

EIENDOMSUTVIKLING I TIDLIG FASE PÅ FORNEBU

THE EARLY STAGE OF REAL ESTATE DEVELOPMENT ON FORNEBU

KONRAD THOMAS TRONERUD

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2011



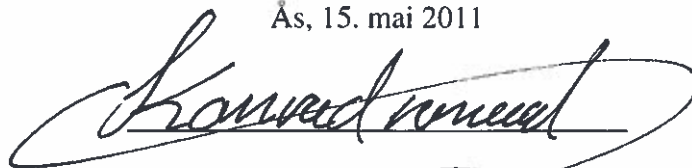
Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen av mitt toårige masterstudie i eiendomsutvikling ved Universitetet for miljø- og biovitenskap i Ås. Oppgaven tilsvarer 30 studiepoeng og er skrevet i tidsrommet januar-mai 2011.

Jeg har vokst opp i Bærum, og har, om ikke fulgt utviklingen på Fornebu på kloss hold, så hatt et forhold til området hele livet. Derfor var det et stort ønske for meg å få skrive om nettopp utviklingen av Fornebu fra flyplass til det det er idag, og samtidig få en større forståelse av hva eiendomsutvikling i tidlig fase innebærer. Oppgaven er skrevet for at personer med interesse for området, men ingen vesentlige kunnskaper skal kunne få en innsikt i temaet.

Jeg vil rette en takk til veileder Berit Nordahl for hjelpen med å komme igang. Videre vil jeg takke intervjuobjektene Hans Kristian Lingsom og Jørgen Stavrum i henholdsvis Bærum kommune og Fornebu Utvikling ASA. Til slutt vil jeg takke min bedre halvdel Inger Kristine Eek for motiverende ord, et spark i baken da det så som mørkest ut, samt korrekturlesing og ferdigstillelse av oppgaven.

Ås, 15. mai 2011



Konrad Thomas Fronerud

Sammendrag

I oppgaven blir det gjort rede for momentene og prosessen rundt eiendomsutvikling i tidlig fase. Det blir beskrevet hvordan en utvikler går frem før erverv av utviklingseiendom, hvilke verdi- og riskovurderinger som bør foretas, samt problemer og fremgangsmåte for å få tomter byggeklare.

Det blir videre gjort et studie av planprosessen og utviklingshistorien på Fornebu i Bærum. Oppgaven ser også på hvordan den tidlige eiendomsutviklingsfasen har utartet seg for Fornebu Utvikling ASA, dette med grunnlag i teorien som fremlegges. Det blir lagt mest vekt på momenter rundt verdi- og risikovurdering, da dette gir best grunnlag for estimering av mulig avkastning, noe som i de aller fleste sammenhenger viser seg å være den viktigste pågangsdriveren for et prosjekt. I gjennomgangen ser man at disse faktorene i størst grad spilte inn for andre parter enn Fornebu Utvikling ASA. Det konkluderes med at den tidlige eiendomsutviklingsfasen for selskapet ikke har bydd på store problemer innenfor momentene oppgaven tar for seg, da det viste seg at risikoen rundt disse lå på tidligere grunneiere.

Abstract

In this report the elements and process of the early real estate development is being presented. It is described how a developer proceeds towards acquisition of development property, which value and risk assessment that should be made, as well as problems and steps to get the property ready for construction.

The second part of the report presents the planning process and development history at Fornebu in Bærum. The assignment also takes a look at how the early stage of the real estate development has degenerated for Fornebu Utvikling ASA, based on the theory that has been presented in the first part of

the assignment. It is the elements of the value and risk assessment that is given the most emphasis as these factors can estimate the yield of a estate developement, which continuously is shown to be the biggest motivator for any project. In the review, we find that these elements to a great extend effected other parties than Fornebu Utvikling ASA. The paper conclude with the fact that the elements that has been presented in the assignment for the early real estate development, did not bring any great concerns to the company, as the risk of this elements concerned on previous landowners, and not Fornebu Utvikling ASA.

Innholdfortegnelse

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract.....	2
Figurliste	6
Tabelloversikt	7
Vedleggsliste.....	7
1 Innledning	8
1.2 Formål.....	8
1.3 Problemstillingene	8
1.4 Avgrensning og inndeling.....	9
2 Metode	10
2.1 Design.....	10
2.2 Kvalitativ metode.....	10
2.3 Vurdering av datainnsamling.....	11
3 Teori om eiendomsutvikling.....	12
3.1 Eiendomsutvikleren	12

3.2 Eiendomsutvikling i tidlig fase	13
3.3 Prosessen.....	14
3.3.1 Idéutvikling.....	15
3.3.2 Tomtesøk	15
3.3.4 Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom.....	24
3.3.5 Tomteoverdragelsen	33
3.3.6 Byggeklar tomt	36
3.4 Konklusjon eiendomsutvikling i tidlig fase.....	38
4 Innledning.....	39
4.2 Oppsett for vurderingen av problemstillingene	39
4.3 Valg av objekt for videre studie.....	41
4.3.1 Fokusområde.....	41
4.3.2 Arealdisponering.....	42
4.3.3 Fornebu Utvikling ASA.....	43
4.4 Fornebu	44
4.4.1 Beliggenhet.....	44
4.4.2 Fornebus historie	45

4.3 Utviklingens tidlige fase på Fornebu	53
4.3.2 Ideutvikling, tomtesøk, tomtekjøp	53
4.3.3 Verdi- og risikovurderinger	53
4.3.4 Få tomten byggeklar	55
5 Konklusjon.....	56
5.1 Vurdering av oppgaven.....	57
5.2 Mulighet for videre arbeid med oppgaven.....	58
6 Kilder	59
6.1 Bøker.....	59
6.2 Dokumenter	60
6.3 Internett.....	60
6.4 Personlige kilder	61
7 Vedlegg.....	62

Figurliste

Figur 1. Gangen i eiendomsutvikling illustrert med trinn av ulike oppgaver... 14	
Figur 2. Eksempel på mulig utfall ved jordskifte	27

Figur 3. Fokusområde for oppgaven.....	41
Figur 4. Oversiktskart over utviklernes grunneiendom	43
Figur 5. Lokalisering av Fornebu	45
Figur 6. Bilde fra flyplassområde 1939	46

Tabelloversikt

Tabell 1. Eksempel på erfaringsbaserte karakterisistikker av tomt	19
Tabell 2. Skala for anslag av tomteverdi avhengig av reguleringsstatus.....	25
Tabell 3. Eksempel på informasjon som kan hentes fra statistikkbanken	31
Tabell 4. Eksempel på en forhåndskalkyle for beregning av foreløpig verdianslag for tomt.....	33

Vedleggsliste

Vedlegg 1: Akkvisitørens rolle ved kontakt med grunneier ved erverv av tomt

Vedlegg 2: Intervjuguide til Fornebu Utvikling ASA

Vedlegg 3: Intervjuguide- Hans Kristian Lingsom, Bærum kommune

1 Innledning

Som ung gutt fra Bærum på tidlig 90-tallet var Fornebu et fascinerende sted, det var nemlig her man kunne se de gigantiske flyene ta av og fly avgårde ut i den store verden. Ettersom man var meget ung på denne tiden, og det stort sett gikk i fotball og lek etter skoletid, fikk man ikke med seg alt snakket om flytting av flyplassen og planene for etterbruken på Fornebu. Myndighetene og de involverte partene var derimot allerede da igang med planleggingen av nedleggelse og etterbruken av det store området som var dekket av hangarer, rullebane, parkeringshus og terminal.

Omtrent et tiår senere, i tidsrommet 2006-2009, tok undertegnede en byggingeniørutdannelse ved Universitetet i Agder (avdeling Grimstad), med plan som tema de to siste årene, og allerede da var ønsket tilstede om å skrive om Fornebu, men anledningen bød seg ikke. Når det et par år senere var tid for valg av oppgave for den avsluttende masteroppgaven, var ønsket om å finne ut av hva som planlegges på Fornebu og hvordan utviklingen har foregått der stort. Etter samtaler med bekjente om temaet eiendomsutvikling, fremgikk det stadig tydeligere at for utenforstående, er den tidlige fasen i eiendomsutvikling noe man vet veldig lite om. Det var derfor et ønske om å skrive en oppgave om dette emnet for selv å få bedre innsikt, samt å belyse emnet overfor andre.

1.2 Formål

Formålet med oppgaven er å få en bedre forståelse for hva eiendomsutvikling i tidlig fase dreier seg om, og prosessen man går gjennom, samt å få kunnskap om historien bak planleggingen for utviklingen på Fornebu.

1.3 Problemstillingene

1. Hva er eiendomsutvikling i tidlig fase?
 - Hvordan har prosessen rundt den tidlige fasen på Fornebu gått?

2. Hva kan ha vært de mest uforutsigbare risikofaktorene ved kjøp av tomt på Fornebu?
 - o Hvordan har utvikler vurdert disse momentene?

1.4 Avgrensning og inndeling

For problemstilling 1 vil det ikke fokuseres på å gå i dybden for alle de mulige momentene i prosessen i den tidlige fasen. Det vil bli lagt vekt på å gi en forståelse av hvordan hele prosessen foregår og hvilke momenter som spiller inn.

Når det gjelder problemstillingene rundt Fornebu, vil det bli fokusert på et mindre område, og ikke hele Fornebu. Utviklerene som driver innenfor dette området idag vil være dem oppgaven ønsker å analysere. Og det vil plukkes ut tre usikkerhetsmomenter som vil belyses.

Oppgaven er i hovedsak delt inn i fire deler. Kapitlene 1 og 2 er innledningen til oppgaven, som tar for seg tema, bakgrunnen, problemstilling, avgrensningen samt metoden som er brukt for oppgaven.

Kapittel 3 er lagt opp som en teoridel som tar for seg eiendomsutvikling i tidlig fase.

Kapittel 4 tar for seg analyseområdet, altså Fornebu. Dette kapitlet er lagt opp med en fremstilling av hvordan man ønsker å svare på problemstillingen. Videre gis det en introduksjon av området som har blitt valgt som fokusområde, og hvordan man har kommet frem til utvikler(-ne) man har ønsket å analysere. Leser får videre informasjon om historien og planleggingsprosessen for Fornebu. Til slutt i dette kapitlet gis det en vurdering av Fornebu Utvikling ASA sin gang i den tidlige eiendomsutviklingsfasen.

Kapittel 5 inneholder konklusjonen av oppgaven, hvor oppgaven blir besvart og det blir gitt en helhetlig vurdering, samt gitt forslag til videre arbeid med temaet.

2 Metode

Videre følger en beskrivelse av metoden som er valgt for besvarelsen av oppgaven. Metode betyr "planmessig fremgangsmåte", altså hvordan man kommer frem til ønsket resultat.

2.1 Design

For besvarelse av problemstillingene som er satt er det valgt ut et eksplorativt design. Et slikt design er hensiktsmessig når man har liten kunnskap rundt temaet man velger, og man ønsker å opparbeide seg en bedre forståelse av og kunnskap om det. Fremgangsmåten for eksplorativt design er å opparbeide seg kjennskap til hva som er skrevet om temaet, litteraturstudier, samt å selv foreta datainnsamling (Gripsrud et al. 2004).

2.2 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode vil si å innhente informasjon fra noen få objekter og undersøket disse grundig, altså fokusere på kvalitet heller enn kvantitet. For å foreta en kvalitativ undersøkelse, benyttes ulike strukturer av intervjuer samt tekstanalyser. For denne oppgaven vil det bli benyttet semistrukturerte intervjuer. Det vil si at det legges opp til en samtale rundt visse spørsmål man ønsker å få besvart. Det har blitt laget to intervjuguider, da det er to ulike objekter man ønsker å intervjuer. Guidene er laget for å forberede intervjuobjektene på hva man ønsker å snakke om (Gripsrud et al. 2004).

Ved innsamling av data for besvarelse av oppgaven deles datagrunnlaget inn i to typer, primærdata og sekundærdata. Primærkilder er de datainnsamlinger man selv foretar seg. I denne oppgaven vil metoden for innsamlingen av data gå på intervjuer med enkeltpersoner. Ved valg av intervjuobjekter har det blitt

fokusert på deres kjennskap og tilknytning til området eller temaet man ønsker belyst. Objektene har blitt kontaktet etter anbefalinger, og ved å ta kontakt med utviklerfirma man har ønsket en representant fra. Intervjuobjektene er Hans Kristian Lingsom, tidligere plansjef for utbyggingen på Fornebu, nå Rådmannens direktør i Bærum kommune, og Jørgen Stavrum ansatt i Fornebu Utvikling ASA (direktør sektor bolig)

Sekundærdata er data som allerede foreligger om temaet. Hovedsekundærkildene i denne oppgaven er *Kampen om Fornebu*, hvor forfatter er primærkilden Hans Kristian Lingsom (2008), og *Eiendomsutvikling i tidlig fase* skrevet av A. Røsnes og Ø. Kristoffersen (2009). De to sekundærkilden skal gi grunnlag for hver sin del av oppgaven. *Kampen om Fornebu* vil bli brukt i besvarelsen av problemstillingen om Fornebu, mens *Eiendomsutvikling i tidlig fase* vil bli brukt til besvarelsen av tema med samme tittel som boken (Gripsrud et al. 2004).

2.3 Vurdering av datainnsamling

Det er to uttrykk som brukes når man skal vurdere primærdate: *Validitet*, som går på i hvilken grad man har fått svar på det man har lurt på, og *reliabilitet*, som er et uttrykk som beskriver i hvilken grad man kan stole på resultatene man har innhentet. For å sikre en høy validitet i intervjuene brukes diktafon i intervjusituasjonen, da dette vil gi full fokus på samtalen man foretar og man vil ha samtalen lagret til videre utarbeidelse. Når datainnsamlingen er foretatt, vil det være hensiktsmessig å gjøre vurderinger av validiteten og reliabiliteten for det man har samlet inn (Gripsrud et al. 2004).

3 Teori om eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling generelt handler om å utføre en rekke arbeidsoppgaver som fører til verdiskapning av eiendom, alt fra arbeid med ideer, tomtesøk, selve akkvireringen, til salg/forvaltning av eiendommen. Det kan ofte være greit å dele opp utviklingsprosessen i ulike faser, hvor det er en tidlig fase, en prosjekterende fase og en avsluttende fase. Dette kapitlet vil ta for seg det som blir betegnet som den tidlige fasen av eiendomsutviklingen. Det vil bli gjort rede for hva den tidlige fasen er og hvordan prosessen utføres. Oppgaven støtter seg i stor grad til boken *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, skrevet av August E. Røsnes og Øystein R. Kristoffersen (2009), i samarbeid med fagkyndige bidragsytere.

3.1 Eiendomsutvikleren

Er eiendomsutvikling et samfunnsansvar, rasing, verdiskapning, eller utvikling? Svaret på dette spørsmålet beror på hvem en spør.

- En eiendomsutvikler søker etter en verdiskapning av arealer, og å minimere risikoen ved verdiskapningen
- En eiendomsverdi er et resultat av hva den brukes til
- En tom eiendom har i realiteten ingen verdi, bortsett fra at den har en "opsjonsverdi" i forhold til en mulig fremtidig utnyttelse (Bøvre 2008, s.16).

Disse utsagnene kan på mange måter gi flere troen på muligheten til å tjene penger på ulike typer av eiendomsarealer, uten særlig kunnskap innenfor eiendomsutvikling. Ola Nordmann kan eksempelvis kaste kron og mynt om ulike kjøpeklare tomter i sitt nærområde, og bruke sparepengene sine på å forsøke å utvikle tomten. Dette vil være et sjansespill som i mange tilfeller kan gå galt. Hypotetisk vil dette si at herr Nordmann kan få alt til å klaffe, han tjener seg rik og har vært heldig med investeringen sin. Eller han vil sitte igjen

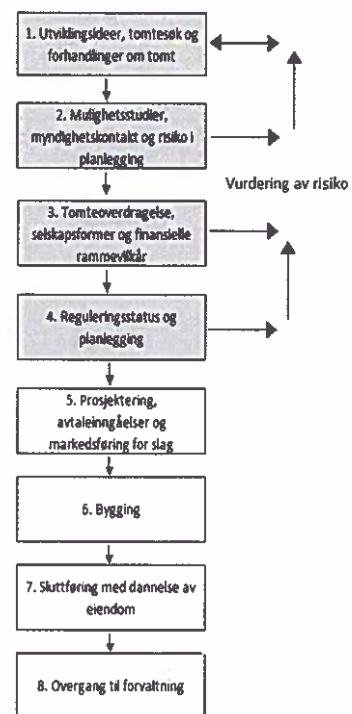
med en tomt hvor risikomomentene har vært for store og spilt inn på utviklingen, og deler eller hele investeringen har gått tapt.

For å utvikle en eiendom eller et område trengs det gode kunnskaper innen mange fagfelt, nemlig kunnskap innen demografi for det spesefikke området, makro-/samfunnsøkonomi, marked, økonomi/finans, arealplanlegging, tekniske aspekter rundt selve prosjektet, juss samt det å inneha en god prosjektleder. Den imidlertid viktigste kunnskapen en eiendomsutvikler besitter, er kjennskapen til lokalområdet. Dette får man igjen for når det gjelder risikoen bak selve prosjektet man ønsker å realisere. En utvikler eller utviklingsfirma vil sjelden satse mye av sin egenkapital uten å vurdere risikoen og den antatte avkastningen knyttet til det enkelte prosjektet. Man vil likevel sjelden oppnå nullrisiko, så en god utvikler vil ved siden av gode kunnskaper innen sitt felt også måtte ha is i magen, og tørre å satse. Man unngår i mange tilfeller de største fiaskoene ved å legge arbeid i analysene rundt disse såkalte magefølelsene.

3.2 Eiendomsutvikling i tidlig fase

Den tidlige fasen innen eiendomsutvikling dreier seg om alt som må gjøres før man begynner med prosjektering, markedsføring, bygging m.v. av tomten. Hele denne fasen er kritisk, og avgjørende for om et prosjekt gjennomføres eller ikke. Når det gjelder grundigheten i arbeidet og tidsperspektivet i den tidlige fasen, beror dette på omfanget av selve prosjektet. Driver man en liten bedrift og eksempelvis utvikler i størrelsesorden 5-10 boenheter per prosjekt, vil det naturligvis ikke kreve like mye arbeid rundt den tidlige fasen som ved et prosjekt som utvikler eksempelvis 200-300 boenheter, eller videre om det er snakk om utvikling av en helt ny bydel. Uansett omfang av prosjektet, kommer man ikke utenom denne fasen.

Figur 1 vil benyttes for å beskrive prosessen. Det er de fire første punktene som tar for seg den tidlige fasen i eiendomsutvikling. Dette er ingen fasit for hvordan man går frem i alle mulige prosjekter. Den kan heller ses på som en grunnmur, hvor man utifra geografisk område og type prosjekt setter opp resten av "byggverket" etter de ulike faktorene som spiller inn.



Figur 1. Gangen i eiendomsutvikling illustrert med trinn av ulike oppgaver (Røsnes og Kristoffersen 2009 s.21)

3.3 Prosessen

Et eiendomsutviklingsprosjekt kan starte med en idé eller en drøm en lokal investor ønsker å realisere. Det kan være firmaer som ønsker å utvide sin virksomhet, Staten som vil tilføre eller utvide kultur- eller idrettstilbudet til et lokalsamfunn. Det er mange måter prosessen kan starte på. En mulig fremgangsmåte vil være å skape utviklingsideer for lokalområdet. Når ideen(-e) er på plass vil man måtte foreta et tomtesøk og deretter forhandle om tomten man ønsker å gjennomføre prosjektet på. Når man har gjennomført dette, vil man begynne på andre trinn i prosessen. Man vil da gjennomføre mulighetsstudier, samt komme i kontakt med myndighetene for å kunne foreta nødvendige risikovurderinger i forhold til planleggingen. Deretter følger trinn tre, som innebærer å gjennomføre tomteoverdragelsen og finne ut av de finansielle rammevilkårene. I den siste sekvensen i den tidlige fasen, vil

utvikleren gjøre vurderinger i forhold til gjeldende reguleringsstatus samt reguleringsvilkårene for byggesøknaden, og deretter fremme byggesøknaden for offentlig behandling med sikte på godkjenning (Røsnes og Kristoffersen 2009).

Det er i korte trekk hvordan prosessen utarter seg fra start til man begynner å bygge. Det vil videre i oppgaven nå bli forklart mer detaljert hvordan den tidlige fasen foregår.

3.3.1 Idéutvikling

For å komme opp med ideer til utviklingsprosjekt vil det være viktig å kartlegge demografi, bolig- og kontormarkedet, parkeringsmuligheter, butikktilbud og andre felt som kan gi grunnlag for utbygging. Når man tar for seg de ulike momentene for utbyggingspotensialet, vil det være hensiktsmessig og finne ut av hva som allerede finnes, vekst de siste årene, samt hva som er under bygging og planlegging. Alle disse faktorene vil gi grunnlag for å komme frem til en potensiell forretningsidé. I praksis er dette en prosess som ligger mer flytende i hele den tidlige fasen

3.3.2 Tomtesøk

Det neste steget blir å finne en tomt hvor det er muligheter for å gjennomføre ideen man har arbeidet frem. For gjennomføring av et tomtesøk, vil eiendomsutvikleren være tjent med å ha en god bakgrunn innen det å utføre oppgaven på egenhånd, men bør i tillegg ha nok selvinnsikt til å skjønne at ekstern innsats kan være til nytte. Akkvirering av tomt kan ofte være tid- og ressurskrevende, og en akkvisitør av utviklingseiendom bør derfor inneha egenskaper som det å være "utålmodig tålmodig" (ha forståelsen for at prosessen kan bli lang, men også ha kontroll på tidsperspektivet), ha evner til å se muligheter i flere eiendommer, samt det å se potentialet i eiendom andre akkvisitører forkaster er et godt supplement til egne kunnskaper. I dette ligger

det mye i at utvikleren skal ha en teft for kommersialiseringen og merutviklingen av fast eiendom. (Kristoffersen 2009)

Det er vanskelig å gi en fullgod teoretisk metode å gjennomføre et tomtesøk på, og det er vanskelig å finne teori som viser til hvordan det optimalt skal gjøres. Det er som med mye annet flere måter å gjøre det på, og man vil ved tomtesøk ha nytte av litt flaks ved siden av kunnskapen. De fleste som ofte gjennomfører gode tomtesøk, ser det som en yrkeshemmelighet og vil sjelden dele egne erfaringer.

.3.3.2.1 Akkvisisjonsplan

Det er ofte en fordel å sette sine arbeidsmetoder i system, og et tomtesøk er intet unntak. Å lage en sjekklister for hva man er ute etter ved akkviseringen i startfasen, vil lette søkearbeidet og på mange måter gi fornuftige avgrensninger. En slik sjekklister ved akkvisering av utviklingstomter kaller man normalt en akkvisisjonsplan. En plan som dette kan ofte se slik ut:

- Geografisk beliggenhet, gjerne med inndeling i primære og sekundære markedsområder
- Sol- og utsiktsforhold
- Min./maks. tomtestørrelser
- Min./maks. antall enheter
- Avstand til kollektivtrafikk, evt. reisemiddel og viktige transportårer
- Regulert eller uregulert område
- Bybygd eller ubebygd tomteareal, eventuelt utnyttelse og formål
- Strøkskarakteristikk; f.eks. attraktivt stigende, stabilt, nedgående.
- Markedssegmentet for mulig(-e) prosjekt(-er)
- Verdinivå, prisbilde og andre økonomiske karakteristikker
- Konkurrentanalyse for å vurdere grad av sammenfallende interesser i forhold til aktører og medaktører

- Karakteristikk av mulige prosjekttyper (leiligheter, enebolig, næring m.m)
- Aktuelle avtaleformer og innhold i forhold til anskaffelse

Karakteristikk av eventuelle andre faktorer som inngår i ens forretningsidé, og som vil kunne få betydning for tomteakkvireringen

(Mulig oppsett for en akkvisisjonsplan, viser karakteristikk som kan være interessante ved søk etter tomt (Kristoffersen 2009, s.45))

Denne planen gir en veiledning om hva som kan være viktige påvirkningsfaktorer for prosjekter man ønsker å gjennomføre. En fornuftig bruk av akkvisisjonsplanen vil være å rangere de ulike punktene etter viktighetsgrad. Skal man eksempelvis bygge et hyttefelt, vil faktorer som sol- og utsiktsforhold, geografisk beliggenhet være aktuelt å tenke på, mens avstand til kollektivtrafikk ikke vil være like vesentlig. Ved å vurdere ønsket prosjekt opp mot akkvisisjonsplanen før man starter selve tomtesøket, kan man enkelt luke bort tomter som ikke vil være aktuelle for prosjektet man holder på med. Det vil ikke nødvendigvis si at tomten(-e) man luker bort ikke har potensiale for utvikling, men det er viktig å kunne begrense seg når man har en visjon for prosjektet man vil utføre, og konsentrerer seg om denne. For bedrifters del vil det være hensiktsmessig å lage sin egen akkvisisjonsplan med punkter som vil være relevant for deres type satsningsområde. Driver man for eksempel kun med utvikling av kjøpesentre, lager man punkter som er relevant for tomter til utvikling av dette formålet.

Når man har gått gjennom akkvisisjonsplanen vil man ha snevret inn antallet tomter med potensiale, og man har trolig funnet de viktigste kriteriene for hvilken type tomt man ønsker. Videre følger noen korte beskrivelser rundt søk etter tomter med utgangspunkt i ulike kriterier.

3.3.2.2 Søk etter regulerte og uregulerte tomter

Hvis en akkvisitør kan velge mellom to tomter som ligger i samme strøk, som er helt like utenom reguleringsstatusen, og den uregulerte tomten ikke er LNF-området (LNF-område = Landbruks-, natur- og friluftsområde), vil nok de fleste utviklere velge den uregulerte tomten (et LNF-område er normalt vanskelig å få omgjort, med mindre man vet om endringer staten skal gjennomføre for tomten). Grunnen til dette forklares slik: velger akkvisitøren den regulerte tomten, er selve grunnlaget lagt for hva som skal settes opp eller gjøres med tomten. Utvikleren har allerede retningslinjer for hva som kan gjøres, og tomten er normalt sett høyere priset enn en uregulert tomt. Hvis akkvisitøren går for den uregulerte står han/hun mer åpent i forhold til potensialet for tomten, utvikler står selv for all verdiskapning. En uregulert tomt har normalt en lavere pris enn en regulert, så får man gjennom reguleringsprosessen uten altfor store kostnader, og får regulert tomten til bygging av det som gir maksimal avkastning, vil man mest sannsynlig sitte igjen med en høyere gevinst enn ved en regulert tomt. Det er likevel viktig å merke seg at det ofte kan ligge mer risiko i å måtte regulere eiendommen selv. Dette er et noe banalt eksempel, men gir en viss innsikt i tankegangen ved akkvirering av regulert eller uregulert tomt.

Ved søk etter regulert eller uregulert tomt kan **Error! Reference source not found.** (side 17) være verdt å merke seg. Utifra tabellen kan man lese at det alltid vil være vanskelig å sammenligne reguleringsstatusen på den måten det er gjort i eksempelet over. Det er mange usikkerhetsmomenter som skaper risiko ved begge reguleringsstatusene, og utviklingspremien spenner fra liten til stor. Ved tomtesøk vil det som nevnt tidligere bero på type forretningsidé, og fokuset bedriften legger i tomtevalgene sine når det kommer til om man ønsker regulert eller uregulert tomt. I praksis faller valget på en både-og-strategi, hvor fokuspunktet ligger i merutviklingsmuligheter heller enn på planstatusen.

Egenskaper	Uregulert	Regulert
Beliggenhet	Rurale strøk	Urbane strøk
Bebyggelse	Sjelden	Ofte
Antall parter – berørt?	Få	Mange
Avtale modell	Langsiktig	Kortsiktig
Inngangsbillett, pris	Lav	Høy
Reguleringsrisiko	Lav til høy	Lav til høy
Utviklingspremie	Liten til stor	Liten til stor

Tabell 1. Eksempel på erfaringsbaserte karakteristikk av tomt etter egenskaper ved tomt, kjøpsituasjon, mulig prisnivå, reguleringsrisiko og utviklingspremier i forhold til reguleringsstatus (Kristoffersen 2009, s.51)

Hva menes med uregulert og regulert tomt i denne sammenhengen?

Med hjelp fra Øystein R. Kristoffersens (2009) beskrivelse kan man forklare begrepene i denne sammenheng slik: En uregulert eiendom er en tomt som ikke har noen gyldig offentlig arealdisponering, altså at myndighetene ikke har tatt stilling til arealbruken, eller at den har et ikkekommersielt planformål, for eksempel at den er avsatt til LNF-formål. En regulert eiendom i denne sammenheng er tomter som har en gyldig arealdisponering til et kommersielt utviklingsformål.

Ved søk etter uregulerte tomter, vil ofte områdene karakteriseres ved at de grenser til regulerte tomter eller bebygde områder. Akkvisitøren vil i slike områder se etter tilknytningsmuligheter til eksisterende infrastruktur i det regulerte naboområdet, enten ved utvidelse eller videreføring av systemet. Det vil også være naturlig å se etter tilknytning og tilgjengelighet til bygningsmasser, skoler, barnehager m.v. En videreføring av denne tanken vil være å se på de kommersielle kvalitetene eller andre positive markedsrelaterte egenskaper til beliggenheten av området. Dette kan være vakre

naturomgivelser eller menneskeskapt kvaliteter som for eksempel populære kjøpesentere eller lignende som tilfører området noe spesielt som tiltrekker seg mennesker.

Ved søket etter regulerte eiendommer vil områdene karakteriseres ved at det er områder med potensiale for økt utnyttelse eller muligheter for en transformasjon. Eventuelt har man områder hvor det er muligheter for alternativ arealbruk og utnyttelse. Det kan eksempelvis være snakk om industriområder som gjøres om til boligområder.

3.3.2.3 Tomtesøk utenfor og i byer og tettsteder

Den store forskjellen ved tomtesøk i og utenfor byer og tettsteder er i de fleste tilfeller antallet parter som er involvert. I rurale strøk vil det sjelden være mange parter involvert, generelt vil dette gjøre akkviseringsprosessen mindre komplisert som igjen vil påvirke risikobildet på en positiv måte. I urbane strøk derimot, vil det som regel alltid være flere parter som har synspunkter om utviklingen av tomten eller området det er snakk om. Dette kan være eiere eller brukere av området, eller begge deler. Vil en utbygger eksempelvis omforme og få til en høyere arealutnyttelse på en tomt, vil høyst sannsynlig naboer og folk med ekstra interesse for området komme med innvendinger. Det er derfor stort sett mer komplekse saker det dreier seg om ved akkvisisjon i slike områder, noe som gjør risikofaktoren høyere.

Når man driver med akkvisering i rurale strøk er det ofte snakk om privatrettslige saker, hvor konsesjons-, odels- eller jordloven vil spille inn, mens det sjelden vil forekomme i urbane strøk. Det vil stort sett være snakk om offentlig rettslige saker. Når det gjelder spørsmål rundt vern i relasjon til ulike typer offentlige reguleringer for vilt og friluftsliv vil dette også være saker som man støter på i de rurale strøkene og ikke i de urbane.

3.3.2.4 Nisjesøk

Det hender tomter ligger for salg til en overraskende lav pris. Det vil normalt da være stor sannsynlighet for at det ligger store risikomomenter knyttet til tomten. Det kan være snakk om forurenset eiendom, fredede eller verneverdige bygg på eiendommen som gjør utviklingspotensialet veldig usikkert, eller det kan være utviklingseiendom som andre aktører har mislyktes med og er tvunget til å selge for ikke å ende opp med tap av hele eller deler av investeringen. Disse typer eiendom kan det ligge store gevinster i hvis man har kunnskap rundt risikofaktoren. Har man eksempelvis et firma som spesialiserer seg på fjerning av ulike typer forurensninger og vet hvordan man skal gjøre tomtene byggeklare til en overkommelig kostnad samt får solgt til en pris som gir avkastning, kan dette fort bli en meget lønnsom nisjebedrift. Legger man på kunnskap rundt muligheter for utvikling som tar vare på fredede eller verneverdige bygg på eiendommer vil dette ofte gi positivt omdømme for bedriften. Driver man med noe spesielt som ivaretar natur og verneverdige objekter, og gjennomfører dette på en tilfredsstillende måte for publikum, skal det mye til å ikke blitt sett og få mye positiv omtale i media.

3.3.2.5 Hvilke verktøy brukes i akkvisisjonsprosessen?

Det finnes flere mulige hjelpemidler når man er på utkikk etter tomter og informasjon rundt dem. Likevel er det viktig å komme seg ut i felten og se tomtene og områdene man ser seg ut med egne øyne. Bilder, kart eller lignende kan gi misvisende informasjon, så ved å foreta befarings av tomten og området får man ofte et bedre og mer helhetlig bilde. For å lette søket finnes det som sagt hjelpemidler som kan gi informasjon rundt blant annet teknisk og eiendomsrettslig informasjon. De fleste kommuner har meget gode plan- og kartdata tilgjengelig på deres nettsider. Disse dataene kan gi beskrivelser av eiendomsgrenser, offentlige godkjente planer, samt eventuelle boligprogrammer og lignende. Annen juridisk eiendomsinformasjon er tilgjengelig i offentlige registre. Det er opp til flere kartbaserte nettsider¹, men

¹ gulesider.no, maps.google.no, med flere

også bøker som gir gode fly- og ortofoto. Fotoer som dette kan gi nyttig informasjon rundt for eksempel bebyggelsesmønster, vegetasjon og landform i områder eller rundt tomter man ønsker å akkvirere. Det er som kjent viktig å følge med på utviklingen i lokalområdet man driver sin virksomhet, og ved siden av kommunens tjenester kan ofte aviser gi nyttig informasjon rundt de lokale forholdene. Kunngjøringer og reguleringsvarsler forbundet med nye utviklingsprosjekter utlyses i aviser, og gir med andre ord mulighet til å følge med på blant annet hva andre aktører driver med. Det kan være man finner saker som viser til grunneiere som har fått regulert sin tomt, og ønsker hjelp til utviklingen av den. Det å tittle i avisen er et hverdagssyssel, og et godt verktøy det er viktig ikke å glemme. I de senere årene har det kommet mye nettbasert informasjon rundt kjøp og salg av eiendom. Betalingssider, som eiendomsverdi.no, gir opplysninger om salg i hele Norge. Man kan eksempelvis finne gjennomsnittspriser på ulike boligarter (leiligheter, rekkehus etc.) samt tidsbasert salgshastighet. Rundt juridiske og tekniske avklaringer i akkvisisjonsprosessen kan det til tider være greit med konsulenter som tar seg av dette, enten i form av advokater, arkitekter eller ingeniører som kan gi rådgivende risikovurderinger.

Et godt verktøy som oppstår når man har vært i bransjen en stund, er nettverket man opparbeider seg. Pleier man forholdet til aktører man har vært i kontakt med, får man ofte igjen for det. Det kan være aktører med store eiendomsbaser man har arbeidet for eller med tidligere som ved nye prosjekter ønsker ditt firma til å ta seg av deres neste utviklingsprosjekt, eller man kan få første prioritet på kjøp av eiendom. Det er med andre ord viktig å skape venner, og ikke fiender ut av aktører man omgås.

Tomtebank

En tomtebank er eiendomsutviklerfirmaets beholdning av tomter. Det er vanlig for bedriften å ha en beholdning med flere tomter. Disse har ofte ulike karakteristikk og de ligger på ulike nivåer når det gjelder fremgangen i planarbeid. Man kan ha noen ferdigregulerte tomter som er klare for bygging, andre som er under regulering samt tomter som står uregulert, som man kan forsøke å regulere etter ønsket prosjekt. Det finnes mange grunner til å ha en tomtebank. Driver man et stort eiendomsutviklingsfirma, vil man normalt ha flere pågående prosjekter samtidig, og man har som regel et mål om et visst antall utbygginger i løpet av året.

Det å få en tomt byggeklar tar ofte tid, normalt kan man si det tar to til tre år fra man har akkvirert tomten til den er utbyggingsklar (Johansen 2009). Dette varierer veldig og er ikke et fastsatt, men gir en viss pekepinn. Hvis man ønsker å gjennomføre minimum ett prosjekt i året, vil det være greit å ha minst en byggeklar tomt hvert år. Innehar man en strukturert tomtebank vil man ha muligheten til å holde produksjonsvolumet oppe i forhold til markedet. For en eiendomsutvikler vil det alltid være viktig å være på utkikk etter nye tomter for å holde tomtebanken oppdatert.

3.3.3 Erverv av utviklingseiendom

Når det kommer til hvordan man ender opp med erverv av utviklingseiendom skjer dette i de fleste tilfeller innenfor disse fire situasjonene:

- Akkvisitøren blir oppsøkt av salgsmotivert grunneier
- Akkvisitøren oppsøker grunneier med ukjent salgsmotivasjon
- Akkvisitøren deltar i en budrunde for kjøp av grunneiers utviklingstomt
- Akkvisitøren blir oppsøkt om samarbeid for utvikling av eiendom

Det er utarbeidet en tabell (Vedlegg 1: Akkvisitørens rolle ved kontakt med grunneier ved erverv av tomt) som sier noe om hvordan akkvisitøren kommer i kontakt med grunneier, hvilke fordeler/ulempes de ulike situasjonene har, og hvordan de fire situasjonene kan utarte seg i praksis. (Kristoffersen 2009)

3.3.4 Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom

Det er ikke alltid like lett å gi en vurdering av hvor mye en tomt er verdt. Det er mange faktorer som spiller inn, og det har noe å si hvem tomten verdsettes for. Er det en investorgruppe som har en høy egenkapital og ønsker å utføre et stort utviklingsprosjekt? Er det en kjøper med liten egenkapital som kun ønsker en minimal utbygging? Er det selger av tomten? Det blir i mange sammenhenger sagt at verdien av en gjenstand kommer an på hva markedet er villig til å betale for den, og som tidligere nevnt: "Eiendomsverdi er et resultat av hva den brukes til. En tom eiendom har i realiteten ingen verdi, bortsett fra at den har en "opsjonsverdi" i forhold til en mulig fremtidig utnyttelse" (Bøvre 2008, s.16). Hvordan skal man altså som eiendomsutvikler gå frem for å verdsette en tomt? Det finnes på ingen måte noen matematisk formel på hvordan man gjør dette, men det er flere faktorer som tilsammen vil kunne gi en mer eller mindre kvalitetssikret verdifastsettelse for den enkelte tomt man vurderer. Det vil være nødvendig å finne ut av formålet med fastsettelsen, hvilke egenskaper tomten besitter, hvilken bebyggelse man planlegger, samt markedssituasjonen i området. Det er også viktig at man tenker på hele prosessen ved prosjektet når man skal gi et verdigrunnlag. Ved verdsettelse av et forholdsvis omfattende utviklingsprosjekt, vil det å tenke på risikomomenter rundt gjennomføringen og salg av prosjektet, være en vesentlig faktor for endelig fastsettelse.

Det har som nevnt tidligere mye å si hvem man verdsetter for og formål med verdsettelsen. Det vil videre bli gitt en oversikt over momentene som gir grunnlag for tomteverdien.

3.3.4.1 Verdi- og risikomomenter

Det er flere tomteforhold som tilsammen vil slå ut på den totale verdsettelsen av tomten. Regulering, potensiale, bebyggelse er noen av faktorene som gir grunnlag for vurderingen. For nyutvikling kommer i tillegg forhold rundt gjennomførings- og salgsprosessen. Nedenfor vil det bli gitt en kort beskrivelse av disse og andre forhold som er vesentlig for verdi- og risikovurdering, samt hvor man finner opplysninger om disse forholdene.

Reguleringsstatus

Dette er en faktor som har en klar sammenheng med tomteverdien. Den sier noe om hva som faktisk er mulig å bygge og foreta seg på tomten. For å gi reguleringsstatusen ved en tomt en verdi, kan man bruke en verdiskala som denne :

Verdiskala	Reguleringsstatus
10	
9	
8	Tomt regulert i medhold av reguleringsplan, alternativt detaljregulering
7	
6	
5	
4	Tomt innenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel
3	
2	
1	Tomt utenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel, dvs. i uregulert område eller i LNF-området
0	

Tabell 2. Skala for anslag av tomteverdi avhengig av reguleringsstatus (Meel 2009 s.80)
(Bebyggelsesplaner er byttet til detaljregulering da bebyggelsesplan ikke brukes lengre)

Av tabellen kan man lese at en tomt som er uregulert og eventuelt ligger utenfor kommunedelplanens arealdel, vil ligge i nedre sjiktet av skalaen, mens en tomt med helt ferdig behandlet reguleringsplan, alternativt med en detaljregulering, vil gi en verdi som vil ligge i det øvre sjiktet av skalaen. En detaljregulert tomt vil i utgangspunktet være meget høyt verdsatt da reguleringsplaner på detaljnivå er juridisk bindene. Det som kan trekke ned for

en utbygger i slike tilfeller er at det allerede er lagt føringer som kan gi lavere verdi, som igjen kan føre til ønske om omregulering, som igjen gir en høyere risiko for tomten. Det vil som med det meste annet måtte gjøres vurderinger ved verdsettelse etter reguleringsstatus.

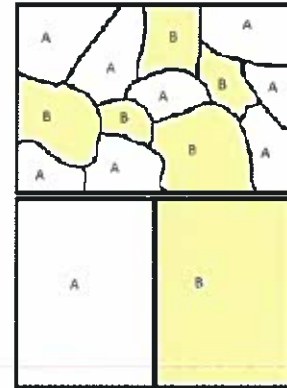
Juridiske forhold til tomt

Hvem som er hjemmelshaver, eventuelle heftelser og konsesjon rundt eiendommen, er opplysninger man ikke kan komme utenom ved kjøp av eiendom. Dette gjelder ikke bare for store utviklere, men også for den vanlige mannen i gata. I tillegg er dette opplysninger som er relevante ved verdivurdering. Det vil alltid være viktig å finne ut om den som utgir seg for å være eier, faktisk har hjemmel og er eneier av tomten, så man ikke kommer i strid med en annen hjemmelspart i senere tid. Undersøkelser om det ligger betydelig heftelser i tomten bør også foretas. Opplysninger rundt disse forholdene finner man i Matrikkelen og Grunnboka. Matrikkelen² er landets offisielle eiendomsregister, og det er Statens Kartverk som tar seg av den. Grunnboka består av grunnboksutskrifter som er en kopi av grunnboksbladet til en fast eiendom eller borettslagsandel. Hvert grunnboksblad gir en kort oversikt over tinglyste hjemmelsdokumenter, pengeheftelser, servitutter og grunndata (www.statkart.no). Det kan forøvrig ligge heftelser på tomten i form av servitutter som ikke er tinglyst, eksempelvis en strøkservitutt som gir byggerestriksjoner om at det kun er tillatt med villabebyggelse i området, eller det kan være rettigheter til atkomst eller lignende.

² <http://www.statkart.no/nor/Matrikkel/>

Forhold vedrørende beliggenhet, eiendommens form og naboer

Størrelsen på tomten vil ofte kunne gi en viss indikasjon på hvor mye det er mulig å bygge på den. Men ved siden av dette vil det være viktig å se utformingen og hvordan grensene går i forhold til naboene. Det kan oppstå situasjoner hvor man oppdager at tomten man har sett på ikke har den inndelingen man antok. Et eksempel på en slik situasjon er illustrert i Figur 2. Tomtene til henholdsvis A og B er ved det øverste bildet fordelt på en svært uheldig måte, og kan ved planlegging skape mange konflikter. Ved et jordskifte kan et mulig utfall være tilfellet i bildet med to rektangulære tomter, som gir en mer oversiktlig tomt, og som igjen kan gi en verdiøkning for eiendommen. Det kan ved siden av saker som dette være det finnes muligheter for oppkjøp av nabetomter som kan gjøre utviklingsprosjektet mer funksjonelt og gi en høyere avkastning eller minke risikoen ved prosjektet. Naboforholdet til tomten man verdsetter, vil på mange måter virke inn på verdsettingen. Grenser tomten til vakre friområder? Er det støyende industri i nærheten? Kan man vente seg klager fra naboene ved nyetablering? Forhold som dette kan både svekke og løfte verdien av eiendommen.



Figur 2. Eksempel på mulig utfall ved jordskifte (egen tilvirkning)

Vern, miljø- og offentlige forhold

Disse faktorene utgjør risikomomenter for utvikling av tomt, og vil måtte tas hensyn til i den totale verdivurderingen av tomten. Finnes det bygg som er vernet eller natur av noe slag som er fredet på tomten eller i umiddelbar nærhet, vil dette minke utbyggingsmuligheten og være med på å påvirke verdien av tomten. For å finne ut av faktorer rundt dette vil antikvariske myndigheter og kommunens planmyndighet måtte kontaktes. Hensyn til utbygging langs sjø og vassdrag blir regulert etter *lov av 27.06.2008, Plan- og bygningsloven, jfr. §1-8*. Når det gjelder infrastruktur, har planmyndigheten

bestemmelser som blant annet sier at grunneiere har ansvar for dette “, frem til og langs den side av tomten hvor den har sin atkomst” jfr. pbl. §18-1, litra a. Forøvrig gir kapittel 18 i pbl, videre krav rundt disse forholdene. Kommunen kan komme med rekkefølgebestemmelser for infrastrukturen som kan være med på å forsinke prosjektet. Det kan eksempelvis være kommunen krever at alt av infrastruktur skal være ferdigstilt i området før siste byggetrinn kan påbegynnes. Er det områder hvor det er kommunen som skal stå for utbyggingen, og kommunen ikke har midler til å gjennomføre arbeidet med det samme, vil dette føre til utsettelse av prosjektet. Alternativet til å vente vil være å hjelpe til med finansieringen av utbyggingen. Det lønner seg derfor å sette seg inn i de offentlige planene rundt dette før man kjøper. Situasjoner som nevnt ovenfor samt miljøforurensning i tilknytning til eiendommen gir risiko i forhold til utbygging, og er en vesentlig del både i positiv og negativ forstand. Det har da stor påvirkning på tomteverdien.

Bebyggelsesmuligheter

Det vil utifra reguleringsplaner for tomten være mulig å konkludere med utbyggingspotensialet. Har man en detaljregulering vil det være mulig å finne det totale salgbare arealet (målt i BRA = bruksareal, beskrevet i veiledning til TEK10³). Supplerer man dette med hvordan type bebyggelse det lønner seg å sette opp, vurdert utifra markedssituasjonen (nærmere beskrevet side 28), og tar forutsetninger og finner ut av kommunale retningslinjer i forhold til boligblanding og –standard, vil man kunne oppnå en temmelig nøyaktig vurdering av tomtens verdi. I motsatt tilfelle sitter man med en uregulert tomt. Man vil da måtte ta for seg kommunale planer for området for å finne ut av antallet boliger som skal bygges. Det vil også være viktig med observasjoner av hva som har blitt tillatt av bygging på nærliggende tomter. Likevel vil dette på ingen måte gi noen konkret avklaring av tomtens potensiale, kun hva som kan være mulig, som fører med seg mye risiko i forhold til hva man kan

³www.be.no Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, Siste versjon ikke endelig ferdig.

forvente av salgbart areal, jfr. avsnitt om reguleringsstatus (side 23). Det har i dette avsnittet blitt beskrevet utifra boligutbygging, men vil i stor grad utarte seg på samme måte ved annen type bebyggelse. Her må man ta for seg faktorer i forhold til den type bebyggelse man planlegger. Det er som man skjønner flere aspekter ved bebyggelsen som gir grunnlag for en verdivurdering for tomten.

Plassering, tekniske anmodninger og eksisterende bygg

Når man skal sette opp et nytt bygg vil det påløpe kostnader i tilknytning til tekniske krav og utforminger (for eksempel krav etter TEK10, slik som branntekniske krav og UU). Det er viktig å få dette med i kalkylene for vurderingene. Selve plasseringen av bebyggelsen vil både ved nybygging eller ved allerede oppsatte bygg gi utslag på tomteverdien. Faktorer som påvirker dette vil være plassering i forhold til sol, grunnforhold, nabobebyggelse, støy, tilkoblingsmuligheter for vann og avløp m.v. Ved god planlegging vil man kunne øke verdien av en tomt når man tar for seg forhold som dette. Et eksempel kan være plasseringen av et boligbygg i forhold til solforhold, er byggene plassert slik at oppholdsarealene ligger nordvendt. Dette vil som oftest føre til dårlige solforhold, som vil gi utslag på verdien.

Prosjektgjennomføring

Ved større planlagte utbyggingsprosjekter kan det ofte være flere utbyggere/utviklere involvert. Det vil da være hensiktsmessig å finne ut av fellesløsninger rundt gjennomføringen av det totale prosjektet, være seg forhold rundt regulering av tomtene, felleskostnader, jordskiftesaker eller lignende. Bestemmelser og lover rundt dette finnes i lov av 27.06.2008 Plan og bygningsloven⁴ samt Jordskifteloven. Når det gjelder urbant jordskifte åpner pbl for dette gjennom hensynssoner⁵. Av hensyn til helheten vil det i mange tilfeller være fordelaktig å gjennomføre en fellesregulering for hele området.

⁴ Jfr. kapittel 12

⁵ Jfr. lov av 27.06.2008 Plan- og bygningsloven §11-8, tredje ledd, litra e

En felles reguleringsplan vil ofte føre til en mer helhetlig plan for området og det vil i mange tilfeller gi en høyere utnyttelse av tomten, samt at det kan gi et mer positivt inntrykk overfor de regionale planmyndighetene. Dette fører i de fleste tilfeller til en bedre økonomi enn hvis alle parter utfører hver sin reguleringsplan. Når det gjelder gjennomføringen av felles tiltak, vil det å avklare fordelingen av arbeidet og kostnadene rundt dette være med på å minke risikoen rundt nevnte aspekter. Med andre ord vil et godt samarbeid føre til større sjanser for økonomisk gevinst for alle parter.

Markedet

Når det gjelder allerede bebygde tomter vil markedssituasjonen i området tomten ligger i være med på å fastsette verdigrunnlaget, men når det gjelder fremtidige utviklingsprosjekter kan man gå så langt som å si at dette er en av de viktigste faktorene for om prosjektet vil være realiserbart eller ikke. Det vil være høyst nærliggende å finne ut av hva potensiell salgspris per kvm salgbart areal vil være. Det er mange faktorer som spiller inn, og med gode analyser kan man få et reelt estimat av hva behovet for området er samt sannsynlig salgspris. Faktorene som vil spille inn er forklart nedenfor.

Kvaliteter rundt tomten

Tomtens markedsverdi i forhold til etterspørselen settes utifra beliggenheten og hva som kan forventes av verdi i det aktuelle området. For å gi en forklaring på faktorer som kan spille inn, vil dette enklest forklares ved å gi eksempler rundt boligutvikling. Når man skal vurdere en boligtomt vil kvaliteter som sol, utsikt, kollektivtilbud m.m. være vesentlig for vurderingen. Man må finne ut hva folk vil ha og vurdere deretter. Verdivurdering av de ulike kvalitetene kan gjøres ved å rangere faktorene etter en standard som går fra for eksempel svært dårlig kvalitet til svært god kvalitet. Med vurderinger etter områdets markedspriser kan man forsøke å få en pris på de ulike kvalitetene. Eksempelvis kan gode solforhold i området gi en gjennomsnittlig økning i pris på for eksempel 1000 kr/kvm (dette er ingen reell pris, kun et eksempel).

Demografi, kommunale planer og områdets boligsammensetning

Statistisk sentralbyrå (SSB) gjør regelmessige undersøkelser på det meste som rører seg. De har mye informasjon rundt inn- og utflytting på regionalt nivå, og flere steder helt ned på tettstedsnivå. De har statistikker rundt byggemasser, byggehastigheter og lignende som kan være til hjelp for fastsettelse av hvordan det ligger an i området man forholder seg til. Man kan selv sette opp hva man ønsker å finne ut av. For å vise hva man kan finne ut via SSB følger et vilkårlig eksempel tatt ut fra SSB statistikkbank (tabell 3), som beskriver antall boende fordelt etter om det er aleneboende eller par med små eller store barn, samt om de eier gjennom borettslag eller leier av privatperson. Stedet som ble valgt ut i dette eksempelet er Bygdøy-Frogner i tidsrommet 1988-2003.

Privathusholdninger, etter region, husholdningstype, tid,
statistikkvariabel og eierforhold bolig

	2001	
	Privathusholdninger	
	Eier gjennom borettslag	Leier av privatperson
030101 Bygdøy-Frogner (1988-2003)		
Aleneboende	974	1 992
Par med små barn (0-5 år)	65	115
Par med store barn (6-17 år)	36	46

Fotnote(r):

Alle ett-tall og to-tall i tabellen er endret til '0' eller '3' for å ivareta personvernet.

Tabell 3. Eksempel på informasjon som kan hentes fra statistikkbanken (www.ssb.no)

Ved siden av de statistiske vurderingene man kan gjøre, kan man også se på kommunenes boligbyggeprogram, og gjøre rede for hvordan den eksisterende boligmassen i området er. Dette kan gi indikasjoner på hvor mange boligenheter det vil være mulig å bygge per år, det vil si hva slags boligmasse som sannsynligvis selger i området, eller hva slags boliger det eventuelt kan være interessant å satse på. Når det kommer til prisen man skal sette på boligene man ønsker å utvikle, vil det være nærliggende å gjøre en vurdering rundt kundegruppen som forholder seg til området og hvilket prisnivå de ligger på. Det er stor sannsynlighet for at kjøpegruppen for utviklingsprosjektet vil

være i samme kundegruppe som holder til i området. Skal man utvikle i et område hvor det stort sett ligger høyblokkbebyggelse og prisnivået er på eksempelvis 29.000 kr/kvm, og det er mesteparten 2- og 3-romsleiligheter, vil det i de fleste tilfeller være lite smart å bygge store luksusleiligheter til eksempelvis 55.000 kr/kvm i dette området. Ønsker man å finne ut av hva den faktiske gjennomsnittlige salgsprisen har vært og er for lokalområdet, vil det lønne seg å ta kontakt med de lokale eiendomsmeglerene. De kan normalt gi god informasjon rundt hvilke typer boliger det omsettes mest av og prisnivået de ligger på.

3.3.4.2 Oppsummering verdi og risikovurdering

Med bakgrunn i forholdene rundt tomt og bebyggelse samt gjennomføring av prosjektet, vil det være hensiktsmessig å lage en sjekklister som tar for seg ulemper og fordeler for verdifastsettelsen av tomten. En enkel bebyggelseskisse kan ofte være et greit supplement til sjekklisten ved fastsettelsen av tomteverdien. Når det gjelder markedssituasjonen, kan man enten utføre markedsundersøkelsen selv, eller man kan leie inn egne aktører som spesialiserer seg på dette. Med disse faktorene vil man kunne foreta forhåndskalkyler for anslag av tomteverdi og foreta videre sensitivitetsanalyser med ulike salgspriser og kostnadsbilder. De fleste utviklere ønsker normalt å oppnå et avkastningskrav på 20 %⁶.

Tabellen (under) gir et eksempel hvor salgsprisen er stippulert til 42 000 kr/kvm. Ved å trekke fra kostnader man beregner for gjennomføring og salg av prosjektet, får man et anslag på tomteprisen.

⁶ Forelesningsnotater fra gjesteforelesere i EIE310 år 2009 ved UMB

Salgspris for salgbart boligareal	Kr	42 000	Pr kvm boligareal/salgsareal
Totalentreprise	Kr	28 000	Pr kvm boligareal/salgsareal
Avgifter og gebyrer	Kr	500	Pr kvm boligareal/salgsareal
Salgskostnader	Kr	500	Pr kvm boligareal/salgsareal
Finanskostnader	Kr	1 500	Pr kvm boligareal/salgsareal
Utbyggingsavtale	Kr	1 000	Pr kvm boligareal/salgsareal
Dekningsbidrag byggherre	Kr	5 500	Pr kvm boligareal/salgsareal
Tomtepris anslag	Kr	5 000	Pr kvm boligareal/salgsareal

Tabell 4. Eksempel på en forhåndskalkyle for beregning av foreløpig verdianslag for tomt (Meel 2009, s.88)

3.3.5 Tomteoverdragelsen

Når det kommer til avtalen mellom selger og kjøper i forhold til pris og risiko rundt overdragelsen, vil dette komme frem av analysene fremstilt til nå i oppgaven. Risikoplasseringen i forhold til de to partene vil påvirke prisen. Er risikordelingen fordelt slik at utvikleren sitter med størst risiko ved overdragelsen, vil dette gi en lavere salgspris, men på den annen side et større fortjenestepotensiale (Wikborg. Reing & Co 2009). Det vil derfor måtte foretas forhandlinger mellom de to partene, og man må komme til en enighet rundt hvordan kjøpet/salget skal foregå. Utifra analyser utvikleren har gjort vil han/hun som part ha sine preferanser som må diskuteres med selger. Videre i dette kapittelet vil det bli gitt en oversikt over de ulike kjøpsalternativene som normalt brukes.

3.3.5.1 Overdragelsesformer

I det daglige er det normalt ingen som ønsker å påføre seg selv høy risiko, noe som også gjelder utviklere. De ønsker, som tidligere nevnt, høy avkastning og

minimal risiko. Ved eiendomsoverdragelsen vil avtaleformen vise til risikofordelingen mellom partene. De vanligste formene for overdragelse er direkte kjøp, betinget kjøp eller en samarbeidsavtale. De ulike formene gir ulike risikofordelinger overfor partene.

Direkte kjøp

Ved kjøp av fast eiendom benyttes Avhendingsloven for å regulere forholdene ved kjøpet. Av §1-2, tredje ledd, kan man lese at utviklingseiendom anses som et forbrukerkjøp, noe som tilsier at loven kan fravikes ved avtale. Det vil derfor være avtalen mellom partene som regulerer forholdene ved overdragelsen. Det vil ved avtaleinngåelsen være vanlig at man sier at eiendommen "selges som den er", jfr. avhl. §3-9. Dette tilsier at utvikler tar over tomten med de feil og mangler som måtte finnes. Av §3-9, andre ledd, kommer det frem at eiendommen likevel har mangel dersom det foreligger forhold i henhold til §§3-7 eller 3-8. Disse paragrafene går på mangler selger bør vite om og mangler selger har unnlatt å fortelle om. Ved utviklingsprosjekter fravikes regelmessig dette leddet, og grunneier er kun ansvarlig dersom han har gitt feilaktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommen som kan ha virket inn på kjøpet. En typisk avtaleklausul ved salg av utviklingseiendom vil derfor se slik ut:

"Eiendommen overtas "som den er", jfr. avhl §3-9,

Avhendingsloven §3-9 fravikes, slik at mangel kun vil foreligge dersom Selger har tilbakeholdt eller gitt uriktig informasjon om eiendommen og dette må antas å ha virket inn på Avtale, jfr. avhl. §§3-7 og 3-8. Avhendingsloven §3-9, siste punktum skal under enhver omstendighet ikke få anvendelse på Avtalen.

Ovennevnte er ensbetydende med at kjøper har risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler. Kjøper har herunder risikoen for de generelle krav til

tilstanden for Eiendommen, jfr. avhl. §3-2, dog med unntak for de forhold som er omfattet av Selgers garantier” (Wikborg. Reing & Co 2009 s.134)

Et direkte kjøp fører derfor til at det er utvikleren som tar på seg majoriteten av risikoen, og salgsprisen vil normalt være lav. Det vil være opptil avtaleinngåelsen hvordan risikoen rundt kjente mangler på eiendommen blir fordelt. Det kan eksempelvis være at utvikler legger inn en klausul om at hvis det viser seg at påvist forurensningen koster det dobbelte å fjerne i forhold til først antatt, skal grunneier bidra med 40 % av de ekstra kostnadene.

Betinget kjøp

Et betinget kjøp vil si at kjøper overtar tomten først når gitte forutsetninger foreligger, eller det gjøres avtaler om at kjøp gjennomføres, men oppheves dersom det skulle vise seg at forutsetningene ikke trer inn. De forutsetningene det normalt er snakk om vil ofte være knyttet til offentlige regulering og tillatelser.

Når man snakker om betingede kjøp er det i hovedsak en opsjonsavtale det i eiendomsutviklingssammenheng er snakk om. Det vil ved visse forhold kunne være snakk om forkjøpsrett, men det oppstår sjelden mellom grunneier og utvikler. En opsjonsavtale, i denne sammenheng en kjøpsopsjon, gir utvikler en rett, men ingen plikt til å kjøpe eiendommen. Det blir satt en tid eller et tidsrom hvor kjøpet kan utdøves, og kjøper velger om det skal foretas kjøp eller ikke. Det vil normalt være vanlig at utvikler betaler grunneier enten en engangssum for opsjonen, eller et månedlig beløp. Opsjonen fungerer nesten som et depositum. Utvikler vil sjelden få igjen hele opsjonspremien ved kjøp, men beroende på opsjonsavtalen vil det etter all sannsynlighet være snakk om et fradrag i kjøpssummen. Ender det derimot opp med at utvikler ikke foretar kjøpet, vil grunneier sitte igjen med opsjonspremien. Hvordan opsjonspremien betales vil være opp til partene.

Det vil være hensiktsmessig å benytte seg av en opsjonsavtale ved tomter hvor man er usikker på behandlingen av reguleringsplaner eller eventuelle utbyggingsavtaler for tomten. Utvikler fraskriver seg risikoen ved å betale en viss sum. Grunneier vil ved inngåelse av en opsjonsavtale, sitte med den største risikoen.

Samarbeidsløsning

Et alternativ til direkte og betinget kjøp er et samarbeid mellom partene. Grunneier kan for eksempel ønske å utvikle tomten sin, men har hverken ressurser eller kunnskap til dette. Det vil da være mulig å involvere et utviklingsfirma til et samarbeid, hvor utviklingsfirmaet tar seg av tomteutviklingen og de deler gevinsten, eller de danner et utviklingselskap og fordelingen av gevinsten fordeles utifra dette.

3.3.6 Byggeklar tomt

Når man har kjøpt tomten og funnet ut av hva slags prosjekt man ønsker å gjennomføre, må man få godkjent detaljreguleringen og deretter få på plass en utbyggingsavtale. For å få gjennom dette må man i forhandlinger med planmyndighetene. Det kan by på store utfordringer dersom man ikke får godkjenning av dem til å bygge. Derfor lønner det seg å ha en god dialog med dem og sammen komme til enighet. Når det gjelder varsling om oppstart av arbeid med reguleringsplan samt om forhandlinger om utbyggingsavtale, kan man i prinsippet utføre disse parallelt. Man kan også videreføre arbeidsprosessen for de to behandlingene parallelt. Både forslag til reguleringsplan og ukast til utbyggingsplan skal ut til offentlig ettersyn, og allmenheten kan komme med sine bemerkninger til begge. I den videre behandlingen som kreves i kommunen vil imidlertid veiene skilles. Reguleringsplanen skal fremmes til kommunestyret for endelig godkjenning, mens loven ikke krever annet enn politisk vedtak i kommunen for en utbyggingsavtale (Jensen 2009, s.104-105). Når det gjelder utbyggingsavtaler vil aldri grunneier eller utbygger måtte godta en utbyggingsavtale, de står

derimot fritt til å avslå denne. Kommunen og utvikler skal sammen oppnå en enighet ved forhandlinger.

3.3.6.1 Lovregulering av utbyggingsavtaler

Det ble i 2005 vedtatt lovregulering av utbyggingsavtaler, og det har blitt utarbeidet en veileder for dette. Lovreguleringen ble utarbeidet for at kommunene ikke skal ha mulighet til å drive med unødig utpressing av grunneier eller utbyggere. Det var spekulasjoner om at ulike kommuner blant annet forsøkte å få grunneiere og utbyggere til å ta på seg kostnader rundt sosial infrastruktur, og at de brukte utbyggingsavtalen som virkemiddel for dette. Det er ikke dermed sagt at det er ulovlig å komme med avtaler hvor utbygger under visse omstendigheter skal ta på seg deler eller alle kostnader, men utbygger og grunneier har med den nye lovgivningen mer kontroll over hvordan kommunen må forholde seg og hva de kan forlange (www.regjeringen.no).

Utbyggingsavtaler

Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange forskjellige forhold. Det er for eksempel ikke uvanlig at slike avtaler brukes i stedet for reglene i plan- og bygningsloven om opparbeiding av vei, vann og avløp innenfor byggeområdet ved større byggeprosjekter. Også større anlegg utenfor byggeområdet har i noen grad vært omfattet. Avtalene erstatter ofte lovens regler om refusjon for tekniske anlegg. Videre har kommunene ofte brukt utbyggingsavtaler for å styre utformingen av boligfelt når det gjelder boligsammensetning, grønnstruktur og lignende. Slike avtaler har erstattet og supplert reglene i plan- og bygningsloven, og har vært lite omtvistede selv om de kan gå lenger med hensyn til å pålegge den private part forpliktelser enn det myndighetene har hatt anledning til ensidig å gjøre.

(www.regjeringen.no)

3.4 Konklusjon eiendomsutvikling i tidlig fase

Da denne oppgaven dreier seg om eiendomsutvikling i tidlig fase, vil det være hensiktsmessig å gi en kort forklaring på hva en eiendomsutvikler er.

- En eiendomsutvikler er en person som foretar seg inngrep av en eiendom for å gi den verdi.
- En eiendomsutvikler er en person med kunnskap innenfor flere fagfelt som berører alle forhold rundt eiendom, være seg forhold rundt det økonomiske, plan- og byggmessige, det juridiske og markedsmessige
- En eiendomsutvikler er en person som vet hvordan hele prosessen i utvikling av eiendom forgår
- En eiendomsutvikler er en person med teft for verdiskapning av eiendom

Hva er den tidlige fasen i eiendomsutvikling og hvordan utføres den?

Eiendomsutvikling i tidlig fase er som sagt en meget omfattende del av utviklingsprosjekter. Folk med liten kunnskap om eiendomsutvikling vil skjelden forstå hvor ressurs- og tidskrevende det faktisk er. Det kan ofte være lettere å forholdet seg til selve utbyggingsfasen hvor man ser fysiske endringer i utviklingen av tomten. Det har i denne delen av oppgaven blitt forklart helt overordnet noen av de viktigste momentene og prosessen som inngår i den tidlige fasen. De ulike arbeidsoppgavene vil i de fleste tilfeller overlappe hverandre og det vil ofte være man må ta nye vurderinger før man foretar seg noe mer. En overordnet gang i prosessen for en eiendomsutvikler vil være: foreta en ideutvikling, utføre et tomtesøk, verdi- og risikovurdering av utviklingseiendommen, forhandle om tomten med selger, overdragelse av tomt og til slutt arbeidet med å få tomten byggeklar.

4 Innledning

I første del av oppgaven har teorien og prosessen i eiendomsutviklingens tidlige fase blitt fremlagt. Denne delen vil ta for seg problemstillingene *Hvordan har den tidlige utviklingsfasen gått på Fornebu?* og *Hva kan ha vært de mest uforutsigbare risikofaktorene ved kjøp av tomt på Fornebu?*. Til å starte med vil det vises til hva man har lagt vekt på ved utarbeidelse for å besvare spørsmålene, det har blitt tatt utgangspunkt i teoridelen. Det vil så bli gitt en forklaring på valg av studieobjekt og en liten introduksjon av dette objektet. Deretter følger en forkortet historie av Fornebu fra nedleggelse til dagens situasjon, dette kapitlet er i høy grad med på å besvare problemstillingene. Til slutt i denne delen vil det vises til en konklusjon av de faktorene man tar opp i kapittel 4.2.

4.2 Oppsett for vurderingen av problemstillingene

For å besvare problemstillingen som tar for seg Fornebu, har det blitt tatt utgangspunkt i eiendomsutviklingsteorien, og man har valgt å ta for seg det man ser på som de viktigste trinnene som blir fremstilt i teoridelen. Oppsett som beskrive under vil følge i besvarelsen i slutten av dette kapitlet.

Ideutvikling, tomtesøk og tomtekjøp

- Ble det utført noen ideutvikling eller tomtesøk for området?
- Hvordan foregikk tomtekjøpet?

Verdi og- risikovurdering

Det har ikke blitt tatt rede for alle risikomomentene som tilfaller eiendomsutviklingsteorien for den tidlige fasen som det kommer frem av avgrensningen av oppgaven.

Nedenfor følger en beskrivelse av de faktorene man ønsker belyst med tanke på usikkerhetsfaktorer som vil kunne spille inn på kostnader og inntekter for kjøper

av utviklingseiendom på Fornebu. Disse er valgt med bakgrunn i utviklingsområdet omfang.

Infrastruktur

For et prosjekt på denne størrelsen vil kostnader knyttet til infrastruktur kunne bli skyhøye, og det vil fort kunne oppstå diskusjoner om hvem som skal finansiere dette. Det var derfor ønskelig å finne ut av hvordan utvikleren så på dette, og om man gjorde noen vurderinger rundt dette før tomtekjøpet. Kunne man forvente en fordeling mellom utbyggerene når det kom til finansiering av utbyggingen, eller ville det bli gitt statlige midler til dette? Hvordan tenkte man og hvordan vurderte man denne risikoen?

Baneløsning

Ettersom man hadde fått med seg noe av planen for Fornebu, hadde man fått med seg at det skulle bygges ut skinnegående transport til Fornebu. I hvilken grad ville dette berøre utviklerne? Kunne utviklerene forvente at man skulle være med på finansieringen for dette? Ville baneløsningen ha noe å si for utbyggingene?

Utbyggingspotensial

Når det kom til utbyggingspotensialet, var dette noe man ønsket å finne ut av hvordan utviklerne tenkte i forhold til. Hvordan forholdt utviklerne/kjøperene seg til kommunens planer når det gjaldt arealutnyttelsen for Fornebu og det spesefikke området? Vil det være snakk om en forskjell på eksempelvis pluss/minus 500 boliger for et prosjekt, vil dette ha stor betydning for inntektsgrunnlaget. Har man kalkulert med et utbytte på eksempelvis 1000 kroner per kvm og gjennomsnittsboligen ligger på 100 kvm, vil det med enkel regning være snakk om 50 millioner den ene eller den andre veien.

Få tomten byggeklar

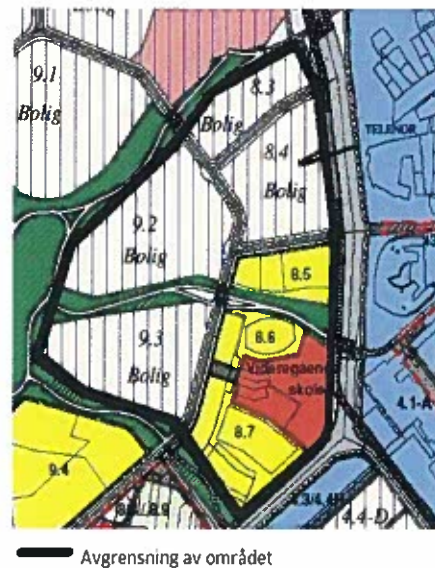
Har det oppstått problemer med behandling av reguleringsplaner, og har det vært andre momenter som har virket inn?

4.3 Valg av objekt for videre studie

For å få en redgjørelse av hvordan den tidlige fasen i eiendomsutvikling har gått på Fornebu, har selskapet Fornebu Utvikling ASA blitt valgt ut. Nedenfor følger det en oppsummering av hvorfor nettopp denne bedriften ble utpekt som objekt.

4.3.1 Fokusområde

I kapittelet *avgrensning av oppgaven* kom man frem til at det skulle velges et mindre fokusområde på Fornebu. Ved utvelgelse av område var det ønskelig å finne et område hvor flere utviklere holdt til. Området som etterhvert ble valgt er vist i **Error! Reference source not found.** Man trodde da at det var tre utviklere som holdt på her, og at tomtene var forholdsvis jevnt fordelt mellom dem. Videre undersøkelser og kartlegging av grunneiere på Fornebu generelt og i dette området spesielt, viste at det i hovedsak kun var Fornebu Utvikling



Figur 3. Fokusområde for oppgaven

ASA som drev sitt virke her. Det er derfor tatt utgangspunkt i deres selskap i den videre fremleggelsen. Ettersom det var vanskelig å oppdrive noe særlig informasjon rundt hva Fornebu Utvikling beregnet av kostnader og inntekter i prosjektet, har det kun blitt sett på helhetsomfanget av deres utviklingseiendom, og lagt vekt på planprosessens vilkår for utbyggingen ved antagelse om risiko for faktorene det blir gjort rede for. Det har derfor ikke blitt

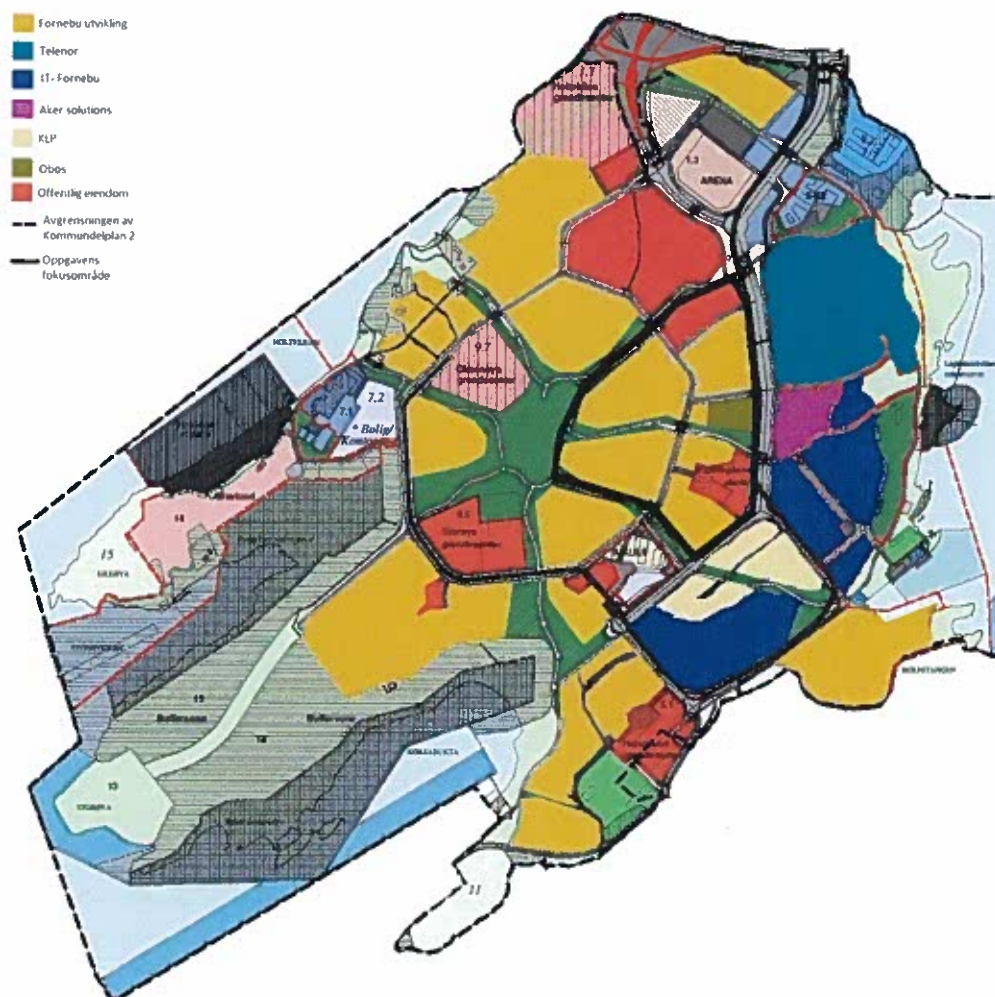
gjort noen tallberegninger for det spesefikke området eller Fornebu generelt, men man har sett på det totale kjøpet Fornebu Utvikling foretok, og hvilke momenter som kunne spille inn for dem med tanke på det som ble sett på som uforutsigbare faktorer som er nevnt i problemstillingen for verdi- og risikovurderingen.

4.3.2 Arealdisponering

Det har i perioden fra nedleggelsen av flyplassen vært flere eierskifter på Fornebu. Dette delkapittelet skal derfor gi leseren innsikt i hvordan fordelingen av grunneiendommene er samt en generell innsikt i Fornebuområdet.

Det startet med to grunneiere, Oslo kommune og Den norske Stat. Disse solgte videre til blant annet Fornebu Utvikling ASA og IT Fornebu ASA, som er de største utviklerne som holder på idag (mer om disse forholdene i kapittel 4.3). **Error! Reference source not found.** (under) gir en viss innsikt i eierandelene og hvem som holder til hvor på Fornebu. Det tas forbehold om at dette ikke er en helt korrekt fremstilling. Det er noe usikkerhet om hvor stor del som ligger i eie hos IT-Fornebu og KLP i området ved Rolfsbukta (mellom Rolfsbukta og Koksabukta).

Som det fremgår av oversiktskartet er det i hovedsak Fornebu Utvikling ASA som driver utviklingen av fokusområde for oppgaven. Innenfor området har de solgt en liten del til Obos som nå holder på med bygging av totalt 140 boliger (mørk grønt område). Det er også to tomter som ligger i offentlig eie, markert med rødt.



Figur 4. Oversiktskart over utviklernes grunneiendom (egen tilvirkning⁷)

4.3.3 Fornebu Utvikling ASA

Den 14. november 2006 ble selskapet Scandinavian Property Development (SPDE) stiftet, og Stein Haugbro ble ansatt som administrerende direktør. De hadde fra starten av en managementavtale med Aberdeen. Det første året i

⁷ Utarbeidet med grunnlag fra "Planoversikt Fornebu", informasjon fra intervju objektene Jørgen Stavrum og Hans Kristian Lingsom, samt de ulike utviklerenes hjemmesider. (www.klpeiendom.no, www.itfornebu.no, www.akersolution.com, www.fornebuutvikling.no)

selskapets levetid ble det gjort store oppkjøp. 29. mars 2007 kjøpte selskapet majoriteten av utviklingsprosjektene på Fornebu av Fornebu Boligspår for ca. 5,1 milliarder norske kroner. Det samme året fortsatte de med oppkjøp av alle aksjene i Hinna Park As i Stavanger (29.06.2007), kjøp av kontorutviklingsområdet K2 på Fornebu (26.09.2007), ble børsnotert 1. november, og på vegne av datterselskapet sitt SPDE Danmark A/S signerte de 19. november en avtale vedrørende kjøp av 80 % av aksjene i Odense Projektutviklingsselskab A/S. I 2008 avsluttet de managementavtalen sin med Aberdeen, og ansatte sin egen ledelse. Året etter solgte de noen av eiendommene sine på Fornebu som var avsatt til sentervirksomhet til KLP. De fikk også ny administrerende direktør dette året, styremedlem Morten Grongstad. Det var først i 2010 at selskapet offisielt endret navn til Fornebu Utvikling ASA, og i starten av 2011 ble Hinna-prosjektet i Stavanger solgt. Selskapet driver nå også med salg av Odense-prosjektet, og de legger ut næringseiendommene på Fornebu for salg (www.fornebuutvikling.no). Grunnen til dette er at selskapet nå har en strategi hvor de ønsker å fokusere på bolig, og ha Fornebu som fokus (Stavrum 2011⁸).

4.4 Fornebu

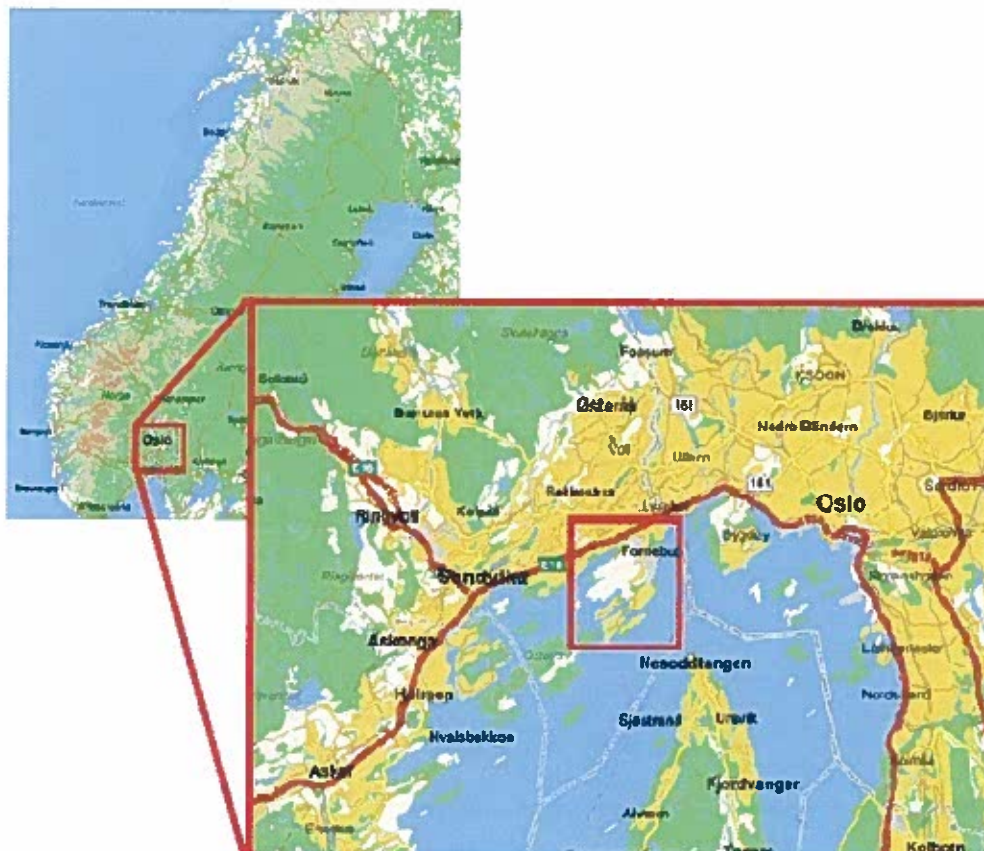
Videre følger en beskrivelse av Fornebus beliggenhet og stedets historie i korte trekk.

4.4.1 Beliggenhet

Fornebu ligger i Bærum kommune (Akershus fylke), ca 10 km fra Oslo sentrum. Stedet er en halvøy i Bærum kommune som ligger mellom Lysakerfjorden og Holtekilen, og binder Snarøya til fastlandet. Per dags dato er det hovedsakelig villabebyggelse på Fornebu. Det er planlagt et betydelig antall nye boliger her i fremtiden, og dette i form av store leilighetskomplekser i blant annet Koksabukta og Rolfsbukta. I tillegg har flere store bedrifter

⁸ Jfr. også (http://cws.huginonline.com/F/137613/PR/201102/1489424_1_1.html, 23.3.2011)

allerede etablert seg her, blant annet Telenor ASA, Aker Solutions og Norske skog, og det er flere som planlegger bygging.



Figur 5. Lokalisering av Fornebu, markert med rød firkant (Egen tilvirkning med kart hentet fra kart.gulesider.no)

4.4.2 Fornebus historie

Det vil i dette kapittelet bli gjort rede for Fornebus historie i korte trekk, helt fra de første gårdene til dagens situasjon på halvøyen, samt informasjon rundt beliggenheten. Dette kapittelet er på mange måter med på å belyse besvarelsen av problemstillingene som er satt for oppgaven vedrørende Fornebu. Teksten som er skrevet i dette kapittelet er stort sett utarbeidet med utgangspunkt i samtaler med Hans Kristian Lingsom og boken han har skrevet *Kampen om Fornebu* (Lingsom 2008).

4.4.2.1 Historien frem til nedleggelse av lufthavnen

Fornebuområdet har vært eid av ulike parter gjennom historien. Gårdene Fornebu og Oxenøen er datert tilbake til ca. år 600-1050. Frem til reformasjonen i 1537 var Fornebu eid av kirken, men ble da en del av kongens land. I løpet av de mange århundrene ble noen av gårdene på halvøyen gjort om til eneboliger, men området i seg selv var basert på landbruk frem til 1933. På 1930-tallet var man på utkikk etter en ny



Figur 6. Bilde fra flyplassområde 1939, (www.ableksikon.no)

hovedflyplass, og valget falt raskt på Fornebu, da man her hadde muligheter til å kombinere land- og sjøbasert lufthavn. Dette var et viktig argument for valget, da flytrafikken i Norge tidligere kun hadde vært basert på sjøfly (www.ableksikon.no). Det var Oslo kommune som kjøpte området og stod oppført som eiere. 1. juni 1939 åpnet Oslo lufthavn Fornebu. Det var ikke lenge flyplassen var forbeholdt sivilt bruk før krigen var et faktum, og tyskerne

Brohode: Tidligere brukt om befestning som hadde til hensikt å sikre egne tropper fri benyttelse av en bro, et pass eller en annen overgang over en hindring i terrenget. Man skjelnet mellom enkelt og dobbelt brohode. Ved et enkelt brohode fantes befestninger bare på den ene siden av hindringen; ved et dobbelt brohode hadde man befestninger på begge sider (www.snl.no)

brukte Fornebu som brohode. Likevel var det ikke lenge etter krigens slutt, at flyplassen igjen ble åpnet for sivil luftfart. Det skjedde en annen viktig hendelse på Fornebu ikke lenge etter krigen, som igjen førte med seg komplikasjoner i utviklingen av nåverende Fornebu (1998-2011). Flyplassområdet ble i 1947 overdratt til Den norske Stat. Det var en vederlagsfri eiendomsoverdragelse, men

avtalen inneholdt en viktig klausul som fastslo at området skulle tilbakeføres til Oslo kommune dersom flyplassen ble nedlagt. 45 år senere kom vedtaket om at

Norges hovedflyplass skulle flyttes fra Fornebu til Gardemoen. Grunnen var at Fornebu lufthavn var dimensjonert for to millioner passasjerer årlig, mens den enorme veksten i antall flypassasjerer var allerede på 90-tallet gått langt over hva Fornebu var dimensjonert for, og det var ingen mulighet for utvidelse på området. Den 7.oktober 1998, da det siste flyet tok av fra Fornebu (www.snl.no⁹), ble Oslo etter klausulen fra 1947 eiere av 1,9 km² og et eksisterende bygningsareal på 35000 m² (www.fornebuutvikling.no).

4.4.2.2 Planprosessen frem til godkjenning av kommunedelplan 2

Det har vært en lang prosess fra det i 1992 ble vedtatt at Fornebu lufthavn skulle legges ned. Det vil i dette kapittelet bli beskrevet hva som har skjedd på Fornebu, hvordan prosessen har foregått og hvilke parter som har vært involvert frem til godkjenningen av kommunedelplan 2.

Første steget i planarbeidet for utviklingen av Fornebu ble tatt våren 1993. To representanter¹⁰ for Bærum kommune, som er planmyndighet for Fornebu, foretok et studiebesøk til den nylig nedlagte flyplassen i Riem, syv kilometer utenfor bykjernen i München. Der var de allerede igang med planleggingen av etterbruken, og dette var samme type prosjekt som ventet på Fornebu. Man fikk da et innblikk i hvilke enorme dimensjoner som lå i oppryddingsarbeidet i forhold til stein, asfalt, betong og forurenset jord. De to representantene fikk innsikt i hvordan prosessen foregikk fra starten, og tok med seg mye god informasjon hjem.

I 1993/94 begynte man forsiktig å starte med planarbeidet. Bærum kommune var da igang med kartlegging av naturressurser, kulturminner og andre elementer som det kunne være verdt å ta vare på. Da man begynte å verne områder, fikk grunneirene opp øynene. Et verneverdig område kan ikke utbygges, noe som minker eiendomsverdien for grunneier. Luftfartsverket

⁹ (http://snl.no/Oslo_lufthavn%2C_Fornebu)

¹⁰ Hans Kristian Lingsom (den gangen Bærum kommunes plansjef for etterbruken av Fornebu) og Matz Sandman (Rådmann i kommunen) (Lingsom 2008)

hadde allerede utarbeidet planer hvor man så for seg 15 000 boliger, som ikke ville være mulig dersom man fortsatte med verning av flere områder. Staten hadde også gjort forutsetninger om at deres arealer skulle gi en verdi på 2,2 milliarder kroner, som skulle brukes til finansiering av utbyggingen på Gardermoen. Det ble sendt et brev fra Luftfartsverket til Bærum kommune våren 1994 hvor man forutsatte over 10 000 boliger på Fornebu. Dette var starten på diskusjonen rundt boligallet på Fornebu. Bærum kommune svarte med at boligallet måtte fastsettes etter hva området kunne tåle trafikk- og miljømessig.

Når det gjaldt planarbeidet for Fornebu, kom Bærum kommune og grunneierne etterhvert til enighet om en løsning hvor man først utredet en plan (kommunedelplan 1) som skulle ta for seg kritiske spørsmål som ville ha stor betydning for fremdriften for utbyggingen og det endelige resultatet. Dette var spørsmål som gjaldt prinsippene for utformingen av grønnstruktur, hovedtrekkene i arealbruken, lokalisering av fremtidige sentere, type kollektivtransport samt flytting av Snarøyveien eller ikke. Den neste planen (kommunedelplan 2) skulle angi en mer detaljert arealbruk for boliger, næringsområder, rekreasjon, samt fastlegge den overordnede infrastruktur og dele inn området i avgrensede felt egnet for regulering m.v.

Den første planen var kommunen godt igang med ved årsskiftet 1994/95. Parallelt med dette ble det utført konsekvensutredninger av ulike boligtettheter i regi av Statsbygg. Boligtallene det ble gjort utredninger av spente mellom 2 000 og 10 000 boliger. Statsbygg fikk også presset igjennom at konsekvensutredningene skulle fremvises før kommunedelplanen skulle legges frem. Planen utifra dette var at man skulle være klare våren 1995, og at kommunedelplanen kunne ferdigstilles iløpet av året. Det skjedde ikke, utredningene ble ett år forsinket, som igjen førte til forsinkelser for kommunens planarbeid. Oslo kommune stilte seg, etter et utspill hvor de sa de skulle fremlegge sin egen konsekvensutredning, solidarisk med Statsbygg.

Bærum kommune kom derimot med et vedtak november 1995 som skulle gjøre utredningene vanskeligere for Statsbygg. Vedtaket var at det skulle være et minstekrav på 150 kvm friluftareal per bolig på Fornebu.

Sommeren 1996 la Bærum kommune frem kommunedelplan 1. Man hadde da gått igjennom konsekvensutredningene til grunneierene om 2 000-10 000 boliger, og det hadde blitt gjort vurderinger av lokaliseringønske til Telenor, som hadde kunngjort interesse om å flytte hele virksomheten sin til Fornebu våren samme år. Man kom frem til at 5 000 boliger var et fornuftig utgangspunkt for videre planarbeid. Kommundelplanen viste også alternative løsninger for hovedveisystemet, og hadde konkludert med et forslag hvor Snarøyveien ble flyttet (noe Statsbygg mislikte sterkt da dette ville minke utbyggingsmulighetene deres).

Når etterhvert kommunedelplan 1 ble godkjent etter sluttbehandlingen høsten 1997, begynte man med arbeidet med kommunedelplan 2. Det ble lyst ut en konkurranse hvor ulike nordiske firmaer utarbeidet plankonsepter. Alternativet som vant kom fra det finske arkitektfirmaet Helin og Siitonen. Man ble enige om at dette forslaget skulle være grunnlaget for fullføringen av kommunedelplanen. Det skulle vise seg å bli vanskeligere enn antatt. Man måtte få gjennomført en konsekvensutredning av baneløsning til Fornebu. Etter mye om og men fikk man lagt ut kommunedelplan 2 våren 1999. Planen unnlot å ta stilling til avgjørelsen av baneløsningen, men hadde med alle alternativene tegnet inn. Bærum kommune hadde gjort sitt i denne omgang. Telenor hadde utført reguleringsarbeid parallelt med utarbeidelsen av kommunedelplanen, og begynte fortløpende med utbyggingen av det nye hovedkvarteret sitt. Norske Skog var allerede på plass på Oksenøen.

Planen ble godkjent av Miljøverndepartementet høsten 2000. Planen hadde da fått en økning med 1 000 boliger, som var en ren gavepakke til utviklerne. Oslo kommune, som fra tidlig av sa at de ikke ønsket å drive med utvikling utenfor

Oslos grenser og kun ønsket å selge eiendommene sine til høyest mulig pris, så nå sin mulighet til å selge. I mai 2001 ble salget mellom Oslo kommune og Fornebu Boligspår vedtatt, prisen var på ca. 3 milliarder norske kroner (www.ableksikon.no). Noen år senere ble en av Norges største eiendomstransaksjoner gjennomført da Scandinavian Property Development (nåverende Fornebu Utvikling) kjøpte opp arealet til Fornebu Boligspår for 5 milliarder norske kroner (www.ableksikon.no)

4.4.2.3 Infrastruktur, baneløsning og boligtall

Når det gjelder problemstillingen rundt baneløsning, var dette en sak som skulle vise seg å være meget omfattende og problematisk. Når man skal redegjøre for om man skal ha en baneløsning for et så stort prosjekt som Fornebu, snakker man om et meget vitalt spørsmål, enten skal man ha det eller ikke. I 1994 ble det satt sammen en samarbeidsgruppe som skulle ta seg av planleggingen rundt vei- og kollektivløsninger. Man fant fort ut at for å kunne bygge det antall boliger og arbeidsplasser man ønsket, var det ingen tvil om at man måtte ha en baneløsning. Først og fremst var det Statens Vegvesen som stilte kravene om at det ikke ville være mulig å få til utbyggingen av så mange boliger og arbeidsplasser uten. Allerede fra planarbeidet med kommunedelplan 1 var baneløsning noe man forutsatte. Når det kom til utarbeidelsen av kommunedelplan 1 ble det fra det som den gangen var Planleggings- og Samordningsdepartementet¹¹ sagt at Bærum kommune ikke bare skulle ønske at det skulle komme en bane, de måtte kreve det. Bærum kommune kom da ut med at det ville bli innført rekkefølgebestemmelser som ville kreve at skinnegående transport måtte være på plass før man kunne starte utbyggingen. Under bearbeiding av kravet, ble dette vurdert som et noe strengt krav, og man skjønnte at dette ville føre til betydelige forsinkelser for utviklingsprosessen på Fornebu. Man kom derfor med en forutsetning om at baneløsningen skulle være finansiert og det skulle foreligge en godkjent gjennomføringsplan. Dette

¹¹ Departementet ble opprettet i 1997, og senere samme år nedlagt. Oppgavene de utførte ble ført over til Arbeids- og administrasjonsdepartementet og ivaretas nå av [Fornyings- og administrasjonsdepartementet](http://www.snl.no) (www.snl.no)

ble prinsippet i kommunedelplan 2. Det ble fra Statens Vegvesen utført konsekvensutredninger med alternativer med alt fra 4 000 til 7 000 boliger og 15 000-30 000 arbeidsplasser. Etter videre planlegging kom man til slutt frem til en plan med automatbane fra Fornebu til Lysaker. Denne løsningen ble fastslått i 2003 av Fylkestinget, og senere bekreftet i 2005. Dette alternativet ble ferdig regulert og kostnadene var estimert til 1,2 milliarder norske kroner. Finansieringen var på plass i form av statlige midler samt bidrag fra utbyggerene. Den videre planleggingen ble derfor utført med tanke på dette forslaget. I 2007 endret fylkeskommunen synet på automatbane, og ønsket nå å gå tilbake på løsningen om bybane. Denne løsningen som man per idag ønsker, har et kostnadsbilde på 4,5 milliarder. Dette må finansieres gjennom Oslopakke 3, bompenger, og eventuelt bidrag fra utviklerne (som isåfall må være av eget ønske og vil trolig være lite sannsynlig at gjennomføres). Når det gjelder prosessen i arbeidet med bybaneløsningen er det nå Norconsult som utreder planer på oppdrag fra Ruter (Lingsom 2011).

Man kom etterhvert frem til at det skulle bygges ut 6 000 boliger og 20 000 arbeidsplasser på Fornebu, men spørsmålet rundt hvor mye man kunne bygge før metroen var oppe, måtte også besvares. Det var kapasiteten i veinettet samt parkeringsrestriksjonene som ble nøklene til svaret. Statens Vegvesen kom med en forutsetning at biltrafikken ikke skulle overstride det nivået som var tilfelle da flyplassen var operasjonell, som tilsvarte ca. 35 000 ÅDT. Med andre ord kunne Statens Vegvesen foreta tellinger og kreve at byggingen skulle stoppe når man oversteg denne trafikkmengden. Dette var et noe vanskelig utgangspunkt å ta stilling til, så man forhandlet frem en plan hvor man skulle få bygge 2 500 boliger før skinnegående transport var på plass. Det er dette som blir betegnet som utbyggingsfase 1. De resterende boligene skal i utgangspunktet bygges når bybanen er på plass (utbyggingsfase 2), men man har allerede skjønnet at det fort kan gå mange år uten noe form for aktivitet på Fornebu hvis dette skal

ÅDT- årsdøgntrafikk. Det er et gjennomsnitt av antall kjøretøy som passerer et punkt i løpet av ett år, dividert på antall døgn i året
--

oppretholdes. Det jobbes derfor med å utrede løsninger for å få til planer som gir grunnlag for noe mer utbygging. En av de foreløpig mest trolige løsningene som kan gi grunnlag for mer utbygging er å øke busstrafikken, men dette vil på ingen måte erstatte den skinnegående trafikken.

Som med det meste som gjelder kostnader, oppstår det fort problemer rundt betaling, og når det gjaldt den tekniske infrastrukturen på Fornebu, var dette intet unntak. Før man kunne starte noe som helst av utbyggingen på Fornebu, måtte man ha et nytt hovedanlegg for teknisk infrastruktur. Det eksisterende anlegget hadde ikke kapasitet til den enorme utbyggingen, og det oppstod en strid om hvem som skulle betale for utbyggingen og vedlikeholdet. Løsningen på problemet ble at Bærum kommune brukte Plan- og bygningslovens bestemmelse om at det er utbygger som skal ta seg av infrastrukturen frem til og langs med tomten¹². Bærum kommune definerte hele utbyggingsområdet som "tomten". Det var derfor grunneierene som måtte stå for utbyggingen. Utbyggingen av nettet innebar i første omgang å få lagt hovedledning inn til området. Løsningen ble å legge hovedledningen fra eksisterende nett ved Strand-/Høvikområdet og over Holtekilen. Når det gjaldt bygging og finansiering av anleggene, brukte de to partene litt tid på å komme til enighet i startfasen, noe som var uheldig for Telenor sin utbygging. I tidligere avtaler hadde Bærum kommune forpliktet seg til å hjelpe Telenor med å komme igang. De kom derfor med et tilbud om å forskuttere leggingen av ledningen, og grunneierene kunne betale tilbake senere. Dette ønsket ikke grunneierene, så man kom med et nytt forslag, som etter litt diskusjoner og fremhenting av tillatelser gjennom lovverket ble endelig. Bærum kommune bygde ut ledningen inn til Fornebu med egne midler, mot at fremtidige beboere og næringsliv måtte gå med på en ekstraordinær tilknytningsavgift. Nå var det opprydningen av Fornebu samt infrastrukturen på området som ventet. Oslo kommune og Staten kom etterhvert til enighet om hvordan dette skulle løses. De dannet et eget selskap som skulle ta seg av dette, kalt Fornebu Infrastruktur. Det ble

¹² Jfr. lov av 27.06.2008 pbl. §18-1, av den gamle loven lå dette under §67 i pbl.

kartlagt hvor stort omfang det var av forurensning, som man fant ut ikke var av signifikant mengde, samt å fjerne dette. Videre foretok de seg arbeidet med bygging av veinett samt vann- og avløpsnett på området. De tok seg i tillegg av utbyggingen av Snarøyveien, som er en riksvei, og skal da i utgangspunktet ikke bekostes av grunneier. Kostnadene for infrastrukturen endte på omlag 1,5 milliarder norske kroner.

4.3 Utviklingens tidlige fase på Fornebu

I dette kapittelet vil den tidlige eiendomsutviklingsfasen for Fornebu Utvikling ASA bli belyst. Det er som nevnt i kapittel 4.3.1 tatt utgangspunkt i det totale eiendomskjøpet Fornebu Utvikling ASA foretok seg. Fremstillingen kommer fra samtaler med Jørgen Stavrum og utifra historien som er fortalt.

4.3.2 Ideutvikling, tomtesøk, tomtekjøp

Etter samtaler med Jørgen Stavrum kom det frem at Fornebu Utvikling ASA ikke gjennomførte ideutvikling eller tomtesøk før de foretok kjøpet av eiendommene sine. Dette forklarer han med at det ikke var et normalt tomtekjøp i den forstand at man foretar disse arbeidsoppgavene, men et oppkjøp av selskapet Fornebu Boligspare, som eide tomtene. Det var derfor heller snakk om vurderinger rundt prosjektet som allerede forelå. Når det gjaldt selve kjøpet av tomtene, var dette et direkte kjøp.

4.3.3 Verdi- og risikovurderinger

Som nevnt i innledningen vil kun de momentene som ble antatt som viktige i denne sammenheng, fokusert på i de neste delkapitlene.

4.3.3.1 Infrastruktur

Som det kommer frem av historien bak Fornebu, var spørsmålet om infrastrukturen noe som tilfalt de tidligere grunneierene, som gjennomførte hele planleggingsarbeidet rundt dette. Derfor var ikke Fornebu Utvikling ASA

sin risikovurdering rundt infrastruktur et tema. Jørgen Stavrum kunne derimot fortelle at det forelå en utbyggingsavtale som gikk på sosiale infrastruktur. Fornebu Boligspær inngikk en utbyggingsavtale med Bærum kommune som kom med bestemmelser om at utbygger må ut med et visst beløp til sosial infrastruktur per kvadratmeter man bygget ut. Dette var dog ikke en risikofaktor da det var noe man var klar over ved avtaleinngåelsen. Når det gjaldt forurensning i grunnen av tomtene var dette noe man ikke så på som på som noen overhengende risiko, da dette som nevnt var gjort rede for og ryddet opp i før man kjøpte. Fornebu Utvikling ASA har på noen av områdene sine måttet håndtere minimale punktforurensninger i grunnen, men det har ikke vært i noe nevneverdig skala.

4.3.3.2 Baneutbygging

Når det kommer til spørsmålet om baneutbyggingen var dette en faktor som når det gjelder kostnader i forhold til utbyggingen allerede var besvart. Videre spekulasjoner ligger i når banen blir ferdigstilt, da dette enda ikke har blitt fastsatt. De vurderingene som ble foretatt i forhold til dette ligger på om det ville blitt gitt dispensasjon fra bestemmelsene rundt fase 2, altså om det ville komme løsninger som vil gi mulighet for å bygge ut noe av områdene som ligger under denne fasen. Dette var dog ikke noe man vurderte som noe stort moment, da det ligger nok av arbeid med tomtene som ligger i fase 1.

4.3.3.3 Utbyggingspotensiale

Det var ved utarbeidelsen av kommunedelplan 2 uvisst hvor mange boliger som skulle bli tillatt å bygge på Fornebu. Som beskrevet i historien frem til kommunedelplan 2 ble vedtatt, var det snakk om flere forslag til boligantallet, og man kom til slutt frem til 6 000 boliger. Fornebu Utvikling ASAs vurdering fokuserte i hovedsak på når fase 2 vil kunne starte, da spørsmålet om antallet boliger allerede var bearbeidet. Selskapet har forøvrig lagt en strategi hvor de konsentrerer seg om ferdigstillelse av alle tomtene som ligger under fase 1, før de tar fatt på tomten som ligger under fase 2.

4.3.4 Få tomten byggeklar

I samtale med Stavrum fra Fornebu Utvikling ASA kom det frem at når det gjaldt å få godkjent reguleringsplaner og få tomten byggeklar, har dette gått mer eller mindre smertefritt. Samarbeidet med kommunen har vært bra og planen har blitt behandlet fortløpende uten nevneverdig forsinkelser. Det samme ble sagt av Hans Kristian Lingsom, noe som kan tyde på gjengs enighet mellom partene i prosessen.

5 Konklusjon

Denne delen består av en oppsummering av hele oppgaven. Først vil det bli gitt en konklusjon av problemstillingene oppgaven ble innledet med. Videre følger en vurderinger av oppgaven, og til slutt forslag til muligheter for videre arbeid med temaet.

Eiendomsutvikling i tidlig fase er arbeidet som blir foretatt fra man har en utviklingsidé til man har en tomt som er klar for bygging. Det starter med en idéutvikling, deretter foretar man et tomtesøk på bakgrunn av dette. Videre er det forhandlinger med grunneier, verdi- og risikovurderinger og deretter erverv av tomten. Til slutt i fasen jobbes det for å få tomten byggeklar.

For å sette eiendomsutvikling i tidlig fase i sammenheng med arbeidet på Fornebu, ble det foretatt et studie av Fornebu Utvikling ASA. Her fremkom det at det ikke ble utført noen idéutvikling eller tomtesøk før kjøpet av tomtene, som var et direkte kjøp mellom Fornebu Utvikling ASA og Fornebu Boligspår.

Videre ble det lagt fokus på tre faktorer man antok kunne innebære høy risiko, nemlig infrastruktur, baneløsningen og utbyggingspotensiale. Dette var på ingen måte noen store risikomomenter for selskapet. Grunnen til det var at risikoen rundt infrastruktur ikke var noen utfordring i og med at den var ferdigstilt gjennom tidligere grunneiere. Når det kom til spørsmålet om utbyggingspotensialet var dette noe som hadde vært såpass bearbeidet og mer eller mindre fastsatt, at man så ikke på dette som noen risikofaktor. Baneløsningen ga noen små momenter i forhold til når man kan vente oppstart av byggefase 2, men ingen nevneverdig påvirkningsfaktor for kjøpet.

Det å få tomtene byggeklare har gått bra, ettersom man har hatt et godt samarbeid med kommunen. Tiden rundt søknadsbehandling har ikke utmerket seg den ene eller andre veien.

Man har merket seg at for utviklere vil den tidlige fasen i eiendomsutvikling være forskjellig fra prosjekt til prosjekt. På Fornebu lå de fleste usikkerhetsmomentene i tiden da Oslo kommune og Den norske Stat var grunneiere, og det var de som satt med det meste av vurderingene rundt verdi- og risikofaktorene denne oppgaven tar for seg. Fornebu Utvikling ASA har i veldig liten grad måttet forhold seg til dette, og har hatt andre arbeidsoppgaver å ta for seg i prosjektets tidlige fase.

5.1 Vurdering av oppgaven

Da denne oppgaven er ment for at også personer uten bakgrunn innenfor feltet eiendomsutvikling skal kunne lese og forstå innholdet, vurderes fremstillingen av hva eiendomsutvikling i tidlig fase er som godt dekkende. Litteraturen som ble brukt for å besvare spørsmålet er utarbeidet av personer som har god kunnskap rundt området. Det kunne allikevel vært ønskelig å fått innspill fra ulike eiendomsutviklere i større og mindre firmaer, som kunne kommet med konkrete eksempler på hvordan de forholder seg til denne fasen i det virkelige liv. Dette ble ikke prioritert i denne oppgaven for avgrensningens skyld.

Besvarelsen rundt spørsmålene om den tidlige fasen på Fornebu, er noe vag. Det ble tidlig i arbeidet med oppgaven valgt ut et fokusområde, som viste seg å ikke svare til forutsetningene man ventet for det. Da området ble valgt ut hadde man troen om at det var flere utviklere som holdt til her, og at man med det kunne få et bedre sammenligningsgrunnlag. Det ville derfor vært til fordel å foretatt en bedre analyse av området man valgte, før man gikk videre med dette område.

Det har forøvrig blitt opparbeidet en meget god kjennskap til Fornebu som utviklingsområde. Historien som kommer frem er en kortfattet fremstilling, men man får med seg de viktigste spørsmålene som er relevant for besvarelsen av oppgaven. Når det kommer til troverdigheten av faktaene som blir fremlagt ses de på som troverdige da de er utarbeidet med hjelp fra plansjefen for

etterbruken av Fornebu, Hans Kristian Lingsom. Dette i form av boken han har skrevet *Kampen om Fornebu* og samtaler med ham.

De to samtaler som ble foretatt var ganske forskjellige når det gjelder validiteten av dem. Samtalen med Hans K. Lingsom ble tatt opp med diktafon og man fikk svar på mye av det man ønsket, og det var en meget god samtale. Når det gjelder samtalen med Jørgen Stavrum, var det her ønske fra intervjuobjekt om å ikke bruke diktafon. Det var flere av spørsmålene han heller ikke kunne svare på grunnet bedriftens interne policy, i tillegg til at mange av spørsmålene allerede var besvart gjennom intervjuet med Hans Kristian Lingsom. Det er likevel ingen grunn til å betvile intervjuobjektens reliabilitet.

5.2 Mulighet for videre arbeid med oppgaven

Temaet som blir tatt opp i oppgaven er svært omfattende, og det er mange muligheter for å gå i dybden i de ulike trinnene av eiendomsutviklingen. Når det gjelder delen om Fornebu vil det være muligheter for å gå videre og dypere inn i spørsmålene rundt den tidlige fasen. Det ville vært interessant å ta for seg hva staten som grunneiere så for seg av planer, finne ut av hvilke verdier de har klart og opparbeide seg, samt og forske på ulike alternativer for utvikling og regne på avkastning for disse. Det kunne videre vært spennende å se på utviklingen som har vært når det gjelder markedet på Fornebu, eksempelvis om antagelsene de ulike utviklingsfirmaene kom med fra start av har stemt med dagens bilde. Det er med andre ord flere innfallsvinkler for videreutvikling av denne oppgaven.

6 Kilder

6.1 Bøker

Advokatfirmaet Wikborg, R. C. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Gripsrud, G., Olsson, U. H. & Silkoset, R. (2004). Metode og dataanalyse: med fokus på beslutninger i bedrifter. Kristiansand: Høgskoleforl.

Jensen, R. H. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Johansen, L. E. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Kristoffersen, Ø. R (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Lingsom, H. K.(2008). Kampen om Fornebu. Lysaker: Dinamo Forlag. 229 s. s.

Meel, B. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Røsnes, A. E. (2009). Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

Røsnes, A. E. & Kristoffersen, Ø. R. (2009). *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling.* Oslo: senter for eiendomsfag. 228 s. s.

6.2 Dokumenter

Bøvre, H. (2008). *Strategi for eiendomsutvikling.* Hbconsult. 24 s. s. Lokalisert 15.02.2011. Tilgjengelig fra: <http://kobe.be.no/kobedokumenter/kurs/KOBE-konferansen2008/2-1010HaraldBoevre.pdf>

6.3 Internett

Asker og Bærums Budstikke.

- Søkeord: Fornebu. Lokalisert 06.04.2011. Tilgjengelig fra: http://www.ableksikon.no/Fornebu_flyplass_i_B%C3%A6rum
- Søkeord: Fornebu Boligspare AS. Lokalisert 10.04.2011. Tilgjengelig fra: http://www.ableksikon.no/Fornebu_Boligspare_AS

Fornebu Utvikling ASA .Vår historie. Lokalisert 06.04.2011, tilgjengelig fra: (<http://www.fornebuutvikling.no/historie-og-bakgrunn/category148.html>)

Kunnskapsforlaget: Store Norske Leksikon.

- Søkeord: Brohode. Lokalisert 04.04.2011. Tilgjengelig fra http://www.snl.no/brohode/milit%C3%A6r%2C_tidligere.
- Søkeord: Planleggings- og samordningsdepartementet. Lokalisert 05.05.2011. Tilgjengelig fra: http://www.snl.no/Planleggings-og_samordningsdepartementet

Regjeringen: Kommunal- og regionaldepartementet.

- *Søkeord: Utbyggingsavtale . Lokalisert 12.04.2011. Tilgjengelig fra:*
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd.html?id=504>
- *Søkeord: Mer om utbyggingsavtaler. Lokalisert 12.04.2011.*
Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/bolig-og_bygningspolitikk/byggesak/ubbyggingsavtaler/mer_om_utbyggingsavtaler-2.html?id=85652

Statens Kartverk

- *Søkeord: Grunnboksutskrift. Lokalisert 15.04.2011. Tilgjengelig fra:*
<http://www.statkart.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=4857>
- *Søkeord: Matrikkelen. Lokalisert 15.04.2011. Tilgjengelig fra:*
<http://www.statkart.no/nor/Matrikkel/>

Statistikkbanken. Tabell: 03149: Privathusholdninger, etter type og eie/leie av bolig (K) (B). Lokalisert 22.03.2011. Tilgjengelig fra:
http://statbank.ssb.no/statistikkbanken/Default_FR.asp?PXSid=0&nvl=true&PLanguage=0&tilside=selectvarval/define.asp&Tabellid=03149

6.4 Personlige kilder

Lingsom, H. K. (2011). Rådmannens Direktør (Bærum kommune)

Stavrum, J. (2011). Direktør sektor bolig (Fornebu Utvikling ASA)

7 Vedlegg

Vedlegg 1: Akkvisitørens rolle ved kontakt med grunneier ved erverv av tomt

	Akkvisitør blir oppsøkt av salgmotivert grunneier	Akkvisitør oppsøker grunneier med ukjent salgsmotivasjon	Akkvisitør deltar i budrunde for kjøp av grunneiers utviklingstomt	Akkvisitøren blir oppsøkt angående samarbeid for utvikling av eiendom
Akkvisitørens tilnærming til søkefasen	Passiv. Lar mulige tilbydere ta kontakt	Aktiv. Tar selv kontakt med mulige selgere	Semiaktiv. Blir gjerne kontaktet av en tredjepart, megler, advokat eller en type utlysning. Kan utløses av de to foregående situasjonene	Semipassiv. Det kan ofte være konkurrerende aktører som Besitter utviklingseiendom, hvor de ønsker et samarbeid for gjennomføring
Fordel	Grunneieren vil være motivert for salg. Fordelaktige priser	Akkvisitøren har gjort forarbeidet og har mer kontroll rundt utviklingspotensialet	Høyeste tilbyder får normalt tomten, gitt at de ulike tilbudene lar seg sammenligne hva angår betingelser. Akkvisitør kan vurdere tomtens egenhet ved befaring før man tar kontakt med selger eller representant for selger	Får delaktighet i utviklingstomter som må antas å være mer attraktive i forhold til situasjonen hvor en grunneier tar kontakt
Ulempe	Ikke nødvendigvis grunneiere mer kurante og lett omsettelige tomter som tar kontakt. Negativ utviklingshistorikk	Diskusjon rundt kjøpsbetingelsene kan bli uventet vanskelig. Grunneier kan være skeptisk til tilbudet fra akkvisitør i forhold til markedsverdi og vil muligens kjøre en budrunde for å sjekke om det er et respektabelt bud fra akkvisitøren	Kun salgbetingelsen som normalt avgjør salget. Større sannsynlighet for en høyere pris enn antatt. Liten til ingen kontakt mellom selger og kjøper. Ofte eiendom hvor selger ønsker kortsiktig betaling og hvor hele kjøpssummen skal betales	Det vil i første rekke være aktørene som har tatt kontakt som sitter i lederstet som utvikler. Større avgjørelser "må" gjennom dem
Praksis og mulige utfall	Sjelden passende tomt i forhold til akkvisisjonsplan, idé og prosjekt. Gir sjelden kjøp	Det vil være en fordel for utviklingfirmaer å ha opparbeidet seg et positivt omdømme. Dette kan gjøre troverdigheten overfor grunneiere mer positiv. Viktig å tenke seg om når man forhandler kjøpsbetingelser. Gjør dette ruddig og balansert for begge parter, kan fort selger snakke varmt videre om utviklers bedrift	Det vil i stor grad være markedet som styrer prisen for den aktuelle tomten. Ofte vil størrelsen og kompleksiteten av utviklingseiendommen styre antallet reelle budgivere. Ved store og komplekse tomter vil det være få reelle, mens ved små og "enkle" tomter vil det ofte være vesentlig flere potensielle kjøpere	Vanlig blant større bedrifter i praksis. Dette for å oppnå en mer hensiktsmessig spredning av investeringer og risiko.

Vedlegg 2: Intervjuguide til Fornebu Utvikling ASA

Jeg er en student ved Universitetet for miljø- og biovitenskap i Ås. Jeg holder på med masteroppgaven nå, som er det siste og avsluttende momentet for mitt toårige masterstudie.

Formålet med oppgaven jeg skriver er å få innsikt i eiendomsutvikling i tidlig fase. Jeg ønsker å finne ut av hvordan teori stemmer overens med det virkelig liv. Jeg har valgt Fornebu som analyseområde da det har vært flere eiendomsaktører som ønsker å være med i utviklingen her. Fornebu er i tillegg i nærheten av mitt hjemsted, og jeg har hatt ønske om å lære mer om prosessen rundt utformingen av området. For å begrense oppgaven har jeg valgt ut et område som fokuspunkt, nemlig områdene 8.3- 9.3 med unntak av 9.1 fra Planoversikt Fornebu 01.07.2009.

I forbindelse med dette ønsker jeg å intervju firmaet som utvikler dette området, nemlig Fornebu Utvikling ASA.

All informasjon vil bli behandlet konfidensielt, og skal kun brukes i denne oppgaven.

Går det bra at jeg bruker diktafon? JA/NEI

Personalia:

1.

- Stilling?
- Utdannelse/fagkunnskaper?
- Hva slags prosjekter har du vært delaktig i?
- Hvilke(-n) stilling(-er) har du hatt i de ulike prosjektene?

Finne ut hvilken bakgrunn og erfaring intervjuobjektet har

Generelt om den tidlige fasen

2.

- Hva definerer du som den tidlige fasen i eiendomsutvikling?
- Hvilke oppgaver vil du si hører innunder den tidlige fasen i eiendomsutvikling?

Spørsmålet stilles for å finne ut hva Fornebu Utvikling ASA definerer som den tidlige fasen og hvilke oppgaver de ser på som relevante for denne fasen

3.

- Holder dere på med utviklingsideer før dere utfører tomtesk, eller utvikler dere ideene utifra tomter dere allerede eier?

Få innsikt i hvordan de forholder seg til idéfasen i utviklingen

Tomtekjøp

4.

- Ved eiendomskjøp, hvilke momenter legger dere størst vekt på når dere skal ta beslutningen?
- Hvilke foranalyser foretar dere før dere tar de endelige beslutningene om tomtekjøp?
- Foretrekker dere direktekjøp eller opsjonsavtale?
- Hvordan stemte dette overens med oppkjøpene på Fornebu?
- Er oppkjøpet på Fornebu et direktekjøp eller en opsjonsavtale?

Finne ut av hva bedriften ser på som risikomomenter og finne ut av hvilke risikoer bedriften er villig til å ta samt hvordan de har forholdt seg til dette på Fornebu

5.

Hvilke av disse situasjonene passer best når det gjelder deres måte å komme i kontakt med grunneiere for snakk om eiendomskjøp:

- blir kontaktet av salgsvillige grunneier(-e)?
- tar selv kontakt med grunneier(-e)?
- deltar i budrunde for kjøp av utviklingstomt?
- blir oppsøkt av andre aktører som ønsker samarbeid om utvikling av deres tomt?

6.

- Passer noen av situasjonene over i forhold til oppkjøpene deres av eiendommene på Fornebu?

Finne ut av hvordan de normalt kommer i kontakt med grunneiere ved erverv, og hvordan det foregikk ved Fornebueiendommene.

7.

- Har reguleringstatusen stor betydning for dere ved tomtesøk?
- Hva er mest ønskelig av regulert og uregulerte tomter for dere, eller har dette ingen betydning?
- Hva var reguleringsstatus for tomtene i området 8.3-9.3 da dere ervervet dem?
- Var reguleringsstatusen av tomtene dere kjøpte en stor faktor når dere vurderte oppkjøp?

Jeg vil her finne ut av hvordan bedriften ser på reguleringsstatus ved tomtesøk og oppkjøp, til vanlig og ved Fornebuoppkjøpene

8.

- Hvilke kilder bruker dere ved innhenting av data rundt eiendommer?
- Har det vært noen spesielle kilder for Fornebueiendommene?

Jeg ønsker å finne ut av hvordan utviklere opparbeider seg opplysninger om eiendommer.

Aktører som er involvert i den tidlige fasen

9.

- Under den tidlige fasen, kan du liste opp hvilke aktører som er involvert?
- Gjør dere alt selv i den tidlige fasen?

Jeg stiller spørsmålet for å finne ut om de leier inn aktører og i såfall til hva.

10.

- Hvordan føler dere kontakten med det offentlige har vært på Fornebu?
- Har dere sett på den offentlige saksbehandlingen som en risikofaktor?

Få innsikt i hvordan samarbeidet med det offentlig har vært og hvilken risiko de forbinder med den offentlige saksbehandlingen.

11.

- Har dere kontaktet andre eiendomsaktører vedrørende samarbeid om utvikling av eiendommene deres?
- Bruker dere samme utbyggingsfirma til alle prosjektene deres på Fornebu?
- Står dere selv for salg?

Finne ut av om de gjør alt selv eller om de samarbeider med noen.

Kostnader og inntekter

12.

- Ved beregninger av avkastning for eiendommene deres på Fornebu, hvilke faktorer har dere lagt vekt på?
- Bruker dere samme prosedyre ved andre prosjekter?

Formålet med spørsmålet er og finne ut om det har vært faktorer ved Fornebu utviklingen som kunne stoppet hele prosjektet.

13.

- Når det gjelder kostnader rettet mot infrastruktur, offentlig bygg etc. Er disse kostnadene medberegnet fra starten av kostnadsberegningene for prosjektet?
- Ved området jeg har lagt fokus på (8.3-9.3), har det dere hatt kostnader når det gjelder infrastruktur og fjerning av forurensning?
- Hvis ja, har det vært noen form for spleiselag med andre aktører?
- Hvordan har fordelingen i såfall vært?

Jeg vil finne ut om kostnader til inrastruktur, offentlige bygg o.l samt fjerning av forurensning på Fornebu, og hvordan de har blitt finansiert.

14.

- Hvilke utbyggingskostnader har dere brukt i kalkylene deres for hendholdsvis bolig og kontor/industri? (ca-tall)
- Hvilke salgspriser beregnet dere med i kalkylene deres deres for hendholdsvis bolig og kontor/industri? (ca-tall)

Formålet med spørsmålene er å finne ut av hva de har beregnet av salgskostnader og utbyggingskostnader.

15.

- Har det oppstått noen problemer/risikofaktorer ved dette prosjektet?
- Hvis ja, hvordan oppsto de og hvordan håndtert dere disse problemene?

Finne ut av om det har oppstått noen problemer og evt. hvordan bedriften håndtert problemene.

Vedlegg 3. Intervjuguide- Hans Kristian Lingsom, Bærum kommune

Jeg er en student ved Universitetet for miljø- og biovitenskap i Ås. Jeg holder på med masteroppgaven nå, som er det siste og avsluttende momentet for mitt toårige masterstudie.

Formålet med oppgaven jeg skriver er å få innsikt i eiendomsutvikling i tidlig fase. Jeg ønsker å finne ut av hvordan teori stemmer overens i forhold til det virkelige liv. Jeg har valgt Fornebu som analyseområde da det har vært flere eiendomsaktører som ønsker å være med i utviklingen her. Fornebu er i tillegg i nærheten av mitt hjemsted, og jeg har hatt ønske om å lære mer om prosessen rundt utformingen av området. For å begrense oppgaven har jeg valgt ut et område som fokuspunkt, nemlig områdene 8.3- 9.3 med unntak av 9.1 fra Planoversikt Fornebu 01.07.2009.

I forbindelse med dette ønsker jeg å intervju en som har vært involvert i prosjektet fra kommunen. Etter anbefaling fra veileder Berit Nordahl, samt studering av Bærum kommunes nettsider falt ønsket om intervjuobjekt på deg.

All informasjon vil bli behandlet konfidensielt, og skal kun brukes i denne oppgaven.

Går det bra at jeg bruker diktafon? JA/NEI

Personalialia:

1.
 - Stilling?
 - Utdannelse/fagkunnskaper?
 - Har du hatt flere arbeidsgivere enn kommunen?
 - Hvordan type prosjekter har du vært delaktig i?
 - Hvilke(-n) stilling(-er) har du hatt i de ulike prosjektene?

Finne ut hvilken bakgrunn og erfaring intervjuobjektet har

Generelle spørsmål rundt Fornebu

2.

- Har det blitt gjort nye utredninger om automatbane, bybane til Fornebu, eller er alt lagt på is?
- Vil det være buss (og evt. båt) som er eneste kollektivtilbud fra Fornebu hvis ikke?

Få rede på om det er noe arbeid med baneløsning og finne ut om man har noen alternativer til baneløsningene

3.

I kommunedelplan 2 står det at det skal bygges 5000 leiligheter og 15000 arbeidsplasser.

- Har det blitt gjort endringer i disse planene?

Spørsmålet stilles for å finne ut om det er gjort endringer i kommunedelplan 2 vedrørende utbygnings størrelsesorden

4.

Det snakkes om flaskehals ved E18, og at det må gjøres noe med dette før utbyggingsfase 2 på Fornebu kan starte.

- Er det noen konkrete planer her?
- Hva omfatter utbyggingsfase 2?

Finne ut hvordan man ligger an i forholdt til E18-utbygging, hva utbyggingsfase 2 inneholder og om startskuddet for utbyggingsfase 2 kommer til og bli overholdt

Den tidlige fasen

5.

- Har grunneierene/utviklerene på Fornebu på noen måte påvirket planarbeidet kommunen har foretatt?

6.

- Har kommunen selv stått for regulering av de ulike tomtene, eller har de ulike grunneierene tatt seg av dette?
- Hvis grunneierene har foretatt arbeidet med regulering: Hvor lang varighet har behandling og godkjenning av planene tatt?
- Har det tatt lengre tid enn normalt?

7.

- Hvordan syns du/dere i kommunen utviklerne har stilt seg til den helhetlige planleggingen av Fornebu?

Spørsmålene stilles for å få en ide om omfanget av planarbeidet på Fornebu

Kostnader til infrastruktur og forurensning

8.

- Hvordan foregår fordelingen av kostnader til infrastruktur ved nye utviklingsområder og spesielt for Fornebu?
- Har det vært noe form for spleiselag generelt for hele Fornebu?
- Hvordan har trenden vært for kommunen i andre saker, "skal" utviklerne normalt betale eller er det kommunen?

9.

- Når det gjelder forurensningen som måtte fjernes på Fornebu, hvem tok på seg kostnadene for dette?

Få et innblikk i hvordan kommunen fører saker rundt kostnader vedrørende infrastruktur og forurensnings spørsmål

Området 8.3-9.3 (utenom 9.1)

Dette er området jeg har valgt å legge hovedfokus på

10.

- 8.3-8.7 står som bolig fase 1, er alle disse ferdig regulert og byggeklare?
- 9.2-9.3 står som bolig senere (antar at dette da er utbygningsfase 2), er noen av disse tomtene ferdig regulert?

Formålet med dette spørsmålet er å se hvor langt de er kommet i saksgangen ved området

11.

- Står Bærum kommune som utbygger av den videregående skolen som skal oppføres i felt 8.6?

Finne ut hvem som har ansvar for utbyggingen av skolen på området

12.

- Har du noen kjennskap til kostnader vedrørende infrastruktur og forurensning for disse tomtene?
- Hvis nei ved spørsmål 7, har det vært noen form for spleiselag her?

Spørsmålet stilles for å kartlegge kostnader for grunneier i forhold til infrastruktur og forurensning

13.

- Det er SPDE som utvikler dette området nå, som jeg har forstått det. Hvordan har kontakten med dem og de ulike utviklerne på Fornebu vært fra begynnelsen?
- Har det på noen måte vært problematisk med de hyppige eierskiftene?
- Har det vært vanskelig å forholde seg til hvem som faktisk eide og eier de ulike eiendommene, eller har dette vært uinteressant for kommunen?

Finne ut hvilken kontakten kommunen har hatt med utviklerne og i hvilken grad det har påvirket plangangen

14.

- Når og hvorfor trakk Fred. Olsen seg ut fra utviklingen vedrørende IT-senteret?
- Hadde Olav Thon noen planer om utvikling på Fornebu?

Få informasjon rundt store aktører som har vært involvert i Fornebu til en hvis tid