateriale og satt dette i forhold til Statsforvalterens innsigelse. Ekspertgruppens hovedkonklusjon er:

«Ekspertutvalget er enige i at det godt vil være mulig å etablere den foreslåtte nye våtmarken. Våtmarken kan innen relativt kort tid (ett til noen få år) skaffe de økologiske funksjonene dagens våtmark har, og vil være bestandig over tid. En godt gjennomtenkt utforming av våtmarken med mer variasjon i dybdeforhold og substrat enn dagens mudderbank har, vil i tillegg skaffe flere mikrohabitater som kan bidra med å øke det biologiske mangfoldet. Arealet vil være mindre enn dagens område. Områdets funksjon for flomdemping i vassdraget vil derfor avta noe, men ekspertutvalget mener kvaliteten innenfor arealet vil, med foreslåtte tiltak, kunne økes i forhold til funksjoner som biomangfold, vannrensing og landskapsestetikk.»

3.5.2. Spesielt om den historiske utviklingen av området

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

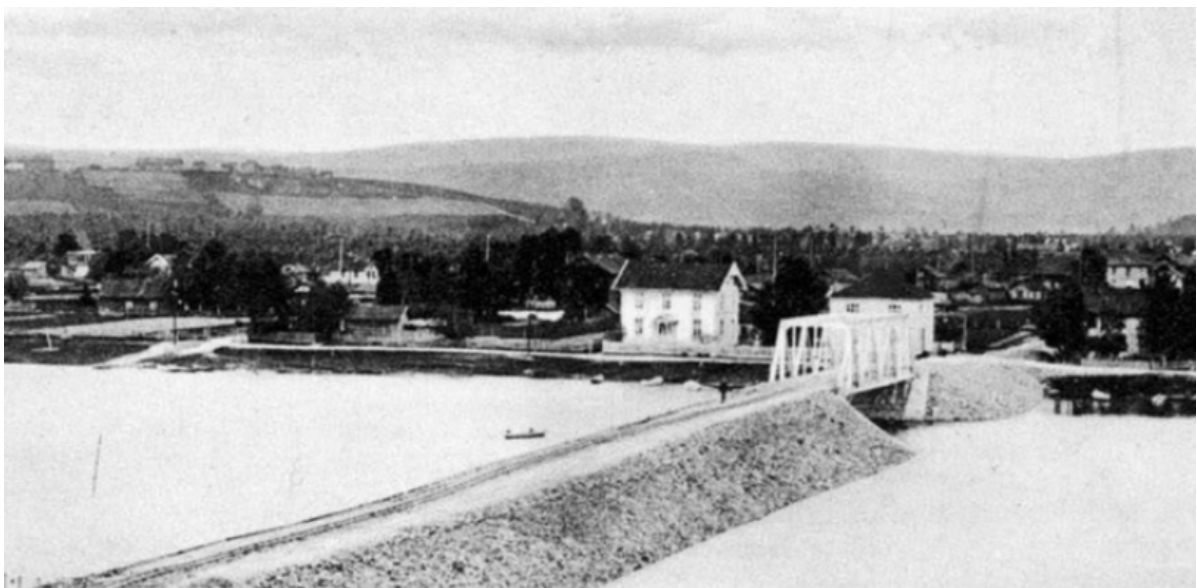
Nitelva har vært i stadig endring gjennom de siste 100 årene, og både elvebredden og mudderbanker er helt annerledes i dag enn hva som var situasjonen for eksempel på 1960-tallet.

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 Nitelva bru er bygget og avskjærer Sagelvas 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 tomtenes 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



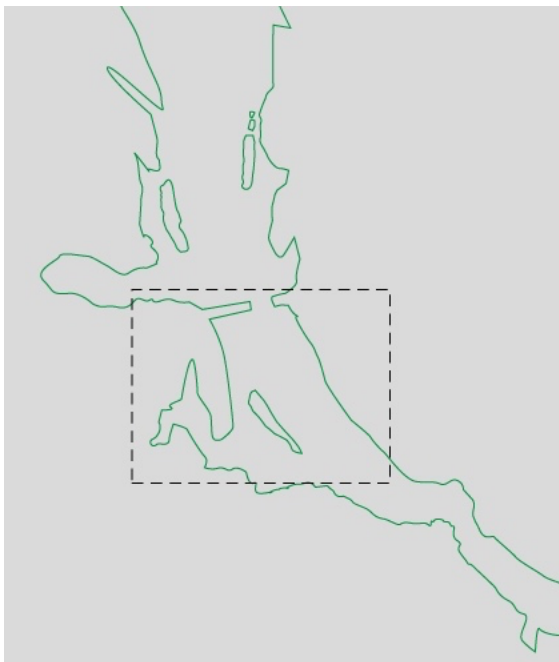
2007 Lav vannstand



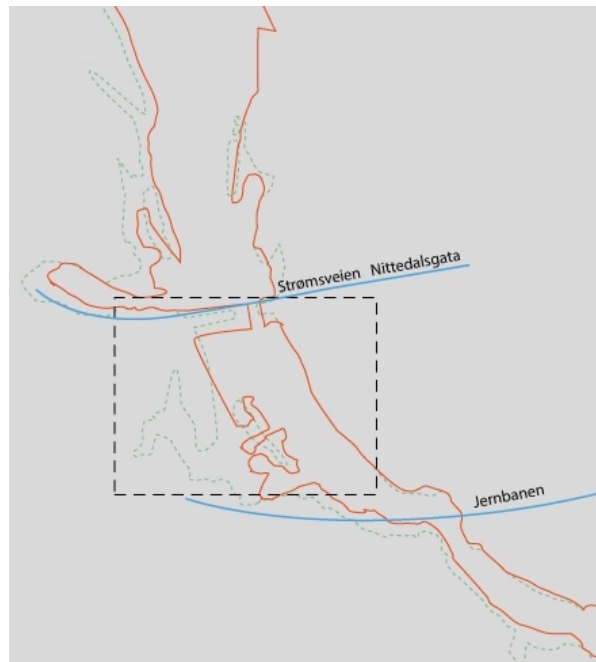
2017 Etter riving av driftsbygg, sanering av jordmasser og tilførsel av sprengsteinlager

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 fullført 1911 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 Lillestrøm og Planutvalget i Rælingen har det vært stilt krav om at selskapet må inngå utbyggingsavtale før endelig politisk behandling av planen. Selskapet har utarbeidet forslag til avtale som er presentert Lillestrøm og Rælingen kommune i mars 2021 som initiativ til drøftelsene. Det ligger i selskapets planer at avtalen skal være forhandlet ferdig til endelig planbehandling. Det har pr.

utarbeidelsen av dokumentet ikke vært gjennomført forhandlinger om avtalen.

Politisk behandling

Lillestrøm kommune har i november og desember 2020 hatt en politisk behandling av om planforslaget etter meklingen skal forberedes til andregangs behandling. Kommunestyret vedtok 16. desember å forberede saken til endelig behandling og eventuelt anke Statsforvalterens innsigelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (nå Kommunal- og distriktsdepartementet) i ettertid.

Planmaterialet er ferdig og oversendt planmyndighetene. Det er opp til vertskommunene å beramme politisk behandling av plansaken. For det tilfellet at planen vedtas, skal den sendes Statsforvalteren i Oslo og Viken til anbefaling, som så sender saken videre til departementet. Statsforvalteren har 6 måneders frist for å sende saken til departementet.

Selskapet har gjennom 2021 foretatt nødvendige og etterspurte revisjoner av det totale planmaterialet. Dette er nå til behandling hos planmyndighetene.

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 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.
- 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 Statsforvalteren.
- 18/12 (24.04.18) Styret fikk forelagt seg dokumenter som selskapet ønsket å fremme overfor planmyndighetene som innspill ift Statsforvalterens 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 vertskommunenes 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.
- 20/7 (03.04.20) Daglig leder orienterte om selskapets medvirkning overfor vertskommunene vedr. forestående mekling med Statsforvalteren.
- 20/9 (26.10.20) Administrasjonen la fram et notat om status for reguleringsaken hvor det bl.a. ble gitt orientering om gjennomført mekling og resultatet av den. Videre ble det orientert om fremtidig politisk prosess i Lillestrøm kommune for å bestemme om saken skulle forberedes til andregangs behandling eller om man skulle utrede utredningsalternativet. Videre orienteres det om selskapets initiativ for å komme i posisjon for å forhandle utbyggingsavtale. Styret tok saken til orientering.
- 20/11 (26.10.20) Styret ble orientert om at utkastet til reguleringsbestemmelser inneholder en rekke krav til etablering av infrastruktur. Styret ba administrasjonen om å fremlegge en plan for selskap som skal ivareta etablering av infrastruktur i områder, samt et selskap som ivaretar videre drift i et etablert eiendomsområde.
- 20/16 (21.12.20) Styret ble orientert om Lillestrøm kommunestyres beslutning om å forberede plansaken til andregangs behandling. Videre bestemte styret at selskapet skal innhente bistand for å kvalitetssikre utbyggingsavtale før den presenteres kommunene som initiativ.
- 21/3 (23.02.21) Styret ble orientert om tidsplan og oppgaver fram mot andregangs behandling.
- 22/2 (10.02.22) Styret ble orientert om at planmaterialet er klargjort fra selskapet side og oversendt planmyndighetene.
- 22/4 (10.02.22) Administrasjonen redegjorde for arbeide med utbyggingsavtale, og at øvrig grunneier har meddelt at de ikke ønsker å delta i utbyggingsavtalen. Den andre grunneier har tilbudt tomteområde for salg til Strandveien 1. Strandveien 1 har avklart spørsmålet om mulig eierskap og i ettertid avslått tilbud om kjøp av tilliggende tomteområde med bakgrunn i selskapets vedtektsfestede formål.

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, presentasjonsmaterieell og juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2020/2021 var det påløpt 27 mill. kroner til formålet. Gjennom 2021 er det påløpt 6,5 mill. kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 33,5 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.

Selskapet har i samarbeide med Nedre Romerike Avløpsselskap (NRA) mellomlagret masser på området etter tillatelse fra Miljødirektoratet og Lillestrøm kommune fra 2017. Fra årsskiftet 2018/2019 har massene vært disponert av NRA, og det har vært avtale om at massene skulle vært fjernet 1. februar 2020. Nevnte tillatelser ble først forlenget til 1. august 2020, og er deretter utløpt. NRA har sommer 2021 og vinter 2022 fjernet massene, og mellomlageret er på det nærmeste tilbakeført til opprinnelig tilstand.

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.

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. For verdier henvises til pkt. 1.1.

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

Selskapet har i styremøte 21.12.20 sak 20/17 behandlet risikovurdering for selskapet. Denne risikovurderingen er sendt eierne til informasjon.

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 til dekning av selskapenes erstatningskrav mot Henriksen. Selskapet har innfordret store beløp til dekning av erstatningskravet. Imidlertid er det slik at ikke alle forhold er erstatningsmessig dekket og selskapet har fortsatt et krav mot Henriksen pr årsskiftet 2020/2021. Det vises dog til punkt 5 nedenfor.

I tillegg er det slik at selskapene 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 sørge for realisasjon av selskapet i Sør-Afrika.

4.3. Salg

Eiendommene ble lagt ut for salg i 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. Midlene er forvaltet som ordinære bankinnskudd med rente i områder 3-4 % p.a.

4.4. Exchange control

Sør-Afrika har strenge regler for utførsel av valuta. Unitrade søkte tillatelse til utførsel og ventet på avgjørelse i lang tid. I begynnelsen av 2021 fikk selskapet aksept for at aksjene i Unitrade 201 var dokumentert eiet av utenlandske eiere, noe som er en forutsetning for å vurdere utførsel av utbytte. Eierskifte av aksjene ble registrert fra Ivar Henriksen til Strandveien 1 AS og Nedre Romerike Vannverk AS med 50 aksjer til hvert selskap. Deretter startet pågang for å få etablert exchange control for utbyttet. Dette ble mottatt i mai 2021 og overføring til Staten ved Økokrim ble gjennomført.

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.

Exchange control er gitt og midlene er overført til Økokrim i henhold til avtale og dom. Selskapet har deretter forhandlet med Staten om overføring av midler. Selskapet har synliggjort og argumentert med at det fortsatt var udekkede krav i erstatningssaken mot Ivar Henriksen. Etter forhandlinger aksepterte Staten selskapets oppfatning av saken, og Økokrim overførte hele det mottatte beløp, kr 20,6 mill. kroner til selskapene. Den endelige fordelingen av disse midlene fremkommer nedenfor i punkt 5.

Selskapet Unitrade 201 (PTY) Ltd er nå deregistrert i Sør-Afrika og derved oppløst.

5. Endelig fordeling av mottatte erstatninger

Nedre Romerike Vannverk AS og Strandveien1 AS har i forbindelse med «vannverkssaken» mottatt erstatninger for økonomiske misligheter mot selskapet. Totalt er det inklusive siste overføring fra Sør-Afrika mottatt kr. 113 mill. kroner. Av dette er 92,3 mill. kroner inntektsført i selskapene fram til og med årsregnskapet 2020.

I rettstvistene ble det fremmet krav om erstatning av ca. 95,2 mill. kroner¹. for tap og forsinkelsesrente. Opprinnelig var kravet 118,1 mill. kroner, men det ble motregnet innbetalinger fra erstatningspliktige, samt solgt objekter tilknyttet tiltalepostene med totalt 22,9 mill. kroner.

Det endelige tapet i saken beregnet til 5,1 mill. kroner². Gjennvinningsandelen er nær 96%..

I anledning at selskapet løpende har mottatt erstatning, har dette blitt inntektsført samme år som midlene er mottatt. For de tilfellene hvor erstatningene kunne henføres til gitte tiltalepunkter knyttet til det enkelte selskap, har erstatningen blitt inntektsført i selskapet direkte. For det tilfellet at det ikke har vært mulig å henføre erstatningen til det enkelte selskap, har man foreløpig valgt å inntektsføre 50% av erstatningen i hvert selskap. Dette er redegjort for i årsregnskapene, hvor det er opplyst: «Selskapene har gjennom året mottatt oppgjør for realisasjon i forbindelse med gjennomførte erstatningssaker. For en del av sakene er det erstatninger som enda ikke er avregnet eller realisert. Erstatninger er foreløpig fordelt med en halvpart på RA-2 AS [Strandveien 1 AS] og en halvpart på NRV AS. For de forhold hvor erstatningen er henført til selskapsspesifikke forhold er erstatningen ført i respektive selskap.»

Intensjonen har vært å endelig fordele erstatninger når man kjenner det totale omfanget av disse. Dette er nå på plass.

Det har vært et prinsipp om at abonnentene i de enkelte selskap skal refunderes for tap i så stor grad som mulig. Det er derfor nødvendig å anslå udekket tap. Dette gjør vi ved å legge til grunn kravene som ble fremmet i straffesaken i 2007 og 2010, samt i et sivil søksmål som ble fremmet. Det ble ikke pådømt i noen av rettssakene, i det alle mellomværender ble gjenstand for forlik sommeren 2010. I kravene som er fremmet er det gjort fradrag for selskapsspesifikke erstatninger fram til 2010.

I tabellen nedenfor fremkommer selskapenes netto erstatningskrav i straffesaken og i et sivil søksmål.

Sammenstilling av krav i rettstvister	Straffesaken	Sivilt søksmål	Sum	%
Nedre Romerike Vannverk AS	28 044 160	10 855 077	38 899 236	40,86 %
Strandveien1 AS	29 901 796	26 401 229	56 303 024	59,14 %
Netto erstatningskrav	57 945 955	37 256 305	95 202 261	100,00 %

Ut fra dette kan det argumenteres for at erstatninger som ikke er henført til spesifikk tiltalepost/selskap skal

1 I straffesaken ble det fremsatt krav om 57,9 mill. kroner. I det sivile søksmålet ble det fremmet krav om 37,2 mill.

2 Kommer frem som differansen mellom brutto krav på 118,1 mill. kroner og mottatte erstatninger på 113,0 mill. kroner.

deles i et forhold 59,1% til Strandveien 1 AS og 40,9% til Nedre Romerike Vannverk AS.

I 2014 ble det foretatt en foreløpig fordeling av erstatninger. På dette tidspunkt ble det valgt å benytte et forhold til fordeling som samsvarer med fordeling av ressurser for drift, dvs. i forholdet 42,2% til Nedre Romerike Vannverk og 57,8% til Strandveien 1. Dette forholdet tilsvarer ikke forholdet i erstatningsberettigede krav. Det foreslås derfor å justere denne fordelingen noe. Justeringen foreslås som følger:

Opprinnelige justert 2014, feil andel Justering fordeling mellom selskaper	Fordelt gjennom		Andel udekket krav	Korrigert fordeling	Justering
	årsregnskap a conto	Andel a conto			
Nedre Romerike Vannverk AS	24 509 790	42,20 %	40,86 %	23 731 223	-778 567
Strandveien1 AS	33 570 170	57,80 %	59,14 %	34 348 737	778 567
Totalt	58 079 960			58 079 960	

I fordelingen som ble foretatt i 2014, ble det utelatt justering av mottatte midler fra Sveits, og disse er fortsatt fordelt a conto med 50 % til hvert av selskapene. Justeringen foreslås som følger:

Mottatte midler Sveits kun 50/50 fordelt Justering fordeling mellom selskaper	Fordelt gjennom		Andel udekket krav	Korrigert fordeling	Justering
	årsregnskap a conto	Andel a conto			
Nedre Romerike Vannverk AS	17 130 671	50,00 %	40,86 %	13 999 038	-3 131 633
Strandveien1 AS	17 130 671	50,00 %	59,14 %	20 262 304	3 131 633
Totalt	34 261 342			34 261 342	

Det er nå, som kjent, mottatt midler fra selskapet Unitrade 201 i Sør-Afrika. Forholdet med Økokrim er avklart og midlene skal benyttes til å erstatte tap iht. dom i lagmannsretten 2010, se dommens tekst i pkt. 4.2. Mottatt beløp foreslås fordelt som følger:

Mottatte midler SA endelig fordeling	Fordelt gjennom		Andel udekket krav	Korrigert fordeling	Fordeling
	årsregnskap a conto	Andel a conto			
Nedre Romerike Vannverk AS			40,86 %	8 446 948	8 446 948
Strandveien1 AS			59,14 %	12 226 172	12 226 172
Totalt	20 673 120			20 673 120	20 673 120

Etter at disse justeringene er foreslått vil dette påvirke den faktiske fordelingen for fordeling av mottatte midler fra Unitrade 201 slik, ved å hensynta ovenstående korreksjoner:

Sum fordeling	Total effekt
Nedre Romerike Vannverk AS	4 536 748
Strandveien1 AS	16 136 372
	20 673 120

Med dette vil alle justeringer for faktisk fordelingsnøkkel for dekning av tap være avklart og midlene tilført det enkelte selskap i rett forhold sett mot det tap selskapet har blitt påført.

Totalt skal da de innkomne uspesifiserte erstatningene på 113,0 mill. kroner³ fordeles med 46,2 mill. kroner på Nedre Romerike Vannverk AS og 66,8 mill. kroner på Strandveien 1 AS. Forholdet løses opp ved å fordele utbytte fra Unitrade 201 med kr 4,5 mill. kroner til Nedre Romerike Vannverk AS og 16,1 mill. kroner til Strandveien 1 AS. For nøyaktige beløp, se ovenstående tabell.

Oppsummering krav og endelig tapsberegning

Selskapene har i sin beregning av erstatningsberettigede tap beregnet forsinkelsesrenter fra fremmet krav til forlikavtalens inngåelse. For krav fremmet i straffesaken er det beregnet et rentekrav på 17,8 mill. kroner og i den sivile saken er det beregnet rentekrav på 4,3 mill. kroner. I straffesaken har selskapene fått tilkjent saksomkostninger med ca. 0,8 mill. kroner. Av denne grunn er det tillagt ovenstående erstatningskrav, 95,2 mill. kroner, for forsinkelsesrente og tilkjente saksomkostninger 22,9 mill. kroner, slik at endelig kravsberegning ble 118,1 mill. kroner.

Sammendragmessig kan man sette opp denne oversikten over tap og mottatt erstatning.

³ Uspesifiserte erstatninger er summen av tidligere innkommet 92,3 mill. kroner med tillegg av innbetalt vedr Unitrade 201 med 20,7 mill. kroner.

Endelig status	Oppinnelig		Mottatt	Udekket krav	Gjenvinningsgrad
	krav	Tilleggskrav			
Nedre Romerike Vannverk AS	38 899 236	9 356 464	46 177 209	2 078 491	95,69 %
Strandveien1 AS	56 303 024	13 542 611	66 837 213	3 008 423	95,69 %
Totalt	95 202 261	22 899 075	113 014 422	5 086 914	95,69 %

Nedre Romerike Vannverk AS er avviklet ved generalforsamlingsvedtak 16. desember 2021 og er slettet fra Foretaksregisteret. Ovenfor viste erstatning for selskapet er, i tillegg til annen opptjent kapital, delt ut til selskapet eiere som likvidasjonsutbytte ved opphør av selskapet.

6. Andre forhold

6.1. Informasjon til eierne og opinionen vedr selskapets stilling og drift

Ytterligere informasjon om selskapet, driften og reguleringsstatus finnes på selskapets hjemmesider 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.