

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2020



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2020	2
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS.....	3
2. ÅRSREGNSKAP 2020	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. Planområdet og tiltaket.....	10
3.3.2. Nøkkeltall for tiltaket.....	11
3.4. ALTERNATIVT FORSLAG.....	11
3.4.1. Planområdet og tiltaket.....	11
3.4.2. Nøkkeltall for tiltaket.....	12
3.5. STATUS REGULERING	14
3.5.1. Innsigelse Statsforvalteren i Oslo og Viken	14
3.5.2. Spesielt om den historiske utviklingen av området.....	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	21
4.5. PROSESSEN	22
5. ANDRE FORHOLD	22
5.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	22

1. Styrets arbeide 2020

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 2020 gjennomført 3 styremøter og behandlet 19 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 vertskommunenes 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.

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

Ved årsoppgjøret 2020 ble prosjektet på nytt verdivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 852 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 772 mill. kroner. 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 2020

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, 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 2020 og 2019. 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad	273 213	351 656			273 213	351 656
Nedskrivning varige driftsmidler						-
Annen driftskostnad	755 445	782 837	3 142 903	1 195 322	3 898 348	1 978 159
Leie datasystemer	22 455	27 475	18 413		40 868	27 475
Honorar revisjon	26 250	70 500	47 500	65 276	73 750	135 776
Honorar revisjon, annen bistand	26 125	6 625	3 625	15 438	29 750	22 063
Honorar ledelse	451 015	395 199	1 420 385	372 018	1 871 400	767 217
Mellomlager etablering og drift	15 013			149 808	15 013	149 808
Leie tjenester		35 750			-	35 750
Advokatkostnader vedr eiendom			71 594	111 538	71 594	111 538
Verdivurdering	72 444	40 625			72 444	40 625
Advokathonorar		13 843			-	13 843
Rådgivere			1 418 994	360 358	1 418 994	360 358
Regnskapsføring	72 803	87 974	51 577	55 554	124 380	143 528
Kurs					-	-
Reisekostnader	22 643	23 043	71 099	31 318	93 742	54 361
Styremøter		1 549			-	1 549
Gaver (WWF/CARE)	20 000	10 000			20 000	10 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			37 799	32 219	37 799	32 219
Forsikring materiell	-	1 352			-	1 352
Næringsforsikring	-	1 350			-	1 350
Eiendomsskatt	26 040	38 961			26 040	38 961
Bankomkostninger	2 007	2 239	1 917	1 798	3 924	4 037
Tap ved avgang driftsmidler / Kundefordringer					-	-
Reklame annonser					-	-
	1 028 658	1 134 493	3 142 903	1 195 322	4 171 561	2 329 815

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

Andre driftskostnader:

Leie datasystemer; samlet kr. 40 868 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester og ny plattform WEB samt samlet lagringsplass for prosjektet.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr. 73 750. Annen bistand fra revisor som regnskapsmessig bistand er honorert med kr. 29 750 samlet.

Honorar ledelse; se eget punkt.

Mellomlager etablering og drift består av poster knyttet til avvikling av drift mellomlager, og demobilisering. I tillegg gebyr for tillatelse fra Miljødirektoratet for 2020.

Advokatbistand eiendom; gjelder arbeide utført for forberedelse av mekling og oversendt vertskommunene.

Verdivurdering. Selskapet har fått oppdatert verdivurdering av eiendomsprosjektet slik det nå fremstår og etter dagens rammebetingelser til bruk for verifikasjon av balansepost i regnskapet. Posten dekker arbeide utført i 2019 og 2020.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 1 418 994 som omfatter tjenester utført av reguleringskonsulent og arkitekt i forbindelse med arbeide nye utredninger og dokumentasjon ift Statsforvalterens innsigelse og forberedelse til mekling.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 124 380.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 93 742 og er i stor grad knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

Gaver er kostnadsført med kr. 20 000 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon til inntekt for WWF.

Kontingent er kostnadsført med kr. 32 798 for medlemskap i Lillestrøm Eiendomsforum. I tillegg er det betalt støtte til Lillestrøm Næringsråd med kr. 5 000.

Forsikringer. Det har vært endringer i selskapets forsikringsforhold som har medført at man har blitt godskrevet med kr. 1 350 i premie.

Eiendomsskatt. Selskapet fått fastsatt skattetakst for eiendommen til 18,6 mill. Med dette som bakgrunn er eiendomsskatt i 2020 belastet med kr. 26 040.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Driftsresultat	-1 028 658	-1 134 493	-3 142 903	-1 195 322	-4 171 561	-2 329 815
Inntekt investering i datterselskap	251 157					
Annen renteinntekt	27 508	413 353	238	1 177	27 746	414 530
Sum finansinntekter	278 665	413 353	238	1 177	278 903	414 530
Annen rentekostnad	-347		-251 157	-328 074	-251 504	-328 074
Annen finanskostnad						
Sum finanskostnader	-347		-251 157	-328 074	-251 504	-328 074
Sum netto finansposter	278 318	413 353	-250 919	-326 897	27 399	86 456
Ordinært resultat før skattekostnad	-750 340	-721 140	-3 393 822	-1 522 219	-4 144 162	-2 243 359

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 2020 for **Strandveien 1 AS** er kr. 451 015 inkl. mva. (360 812 ex. mva.) (395 199 inkl. mva. (316 159 ex. mva.)), mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr. 1 418 994 inkl. mva. (1 135 195 ex. mva.) (372 018 inkl. mva. (297 614 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.



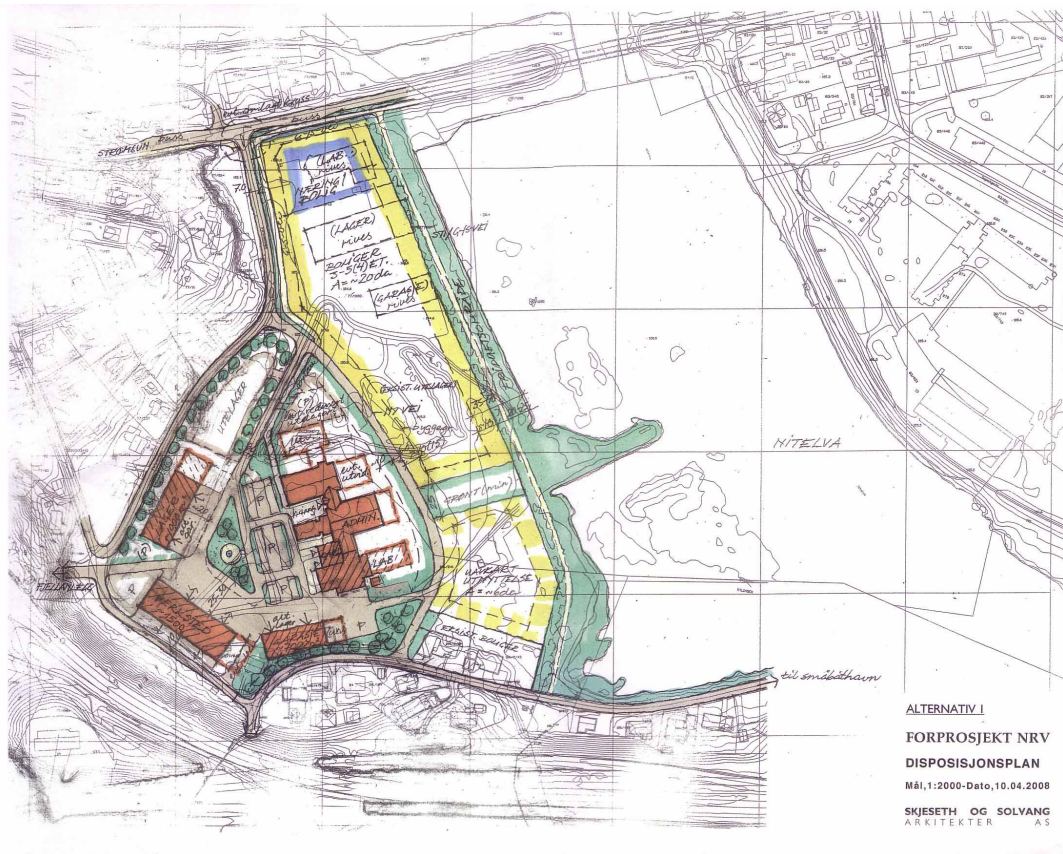
1967

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 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.

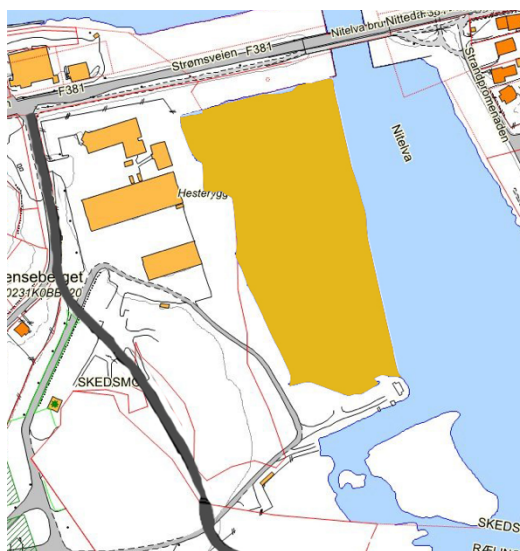
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



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.

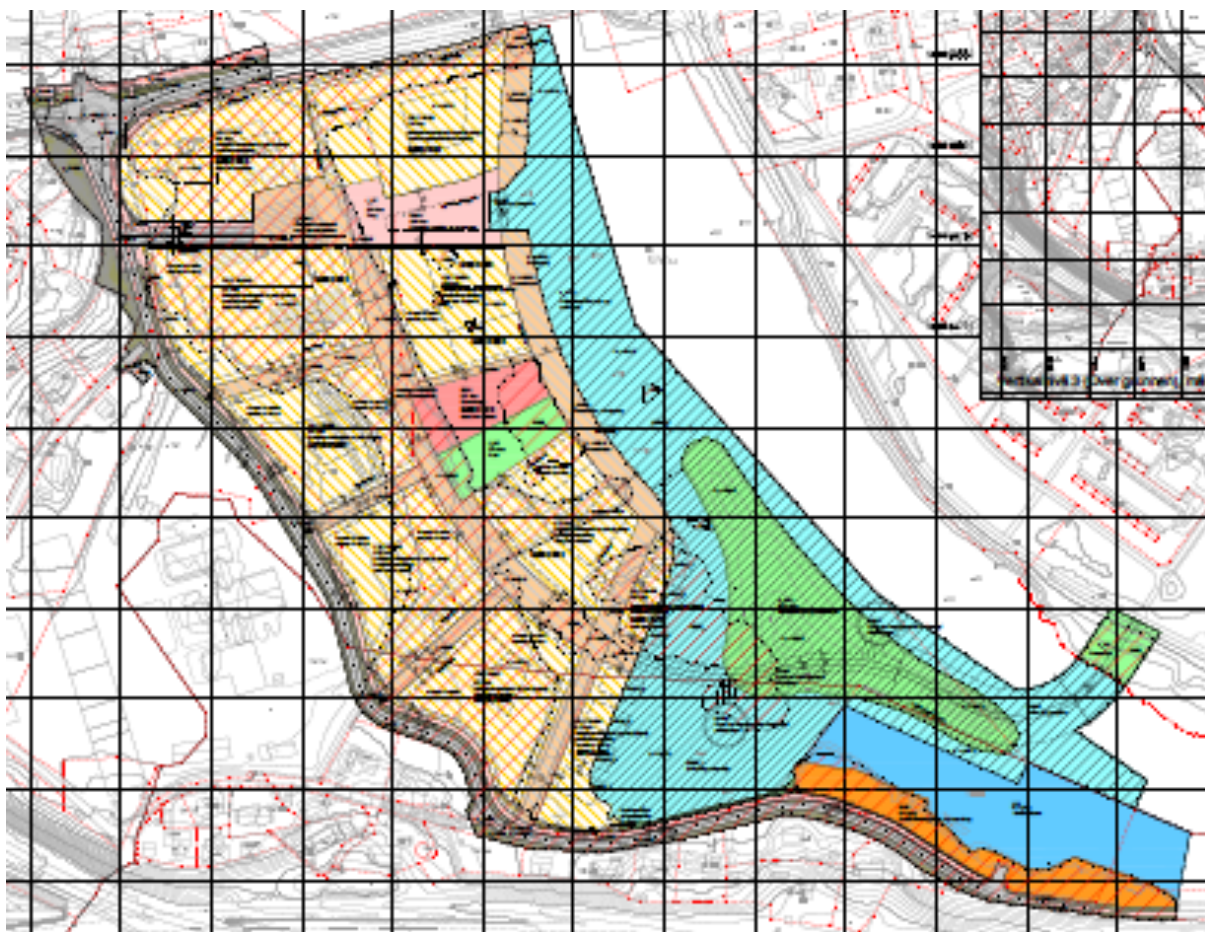


3.2. Forberedelse til planprosess **Dialog med reguleringsmyndighetene**

Det har vært nær kontakt mellom selskapet og kommunenes administrasjon i planarbeidet. Det er avholdt 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. 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

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.

Se for øvrig 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.

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)	145 000 m ² (Lillestrøm 130 800 m ² , Rælingen 14 200 m ² BRA)
Eksisterende landfast areal/ Totalt bebyggbart areal	48 680 m ²
Utfyllt 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	46 boenheter pr. dekar
Antall personer som boligene gir plass til	Ca. 4 000 innbyggere
Antall etasjer – høyeste bygg og laveste bygg	14 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)	194%

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 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 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 peling og overskuddsmasser, vil kun det markerte feltet i figur 1 i prinsippet kunne bygges ut. Dette omfatter en tomt på 48 680 m² og med et potensielt bygningsareal på ca. 64 000 m² BRA, dvs. ca. halvparten av potensialet i hovedalternativet.

For alternativ 0+ forutsettes det at bestemmelsene for sentrumsformål ikke kan anvendes, og at kravet til

uteoppholdsareal og støyskjerming følger de bestemmelsene kommuneplanen legger for områder utenfor sentrum. For likevel å gjøre alternativ 0+ og hovedalternativet mer sammenlignbare har vi, i samråd med 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. 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 Lillestrøm kommune. Ved at 0+ alternativet forutsetter at det ikke skal fylles ut, vil dette medføre et lengre bruspenn ved kryssing av elva enn ved hovedalternativet. Brua forutsettes plassert ca. midt i planområdet og som en forlengelse av dagens molo. Dette vil også være den mest hensiktsmessige plasseringen mht. kortest mulig bruspenn.

0+ alternativet legger også opp til en barnehage, med plass til opptil 108 barn med tilhørende sidebygninger, opparbeidet uteareal med lekeapparater samt interne vegger. Barnehagen får en sentral plassering og nær tilknytning til den nye gangforbindelsen over elven. Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 2 600 m².



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 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
Dagens kantlinje	1 450 m
Antall nye boenheter alternativet legger til rette for	Med utgangspunkt i et areal på 59 700 m ² BRA, gir dette rom for opptil 700 boenheter.
Antall boenheter pr. dekar	14 boenheter pr. dekar
Antall personer som boligene gir plass til	Ca. 1 700 innbyggere

Areal	Størrelse
Antall etasjer – høyeste bygg og laveste bygg	6 og 3
Antall m ² butikk og andre forretningsarealer	Maks 3 000 m ² BRA - 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 moderniseringsdepartementet. 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 øy 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.

3.5.2. Spesielt om den historiske utviklingen av området

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

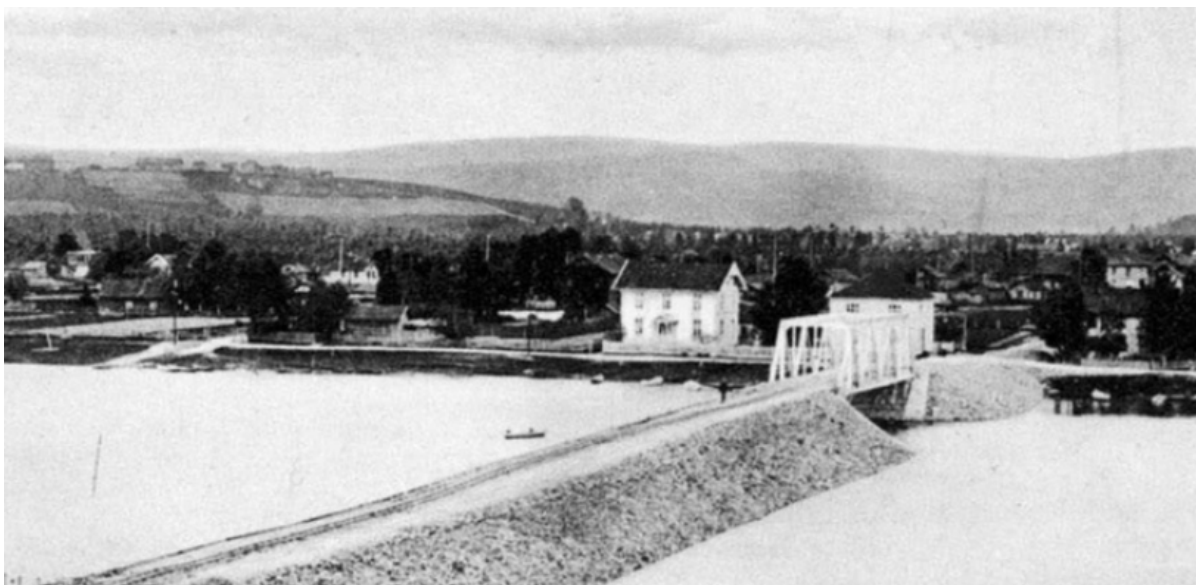
Nitelva har vært i stadig endring gjennom de siste 100 årene, og både elvebredden og mudderbanker er helt annerledes i dag enn hva som var situasjonen for eksempel på 1960-tallet.

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 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 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



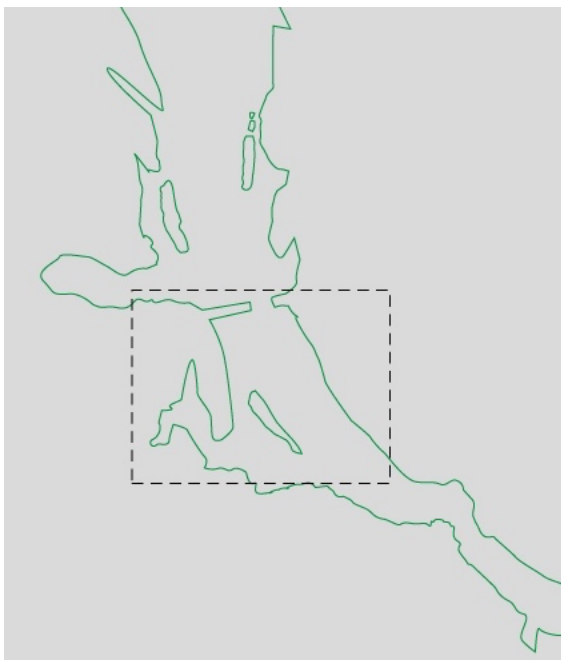
2007 Lav vannstand



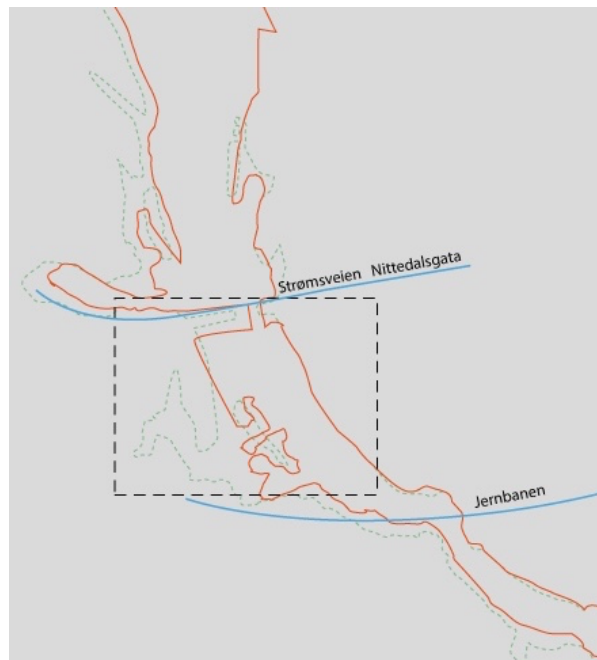
2017 Etter riving av driftsbygg, sanering av jordmasser og tilførsel av sprengsteinlager

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 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 som initiativ til drøftelsene. Det ligger i selskapets planer at avtalen skal være forhandlet ferdig til endelig planbehandling.

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 i ettertid.

Foreløpige planer mellom vertskommunene tilsier at planen tas til andregangs behandling i september eller oktober 2021. 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.

Med dette er det lite trolig at man får en endelig beslutning før 2022.

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 reguleringssaken 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 presentasjonsmateriell. 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 salgs 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 regulerings-saken hvor det bl.a. fremkom 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 alternativ 0+. 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 skla 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.

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, presentasjonsmaterieill og juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2019/2020 var det påløpt 24,15 mill. kroner til formålet. Gjennom 2020 er det påløpt 2,9 mill. kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 27 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 fortsatt ikke fjernet massene. Selskapet er i stadig dialog med NRA om forholdet. Det er selskapet som er opprinnelig søker av utslippstillatelse og dispensasjon fra kommuneplanen i Lillestrøm.

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, jf. 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 sørge for realisasjon av selskapet i Sør-Afrika.

4.3. Salg

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

I 2013 lyktes det å finne en kjøper som aksepterte salg i rett prisleie. Kontrakt ble skrevet, men oppgjør ble ikke mottatt. Det har vært forsøk på inndriving, 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. For regnskapsåret februar 2020 til februar 2021 er det bokført nesten 1,2 mill. Rand (estimert til ca. 0,6 mill. kroner pr 28. februar 2021) i renteinntekter. Årsregnskap for Unitrade 201 viser et regnskapsmessig overskudd på ca. 0,6 mill. Rand (ca. 0,3 mill. kroner) etter skatt og egenkapital på ca. 37 mill. Rand (ca. 20 mill. kroner). Herav bankinnskudd 37 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. I begynnelsen av 2021 har man fått aksept for at aksjene i Unitrade 201 er eiet av utenlandske eiere, noe som er en forutsetning for å vurdere utførsel av utbytte. Det skal nå registreres eierskifte av aksjene fra Ivar Henriksen til Strandveien 1 AS og Nedre Romerike Vannverk AS med 50 aksjer til hvert selskap. Det vil nå gjøres et nytt forsøk på å etablere exchange control for likvidasjonsutbytte fra selskapet.

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

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.