



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn
Veileder Sølve Bærug

Forekomsten av opsjonsavtaler i grunnboka

The occurrence of option agreements in the
Norwegian registry of property rights

Mats Melgård Littmann

Master i eiendom
Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på et femårig masterstudium innen eiendom ved Norges- miljø og biovitenskapelige universitet. Studiet har hatt en teoretisk tilnærming til faget med et høyt læringsutbytte, og har gitt et godt grunnlag for en fremtidig karriere innen fagfeltet. Oppgavens omfang er på 30 studiepoeng, og arbeidet har i sin helhet foregått vårsemesteret 2018.

Fra første stund på skolebenken ved NMBU har jeg hatt en interesse for eiendomsutviklersiden av studiet. Denne studien har som mål å kartlegge forekomsten av opsjonsavtaler i grunnboka. Oppgaven belyser ikke eiendomsutvikling som fagfeltet i sin helhet, men tar opp de relevante sidene i forhold til opsjonsavtaler og problemstillingen.

I forbindelse med arbeidet vil jeg takke min veileder Sølve Bærug, som har hjulpet meg med valg av oppgave, kommet med konstruktive innspill og alltid mint meg på tidsaspektet. Jeg vil også takke min medstudent Kari Helena Kvandal, som har hjulpet til med fremstillingen av illustrasjoner i photoshop.

Mats Melgård Littmann

Ås, 15 mai 2018

Sammendrag

Temaet for denne mastergradsavhandlingen er basert på den politiske debatten rundt opsjonsavtaler på dyrka mark, der det politisk er et ønske om økt jordvern. Oppgavens formål er å kartlegge spor av opsjonsavtaler i grunnboka, med en avgrensning til dyrka mark.

Oppgaven er bygd opp rundt en hovedproblemstilling og tre delproblemstillinger.

Problemstillingene lyder som følger:

Hovedproblemstilling:

-Hvor ofte finnes det spor i grunnboka av opsjonsavtaler på dyrka mark i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad?

Delproblemstillinger:

-Hva blir typisk tinglyst i forbindelse med opsjonsavtaler i Sarpsborg og Fredrikstad?

-Hvor i landskapet finner man tinglyste opsjonsavtaler?

-Gir grunnboken noe inntrykk av hva opsjonsavtalen skal brukes til? Bolig eller næring?

Bakgrunnen i denne oppgaven er basert på norsk faglitteratur. Det er i første omgang redegjort for hva eiendomsutvikling rundt opsjonsavtaler innebærer, og så er det gitt en introduksjon til opsjonsavtaler og bruken av avtaleformen. Videre i bakgrunnen redegjøres det for hvordan grunnboka blir brukt i sammenheng med opsjonsavtaler.

Problemstillingene er forsøkt løst ved bruk av dokumentgranskning, en metode som egner seg godt til kartlegging av dokumenter med høy troverdighet. Innhenting av dokumentene har skjedd via kartverkets karttjeneste seeiendom.no. Utvelgelsen av eiendommer der grunnboka har blitt undersøkt er basert på teori knyttet til tomtesøk og akkvisisjon på uregulert område, og utvelgelsen har videre tatt utgangspunkt i karttjenesten og deres flyfoto kartlag.

Dokumentgranskningen har vært fokusert mot tinglyste heftelser på de undersøkte eiendommene, der grunnlaget for funn av spor har vært basert på heftelser som typisk blir tinglyst i forbindelse med en opsjonsavtale.

Funnene viser at det finnes spor av 6 opsjonsavtaler på de 278 undersøkte eiendommene med dyrka mark, i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad tettsted.

Studien fant at det var tinglyst opsjonsavtaler, urådighetserklæringer, pantedokumenter, forkjøpsretter og en avtale for deling av utbyggeroppgjør.

Beliggenheten av opsjonsavtalene funnet i grunnboka er knyttet opp mot eksisterende infrastruktur og boligområder. Med grunnboka som utgangspunkt kan man ikke si hva opsjonsavtalene skal brukes til.

Abstract

The topic of this master thesis is based on the political debate about option agreements on cultivated land, where politically there is a desire for increased soil protection. The purpose of the thesis is to find traces of option agreements in the official registry of property rights (grunnboka), with a boundary to cultivated lands. The thesis is structured around a main issue and three subproblems. The problems are defined as follows:

The main issue:

- How often are there traces in the registry of option agreements on cultivated land in and around Sarpsborg and Fredrikstad?

The three subproblems:

- What is typically registered regarding option agreements in Sarpsborg and Fredrikstad?
- Where in the landscape do you find registered option agreements?
- Does the official registry of property rights have any information concerning what the option agreement will be used for? Residential or business?

The theory in this assignment is based on Norwegian literature. It is initially explained what property development around option agreements entails, and an introduction to option agreements and the use of the agreement form has been given. Further in the theory, it is explained how the official registry of property rights is used in connection with option agreements.

The problems have been solved by using document review, a method that is useful for analyzing documents with high credibility. The collecting of documents has taken place through the official map service (kartverket) and their website seeiendom.no. The selection of properties that have been investigated is based on Norwegian literature concerning acquisition in unregulated areas, and the selection has further been based on the map service and their

aerial photos in the area. The document review has been focused on registered rights concerning the investigated properties, where the base for the found traces has been linked to rights that are typically registered in connection with an option agreement.

The result show that there are traces of 6 option agreements on the 278 investigated properties with cultivated land, in and around Sarpsborg and Fredrikstad town center. The study found that there were registered option agreements, declarations concerning the landowners rights to govern their property, mortgage documents, pre-emptive rights and an agreement for sharing a developer settlement. The locations of the option agreements found within the registry is all linked to existing infrastructure and residential areas. With the registry at hand, you can not define whether the option agreements will be used for residential or business purposes.

Innholdsfortegnelse

Figurliste.....	8
Tabelliste	8
Kartliste	8
Vedleggsliste	9
1. Innledning.....	10
1.1 Tema for oppgaven	10
1.2 Problemstilling.....	11
1.3 Avgrensning.....	11
1.4 Metode	13
1.5 Oppgavens oppbygning	13
1.6 Tidligere arbeid rundt temaet	14
2. Bakgrunn	15
2.1 Moderne eiendomsutvikling	15
2.1.1 Eiendomsutvikling	15
2.1.2 De ulike interessentene	15
2.1.3 De tidlige utviklingsfasene.....	17
2.1.3.1 Fase 1.....	18
2.1.3.2 Fase 2.....	19
2.1.3.3 Fase 3.....	19
2.1.3.4 Fase 4.....	19
2.1.4 Risiko og kapitalinnsats i utviklingsfasene	20
2.1.5 Plansystemet og Planmyndigheter	22
2.1.5.1 Introduksjon	22
2.1.5.2 Oppbygningen av plansystemet i Norge	22
2.1.5.3 Private reguleringsforslag	24
2.1.6 Tomtesøk på uregulert eiendom.....	25

2.1.7 Akkvisisjon av uregulert eiendom	26
2.2 Introduksjon til opsjoner	26
2.2.1 Grunnleggende opsjonsteori	27
2.2.2 Tidsperspektiv	28
2.2.3 Innløsningstidspunkt	28
2.2.4 Opsjonsverdien	28
2.2.5 Opsjons-praksis i eiendomsutviklingsbransjen	29
2.2.6 Eksempel på bruk av kjøpsopsjon	31
2.3 Grunnboken	31
2.3.1 Dokumentavgift	32
2.3.2 Urådighetserklæring	32
2.3.3 Generalfullmakt	33
2.3.4 Panterett	33
2.3.5 Konesjon i forbindelse med tinglysing	33
3. Empiri	34
3.1 Om Sarpsborg og Fredrikstad	34
3.1.1 Sarpsborg	35
3.1.2 Fredrikstad	36
3.2 Dokumentgranskning	37
3.2.1 Innhentning	39
3.2.2 Spesifikt om grunnboka	40
3.2.3 Om datagrunnlaget	40
3.3 Opsjonsavtaler i grunnboka	42
3.3.1 Faktiske funn av opsjonsavtaler	43
3.3.1.1 Funn 1 Kroken boligområde:	43
3.3.1.2 Funn 2 Kroken boligområde:	44
3.3.1.3 Analyse funn 1 og 2	44

3.3.1.4 Planstatus for funn 1 og 2.....	45
3.4 Spor av opsjonsavtaler.....	45
3.4.1 Spor 1. Gamle Fredrikstad:	46
3.4.2 Spor 2, 3 og 4 Gressvik:.....	47
3.4.3 Historisk spor:.....	49
4. Oppsummering og konklusjon	
4.1 Innledning.....	50
4.2 Konklusjoner	50
4.2.1 Hvor ofte finnes det spor i grunnboka av opsjonsavtaler på dyrka mark i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad?	50
4.2.2 Hva blir typisk tinglyst i forbindelse med opsjonsavtaler i Sarpsborg og Fredrikstad?.....	50
4.2.3 Hvor i landskapet finner man tinglyste opsjonsavtaler?	51
4.2.4 Gir grunnboken noe inntrykk av hva opsjonsavtalen skal brukes til? bolig eller næring?.....	52
4.3 Avsluttende refleksjoner.....	53
4.4 Videre arbeid rundt tema	54
5. Kilder.....	55
5.1 Lover.....	55
5.2 Litteratur	55
5.3 Elektroniske nettsider og tidsskrifter	56
5.4 Vedlegg.....	60

Figurliste

- Figur 1: Interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014 s. 20)
- Figur 2: Gangen i eiendomsutvikling illustrert med sekvenser av ulike aktiviteter (Røsnes og Kristoffersen, 2014 s. 12)
- Figur 3: Prosjektets utviklingsfaser: Typisk samlet investerings- og risikoprofil (Geltner et al., 2014 s. 734)
- Figur 4: Et eksempel på risiko og avkastningskrav i et utviklingsprosjekt (Geltner et al., 2007 s. 799)
- Figur 5: Stat- og kommunesegmentets myndighetsstruktur i planlegging (Røsnes, 2014 s. 212)
- Figur 6: Antall utviklere fordelt på ervervs måte i LNF- og uregulerte områder (Unneberg, 2008)
- Figur 7: Fordeling av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler avhengig av avtaleform ved eiendomsoverdragelse (Advokatfirmaet BA-HR, 2014, s. 169)
- Figur 8: Sammenhengen mellom klargjøring av tomteportefølje for boligbygging og påregnelig antall byggeklare boliger per år (Meel, 2014, s. 121)
- Figur 9: Oppsett av egenprodusert regneark. Vedlegg: 1.
- Figur 10: Eiendomsutvikler eller eiendomsforvalter som hjemmelshaver. Vedlegg: 1.
- Figur 11: Opsjonsavtale på GNR/BNR: 1050/3. Vedlegg: 2.
- Figur 12: Opsjonsavtale, pantdokument og urådighet på GNR/BNR: 1049/13. Vedlegg: 2.
- Figur 13: Pantdokument og Urådighet GNR/BNR: 303/1845. Vedlegg: 2.
- Figur 14: Utskilt grunn for GNR/BNR: 303/1113. Vedlegg: 2.
- Figur 15: Tinglysning på 51/10. Vedlegg: 2.

Tabelliste

- Tabell 1: Effekter av endringer av variablene på verdien av kjøps- og salgsopsjoner (Elnan et al., 2007 s. 20).

Kartliste

- Kart 1: Sarpsborg og Fredrikstad, Østfold fylkeskommune (Kartverket, 2016a)
- Kart 2: Prosent jordbruksareal i Østfold (Landbruksdirektoratet, 2016)
- Kart 3: Kartet indikerer hvor søket er blitt gjennomført (Kartverket, 2016a)
- Kart 4: Sammenligning av kart for å fastslå bruksområde (Kartverket, 2016a)

- Kart 5: Sammenligning av kart for å fastslå bruksområde (Kartverket, 2016b)
- Kart 6: Funn og spor av opsjonsavtaler innenfor søkeområdet (Kartverket, 2016a)
- Kart 7: Dyrka mark med opsjonsavtaler (Kartverket, 2016a)
- Kart 8: Reguleringsplan for kroken boligområde (Kommunekart.com, 2018).
- kart 9: Nærliggende omregulering av dyrka mark (Kartverket, 2016a)
- Kart 10: Sammenligning før og etter utbygging (Kartverket, 2016c)
- Kart 11: Sammenligning før og etter utbygging (Kartverket, 2016a)

Vedleggsliste

Vedlegg 1: Datagrunnlag

Vedlegg 2: Grunnboksblader

1. Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Det pågår for øyeblikket en politisk debatt rundt opsjonsavtaler på dyrket og dyrkbar jord. Regjeringen ønsker ytterligere virkemidler for å forsterke jordvernet, etter behandling av nasjonal jordbruksstrategi. Landbruksdirektoratet har som følge av dette publisert en rapport på oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet. Forslaget som fremmes i denne rapporten går ut på å forby opsjonsavtaler på dyrket og dyrkbar jord (Landbruksdirektoratet, 2016). Dette er et sterkt virkemiddel som er svært inngripende på grunneiers rettslige rådighet over egne arealer. Det kan derfor være aktuelt å se på andre rettslige løsninger, for å lette på reguleringspresset på dyrket og dyrkbar jord, samt å ivareta grunneiers rådighet over egne arealer (Holth, 2017).

Temaet for oppgaven er basert på den pågående politiske debatten, og hovedtemaet vil være å se på forekomsten av opsjonsavtaler eller spor av opsjonsavtaler i grunnboka.

Hovedproblemstillingen tar utgangspunkt i den politiske problemstillingen, og har som bakgrunn å undersøke om grunnboka egner seg som verktøy til å kartlegge forekomsten av opsjonsavtaler i et avgrenset område. Denne studien vil alene ikke kunne konkludere om grunnboka egner seg som kartleggingsverktøy for opsjonsavtaler, dette krever en ytterligere studie på den faktiske forekomsten av avtaleformen. Studien skal derfor presentere forekomsten av avtaleformen i grunnboka for Sarpsborg og Fredrikstad, da dette er de to største byene i et befolkningstett fylke med relativt mye dyrka mark tett inntil disse byene.

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstilling:

Hvor ofte finnes det spor i grunnboka av opsjonsavtaler på dyrka mark i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad?

Hensikten med oppgaven er å finne ut hvorvidt opsjonsavtaler eller spor av opsjonsavtaler finnes i grunnboka. Ved å lete systematisk gjennom grunnboka i det avgrensede området, er ønsket å kartlegge hvorvidt opsjonsavtaler eksisterer i grunnboka eller ikke. Videre er det ønskelig at innhentet data og kartleggingen kan svare på følgende delproblemstillinger:

- Hva blir typisk tinglyst i forbindelse med opsjonsavtaler i Sarpsborg og Fredrikstad?
- Hvor i landskapet finner man tinglyste opsjonsavtaler?
- Gir grunnboken noe inntrykk av hva opsjonsavtalen skal brukes til? Bolig eller næring?

1.3 Avgrensning

En naturlig avgrensning er det fysiske området, Sarpsborg og Fredrikstad, i Østfold fylkeskommune. Valget av område er basert på folkemengde og befolkningstetthet, samt andel dyrka mark. Det ble her brukt en eliminasjonsmetode, der de største norske tettstedene ble vurdert. I denne oppgaven menes Sarpsborg og Fredrikstad som tettsted, og undersøkelsen i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad er derfor knyttet til byene og tettstedet, og ikke kommunene i sin helhet.

Under prosessen der et relevant tettsted skulle velges var det tre av de undersøkte tettstedene i Norge som stakk seg frem, Tønsberg, Stavanger/Sandnes og Fredrikstad/Sarpsborg. Tønsberg ligger i Vestfold, som er det fylket med høyest prosentandel dyrka mark (Landbruksdirektoratet, 2016), men med befolkningstall et stykke under de andre alternativene ble dette alternativet utelukket. Videre har Stavanger og Sandnes høy befolkning, men prosentandelen dyrka mark er et stykke under Fredrikstad og Sarpsborg med 10,6 % (Landbruksdirektoratet, 2016).

Til slutt falt valget på Tettstedet Fredrikstad og Sarpsborg, der andelen dyrka mark i fylket er høy (17,5 %) (Landbruksdirektoratet, 2016), det er høy befolkningstetthet (Thorsnæs, 2018), og tettstedet er også landets sjetteste basert på befolkning (Thorsnæs, 2017). Det er viktig å merke seg at kriteriet prosent andel dyrka mark reflekterer fylket, og ikke nødvendigvis

tettstedet som sådan. Det ble derfor undersøkt ved hjelp av kart, hvorvidt det lå dyrka mark i nærhet til tettstedene, før det endelige valget ble tatt.

I det andre kapitlet bakgrunn, vil det i hovedsak være fokus på eiendomsutviklingspraksis knyttet direkte til opsjonsavtaler og problemstillingen. Dermed uteblir noe generell teori knyttet til fagfeltet i seg selv. Dette forutsetter at leser har en noen lunde god oversikt over eiendomsutvikler-praksisen i seg selv.

Letingen etter opsjonsavtaler vil foregå på jordbrukseiendommer som har en økonomisk attraktivitet ved en eventuell transformasjon. Her er det snakk om jordbrukseiendommer som ligger sentralt, har god tilgjengelighet, og som ligger i et område med bo- eller næringssegenskaper. Nærmere beskrivelse av søket blir gitt i empiridelen.

Tidsrommet som undersøkes i denne oppgaven er i utgangspunktet dagsaktuelle opsjonsavtaler som er relevante for dagens situasjon, våren 2018. Til tross for dette vil alle historiske spor av opsjonsavtaler bli registrert, for å kunne besvare delproblemstillingen omhandlende typiske tinglysinger i forbindelse med opsjonsavtaler.

Avgrensningen vil videre gjelde det faktiske omfanget av opsjonsavtaler i området. Da denne oppgaven skrives innen rammene av en masteroppgave er det ikke nok tid til å gå ut og sjekke hvor mange opsjonsavtaler som faktisk foreligger på eiendommene i området. En slik kartleggingen ville også vært preget av usikkerhet, da grunneiere og eiendomsutviklere sjeldent vil snakke om denne typen avtaler (Skog & Vinge, 2017).

Juridiske og økonomiske forhold utover det som er nødvendig for å besvare problemstillingen vil ikke bli videre drøftet i denne oppgaven. Heller ikke politiske synspunkter eller vinklinger vil bli tatt med i empirien og drøftingen.

1.4 Metode

Da det finnes begrenset informasjon om tinglysning av opsjonsavtaler vil denne oppgaven dreie seg om å skaffe til veie informasjon, og systematisere den. Dette blir løst ved å benytte seg av dokumentgranskning, da de undersøkte dokumentene vil være av høy troverdighet og vil kunne besvare problemstillingen direkte.

Dokumentgranskningen vil bestå av systematisk gjennomgang av grunnboka. Dette blir gjort gjennom Kartverkets egen karttjeneste seeiendom.no, som er en åpen plattform.

Undersøkelsen vil være kvantitativ, og alle aktuelle jordbrukseiendommer vil bli registrert. Systematiseringen vil ta for seg alle gårds og bruksnummer enten det er opsjonsavtale på eiendommen eller ikke, hvilke rettigheter/heftelser som er forbundet med opsjonsavtaler og til slutt hvem som er eieren av retten/heftelsen.

1.5 Oppgavens oppbygning

Oppgaven består av fire deler. Innledning, bakgrunn, empiri og drøfting.

Innledningen tar for seg temaet i oppgaven og hvorfor det er aktuelt. Det blir presentert en problemstilling og en metode for å besvare den, samt en avgrensning for å holde oppgaven relevant.

Bakgrunnen baserer seg på litteratur og tar for seg viktige momenter rundt eiendomsutvikling knyttet til opsjonsavtaler. Dette skal gi leser en god oversikt over avtaleformen og hvordan den typisk brukes av forskjellige aktører.

Myndighetsutøving er sterkt knyttet til utviklingsprosessen, og bakgrunnen vil således ha en introduksjon til det norske plansystemet. Videre i andre kapittel vil en nærmere beskrivelse av grunnboken bli gitt, og hvilken informasjon det er aktuelt å lete etter i forbindelse med opsjonsavtaler.

I tredje kapittel vil området blir nærmere beskrevet og resultatene av dokumentgranskningen blir lagt frem. Funnene får en nærmere analyse for å gi grunnlag for en konklusjon, og momenter i tilknytning til problemstillingene vil bli drøftet i denne delen.

I det fjerde og siste kapittelet vil de forskjellige funnene i empiridelen bli drøftet, og kapittelet vil inneholde en konklusjon for hver problemstilling. Etter endt konklusjon presenteres hvilke avsluttende refleksjoner forfatter sitter igjen med og hvilke videre studier som kan gjøres i forbindelse med temaet og det aktuelle området.

1.6 Tidligere arbeid rundt temaet

Søket etter relevant litteratur tok utgangspunkt i litteratur som omfatter eiendomsutviklerpraksisen i Norge spesifikt. Da omfanget av denne oppgaven omhandler et tema som skjer i et utviklingsprosjekts tidlige fase, må det således ses i sammenheng med det norske lovverket. Litteratur som stakk seg frem angående temaet var Røsnes og Kristoffersen (2014) Eiendomsutvikling i tidlig fase, Leikvam og Olsson (2014) Eiendomsutvikling, og til slutt Pedersen, et al. (2010) Plan og bygningsrett.

Av internasjonal teori har Geltner et al. (2007) blitt benyttet, da denne litteraturen tar for seg mer økonomiske forhold rundt opsjonsavtaler, og er således aktuell i norsk sammenheng.

Utover litteraturen er det ved NMBU skrevet flere masteroppgaver rundt temaet. Oppgavene som er skrevet er i hovedsak basert på intervjuer med eiendomsutviklere, og flere angår akkvisisjonsprosessen i sin helhet. Ingvaldstad (2009) som har gjort en lignende avhandling på Hedmarken har i denne oppgaven blitt benyttet, da noen av funnene i intervjustudien avdekker forhold i forbindelse med tinglysing av opsjonsavtaler.

Andre masteroppgaver som i har blitt benyttet i noen grad er:

- Robertsen (2011) Akkvisisjon av utviklingseiendom i Hammerfest.
- Unneberg (2008) Akkvisisjon av utviklingseiendom i Hedmark fylke.

2. Bakgrunn

Oppgavens bakgrunn har som formål å legge til grunn informasjon og litteratur som muliggjør en troverdig drøfting og konklusjon i de avsluttende kapitlene.

2.1 Moderne eiendomsutvikling

Dette kapittelet tar for seg noe av det generelle omfanget av eiendomsutviklingsprosessen, herunder hva som menes med begrepet eiendomsutvikling og hvilken rolle forskjellige aktører har i prosessen. Videre presenteres det norske plansystemet, som definerer hvilke retningslinjer aktørene må forholde seg til. Da denne oppgaven omhandler opsjonsavtaler vil kapittelet ha en egen del som går nærmere inn på teori knyttet til avtaleformen, dog noe simplificert (spesielt i forbindelse med økonomiske forhold) for å holde teorien relevant til problemstillingen. Kapittelet avsluttes med en introduksjon til grunnboken, og typiske dokumenter som tinglyses i forbindelse med en opsjonsavtale.

2.1.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er et begrep med mange definisjoner, dog er fellesnevneren i følge Leikvam og Olsson (2014) at en fast eiendom blir transformert fra en tilstand til en annen, ved hjelp av ulike inngrep.

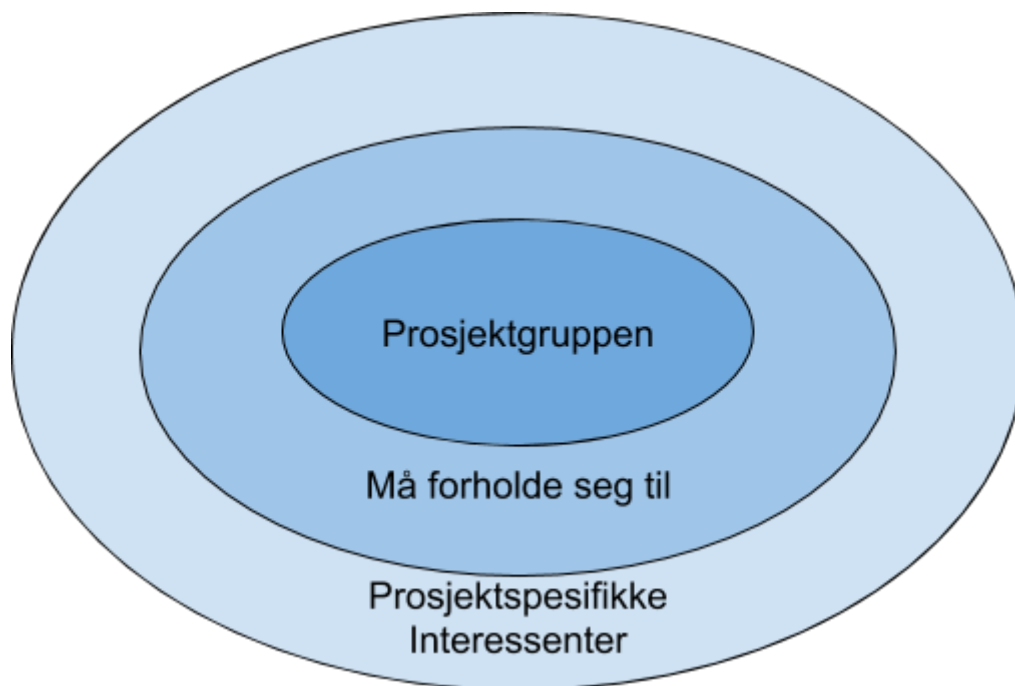
Det er ingen tvil om at eiendomsutvikling pågår som et resultat av en ønsket økonomisk verdiskapning, samt ønsket om å utvikle eiendom i takt med samfunnets behov (Leikvam & Olsson, 2014). I denne oppgaven forstås derfor begrepet eiendomsutvikling som en transformasjon av hele eller deler av en eiendom, slik at den dekker et annet behov eller formål enn tidligere, og samtidig har en verdiskapning.

2.1.2 De ulike interessentene

I dette kapittelet vil de forskjellige gruppene av interessenter bli nyansert, for å gi en bedre oversikt over de forskjellige aktørene i utviklingsprosessen, og hvem som er involvert i problemstillingen.

Den totale transformasjonen av en utviklingseiendom består i hovedsak av tre grupper med aktører, der aktørene har varierende karakter og innvirkning på prosjektet. De tre gruppene

består av kjernen (utvikler, grunneier, mm), interessenter man må forholde seg til, og til slutt andre interessenter (Leikvam & Olsson, 2014).



Figur 1: Interessenter med ulik nærhet til prosjektet.

Kilde: Egenprodusert figur basert på Leikvam & Olsson (2014 s. 20).

Kjernen i et prosjekt er prosjektgruppen, denne består av eiendomsutvikleren og de utvikleren må knytte seg til for å gjennomføre et prosjekt, eksempelvis grunneier, entreprenør og konsulenter. Kjernen er ofte en organisasjon bygget opp av utvikler for å gjennomføre prosjektet på en effektiv måte. Kompetanse som ikke dekkes av organisasjonen kjøpes av, eller avtales med, andre aktører underveis i prosjektet (Leikvam & Olsson 2014).

Interessenter som kjernen må forholde seg til består av premissgivere, dette inkluderer kommune, andre myndigheter, naboer, og sluttbrukere (Leikvam & Olsson, 2014). Denne gruppen, spesielt kommunen, legger forskjellige føringer for utvikleren og samarbeidspartnere, og vil bli nærmere gjennomgått i kapittelet plansystem og planmyndighet.

Prosjektspesifikke interessenter består av de aktører som har spesiell tilknytning til det området prosjektet berører. Dette varierer i stor grad fra prosjekt til prosjekt, og gruppen er dermed mindre veldefinert (Leikvam & Olsson, 2014). Et eksempel på prosjektspesifikke

interessenter kan ses i sammenheng med et planforslag på Rødsåsen i Sandefjord. Der ble prosjektet utsatt to ganger på grunn av protester, mistillit til faglige utredning og annet initiativ fra naboer. Her var flere interessegrupper inne og stilte spørsmål til utbyggers planforslag, da de mente at barns trafikksikkerhet ikke var godt nok ivaretatt (Armstrong, 2017).

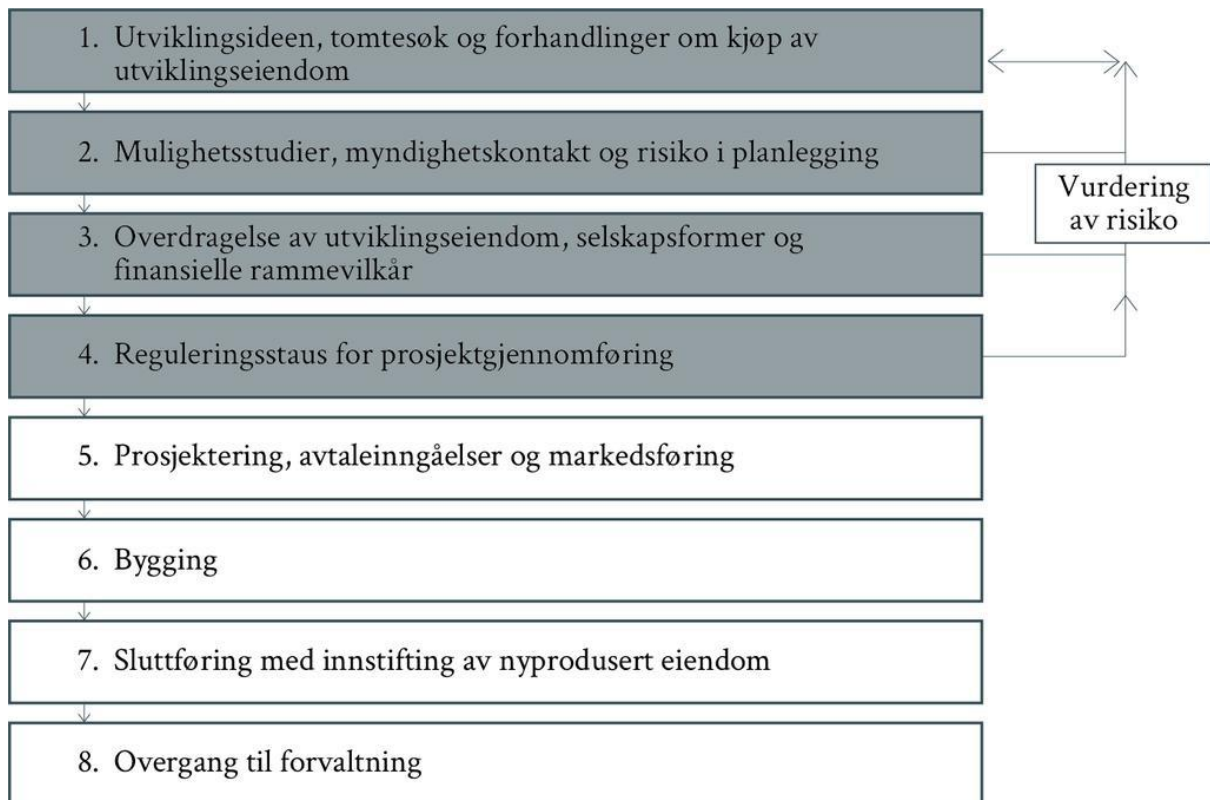
2.1.3 De tidlige utviklingsfasene

Denne utredningen av et prosjekts tidligfaser tar for seg utviklerens ståsted i de fire første fasene i en utviklingsprosess. Det er disse fasene som omhandler risikohåndtering, noe som er direkte knyttet til bruken av opsjonsavtaler, og er således relevant for problemstillingen.

Et eiendomsutviklingsprosjekt er en kompleks prosess som består av mange ulike faser. Dette kapitlet følger Røsnes og Kristoffersens (2014) oppbygning av fasene gjennom åtte ulike faser i prosjektoppbyggingen, men tar som nevnt kun utgangspunkt i de fire første fasene i denne modellen.

De forskjellige fasene representerer ulike aktiviteter som foregår i hvert stadie av et utviklingsprosjekt, og de forskjellige fasene representerer gjøremål som må være oppfylt før neste sekvens kan starte. Til tross for dette er det flere prosesser i fasene som kan oppfylles parallelt med hverandre (Røsnes & Kristoffersen, 2014).

Opsjonsavtaler er et godt eksempel på en eiendomsakkvisisjon som er relevant i alle de forskjellige tidligfasene i et prosjekt.



Figur 2: Gangen i eiendomsutvikling illustrert med sekvenser av ulike aktiviteter.

Kilde: Røsnes & Kristoffersen (2014a s. 13)

Sekvensene i denne modellen kan relateres til ulike eksterne forhold som påvirker gjøremålene i prosjektet, eksempelvis gjennom offentlig regulering, lover og regler, og akkvisisjonen av eiendommen. Disse eksterne forholdene dirigerer eiendomsutvikleren i forskjellige retninger i forhold til fremgangsmåten som brukes i prosjektet (Røsnes & Kristoffersen, 2014).

2.1.3.1 Fase 1

Den første fasen i et utviklingsprosjekt baserer seg på utviklers idé og om den har noe for seg. Her må utvikler kartlegge markedssituasjonen og situasjonen for øvrig (økonomisk og hensiktsmessig) før utvikler starter et tomtesøk og en aktuell akkvisisjon av potensiell utviklingseiendom (Røsnes & Kristoffersen, 2014).

I den første fasen er det essensielt med en felles målforståelse. En vanlig misforståelse er at et utviklingsprosjekt kun baserer seg på å maksimere tomteverdien. De forskjellige aktørene kan ha ulike behov, eksempelvis kan en byggherre som bygger lokaler for eget bruk ønske å ha et særpreg på bygget av en viss kvalitet, for på sikt å øke salget av et produkt. Dermed kan

byggekostnaden være mindre optimal, men avkastningen på sikt vil økes (Leikvam & Olsson, 2014).

2.1.3.2 Fase 2

Da utvikler har funnet en mulig tomt for prosjektet må utvikleren og de øvrige aktørene ta stilling til mulighetene på arealet. Mulighetsstudiene består av ulike konseptutredelser som igjen skal gi grunnlag for utprøving av flest mulige realistiske løsninger. Her må alle interessenter være inne i konseptutredelsen, da de forskjellige konseptene har ulik grad av risiko, som hver av aktørene senere må håndtere.

Videre har enkelte aktører makt eller innflytelse på prosjektet, særlig kommunale planmyndigheter og grunneier stiller visse krav til utbyggingen. Dette løses gjennom forhandlinger, slik at man får avklart usikkerheten og de forskjellige syn på prosjektet. Denne kartleggingen gir grunnlag for utvikler til å vurdere forskjellige syn og innspill som senere vil kunne påvirke prosjektet. Hensikten med denne fasen er å avklare om prosjektet er fysisk, finansielt, politisk og legalt gjennomførbart for utvikleren og de øvrige aktørene (Røsnes & Kristoffersen, 2014).

2.1.3.3 Fase 3

Den tredje fasen i et utviklingsprosjekt er avhengig av den gjeldende regulering for eiendommen. Dersom eiendommen fra før er regulert til ønsket formål kan utvikleren nå erverve eiendommen. Hvis den ikke er regulert til ønsket formål, kan ervervet avvendes til etter at reguleringsplanen for prosjektet er godkjent, eksempelvis ved hjelp av en opsjonsavtale eller et betinget kjøp. Dersom opsjonsavtale eller betinget kjøp er tilfellet, må det i denne fasen utarbeides to mulighetsstudier, en for utarbeidelsen av reguleringsforslaget, og den andre som korreksjon eller verifisering etter godkjent reguleringsforslag. Usikkerheten rundt mulighetsstudien i fase to kan derfor strekke seg inn i de øvrige tidligfasene (Røsnes og Kristoffersen, 2014). Noe som er relevant for problemstillingen i denne oppgaven er at overdragelsesformen har stor innvirkning på hvordan mulighetsstudiene blir gjennomført, og således prosjektets tidligfase i seg selv.

2.1.3.4 Fase 4

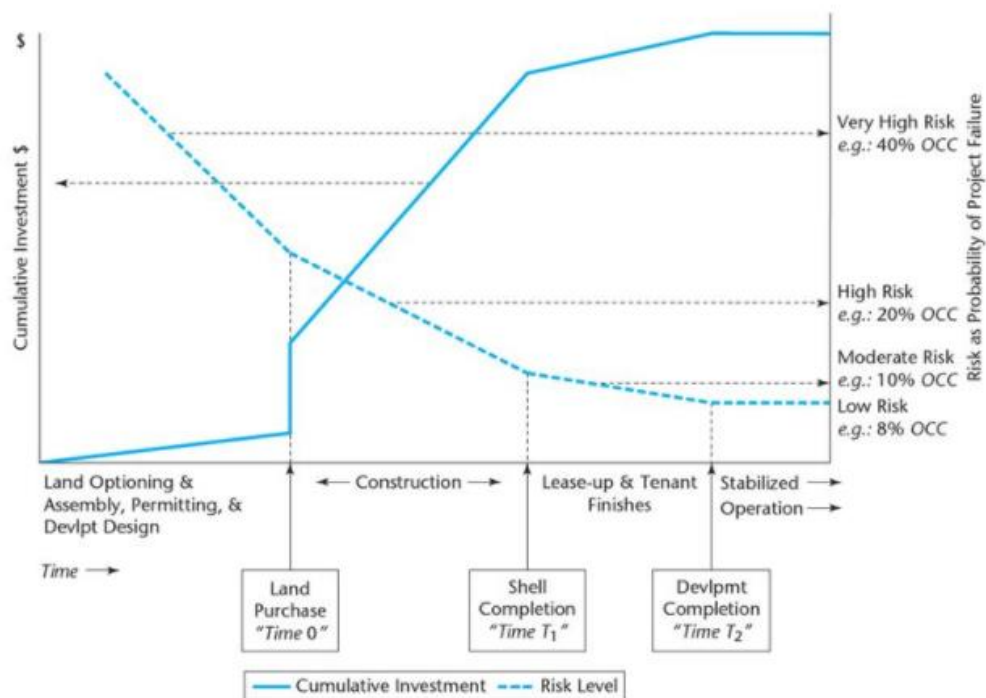
I den siste sekvensen i prosjektets tidligfase må utbygger ta stilling til gjeldende reguleringsstatus, og sette seg inn i hva de offentlige reguleringene tillater i forhold til

utnyttelsen på tomten som er ervervet eller skal erverves. Da utvikleren har tilstrekkelig forståelse av reguleringsstatusen sendes det inn en byggesøknad i tråd med denne, eller i relativ nærhet, for å ha størst mulighet for innvilgning. Dersom byggesøknaden ikke skulle være innenfor kommunens retningslinjer i gjeldende reguleringsplan, har utvikler alternativet å utarbeide ny plan som kan oppnå ny reguleringsstatus tilpasset prosjektet. Utvikler kan også velge å avvente eller avkaste ideen om utbygging. Det er ingen garanti for at et nytt planforslag kan gi ønsket regulering av tomten, og det kan i tillegg oppstå nye vilkår for godkjenning av planforslag og innvilgning av byggesøknad på den potensielle utviklingstomten (Røsnes & Kristoffersen, 2014).

2.1.4 Risiko og kapitalinnsats i utviklingsfasene

Da risiko i tidligfasene av et prosjekt er hovedgrunnen til at opsjonsavtaler brukes i eiendomsutvikling (Advokatfirmaet BA-HR, 2014), er det interessant å se på risiko knyttet til de forskjellige fasene i et eiendomsutviklingsprosjekt.

Geltner et al. (2014) illustrerer risikoen knyttet til de forskjellige fasene i en figur, der alle de fire fasene beskrevet i forrige kapittel befinner seg innenfor den første delen, frem til “Land Purchase”.

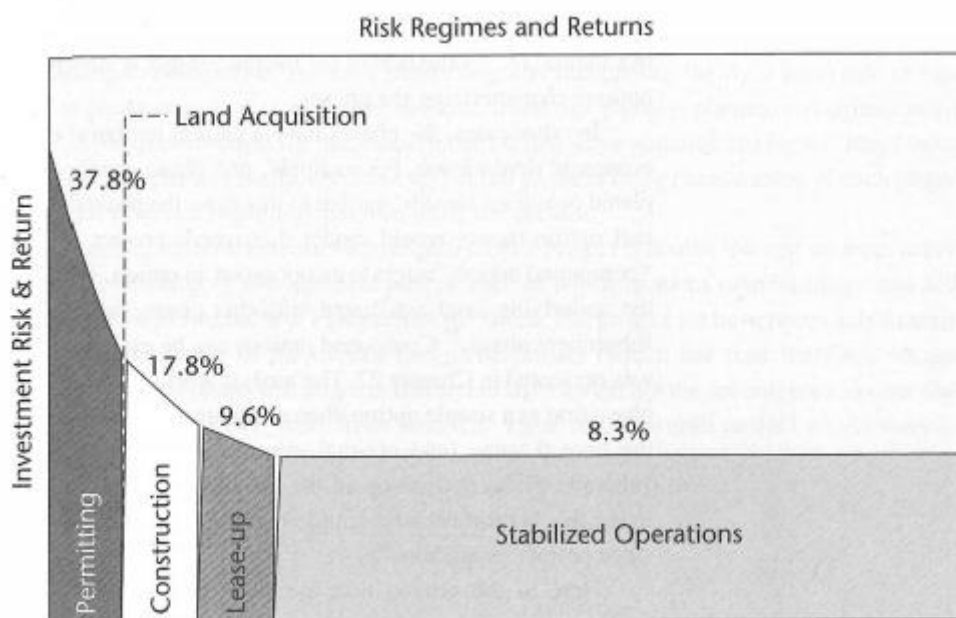


Figur 3: Prosjektets utviklingsfaser: Typisk samlet investerings- og risikoprofil

Kilde: Geltner et al. (2014 s. 734)

Det kommer tydelig frem i figuren at den største risikoen er frem til eiendommen er ervervet, likevel er investeringen relativt lav i forhold til risikoen ved bruk av opsjonsavtale. Eksempelvis kan en se for seg at eiendomsutvikleren ikke har benyttet seg av en opsjonsavtale, og har ervervet eiendommen før prosjekteringen i tidligfasene. Da blir investeringen fort stor i forhold til risikoen som foreligger. Det er derfor vanlig at direkte kjøp benyttes der det allerede er lite risiko knyttet til prosjekteringen, for eksempel på eiendommer som allerede har ønsket regulering.

Komplementært til figur 3 har vi Geltner's et al. (2007) risk regimes and returns figur. Denne baserer seg på en undersøkelse av eiendomsutviklere i Boston, og belyser eiendomsutviklerens krav til avkastning i hver av fasene, i forhold til investeringsrisiko.



Figur 4: Et eksempel på risiko og avkastningskrav i et utviklingsprosjekt.

Kilde: Geltner et al. (2007 s. 799)

Figur 4 belyser hvilket avkastningskrav en eiendomsutvikler bør kreve i de ulike fasene av et eiendomsutviklingsprosjekt for å gjennomføre investeringene i den enkelte fasen og dermed gå videre med prosjektet. En kan se at den første fasen krever en høy avkastning og kan således understreke behovet for en opsjonsavtale på eiendommer der risikoen er høy.

2.1.5 Plansystemet og Planmyndigheter

2.1.5.1 Introduksjon

Da denne oppgaven tar for seg et eiendomsutviklings-verktøy på dyrka jord (LNF områder), er det nødvendig å gi en introduksjon til plansystemet og planmyndighetene, da regulering av disse områdene strekker seg gjennom hele planhierarkiet. Røsnes (2014 s. 200) beskriver plansystemet på følgende måte: “Plansystemet er å forstås som de offentlige organer og deres spilleregler, som initiativtakere og berørte må eller kan forholde seg til”

2.1.5.2 Oppbygningen av plansystemet i Norge

Plan og bygningsloven er å forstå som spillereglene i plansystemet, og lovens mål er beskrevet som følger i NOU (2001): “Plan- og bygningsloven (PBL) legger opp til et system for helhetlig planlegging for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, der bruken av arealer og andre naturressurser vurderes sammen med sektorenes planlegging og økonomiske forutsetninger”. PBL består av flere deler, i denne oppgaven vil det være relevant å se på plandelen, og utelukke andre deler som byggesaks- og gjennomføringsdelen.

Det er kommunen som i første rekke styrer utviklingen av omgivelsene, da kommunen som planmyndighet bestemmer hvor, når og hvordan det skal utarbeides reguleringsplan (Røsnes & Kristoffersen, 2014). Dette danner reguleringsstatusen for kommende prosjekter, og det er således kommunen en eiendomsutvikler må forholde seg til. Det er i utgangspunktet kommunalt selvstyre, og det er kommunene som bestemmer hva arealene skal brukes til (Røsnes, 2014). De må likevel forholde seg til, og ta beslutninger i samråd og forståelse med statlige myndigheter på fylkes- og kommunalt nivå. For å forsikre denne samordningen er det utarbeidet en klausul i plan og bygningsloven, jf. § 5-4 første ledd, som gir de øvrige planmyndighetene rett til innsigelse, slik at vedtakskompetansen løftes til departementet (Miljøverndepartementet) (Pedersen, et al. 2010).

Røsnes (2014) skiller utøvende myndighet i to grupper, stat og kommune. Der fylkeskommune og kommune ligger i samme segment. Hovedforskjellen mellom segmentene stat og kommune er ansvarsområdet. Det kommunale segmentet har ansvaret for offentlige ansvars og aktivitetsområder. Det kommunale segmentet har mandat til å initiere planlegging, forestå utarbeidelsen av planer, godkjenne planer og innvilge tillatelser til å bygge, som styringsverktøy for utviklingen av omgivelsene (Røsnes, 2014). Det statlige segmentet har

ansvaret for spesifikke formål knyttet til en sektor, eksempelvis vei, bane, flyplasser osv. Videre i dette kapittelet vil det skilles mellom fylkeskommune og kommune, for å bedre klargjøre deres interesseområde og formål.

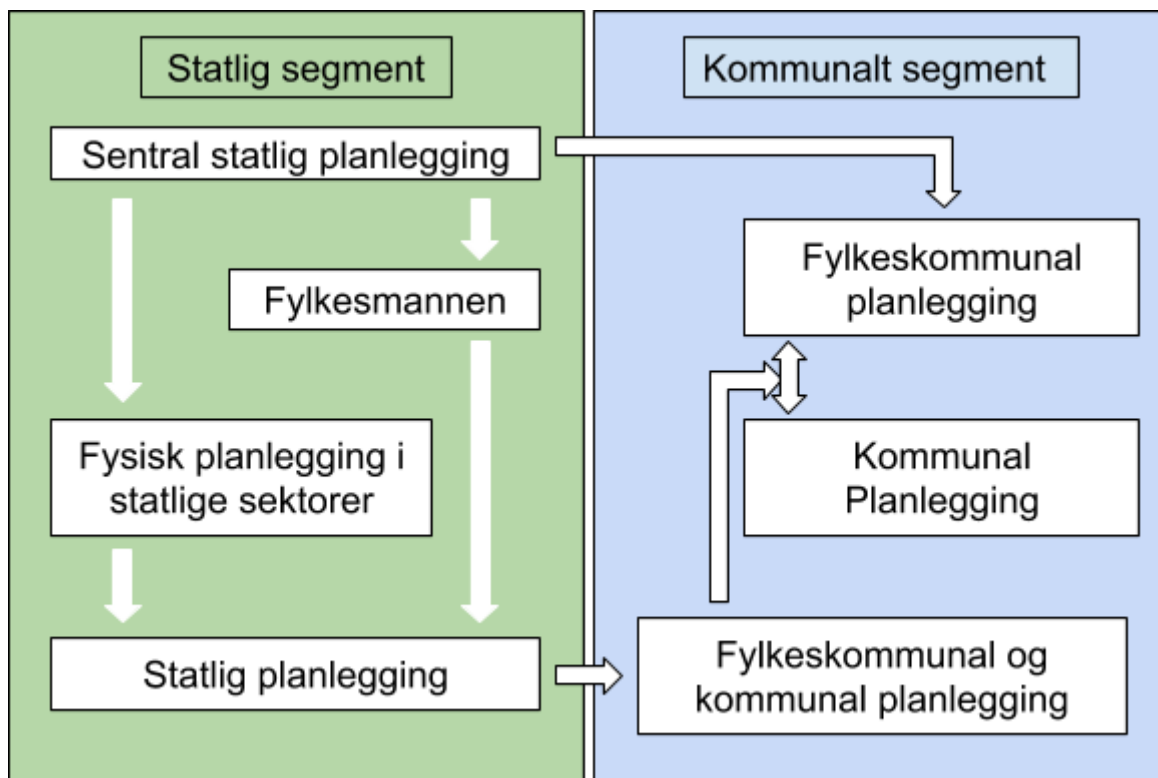
Den høyeste myndigheten for plan- og byggesaker i det statlige segmentet er Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) (Røsnes, 2014 s. 210).

Formålet med den statlige plankompetansen er å ivareta nasjonale og regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan (Pedersen, et al. 2010). Det statlige nivået har ansvaret for større nasjonale områder, herunder er det forskjellige departementer som har ansvaret for flere viktige lover som regulerer kjøp, salg og stifting av fast eiendom og rettigheter (Røsnes, 2014 s. 210-211).

Fylkestinget er høyeste myndighetsorgan på regionalt nivå, og har således oppgaven å ivareta regionsplanen. Fylkeskommunen har sektormyndighet og må se til interessene knyttet til regional utvikling, ved å iverksette og forestå planlegging, men har ikke nødvendigvis myndighet til å godkjenne med endelig virkning (Røsnes, 2014 s. 211). Den regionale planleggingen har som formål jf. § 3-4 første ledd å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen (Pedersen, et al. 2010). Dette er mer overordnede formål for regionen, og den regionale planen kan gi retningslinjer for spørsmål om bruk av arealer og naturressurser på tvers av kommunegrenser (Pedersen, et al. 2010). Videre er fylkesmannen statens representant på det regionale nivået (svarer til KMD), og har således ansvar for statens interesser på det regionale nivået (Pedersen, et al. 2010).

Kommunestyret er et politisk sammensatt organ, og er øverste myndighetsorgan i kommunal planlegging. På kommunalt nivå skal kommunen utarbeide kommuneplaner og reguleringsplaner (Pedersen, et al. 2010).

Som tidligere nevnt er det på kommunalt nivå i utgangspunktet kommunalt selvstyre, og kommunen skal selv planlegge tiltak som er viktig for lokalsamfunnet, kommunen kan således ta store beslutninger uten at sentrale myndigheter har adgang til å blande seg i avgjørelsene (Røsnes, 2014). Den statlige planmyndigheten kan ikke bestemme innholdet av den enkelte plan, det samme gjelder på regionalt nivå (Pedersen, et al. 2010).



Figur 5: Stat- og kommunesegmentets myndighetsstruktur i planlegging.

Kilde: Egenprodusert figur basert på Røsnes (2014 s. 212).

Figuren ovenfor illustrerer det administrative hierarkiet vertikalt og mellom myndigheter på samme administrative nivå, samt samarbeidsrelasjoner mellom de forskjellige myndighetene (Røsnes, 2014).

2.1.5.3 Private reguleringsforslag

Det er fastslått i dette kapittelet at det er planmyndighetene som bestemmer hvor, når og hvordan utviklingen av omgivelsene skal skje, samt det mandatet kommunen har for å kontrollere planlegging og bygging. Røsnes (2014) ser på dette mandatet som et obligatorisk grunnlag for forsøk på styring, og kommer inn på at planmyndighetene ikke har noen garanti for at planene blir gjennomført uten at andre aktører tar initiativ i planleggingen. Dette resulterer videre i at planmyndighetene og samfunnet er avhengig av initiativ fra andre kompetente aktører for å gjennomføre prosjekter. Dette åpner muligheten for at private aktører har muligheten til å selv fremme reguleringsforslag, fortrinnsvis detaljreguleringsplaner. Utviklere har rett til å få reguleringsforslaget vurdert av planmyndigheten, men planen kan også avvises dersom den ikke følger hovedtrekkene og rammen i kommuneplanens arealdel (Pedersen, et al. 2010). Planen må bli godkjent av

kommunen og vedtatt i kommunestyret før planen blir gyldig. Som hovedregel er det kun private som har rettslig tilknytning til eiendommen som kan fremme et planforslag. Unntaket er private organisasjoner der forslaget ligger innenfor organisasjonens interesseområde (Pedersen, et al. 2010).

2.1.6 Tomtesøk på uregulert eiendom

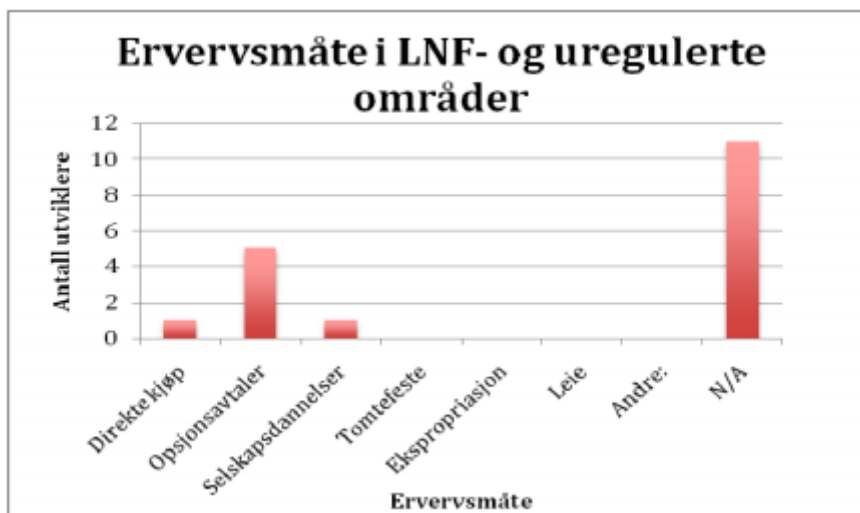
Uregulert eiendom er areal der de offentlige planmyndighetene enda ikke har tatt stilling til arealbruken, eller areal som har et ikke-kommersielt planformål i kommunedelplanen (Kristoffersen, 2014). LNF områder, altså dyrka eller dyrkbar mark, er et ikke-kommersielt planformål og dermed har utviklere en litt annen fremgangsmåte når det kommer til søk og akkvisisjon. Kristoffersen (2014) deler tomtesøk på uregulert utviklingseiendom inn i tre grupper basert på tomtenes karakteristikk:

- Areal som grenser til regulerte områder. Her leter eiendomsutvikleren etter areal som ligger inntil ferdig regulerte områder som har ønsket reguleringsstatus. Videre er planlagt eller eksisterende infrastruktur av stor interesse da eiendomsutvikler ser etter egenskaper som trengs i forhold til ny bebyggelse, eksempelvis skoler, næring, vann og avløp, etc.
- Areal som grenser til bebygde områder. Karakteristikken til disse arealene har mye til felles med sistnevnte, dog kan det være en fordel at infrastrukturen i dette tilfellet allerede er ferdigbygd, og utvikler ikke trenger å ta hensyn til hva som er planlagt men ikke ferdigbygget.
- Areal som antas å ha positive egenskaper knyttet til beliggenhet eller andre forhold. Tomtesøk på denne typen eiendom baserer seg på særegen eksklusivitet på det aktuelle arealet, dette kan eksempelvis være eiendom som ligger spesielt godt i forhold til naturomgivelser. I dette tilfellet må utvikler ta en vurdering om infrastruktur og andre innretninger er til stede, for en eventuell tilkobling.

Tomtesøk på uregulert eiendom ses på som mindre kompliserte da det er færre berørte parter knyttet til disse arealene, i motsetning til tomtesøk i byer. Til tross for dette møter man på andre utfordringer knyttet til erverv som kan gjøre overdragelse vanskelig for enkelte eiendommer. Utfordringene i rurale områder er ofte knyttet til vernespørsmål angående vilt og friluftsliv, samt utfordringer knyttet til konsesjon-, jord- eller odelslovgivning (Kristoffersen, 2014). Odel og konsesjon blir svært relevant for en utvikler som ønsker å bygge på LNF områder, selv når arealet er nærliggende byer eller tettsteder.

2.1.7 Akkvisisjon av uregulert eiendom

Unneberg (2008) fant i sin mastergradsavhandling at opsjonsavtaler er en av de vanligste måtene å erverve utviklingstomter i LNF og uregulerte områder på Hedmarken. 69 % av de intervjuede utviklerne hadde erfaring med avtaleformen og opsjonsavtaler ble følgelig brukt i 5 av 7 tilfeller ved kjøp av LNF- eller uregulert område. Videre var det 11 utviklere som ikke hadde erfaring med erverv av LNF område, noen av disse hadde dog erfaring med bruk av opsjonsavtaler på andre typer eiendom. Denne undersøkelsen ble gjort blant utviklere i Hedmark fylkeskommune, men funn i andre områder bekrefter bruken av avtaleformen. Eksempelvis fant Robertsen (2011) at opsjonsavtaler i Hammerfest var enda mer utbredt enn i Hedmark, mye på grunn av lite ferdig regulert areal.



Figur 6: Antall utviklere fordelt på ervervsmåte i LNF- og uregulerte områder

Kilde: Unneberg (2008)

2.2 Introduksjon til opsjoner

En opsjonsavtale er en avtale der utvikler får en rett, men ingen plikt, til å gjennomføre kjøpet på et fremtidig tidspunkt (Advokatfirmaet BA-HR, 2014). En opsjonsavtale skiller seg fra betinget kjøp ved at plikten til å kjøpe uteblir, selv når eksempelvis reguleringstiltak er kommet på plass (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

I dette kapittelet vil kjøpsopsjoner være fremtredende, da det i hovedsak er denne typen opsjon som er aktuell for akkvisisjon på dyrka og dyrkbar jord. Det finnes andre former for

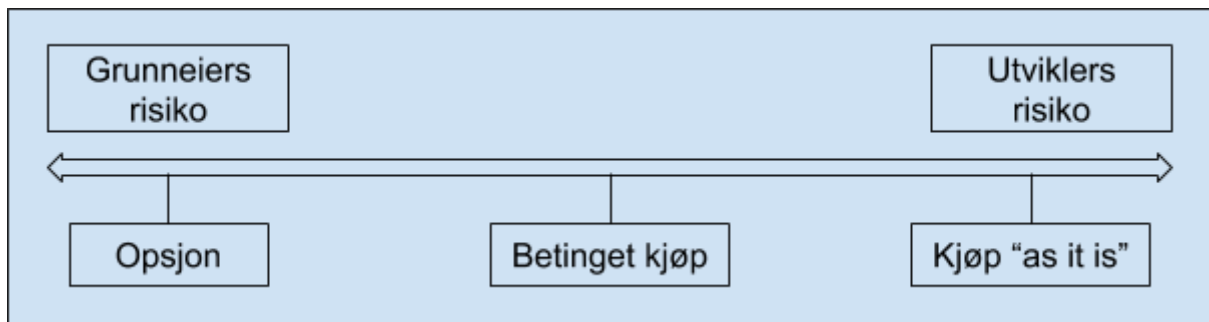
opsjoner, eksempelvis salgsoption, denne kan også brukes på eiendom, men er ikke fremtredende på eiendommer knyttet til problemstillingen.

Videre vil verdien av opsjoner være relevant, samt betingelsene rundt en opsjonsavtale, og til slutt hvordan og hvorfor den brukes av en eiendomsutvikler.

2.2.1 Grunnleggende opsjonsteori

Den parten som har kjøpt opsjonen til et underliggende objekt er en opsjonshaver, denne parten står fritt til å inngå eller avstå fra den fremtidige avtalen (Geltner, et al. 2007).

Opsjoner er hensiktsmessig på eiendommer der diverse kritiske forhold foreligger, eksempelvis hvis eiendommen har en usikker reguleringsstatus. Hovedformålet med en opsjonsavtale er å regulere risikoen i planleggingsfasen, der eiendomsutvikleren får tid til å forsikre seg om at eiendommen får ønsket regulering, utnyttelse og for å sikre seg eventuelle kjøpere/leietakere. Videre er det viktig for eiendomsutvikleren å sikre seg en eksklusiv tomt tidlig, hovedsakelig av konkurransehensyn (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).



Figur 7: Fordeling av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler avhengig av avtaleform ved eiendomsoverdragelse.

Kilde: Egenprodusert figur baser på Advokatfirmaet BA-HR (2014, s. 169).

Det er vanlig at opsjonshaver tilbyr en opsjonspremie for å eie en slik rett, enten det er penger eller tjenester (som oftest i form av hjelp til omregulering) som tilbys i opsjonens tidsramme. Den andre parten, opsjonsselger/grunneier, mottar opsjonspremie som følge av forpliktelsen han tar på seg over tiden opsjonen er gjeldende og byrden ved å gi rettigheten til opsjonshaver. Opsjonspremien blir gjerne utbetalt som et månedlig beløp så lenge opsjonsavtalen varer, og blir i mange tilfeller trukket fra innløsningsprisen dersom eiendomsutvikleren bestemmer seg for å innløse avtalen i et kjøp. Hvis kjøpet skulle utebli og

grunneier beholder eiendommen etter endt avtaletid beholder grunneier også den opsjonspremien som har blitt utbetalt i avtaletiden (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

2.2.2 Tidsperspektiv

Opsjonsavtaler er som oftest forbeholdt av tid, der opsjonshaver kan velge å benytte seg av opsjonsretten innen et fastsatt tidsrom. Det er viktig for utvikler at tidsrommet som blir avtalt er tilstrekkelig for å skaffe nødvendig grunnlag for kjøp. På den andre siden ønsker grunneieren som oftest en kort opsjonsperiode, da lengden på en opsjonsavtale avskjærer grunneier fra å inngå andre transaksjoner samt andre rettigheter tilknyttet eiendommen. Det kan videre forhandles om forlengelse av opsjonsperioden, dersom planprosessen skulle bli lenger enn antatt. Det er derfor viktig for en utvikler å ha en slik klausul til forlengelse i avtalen (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

2.2.3 Innløsningstidspunkt

Når det kommer til innløsning av en opsjon er det flere avtaleformer. I avtaler der opsjonen kan innløses når som helst innen avtalt tidsrom, har man en amerikansk opsjon. Denne formen for opsjonsavtale har mindre risiko og større verdi da opsjonshaver har muligheten til å innløse så fort opsjonen er “in the money”. Til tross for friheten denne avtaleformen gir, kan det være vanskelig for opsjonshaver å vite når det optimale tidspunktet for innløsning er (Geltner, et al. 2007).

I avtaler der opsjonen kun kan innløses på utløpsdatoen, har man en europeisk opsjon. Her mister man muligheten til tidlig innløsning, og opsjonen har således lavere verdi (Geltner, et al. 2007).

2.2.4 Opsjonsverdien

Verdien på en opsjon avhenger av ulike faktorer, Elnan et al. (2007) oppsummerer de viktigste forholdene for en byggherre i deres rapport:

- Usikkerheten som eksisterer. Jo større usikkerhet som er knyttet til en eiendom, jo større potensiell gevinst er det med bruk av opsjonsavtale.
- Resultateffekten av usikkerheten. Fremtidig salgs eller leiepris i markedet er av stor betydning.

- Byggherrens fleksibilitet. Dette forholdet baserer seg på byggherrens mulighet til å redusere usikkerheten ved hjelp av ulike fremgangsmåter. Eksempelvis ved å skaffe seg kjøpere tidlig eller å være i stand til å jobbe effektivt med omregulering.
- Kostnaden for å tilegne seg en opsjonsavtale. Jo lavere kostnaden er for å skaffe seg en opsjon til en eiendom, jo mer interessant er den.

I tillegg til de ulike forholdene en byggherre tar direkte stilling til, kommer det også andre variabler inn som er med på å diktere verdien av en opsjon. Her har Elnan et al. (2007) satt opp en tabell basert på input verdier i Black and Scholes formelen. Denne tabellen inkluderer også salgsopsjoner, dette gir et mer oversiktlig bilde av hvordan variablene påvirker verdien, til tross for at salgsopsjoner ikke diskuteres nærmere i denne oppgaven. Videre er tabellteksten til Elnan et al. knyttet opp mot finansielle opsjoner. Tabell 1 er derfor tilpasset til kjøpsopsjon og gjelder eiendom.

Variabel	Utslag på opsjonsverdi	
	Kjøpsopsjon	Salgsopsjon
Ved økning i:		
-Verdi på eiendom	Positivt	Negativt
-Innløsningskurs	Negativt	Positivt
-Tid til forfall	Positivt	Positivt
Standardavvik i avkastning	Positivt	Positivt
Risikofri rente i opsjonstiden	Positivt	Negativt

Tabell 1: Effekter av endringer av variablene på verdien av kjøps- og salgsopsjoner.

Kilde: Egenprodusert tabell basert på Elnan et al. (2007 s. 20).

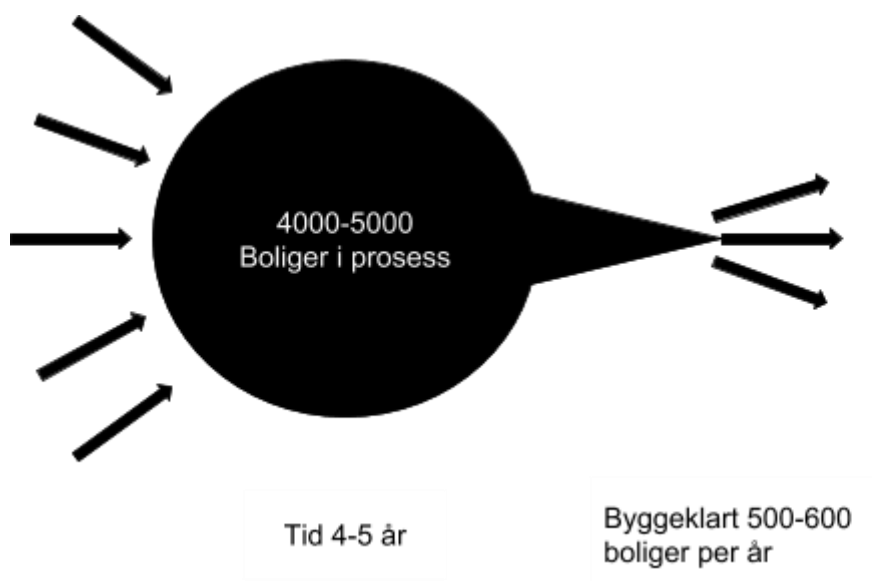
2.2.5 Opsjons-praksis i eiendomsutviklingsbransjen

Det er viktig for utviklingsselskaper med en jevn arbeidsstrøm og et bredt tilbud, dette kan sikres i eiendomsutviklingsbransjen ved hjelp av en tomtebank. En tomtebank består av et eierskap (eller en rett i opsjonssammenheng), over flere tomter med utbyggingspotensiale, dette minsker risikoen for at selskapet går uten arbeid over lengre tid. Videre er det viktig i boligsammenheng at tomtebanken består av ulike tomter som svarer til ulike behov i

markedet, eksempelvis tomter som er egnet for familier, og tomter som er egnet for eldre. For næringsbebyggelse kan det være viktigere med en tomtebank som inneholder store tomter, da det er ønskelig å ha næringsbebyggelse konsentrert (Johansen, 2017).

Å besitte en fyldig tomtebank er en stor oppbinding av kapital, spesielt for mindre til mellomstore selskaper. Derfor benyttes opsjonsavtaler i noen tilfeller for å utsette tomteoppkjøret lengst mulig, inntil nødvendige reguleringer er gjennomført og risikoen er minsket (Ingvoldstad, 2009).

Erfaring i utviklerbransjen viser at dersom man årlig har et ønske om å starte bygging av 500-600 boliger må en ha mellom 4000-5000 boligenheter i prosess. Det vil si at saksbehandling i forhold til reguleringsarbeid og andre forhold må foregå kontinuerlig på hele tomtebanken for å kunne produsere ønsket mengde boliger (Meel, 2014).



Figur 8: Sammenhengen mellom klargjøring av tomteportefølje for boligbygging og påregnelig antall byggeklare boliger per år.

Kilde: Egenprodusert figur basert på Meel (2014, s. 121).

2.2.6 Eksempel på bruk av kjøpsopsjon

En eiendomsutvikler har sett seg ut en sentrumsnær tomt med god beliggenhet, og ser for seg en fremtidig utbygging. Det drives jordbruk på tomten, og den er i dag regulert som LNF-område med en tomteverdi på ca kr 25 per kvadratmeter.

Dersom utvikler gjennom reguleringsforslag kan oppnå ønsket utnyttning har eiendommen en potensiell verdi på 200 kr per kvadratmeter. Grunneier på sin side er ikke villig til å selge eiendommen for 25 kr per kvadratmeter, men er interessert i å selge arealet. Grunneier har selv sett potensialet i arealet, og ønsker derfor 175 kr per kvadratmeter ved rent salg.

Eiendomsutvikler ønsker ikke å ta denne risikoen da omregulering av LNF-områder kan være utfordrende. Han tilbyr derfor grunneier 190 kr per kvadratmeter pluss en opsjonspremie dersom grunneier er villig til å inngå en opsjonsavtale og dermed sitte med noe av risikoen selv. Grunneieren er fornøyd med dette tilbudet og det inngås en opsjonsavtale.

Hvis det viser seg at eiendommen blir regulert til ønsket formål innenfor tidsrammene i opsjonsavtalen, må eiendomsutvikler igjen evaluere om opsjonsavtalen fortsatt har positiv verdi. Dersom utnyttelsen i reguleringen er dårligere enn forventet eller eiendomsmarkedet har hatt et fall, kan det hende at opsjonsavtalen likevel ikke er lønnsom. Da har opsjonshaver muligheten til å vente så lenge det er tid igjen av avtalen. Dette låser for øvrig grunneier til aktuell utvikler, selv om en annen utvikler nå kunne vært villig til å kjøpe eiendommen til grunneiers opprinnelige pris. På den andre siden kan markedet og utnyttelsen hatt en nøytral eller positiv utvikling, da blir sannsynligvis opsjonen innløst.

2.3 Grunnboken

I dette kapittelet forklares det nærmere hvorfor tinglysing brukes, og hvilke type rettigheter som vanligvis blir tinglyst i forbindelse med en opsjonsavtale.

“Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Ved tinglysing får man rettsvern etter prinsipper om “først i tid, best i rett”” (Kartverket, 2018). Grunnboka er i dag et dataregister (tidligere håndskrevne bøker, derav navnet) som sørger for at tinglyste rettigheter eller forpliktelser i fast eiendom er offentlige, for å klargjøre at rettigheter eksisterer. Formålet er å ha informasjon tilgjengelig

for potensiell kjøper, slik at kjøper er klar over hvilke rettigheter og heftelser som eksisterer på eiendommen (Kartverket, 2018).

Videre gir tinglysning i grunnboken rettsvern ovenfor andre som hevder de har samme rettighet. Det vil si at rettigheter som ikke blir tinglyst kan bortfalle dersom tilsvarende rettighet blir tinglyst ved senere tidspunkt. Til tross for rettsvernet ovenfor konkurrerende parter, gir ikke grunnboka noen garanti angående innholdet av den enkelte avtale og rettighetene som er tinglyst. Det vil si at dersom det er uoverensstemmelse om avtalens innhold må dette løses mellom partene eller gjennom domstolene (Kartverket, 2018).

2.3.1 Dokumentavgift

Tinglysing av hjemmelsovergang utløser dokumentavgift. Det er derfor ønskelig for en utvikler å unngå dokumentavgiften på 2,5 prosent ved erverv av eiendom, da den likevel skal videreføres til sluttbruker når utbyggingen er ferdig. Man har alternativer som sammenslåing (Fusjon) og fradeling (Fisjon) av aksjeselskaper, samt aksjesalg som ikke utløser dokumentavgiften, dette forutsetter dog at eiendommen fra før ligger i et aksjeselskap. Et annet alternativ er at utvikler aldri blir hjemmelshaver for eiendommen, ved hjelp av tinglysing (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

2.3.2 Urådighetserklæring

I første omgang vil eiendomsutvikleren tinglyse en urådighetserklæring, denne sørger for at hjemmelshaveren (grunneier) ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra utvikler. Urådighetserklæringen angår som oftest at eiendommen ikke kan pantsettes, overdras eller forføyas uten utviklers samtykke (Advokatfirmaet BA-HR, 2014). En slik erklæring brukes av eiendomsutviklere i tidligfasen, slik at grunneier ikke kan gjøre tiltak på eiendommen som ødelegger for opsjonsavtalen og for å sikre seg eiendomsretten før den faktiske hjemmelsoverføringen. Dersom en utvikler også ønsker en panterett i eiendommen, kan en urådighet også skrives inn i et pantedokument, denne kan formuleres fritt (Kartverket, u.å). Det er derfor viktig å merke seg pantedokumenter i grunnboka, samt hvem som er hjemmelshaver, da dette kan indikere en urådighet på eiendommen.

2.3.3 Generalfullmakt

Videre kan utvikler tinglyse en generalfullmakt, gjerne når utbyggingen skal starte og reguleringsforhold er avklart, denne gir utvikleren en rett/fullmakt til å disponere over eiendommen på enhver måte. Det vil si at utvikleren kan tinglyse dokumenter, begjære eiendommen delt, innlevere byggemelding, pantsette eiendommen, utføre tiltak i forbindelse med utvikling, med mer (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

Et godt tillegg til generalfullmakten er blanco skjøter, dette er skjøter som på forhånd er signert av selgeren, men som har feltene for kjøper åpne. Dette gjør at utvikler kan foreta overskjøting etter eget valg, samt at utvikler forsikrer seg mot forhold der fullmakten blir ubrukelig (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

2.3.4 Panterett

Dersom utvikler benytter seg av tinglysingsverktøyene for å slippe dokumentavgiften, ligger det en viss risiko knyttet til å ikke være eiendommens hjemmelshaver. Eksempelvis kan det skje at grunneier går konkurs, det blir et dødsbo, eller at eiendommen blir ekspropriert, dette kan gå utover selgers forpliktelser ovenfor utvikleren. Et tinglysingsverktøy som da kan brukes er panterett, der utvikler har krav på hele eller deler av kjøpesummen tilbakebetalt etter avhendingsloven, pantetrygd jf. §2-9. Dette er gjeldende kun for kjøpesummen som foreløpig er utbetalt, og gir ikke utvikleren noen ytterligere rett på eiendommen (Advokatfirmaet BA-HR, 2014).

2.3.5 Konesjon i forbindelse med tinglysing

I en tidligere mastergradsoppgave ved NMBU skrevet av Ingvaldstad (2009) kom det frem at flere utviklere vegret seg for å tinglyse opsjonsavtaler, da det var en frykt for at tinglysing kunne føre til konesjonsbehandling, og dermed vanskeliggjøre utviklingsprosessen.

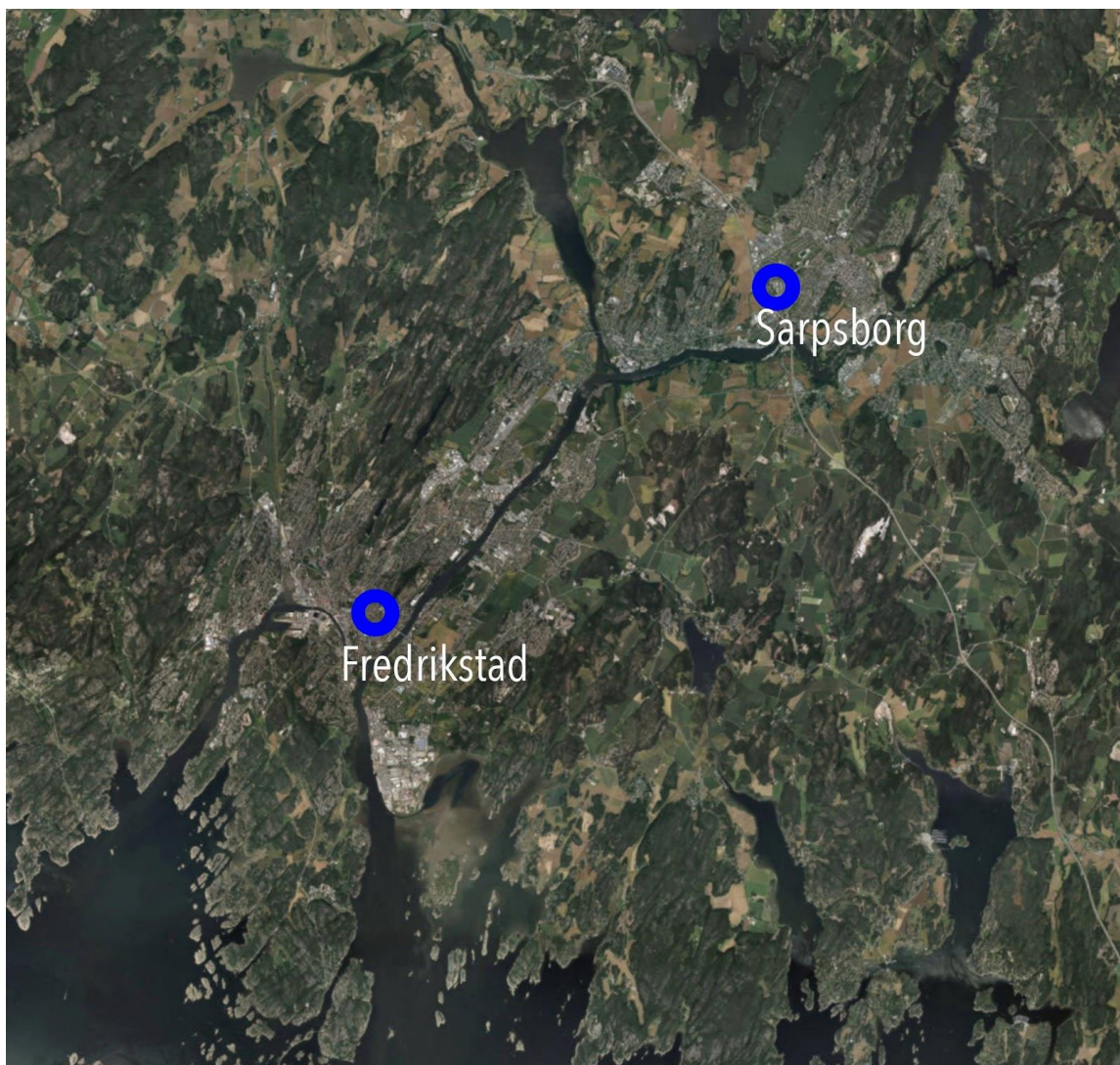
Advokatfirmaet Wikborg & Rein (2012) skriver i sin utredning at konesjonsplikten ikke blir gjeldende før ved innløsning av opsjonsavtalen. Det samme gjelder for urådighetserklæringer som ikke strekker seg lenger enn 10 år. Konesjonsplikten oppstår i følge advokatfirmaet Wikborg & Rein først når en utbyggingskontrakt er stiftet. Hva som er å anse som en utbyggingskontrakt er det i dag knyttet mye usikkerhet til, advokat Pedersen (2017) skriver at regelverket er uklart og vanskelig å håndheve, og at hvilke opsjonsavtaler som er å anse som utbyggingskontrakter må vurderes konkret. På bakgrunn av lovverkets usikkerhet er det derfor

få opsjonsavtaler som tinglyses eller konsesjonsbehandles, og opsjonsavtaler tinglyses derfor med en urådighetserklæring i stedet (Pedersen, 2017).

3. Empiri

3.1 Om Sarpsborg og Fredrikstad

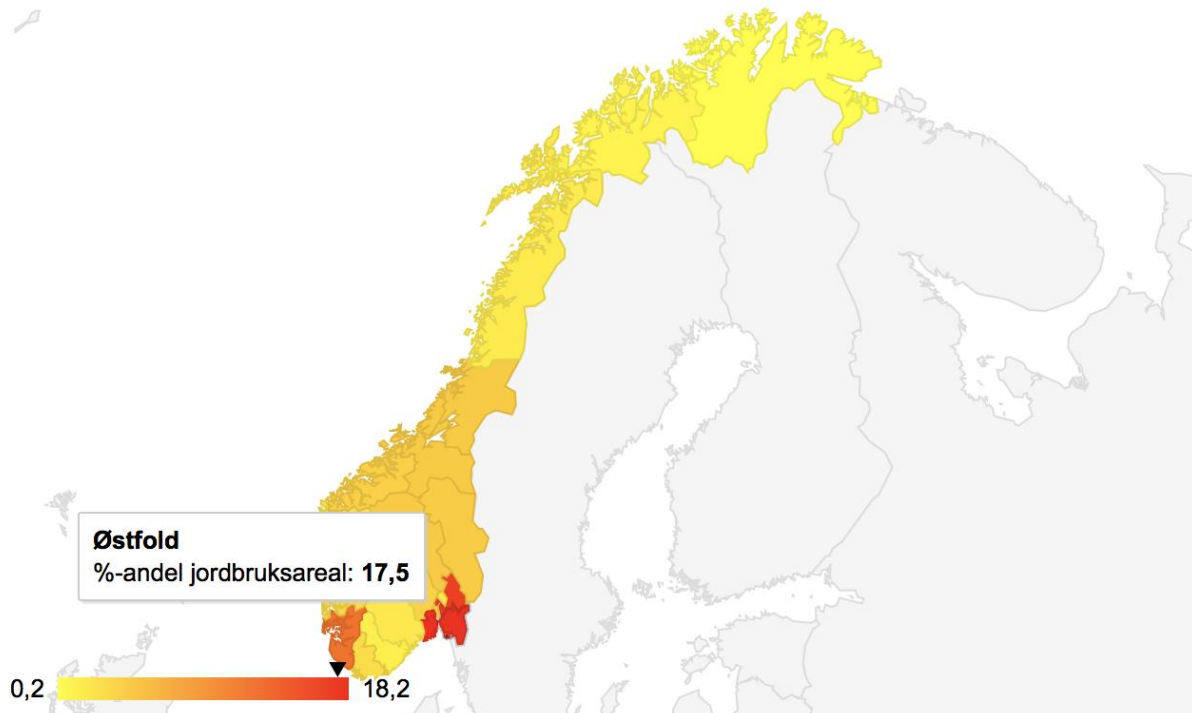
Området som er undersøkt i denne oppgaven er tettstedet Sarpsborg og Fredrikstad i sammenheng, og det er således i og rundt byene eiendommer med dyrka mark er undersøkt. Området er undersøkt under ett, men de forskjellige planene til de aktuelle kommunene vil i empiridelen bli presentert hver for seg.



Kart 1: Sarpsborg og Fredrikstad, Østfold fylkeskommune

Kilde: Egenprodusert illustrasjonskart, med Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst, som bakgrunnskart.

Det geografiske området som er undersøkt har en befolkning på 111 000 innbyggere (SSB, 2017a), og har en over gjennomsnittlig høy befolkningstetthet på landsbasis, dog relativt gjennomsnittlig i forhold til andre tettsteder av samme størrelse (SSB, 2017a). Østfold fylkeskommune er i tillegg et område med svært mye jordbruksareal, der hele 17,5% av det totale arealet i fylkeskommune består av jordbruksareal (Landbruksdirektoratet, 2016).



Kart 2: Prosent jordbruksareal i Østfold.

Kilde: Landbruksdirektoratet (2016).

Videre er området relevant med tanke på jordkvalitet og tidligere nedbygging av dyrka mark. SSB har ført statistikk på dekar jord nedbygget mellom 2005 og 2016, der 5855 dekar har blitt nedbygd i tidsperioden. I sammenheng med temaet jordvern kommer det frem at 79 % av den nedbygde jorda i fylkeskommunen har vært av svært god kvalitet (høyeste grad) (SSB, 2017b).

3.1.1 Sarpsborg

Sarpsborg kommune utarbeidet i 2015 en gjeldende kommunedelplan for perioden 2015-2026. I planen kommer det frem at kommunen må bygge 300-350 for å svare til befolkningsveksten, likevel vil kommunen fordele 400 boenheter i året, for å gi eiendomsutviklerne og sluttbrukerne nødvendig fleksibilitet og robusthet (Sarpsborg

kommune, 2015). Det kommer også frem at store deler av den ønskede utviklingen skal skje i bysonen, dog er dette umulig i dagens situasjon, da et selskap (Borregaard as) underlagt storulykkeforskriften opererer i Sarpsborg sentrum (Sarpsborg kommune, 2015). Derfor skal bare 20 % av boligbyggingen i Sarpsborg skje i sentrum, i nåværende planperiode. Hele 70 % av boligbyggingen skal derfor legges til nye boligfelt, og 30% til fortetting og transformasjon. Det kommer også frem i planen at ny bebyggelse skal ligge i nærhet til kollektive knutepunkter (Sarpsborg kommune, 2015).

På nærings siden ønsker Sarpsborg fortetting i forbindelse med sentrum og kollektive knutepunkter. Det meste vil skje på vestsiden av Glomma (Sarpsborg kommune, 2015), fortrinnsvis på områder som har liten tilknytning til LNF områder.

3.1.2 Fredrikstad

Fredrikstad har et noe høyere boligbehov i forhold til nabokommunen, der de må bygge om lag 12.000 boliger mellom år 2016 og 2040, noe som tilsvarer 500 boliger i året. I likhet med Sarpsborg har de som mål å bygge 50 % av boligene innenfor sentrum, og videre 40 % av boligene innenfor tettstedet. Kun 10 % av boligbyggingen skal skje rundt lokalsentrene. Den fremtidige utbyggingen i kommunen skal i likhet med Sarpsborg utføres på områder i nærhet til kollektive knutepunkter (Fredrikstad kommune, 2017a).

På nærings siden har Fredrikstad en ambisjon om å øke eksklusivitet knyttet til næring, da de har opplevd at suksessfulle bedrifter flytter virksomheten da kommunen ikke kan tilby gode nok arealer. Videre er det lagt fokus på å finne nye områder for næring, da det på lengre sikt er planlagt transformasjon av flere næringsområder til nye formål (Fredrikstad kommune, 2017a). Nye næringsområder vil i dette tilfellet basere seg på økt utnyttelse av eksisterende næringsarealer, men også utbygging på nye områder.

Det legges stor vekt på nedre glomma regionen i begge kommuners planer, der det skal anlegges ny bro for å avlaste trafikken i hele regionen. Foreløpig er det usikkert hvor broen skal ligge, og det er tilsynelatende ikke planlagt noe konkret i forhold til bolig eller næring på dette området. Det er spesifisert i kommunenes planer at boligbygging skal legges til kollektive knutepunkter, og det er rimelig å tenke seg at det på sikt blir en økt utvikling knyttet til det nye knutepunktet.

3.2 Dokumentgranskning

Innhenting av data har foregått på de områder som har egenskapene beskrevet i kapittelet Tomtesøk på uregulert eiendom, basert på Kristoffersen (2014). Letingen har derfor blitt utført på areal som grenser til regulert eiendom, areal som grenser til bebygd eiendom, samt areal som antas å ha positive egenskaper knyttet til beliggenhet eller andre forhold. Utover dette har det vært fokus på å sjekke en eiendom for mye, enn en eiendom for lite.

Granskningen av grunnboken har etappevis tatt for seg jordbrukseiendommer på følgende områder:

- Område 1, fra Kalnes til Årum, fulgt E6.
- Område 2, Nedre Glomma, fra Årum til Øra industriområde.
- Område 3, Kråkerøy.
- Område 4, Nordvest (ovenfor) for Glomma, fra Greåker til Fredrikstad.
- Område 5, Gressvik.
- Område 6, nord for Fredrikstad.
- Område 7, Borgen, Sarpsborg.
- Område 8, Hafslundøya/Rødsøya.



Kart 3: Kartet indikerer hvor søket er blitt gjennomført

Kilde: Egenprodusert illustrasjonskart, med Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst, som bakgrunnskart.

Oppdelingen av det samlede området er kun basert på forfatters forståelse av området, og deler nødvendigvis ikke egenskaper utover relativt lik beliggenhet i det totale området.

Eksempelvis ligger det første området som er undersøkt innenfor både Sarpsborg og Fredrikstads kommunegrenser.

3.2.1 Innhentning

Letingen har basert seg på to ulike kart på seeiendom.no, der flyfoto kartet levert av kartverket (2016) har blitt brukt som grunnlag til å finne dyrka jord. Da dette kartet er fra 2015, har det vært nødvendig å ta i bruk to kartlag, det andre kartlaget er ikke et flyfoto og er således bedre oppdatert mot dagens situasjon. Hensikten ved å bruke to kart om hverandre har vært for å sjekke om den dyrka jorda har blitt transformert i mellomtiden. Dersom den dyrka jorda har blitt transformert, har den likevel blitt undersøkt for å kartlegge om den aktuelle transformasjonen har blitt gjort ved hjelp av en opsjonsavtale, og hvorvidt det kommer frem i grunnboken.

I situasjoner der det har vært vanskelig å fastslå bruksområdet til en eiendom har det blitt brukt flere karttjenester, i utgangspunktet er historiske kartlag fra norgebilder brukt. I tilfellet nedenfor var det vanskelig å konkludere hvorvidt området (venstre) var dyrka mark eller ikke. Ved å bruke et eldre kartlag fra 2014, kan man se tydelige traktorspor (høyre) og forskjell på gress og dyrka mark, noe som indikerer at det er dyrka mark på eiendommen.

Reguleringsplaner er også brukt som utgangspunkt, men i mange tilfeller har det vært uregulert område, der det igjen blir vanskelig å fastslå det reelle bruksområdet.

Kart 4 og 5: Sammenligning av kart for å fastslå bruksområde.



Kilde Kart 4 (venstre): Seeiendom.no levert av Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst.

Kilde Kart 5 (høyre): Norgebilder.no levert av Kartverket (2016b) Østfold sør 2014 ortofoto, eier: Geovekst.

3.2.2 Spesifikt om grunnboka

Grunnboka består av to deler, heftelser og grunndata. For å finne spor av opsjonsavtaler har det blitt sett på heftelsene til eiendommen. Delen bestående av grunndata har kun blitt sett på der det er funnet spor av opsjonsavtaler, hensikten med dette har vært å klargjøre om grunneier har drevet med fradeling tidligere. Dette er ikke registrert i regnearket, men kommer frem i oppgaven der det er relevant.

Søket etter opsjonsavtaler begrenser seg til 25 år tilbake i tid, jf. § 6. lengstetid (2018), i lov om løysingsrettar, der en løsningsrett ikke gjelder for lengre enn 25 år. Dette gir kartverket hjemmel til å slette løsningsretter som ikke lenger gjelder, og er således ikke å finne i grunnboka.

Dokumentgranskning kan være en ensidig prosess, dette gjør at det er fort gjort å se seg blind på informasjon. Innhenting er derfor utført etappevis, samt at det er gjort en kvalitetssikring ved å gå igjennom grunnboken en ytterligere gang for å sikre kvaliteten på datagrunnlaget.

3.2.3 Om datagrunnlaget

I denne undersøkelsen er det totalt undersøkt grunnboken til 278 jordbrukseiendommer tilknyttet Sarpsborg og Fredrikstad.

Dataene er ført opp i et regneark og datagrunnlaget tar for seg følgende informasjon:

- Gårds- og bruksnummer (GNR/BNR),
- Hvor vidt det er opsjonsavtale (Opsjonsavtale),
- Hva som er tinglyst i forbindelse med en opsjonsavtale (Tinglysing)
- Hvem som er rettighetshaver til eventuell tinglysing (Rettighetshaver)
- Når det er tinglyst (Dato)
- Forfatters notat i forbindelse med undersøkt informasjon (Notat)
- Og til slutt en kvalitetssikring (Dobbeltsjekk)

Parentesene markerer hvordan den ulike informasjonen er markert i regnearket.

2	Sarpsborg og Fredrikstad						
3	Fra Kalnes til Årum, fulgt E6						
4	GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
5	2045/1	X					x
6	2047/14	X					x
7	2048/1	X					x
8	2048/2	X					x
9	2048/4	X					x

Figur 9: Oppsett av egenprodusert regneark.

Vedlegg: 1.

Eiendommer med åpne felt i regnearket indikerer at grunnboken for aktuell eiendom ikke inneholder noen informasjon som er relevant for feltet eller problemstillingen som sådan. På felt opsjonsavtale indikerer X at det ikke finnes noen spor av opsjonsavtale i grunnboka, og V indikerer at det finnes spor. I likhet med dette indikerer x det samme på felt dobbeltsjekk, og v er en bekreftelse på funn.

Eiendommer der kun rettighetshaver og notat er fylt inn indikerer det at en eiendomsutvikler eller eiendomsforvalter er hjemmelshaver. Denne informasjonen er tatt med som et tillegg, for å belyse eventuell interesse for utvikling i området. Denne informasjonen er samlet inn underveis, men ikke drøftet ytterligere.

303/1825	X		Løkkeberg eiendomsutvikling		Hjemmelshaver	x
303/1323	X					x
303/1324	X					x
303/1788	X		Buffin Real estate		Hjemmelshaver	x
303/65	X		Borgar eiendom		Hjemmelshaver	x
303/1656	X		Borgar eiendom		Hjemmelshaver	x

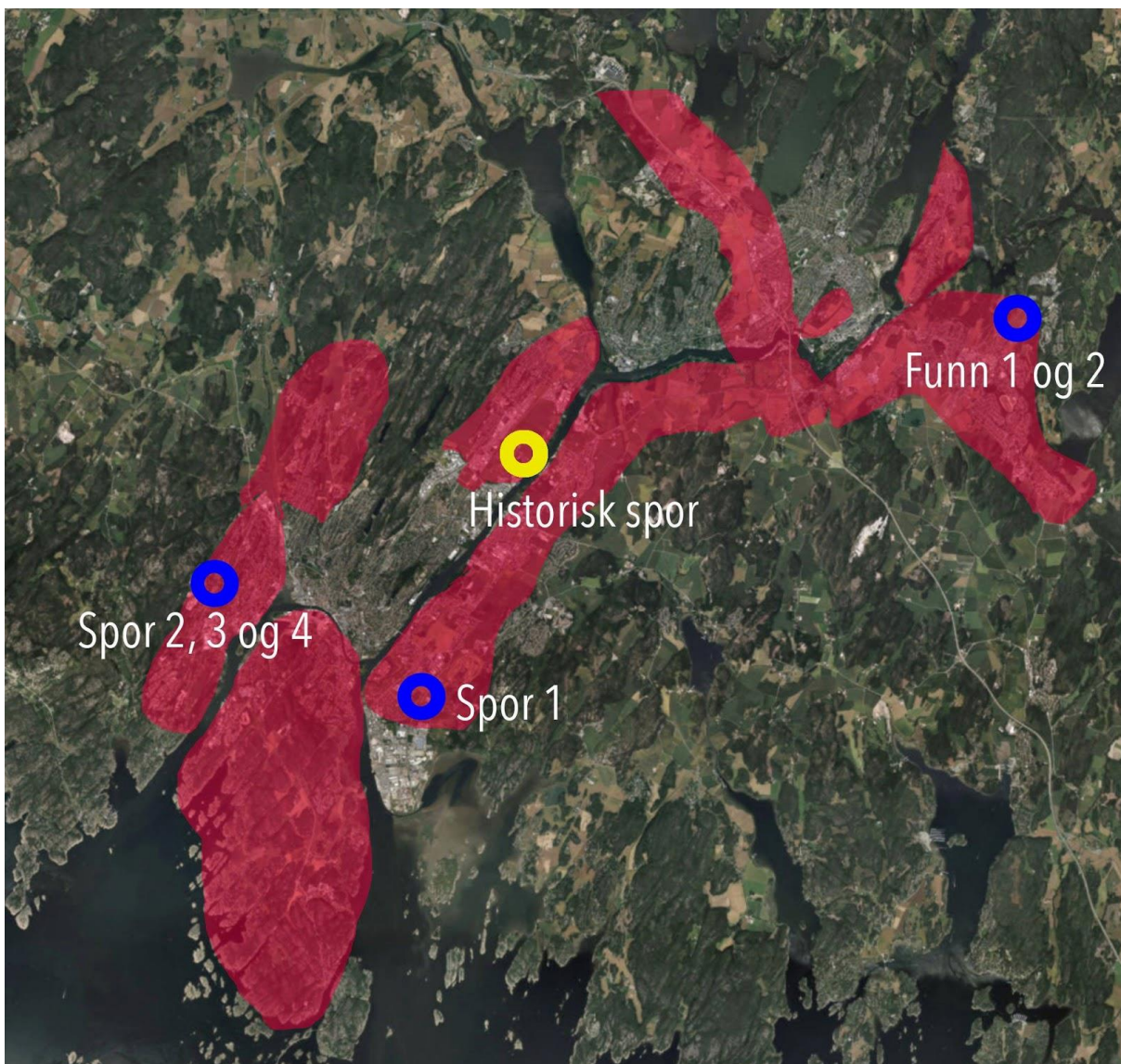
Figur 10: Eiendomsutvikler eller eiendomsforvalter som hjemmelshaver.

Vedlegg: 1.

Utover dette er det registrert forhold som er typisk å tinglyse i forbindelse med en opsjonsavtale, men som likevel ikke brukes til opsjonsavtale. Denne informasjonen er tatt med for å belyse annet bruk av eksempelvis urådighetserklæring. Dette gir et sterkere grunnlag for å konkret indikere forskjellen på en urådighetserklæring brukt til opsjonsavtale, og en urådighetserklæring brukt til annet formål. I dette tilfellet vil ikke dato bli registrert, da informasjonen utover tinglysingen er irrelevant. Feltene for opsjon og notat vil bemerke om tinglysingen ikke er i forbindelse med en opsjon.

3.3 Opsjonsavtaler i grunnboka

Hovedproblemstillingen i denne oppgaven tar for seg spor av opsjonsavtaler i grunnboka, det er et vesentlig skille mellom spor og faktiske funn av opsjonsavtaler, selv om faktiske funn kan kategoriseres som et spor. Faktiske funn av opsjonsavtaler er opsjonsavtaler som er tinglyst, og som ikke trenger noen videre drøfting for å avgjøre hvorvidt eiendommen har en opsjonsavtale eller ikke. I den neste delen i dette kapittelet vil de faktiske funnene av opsjonsavtaler bli presentert, etterfulgt av spor som trenger videre drøfting. Utover dette vil andre forhold knyttet til eiendommene bli diskutert, for å presentere det aktuelle sporet og for å drøfte tinglysingens formål.



Kart 6: Funn og spor av opsjonsavtaler innenfor søkeområdet.

Kilde: Egenprodusert illustrasjonskart, med Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst, som bakgrunnskart.

3.3.1 Faktiske funn av opsjonsavtaler

Av de 278 eiendommene som er undersøkt, har to av eiendommene en faktisk opsjonsavtale tinglyst. Disse eiendommene ligger inntil hverandre, og det er samme eiendomsutvikler som er rettighetshaveren til opsjonsavtalene. Til tross for at eiendommene som har opsjonsavtaler er geografisk likt plassert vil eiendommene bli presentert hver for seg, da det er noen ulikheter i grunnboken.



Kart 7: Dyrka mark med opsjonsavtaler.

Kilde: Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst.

3.3.1.1 Funn 1 Kroken boligområde:

Det første funnet av en opsjonsavtale ligger i Sarpsborg kommune, og har gårdsnummer: 1050 bruksnummer: 3. Eiendommen tilhører et selskap og opsjonsavtalen ble tinglyst 21.01.2016, det er Kamperhaug boligutvikling som er rettighetshaveren.

2016/60335-1/200
21.01.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 898 130 282
Opsjonsavtale, gjelder kjøp av del av eiendommen
Med flere bestemmelser

Figur 11: Opsjonsavtale på GNR/BNR: 1050/3.

Vedlegg: 2.

3.3.1.2 Funn 2 Kroken boligområde:

Det andre funnet av en opsjonsavtale ligger ved siden av funn 1 i Sarpsborg kommune, og har gårdsnummer: 1049 bruksnummer 13. Eiendommen tilhører en privatperson og opsjonsavtalen ble tinglyst et halvt år etter førstnevnte, 06.06.2016. Rettighetshaveren er den samme, Kamperhaug boligutvikling. Denne eiendommen har også fått tinglyst både pantedokument og en urådighetserklæring.

2016/501126-1/200
06.06.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 898 130 282
Opsjonsavtale, gjelder kjøp av del av eiendommen
Med flere bestemmelser

2016/501198-1/200
06.06.2016

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 20 000 000
PANTHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 898 130 282

2016/501198-2/200
06.06.2016

URÅDIGHET
RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 898 130 282

Figur 12: Opsjonsavtale, pantedokument og urådighet på GNR/BNR: 1049/13.

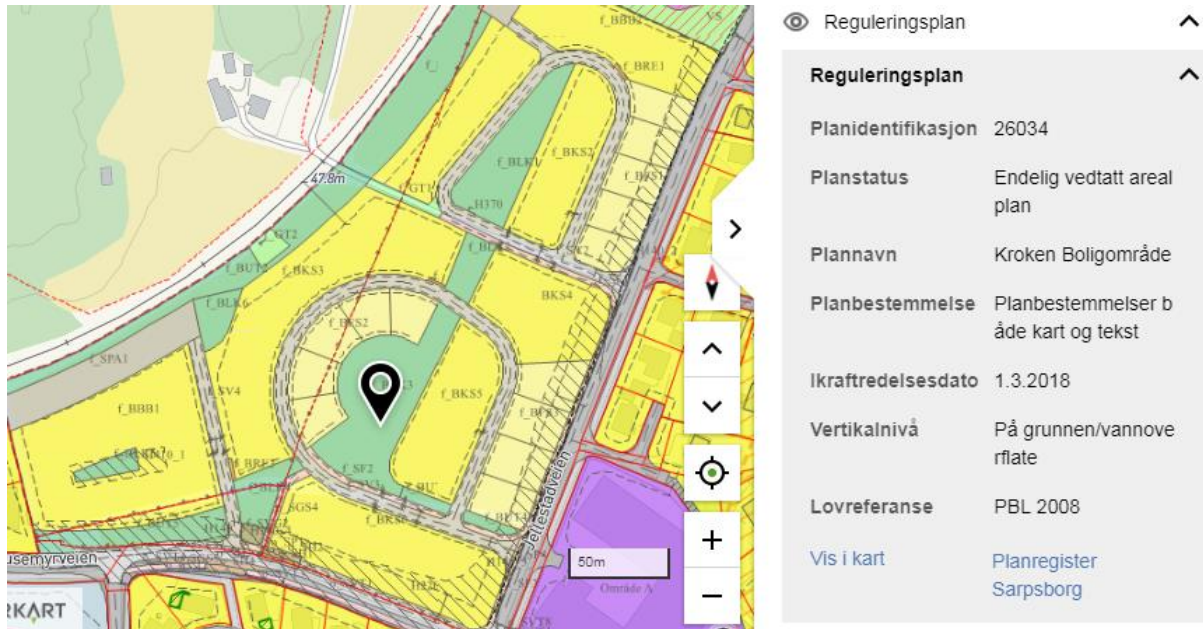
Vedlegg: 2.

3.3.1.3 Analyse funn 1 og 2

En må merke seg at ordlyden i grunnboka tar for seg kjøp av del av eiendommen og at opsjonen således ikke gjelder hele eiendommen, legg merke til bosetting og virksomhet, øverst i kart 7 på 43. Den private grunneieren bruker det resterende av eiendommen til bosetting, og får således ikke en betydelig ulempe som følge av pantedokumentet og urådighetserklæringen. Selskapet i funn 1 der i mot, bruker det resterende av eiendommen til virksomhet og vil således unngå å ha et betydelig pantedokument eller en urådighetserklæring knyttet til den totale eiendommen. Dette kan være i veien for videre drift på den resterende eiendomsmassen som ikke omhandles av opsjonen. At utvikler ikke har tinglyst urådighet eller pant i den totale eiendommen forutsetter en større troverdighet overfor selskapet.

3.3.1.4 Planstatus for funn 1 og 2

De to eiendommene med opsjonsavtale er dagsrelevante eiendommer, der endelig vedtatt plan hadde ikrafttredelsesdato 1.3.2018. Eiendommene har blitt omregulert til boligformål, og skal hete Kroken boligområde.



Kart 8: Reguleringsplan for kroken boligområde.

Kilde: Kommunekart.com (2018).

Eiendomsutvikleren ser ut til å ha fått ønsket regulering av eiendommene, da den gjeldende reguleringsplanen samsvarer godt overens med forslaget til detaljreguleringsplanen som Karmperhaug Utvikling utarbeidet (Øby, 2017). Dersom de resterende kriteriene til utvikleren er oppfylt, er det sannsynlig at dette prosjektet går videre til bygging innen kort tid.

3.4 Spor av opsjonsavtaler

Dokumentgranskingen har gitt en hel del informasjon om eiendommer med dyrka jord i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad. På de eiendommer der ordlyden i grunnboka ikke spesifiserer konkret hva heftelsen er, trengs det en videre drøfting av funnene. Drøftingen kommer ikke med noen faktisk konklusjon, da informasjonen i grunnboka kan gjelde andre forhold knyttet til eiendommen. Eiendommene med usikker karakter i henhold til tinglysing vil i dette kapitlet bli analysert, og er å anse som spor av opsjonsavtaler.

3.4.1 Spor 1. Gamle Fredrikstad:

Det første sporet av opsjonsavtale i grunnboka ligger i nærhet til Gamle Fredrikstad og har gårdsnummer: 303 og bruksnummer: 1845. Eiendommen er eid av en privat grunneier, og det er her tinglyst en urådighetserklæring samt et pantedokument på 4 millioner kroner.

Rettighetshaveren på denne eiendommen er Møller Næringsmegling AS.

2010/308656-1/200 29.04.2010	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 000 000 PANTHAVER: MØLLER NÆRINGSMEGLING AS ORG.NR: 984 823 916 OVERFØRT FRA: KNR:0106 GNR:303 BNR:1113
2010/308656-2/200 29.04.2010	URÅDIGHET RETTIGHETSHAVER: MØLLER NÆRINGSMEGLING AS ORG.NR: 984 823 916 Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver OVERFØRT FRA: KNR:0106 GNR:303 BNR:1113

Figur 13: Pantedokument og Urådighet GNR/BNR: 303/1845.

Vedlegg: 2.

I grunnboka kan man lese at grunneier har historie med å fradele eiendommen. De nærliggende eiendommene består av boliger, som har blitt fradelt fra grunneiers eiendom. Dette tyder på at grunneier er interessert i en videre utvikling i området.

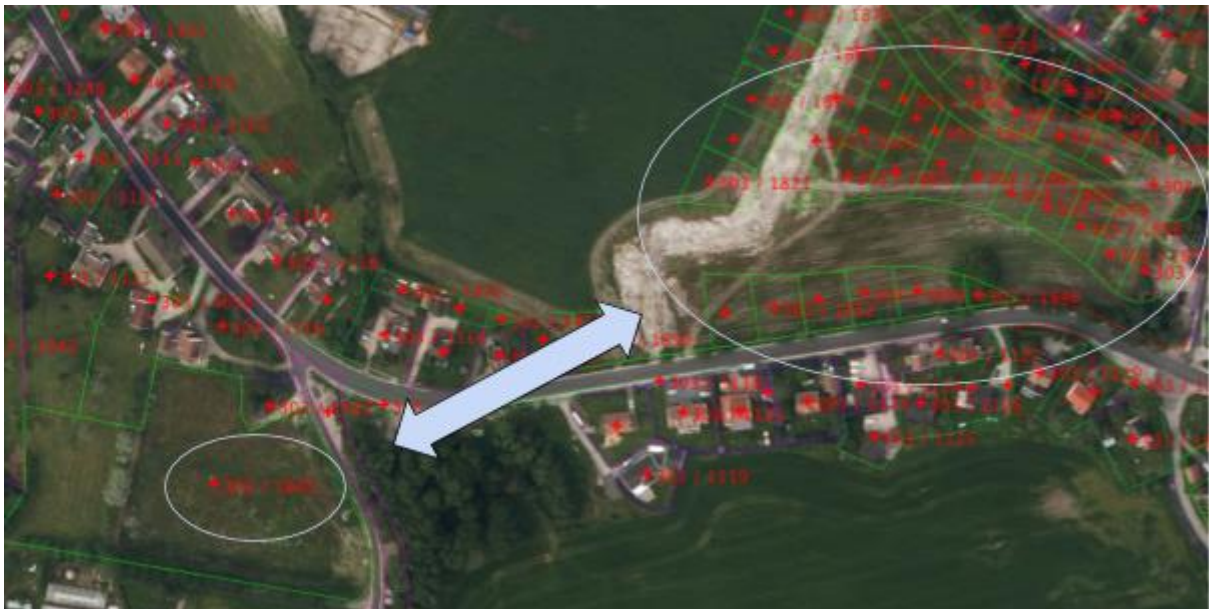
GRUNNDATA	
0/900819-1/86	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1941/900689-2/86 23.04.1941	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1259 (MÅLEBREV TL. 15 07 1974 MED DBNR. 2415)
1946/559-2/86 26.08.1946	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1116
1986/4864-1/86 06.05.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1509
1994/9490-1/86 29.08.1994	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1658
2005/7950-1/86 17.06.2005	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0106 GNR:303 BNR:1247
2015/898103-1/200 30.09.2015	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1845

Figur 14: Utskilt grunn for GNR/BNR: 303/1113.

Vedlegg: 2.

Rettighetshaveren Møller Næringsmegling AS ser ut til å drive med både bolig og næringsformål, og det er derfor vanskelig å si hva som er planlagt for eiendommen. Til tross for dette kan man se at grunneiers historie med fradeling av eiendommen til boligformål, kan peke mot bolig.

Eiendommen er regulert til LNF område, og det slås fast i kommuneplanen 2011-2023 at dette ikke skulle endres i planperioden (Fredrikstad kommune, 2012). Urådighetserklæringen og pantedokumentet stammer fra 2010, og det var nok et ønske om en endret regulering den gangen. Dersom opsjonen fortsatt er gjeldende kan det bli en endring i planen for 2019-2031 som nå er under utarbeidelse, da nærliggende dyrka mark i området, fikk endret regulering i 2014 (kommunekart, 2018).



kart 9: Nærliggende omregulering av dyrkamark.

Kilde: Egenprodusert illustrasjonskart, med Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst, som bakgrunnskart.

3.4.2 Spor 2, 3 og 4 Gressvik:

De tre siste sporene av opsjonsavtaler som er funnet på de undersøkte eiendommene befinner seg i Gressvik. Disse er av relativt lik karakter, og presenteres derfor under samme avsnitt. De tre eiendommene har samme private grunneier, og er alle underlagt en forkjøpsrett og det er et pantedokument på en av eiendommene der selskapet Holmskau Rental AS er rettighetshaver. Eiendommene har GNR/BNR: 51/10 (både pantedokument og forkjøpsrett), 50/95 og 50/12.

2017/1111518-1/200
10.10.2017 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS
ORG.NR: 991 273 166

2017/1111530-1/200
10.10.2017 21.00

FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS
ORG.NR: 991 273 166
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Figur 15: Tinglysning på 51/10.

Vedlegg: 2.

I dette tilfellet er det viktig å undersøke rettighetshaveren, da en forkjøpsrett eller et pantedokument kan ha flere bruksområder. Holmskau Rental AS driver med boligutvikling i Sarpsborg, Fredrikstad og Rakkestad, og det er derfor lite sannsynlig at selskapet har noe interesse av eiendommen til noe annet enn boligutvikling.

Alle eiendommene har tinglyst en forkjøpsrett og det er kun tinglyst ett pantedokument på en av de tre eiendommene. Da et pantedokument kan inneholde en urådighet, og denne kan formuleres fritt (se kapittel 2.3.4 panterett), er det sannsynlig at dette pantedokumentet inneholder en urådighet, og at den omfatter de øvrige eiendommene også. Grunnen til at utvikler har valgt å bruke denne løsningen kan være kostnaden ved tinglysning av pantedokument, eller at urådigheten kun gjelder for den mest interessante eiendommen.

Det pågår for øyeblikket en omfattende omregulering av nærområdet tilknyttet eiendommene. Det er behov for en ny vegtrasé gjennom en del dyrka mark, for å avlaste andre veier i området (Fredrikstad kommune, 2017b). To av eiendommene med antatt opsjonsavtale vil bli direkte berørt av det nåværende planforslaget, da veien vil gå igjennom de aktuelle jordene. På grunn av det pågående planarbeidet med veien, er det lite sannsynlig at utvikler får gjennom noen ny regulering på eiendommene før endelig planvedtak for veien er på plass. Disse antatte opsjonene kan se ut som langsiktige investeringer, da Fredrikstad kommune legger vekt på utvikling knyttet til kollektive knutepunkter i kommuneplanen. En ny vei vil følgelig gjøre disse eiendommene enda mer relevante i forhold til fremtidig fortetting. Et annet viktig moment i dette tilfellet er at det ble fremmet en innsigelse mot den planlagte veien, denne innsigelsen var basert på miljøutslipp og jordvern. Innsigelsen ble fremmet 17.07.2017 (Fylkesmannen i østfold, 2017), og det er viktig å merke at rettighetene til utvikleren ble tinglyst etter denne datoen, 10.10.2017. Her ser utvikler en mulighet på

eiendommen, til tross for alle utfordringene knyttet til veiutbyggingen og fremtidig regulering. Dersom det foreligger en opsjonavtale på eiendommene, bør denne inneholde en lang avtaletid for utvikleren, slik at planene realistisk sett kan realiseres.

3.4.3 Historisk spor:

Et interessant funn ligger på en eiendom i området nordvest for glomma i Fredrikstad kommune, GNR/BNR: 739/9. Her har privatpersoner i år 2000 tinglyst en rett til del av oppgjør for utbyggingsavtale med Block Watne, en avtale som i grunnboka dateres tilbake til 15.05.1996. Ser man på eiendommens grunndata, kommer det frem at eiendommene ikke ble utskilt før sent i 2004, på samme tidspunkt som reguleringsplanens ikrafttredelse (Fredrikstad kommune, 2017b). Det er grunn til å tro at Block Watne brukte en opsjon på dyrka marken som senere ble utbygd til eneboliger, da det tok 8 år fra utbyggeravtalen ble avtalt, til eiendommen var regulert. Det kan for øvrig hende at opsjonen gjelder det resterende av dyrka marken også, men i dag er dette uregulert område.

I dette tilfellet hadde nok ikke utvikler noe interesse av å tinglyse avtalen, men i stedet ble den tinglyst ved et hjemmelsskifte i år 2000. Uten å gå noe mer inn på detaljer kan tenkes at familiemedlemmer tilknyttet eiendommen også hadde lyst på en bit av kaka og derfor ble rettigheten tinglyst som en sikring for de øvrig familiemedlemmene.



Kart 10 og 11: Sammenligning før og etter utbygging

Kilde kart 10 (venstre): Kartverket (2016c) Fredrikstad 2001 ortofoto, eier: Geovekst.

Kilde kart 11 (høyre): Kartverket (2016a) Østfold Vestfold 2015 ortofoto, eier: Geovekst.

4. Oppsummering og konklusjon

4.1 Innledning

I dette kapitlet vil svaret på hver av de definerte problemstillingene i oppgavens innledning bli presentert. Konklusjonen til hver problemstilling tar utgangspunkt i en sammenfatning av oppgavens bakgrunn kapittel 2, og dokumentgranskningen presentert i empirien kapittel 3. Konklusjonene er fullstendige i forhold til problemstillingen, men vil ikke kunne belyse det faktiske omfanget av opsjonsavtaler som eksisterer på området, dette gir oppgavens avgrensningen uttrykk for.

4.2 Konklusjoner

4.2.1 Hvor ofte finnes det spor i grunnboka av opsjonsavtaler på dyrka mark i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad?

Oppsummert finnes det totalt 7 eiendommer med dyrka mark i og rundt Sarpsborg og Fredrikstad som har spor av opsjonsavtale i grunnboka. Av de 7 eiendommene er det et historisk funn som ikke lenger er relevant i dagens situasjon. Dersom vi antar at opsjonsavtalen presentert som spor 1 fra 2010 fortsatt er gjeldene, finner man spor av 6 dagsrelevante opsjonsavtaler på de totalt 278 undersøkte jordbrukseiendommene.

Tilknyttet de 6 eiendommene er det kun 3 separate eiendomsutviklere som har tinglyste rettigheter i forbindelse med opsjonsavtale. Utover dette er det 4 grunneiere fordelt på de 6 eiendommene, hvorav en grunneier er et selskap og således har en mindre innskrenkning av egne rettigheter, som følge av færre tinglyste heftelser fra utviklerens side.

Av de 6 sporene i grunnboka er 2 av de dagsrelevante funnene håndfaste bevis på at det foreligger en faktisk opsjonsavtale på eiendommene, da grunnboka spesifiserer dette i teksten. De øvrige 4 sporene kan stamme fra andre forhold, men basert på oppgavens bakgrunn er det grunn til å tro at disse tinglyste rettighetene stammer fra et opsjonsforhold.

4.2.2 Hva blir typisk tinglyst i forbindelse med opsjonsavtaler i Sarpsborg og Fredrikstad?

I letingen etter opsjonsavtaler var det på forhånd klart hvilke tinglyste rettigheter som skulle letes etter i forbindelse med opsjonsavtaler. Oppgavens bakgrunn gir en oversikt over typiske rettigheter som blir tinglyst. Til tross for det litteraturbaserte grunnlaget, dukket det opp

tinglyste rettigheter som trengte videre drøfting i empiridelen. Et eksempel på dette var den tinglyste rettigheten forkjøpsrett, som skapte hodebry for forfatter. Da det ikke ble funnet noe litteratur som beskrev forkjøpsrett som en typisk tinglyst rettighet i forbindelse med opsjonsavtale, ble det lagt ekstra vekt på pantedokumentet som i tillegg var tinglyst på en av eiendommene. En opsjon er i utgangspunktet en forkjøpsrett med betingelser, men en tinglyst forkjøpsrett tar utgangspunkt i takst eller tilbudt kjøpesum. I dette tilfellet kan den tinglyste forkjøpsretten sikre både utvikler og grunneier, da utvikler får rett til å kjøpe, og grunneier får rett på en innløsningssum som gjenspeiler markedsprisen på innløsningstidspunktet. I tillegg til dette var pantedokumentet en ekstra sikring for at grunneier ikke skulle ha mulighet til å selge til andre uten samtykke fra utvikleren.

Da det kun er 6 eiendommer i det undersøkte området med dagsrelevante avtaler, kan ikke dataene brukes til å konkludere med hva som er typisk for opsjonsavtaler generelt. Flere av funnene i denne oppgaven er dog i tråd med oppgavens bakgrunn, opplistet er det funnet følgende tinglysinger:

- Opsjonsavtale
- Urådighetserklæring
- Pantedokument
- Forkjøpsrett
- Rett til del av oppgjør ved utbyggingsavtale mellom privatpersoner (historisk)

Det ble ikke funnet noen generalfullmakter, men det kan hende at dette er ønskelig å tinglyse av utvikleren på Kroken boligområde, da det kan se ut til at utbyggingen av disse eiendommene nærmer seg.

4.2.3 Hvor i landskapet finner man tinglyste opsjonsavtaler?

Funnene av opsjonsavtaler på dyrka mark har vært knyttet til eksisterende infrastruktur, og befinner seg i områder preget av boligbebyggelse. Det er ikke funnet noen opsjonsavtaler som ligger i klart industripregede områder, selv om kroken boligområde har noe industri i nærheten. Dette kan ha å gjøre med kommunenes planer forbundet med næring, da ønsket utvikling av næring skal skje i forbindelse med fortetting i sentrum.

Avstanden til bysetrum fra eiendommene med opsjonsavtaler ligger alle innenfor 4,5-5,5 km, og de har alle mindre sentrum knyttet til tettstedet i mer eller mindre umiddelbar nærhet. Utover dette er det også nærliggende skoler og barnehager knyttet til tettstedet.

Alle eiendommenes beliggenhet kan sies å være god i forhold til økonomiske egenskaper, og eiendommene kan beskrives som tilsynelatende lukrative i utviklerforstand, og eksklusive i sluttbrukerforstand.

Det er ikke lagt vekt på eiendommens størrelse i denne oppgaven, dette er gjort bevisst da utvikling av uregulerte områder kan ha forskjellig karakter og således er alle eiendommer aktuelle uavhengig av størrelse. Det som kan nevnes om funnene er at størrelsen på eiendommene varierer mellom ca 12 og 50 dekar.

4.2.4 Gir grunnboken noe inntrykk av hva opsjonsavtalen skal brukes til? bolig eller næring?

Grunnboken gir ikke noe inntrykk av hva opsjonsavtalen skal brukes til, utover det faktum at rettighetshaveren er registrert i grunnboken, og at det således er lett prosess å finne ut av hva rettighetshaverens fagfelt er og dens typiske intensjoner. For større utviklere som bedriver utvikling til både nærings- og boligformål kan det være nødvendig med en nærmere granskning av reguleringsplaner og de spesifikke detaljreguleringer utvikleren fremmer.

4.3 Avsluttende refleksjoner

Formålet og hensikten med oppgaven har vært å kartlegge omfanget av tinglyste spor av opsjonsavtaler i et bestemt område. Funnene kan sies å være som forventet, da tidligere avhandlinger basert på intervjuer har funnet at tinglysing av opsjonsavtaler er sjeldent. Det kan være at utviklerne ikke ser verdien av rettsvernet som tinglyste rettigheter gir, og at de velger å holde avtalene hemmelig av konkurransehensyn og frykt for konsesjonsbehandling.

Refleksjoner rundt det faktiske omfanget av opsjonsavtaler mot hva som er tinglyst i grunnboka har fulgt meg gjennom hele arbeidet. Da tidligere avhandlinger indikerer at majoriteten av akquisisjon på LNF-områder gjennomføres ved hjelp av opsjonsavtaler, har det hele veien vært en forventning om å finne opsjonsavtaler på de eiendommer som jeg har sett på som økonomisk lukrative fra en utviklers ståsted. På bakgrunn av dette har funnene i dokumentgranskningen vært underhvelmende, til tross for at Ingvoldstad (2009) fant at tinglysing var uvanlig. Forventningene var i stor grad basert på at det undersøkte området har ulik demografi fra Hedmarken, og tidsrommet mellom de tidligere mastergradsavhandlingene og denne.

Denne oppgaven var ikke ment for å konkludere om grunnboka er egnet til å kartlegge faktiske opsjonsavtaler, men ut i fra funnene i dette studiet ser jeg personlig på grunnboka som lite egnet til å kontrollere omfanget av opsjonsavtaler i jordvernssammenheng. Ved et økt jordvern og en eventuell myndighetsutøvelse ovenfor avtaleformen og eiendomsutviklere, er det sannsynlig at myndighetsutøveren må basere seg på noe annet enn informasjonen i sitt eget statlige oppslagsverk.

Arbeidet med oppgaven har vært lærerikt og utfordrende, og det har gitt en bredere forståelse av et tema som ikke er veldig fremtredende under studiet.

I etterkant av dokumentgranskningen er det en ting som jeg gjerne skulle ha gjort annerledes, og det er et ønske om en enkel intervjuguide som utviklerne og grunneierne som faktisk hadde tinglyste rettigheter kunne ha svart på. Kort fortalt kunne en enkel intervjustudie i tillegg til dokumentgranskningen ha belyst hvorfor utviklerne har valgt å tinglyse, og hva grunneierne mener om tinglyste heftelser på eiendommen.

4.4 Videre arbeid rundt tema

Under arbeidet med oppgaven har det flere ganger oppstått tanker om andre momenter i tilknytning til opsjonsavtaler som kan være interessant å undersøke.

I første omgang kunne det vært interessant å oppsøke eiendommene som anses som økonomisk lukrative innenfor de forskjellige områdene som er undersøkt i denne avhandlingen, og forhøre seg personlig med grunneiere om de har fått tilbud om opsjonsavtaler. Med denne studien til grunn kan man sammenligne hvor stor andel av eiendommene som faktisk har opsjoner, opp mot hva som er tinglyst i grunnboka.

Videre kunne det vært interessant å forhøre seg med utviklere som har opsjoner nærliggende større offentlige reguleringer, eksempelvis rundt den planlagte Åledalslinja tilknyttet spor 3,4 og 5. Denne utvikleren tar på seg en ekstra stor risiko der planene ikke er endelige, og risikerer å betale opsjonspremie for en eiendom som på sikt kan bli ubrukelig. Her kunne det vært interessant å få et innblikk i risikoanalysen til utvikleren og sammenlignet denne med risikoanalyser utarbeidet for prosjekter med mindre risiko.

5. Kilder

5.1 Lover

Lengstetid (1994) Lov om løysingsrettar. Hentet fra:

<https://lovdata.no/NL/lov/1994-12-09-64/§6>

Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag (2008) Plan- og bygningsloven. Hentet fra:

<https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§5-4>

Regionens planoppgaver og planleggingsmyndighet (2008) Plan- og bygningsloven. Hentet

fra: <https://lovdata.no/NL/lov/2008-06-27-71/§3-4>

Pantetrygd (1992) Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova). Hentet fra:

<https://lovdata.no/NL/lov/1992-07-03-93/§2-9>

5.2 Litteratur

Advokatfirmaet BA-HR (2014). Direkte eller betinget kjøp: juridiske forhold ved omsetning av utviklingseiendom. I Røsnes og Kristoffersen *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 165-183, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., Eichholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate. Analysis & Investments*. 2. student utg.: Thomson, South-Western.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate. Analysis & Investments*. 3. student utg.: Thomson, South-Western.

Ingvoldstad K. P. (2009). Bruken av opsjonsavtaler i eiendomsutvikling på Hedmarken (Mastergradsoppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet)

Johansen L. E. (2014) Forretningsidé og fokus. I Røsnes og Kristoffersen *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 36-49, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Kristoffersen Ø. R. (2014) Strategier for effektivt tomtesk. I Røsnes og Kristoffersen *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 50-70, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Leikvam, G., Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget

Meel B. (2014) Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom: om bruk av forhåndskalkuler i verdifastsettelsen. I Røsnes og Kristoffersen *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 96-121, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Pedersen, O.J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett*, Universitets forlaget, Oslo.

Røsnes, A. R. & Kristoffersen, Ø. R. (2014). Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom og byutvikling. I Røsnes og Kristoffersen. *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 9-34, Oslo: Senter for eiendomsfag.

Røsnes, A. R. (2014) Plansystem, myndighet og initiativtaker. I Røsnes og Kristoffersen *Eiendomsutvikling i tidlig fase*, 2. utgave 1. Opplag 2014, s. 200-223, Oslo: Senter for eiendomsfag.

5.3 Elektroniske nettsider og tidsskrifter

Armstrong, V. J. (2017 7. Februar) Inviterer til folkemøte Rødsåsen-utbygging. *Sandefjord blad*. Hentet 31 mars 2018 fra: <https://www.sb.no/sandefjord/utbygging/politikk/inviterer-til-folkemote-om-rodsasen-utbygging/s/5-73-348862>

Elnan, H., Meland, Ø., Robertsen, K. (2007). *Realopsjoner og fast eiendom*, Hovedrapport nr 2: Byggherrer i fokus (BIF) - Forretningsorientert prosjektutvikling. Hentet 14 april 2018 fra: <https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/134983/138e.pdf?sequence=1>

Fredrikstad kommune (2012 6. desember) Kommuneplan 2011-2023 arealdelen. Hentet 21 april 2018 fra:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/overordnede/kommuneplan-arealdelen-2011-2023.pdf>

Fredrikstad kommune (2017a 9. november) Planprogram: Kommuneplan for Fredrikstad kommune 2019-2031. Arealdelen. Hentet 21 april fra:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/kmb/barekraftig-samfunn/vedtatt-planprogram-arealdelen-2019-2031.pdf>

Fredrikstad kommune (2017b 9. august) Åledalslinja, planID 01061122. Hentet 28 april 2018 fra:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/organisasjon/om-kommunen/planer/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/aledalslinja-planid-01061122-onsoy---forslag-til-detaljregulering/>

Fylkesmannen i østfold (2017 17. juli) Fredrikstad kommune - innsigelse til foreslått detaljregulering for Åledalslinja. Hentet 28 april 2018 fra:

https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMOS/Plan%20og%20bygg/Arealforvaltning/Innsigelsessaker/FMOS_innsigelse_regplan_%C3%85ledalslinja_Fredrikstad.PDF

Holth, F. (2017 28 oktober) Forbud mot opsjonsavtaler. Hentet 22 februar 2018 fra:

<http://www.nationen.no/article/forbud-mot-opsjonsavtaler/>

Høgskolen i Agder, (2007). Realopsjoner og fast eiendom. Hentet 19 april 2018 fra:

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/134983/138e.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kartverket (2018 19. januar) Hva er grunnboken? Hentet 10 april 2018 fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/>

Kartverket (u.å) Urådighet. Hentet 10 april fra:

<https://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/U/Urådighetserklaring/>

Kommunekart (2018) Reguleringsinformasjon hentet 20 april fra:

<https://www.kommunekart.com/>

Landbruksdirektoratet (2016). Jordbruksareal i drift. Hentet 27 februar 2018 fra:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/statistikk/utvikling/jordbruksareal>

Landbruksdirektoratet (2016). Rapport: Opsjonsavtaler om utbygging av dyrka og dyrkbar jord. Hentet 25 februar 2018 fra:

https://www.landbruksdirektoratet.no/no/miljo-og-okologisk/areal-og-jordvern/jordvern/publikasjoner/_attachment/55163?ts=1576b653b78&download=true

NOU (2001) bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven- planlovutvalgets første delutredning, del 2. hentet 12 mars 2018 fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2001-7/id143492/sec3>

Pedersen, O. (2017 23. mars) Landbruksdirektoratet vil forby opsjoner knyttet til landbruksareal. Hentet 28 april 2018 fra: <https://www.estatevest.no/forslag-om-forbud-mot-opsjonsavtaler-knyttet-til-landbruksareal/>

Robertsen, D. (2011) Akkvisisjon av utviklingseiendom i Hammerfest (Mastergradsoppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Hentet fra:

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/188168/Robertsen%20Daniel%202011%20Akkvisisjon%20av%20utviklingseiendom%20i%20Hammerfest.pdf?sequence=1&isAlloved=y>

Sarpsborg Kommune (2015 18. Juni) Kommuneplanens arealdel Sarpsborg 2015-2026.

Hentet 21 april 2018 fra: <https://www.sarpsborg.com/globalassets/dokumenter/politikk-og-planer/kommuneplaner/arealplanen/arealplanen-planbeskrivelse-2015-2026.pdf> (lest 21.04.2018)

Skog, K. L., Vinge, H. (2017) Skam og mørketall om opsjonsavtaler. Hentet 10.02.2018 fra:

<http://www.nationen.no/kronikk/skam-og-morketall-om-opsjonsavtaler/>

SSB (2017a 19. desember) Befolkning og areal i tettsteder. Hentet 29 mars 2018 fra:
<https://www.ssb.no/bef tett>

SSB (2017b 6. juni) Matjorda bygges ned. Hentet 29. mars 2018 fra: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/matjorda-bygges-ned-i-sentrale-strok>

Thorsnæs, G. (2018 12. mars) Norges befolkning. Hentet 29. mars 2018 fra:
https://snl.no/Norges_befolkning

Thorsnæs, G. (2017 3. april) Tettsteder i Norge med mer enn 10 000 innbyggere. Hentet 3. mars 2018 fra: https://snl.no/Tettsteder_i_Norge_med_mer_enn_10_000_innbyggere

Unneberg, M. (2008). Akkvisisjon av utviklingseiendom i Hedmark fylke (Mastergradsoppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Hentet fra:
https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/188578/unneberg_master2008.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Wikborg & Rein (2012) Update 8, næringseiendom. Hentet 25 april 2018 fra:
https://www.wr.no/globalassets/artikkelbilder/update_ne_08_2012_web.pdf

Øby, M. (2017, 13. mars) Lasse Fosby vil bygge 130 boliger her. *Dagsavisen*. Hentet 3. april 2018 fra:
<https://www.dagsavisen.no/sarpsborg24/lasse-fosby-vil-bygge-130-boliger-her-1.937022>

5.4 Vedlegg

Vedlegg 2: Datagrunnlag

Område 1: fra Kalnes til Årum, fulgt E6.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
2045/1	X					x
2047/14	X					x
2048/1	X					x
2048/2	X					x
2048/4	X					x
2048/6	X					x
2046/1	X					x
2047/268	X					x
2047/269	X					x
2047/24	X	Urådighet	Megleroppgjør AS		Ervervet før urådighet	x
2047/267	X					x
2047/257	X					x
2047/226	X					x
2047/2	X					x
2065/2	X					x
2064/4	X					x
2049/6	X					x
2066/2	X					x
2064/2	X					x
2065/1	X					x
2066/1	X					x
2082/1	X					x
2080/4	X					x

2083/5	X					x
2087/1	X					x
2088/1	X					x
2080/1	X					x
2080/215	X					x
1/2028	X					x
639/1	X					x
638/2	X					x
641/40	X					x
642/5	X					x
638/36	X					x
641/85	X					x
641/1	X					x
642/2	X					x
37 eiendommer						

Område 2: Nedre Glomma, fra Årum til Øra industriområde.

GNR/BN	Opsjonsavt	Tinglysing	Rettighetshave	Dato	Notat	Dobbeltsje
R	ale		r			kk
638/29	X					x
631/3	X					x
631/1	X					x
630/3	X					x
626/2	X					x
626/4	X					x
626/1	X					x
627/1	X					x

632/3	X					x
629/7	X					x
629/4	X					x
629/2	X					x
625/47	X					x
625/3	X					x
624/4	X					x
624/1	X					x
623/1	X					x
622/4	X					x
622/1	X					x
623/3	X					x
621/4	X					x
621/48	X					x
622/3	X					x
620/1	X					x
621/1	X					x
620/2	X					x
615/23	X					x
615/3	X					x
615/1	X					x
619/1	X					x
611/7	X					x
611/25	X					x
613/75	X					x
611/1	X					x
611/38	X					x

610/6	X					x
609/226	X					x
609/6	X					x
303/1400	X					x
303/1401	X					x
303/1406	X					x
303/1407	X					x
303/1408	X					x
303/1316	X					x
303/1367	X					x
303/1553	X					x
303/1319	X					x
603/1	X					x
602/1	X					x
303/1687	X					x
303/1825	X		Løkkeberg eiendomsutvik ling		Hjemmelsha ver	x
303/1323	X					x
303/1324	X					x
303/1788	X		Buffin Real estate		Hjemmelsha ver	x
303/65	X		Borgar eiendom		Hjemmelsha ver	x
303/1656	X		Borgar eiendom		Hjemmelsha ver	x
303/1293	X					x
303/1240	X					x

303/1845	V	Urådighet/pantedok	Møller næringsmegling AS	29.04.2010	Regulert til LNF	v
303/1259	X					x
303/1821	X					x
303/1196	X		Kvilvang eiendom AS		Hjemmelshaver	x
303/1823	X		Bøckmann eiendom AS		Hjemmelshaver	x
303/1118	X					x
303/1263	X					x
303/1266	X					x
303/1279	X					x
303/1283	X					x
303/1282	X					x
303/1269	X					x
303/1286	X					x
303/1274	X	Urådighet/forkjøpsrett	Sameierne		Ikke opsjon	x
303/1280	X					x
303/1287	X					x
303/1288	X					x
75 eiendommer						

Område 3: Kråkerøy.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
439/1	X					x
426/1	X					x
426/3	X					x
427/1	X					x
427/2	X					x
428/2	X					x
438/1	X					x
438/177	X					x
428/1	X					x
429/5	X	Urådighet	Fredrikstad kommune		Ikke opsjon	x
438/6	X					x
436/1	X					x
432/5	X					x
429/7	X	Urådighet	Oslofjordens friluftsråd		Ikke opsjon	x
432/4	X					x
431/1	X	Urådighet	Oslofjordens friluftsråd		Ikke opsjon	x
432/2	X					x
432/6	X					x
425/1	X					x
425/3	X					x
424/1	X					x
424/462	X					x
424/8	X					x

23						
eiendommer						

Område 4: Nordvest (ovenfor) for Glomma, fra Greåker til Fredrikstad.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjek
727/156	X					x
727/2	X					x
727/12	X					x
727/181	X					x
727/19	X					x
727/23	X					x
727/22	X					x
729/4	X					x
729/5	X					x
728/1	X					x
727/7	X					x
727/57	X					x
724/2	X					x
726/3	X					x
726/2	X					x
726/1	X					x
724/21	X					x
731/1	X	Urådighet			Ikke opsjo n	x
733/1	X					x
734/2	X					x

735/7	X					x
735/5	X					x
737/10	X					x
737/9	V	Rett til del av oppgjør for utbyggingsavtale		19.07.2000	Avtale med Block Watne	v
736/157	X					x
736/206	X					x
736/2	X					x
738/3	X					x
738/9	X					x
202/123	X					x
202/125	X					x
202/124	X					x
202/122	X					x
202/151	X					x
34 eiendommer						

Område 5: Gressvik.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
47/18	X					x
47/4	X					x
44/4	X					x
44/25	X					x

50/137	X					x
50/12	V	Forkjøpsrett	Holmskau Rental as	10.10.2017		V
50/9/97	X					x
50/15	X					x
50/4	X					x
50/10	X					x
50/95	V	Forkjøpsrett	Holmskau Rental AS	10.10.2017		V
51/20	X					x
50/34	X					x
50/11	X					x
50/120	X					x
51/9	X					x
51/10	V	Forkjøpsrett og pant	Holmskau Rental AS	10.10.2017		V
51/53	X					x
51/182	X					x
51/18	X					x
52/1	X					x
53/2	X					x
52/5	X	Urådighet	Eier		Ikke opsjon	x
53/393	X					x
53/82	X					x
54/5	X					x
54/1	X					x
54/6	X					x

55/173	X					x
55/1	X					x
55/9	X					x
55/6	X					x
32 eiendommer						

Område 6: nord for Fredrikstad.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
210/27	X					x
212/6	X					x
212/8	X					x
212/289	X					x
212/291	X					x
212/1	X					x
211/3	X					x
214/6	X					x
214/1	X					x
214/3	X					x
213/4	X					x
214/12	X					x
214/64	X					x
44/8	X					x
44/1	X	Valg av tomteareal	Helmin AS		Ikke utvikler	x
44/2	X					x
44/23	X					x

212/9	X					x
213/3	X					x
43/2	X					x
42/57	X					x
41/4	X					x
41/1	X					x
41/21	X					x
40/3	X					x
40/1	X					x
213/362	X					x
213/365	X					x
239/7	X					x
239/1	X					x
30 eiendommer						

Område 7: Borgen, Sarpsborg.

GNR/BN	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
1047/3	X					x
1045/3	X					x
1047/255	X					x
1048/12	X					x
1051/2	X					x
1050/3	V	Opsjonsavtale	Kamperhaug boligutvikling AS	21.01.2016	Selskap som eier	v

1049/13	V	Urådighet og opsjonsavtal e	Kamperhaug boligutviklin g AS	06.06.20 16	Privat grunneier	v
1049/301	X		Borg næring og eiendom AS			x
1049/81	X					x
1051/3	X					x
1051/15	X		Kamperhaug boligutviklin g		Hjemmelshaver	x
1051/6	X					x
1048/4	X					x
1050/12	X					x
1048/13	X					x
1045/2	X					x
1046/4	X					x
1050/1	X					x
1051/1	X					x
1051/9	X					x
1051/5	X					x
1051/17	X					x
1051/491	X					x
1042/1	X					x
1041/30	X					x
1041/9	X					x
1027/4	X					x
1027/15	X					x

1027/2	X					x
1028/2	X					x
1024/3	X					x
1026/1	X					x
1026/5	X	Høyt pantedokum ent	Kamperhaug invest		Grunneier er gründer i utviklingsselska pet	x
1026/83	X					x
1023/2	X					x
35 eiendomm er						

8: Hafslundøya/Rødsøya.

GNR/BNR	Opsjonsavtale	Tinglysing	Rettighetshaver	Dato	Notat	Dobbeltsjekk
2093/1	X					x
2094/7	X					x
2095/4	X					x
2094/21	X					x
2094/5	X					x
2095/149	X					x
2095/5	X					x
2095/1	X					x
2095/6	X					x
2094/8	X	Urådighet			Borett med kårbolig	x
2096/3	X					x

2094/10	X	Urådighet			Borett med kårbolig	x
12 eiendommer						
Totalt 278 eiendommer						

Vedlegg 2: Grunnboksblader

Grunnboksblad GNR/BNR: 1050/3

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1877/900037-1/3
04.07.1877

RETTSBOK

Ekspropriasjonstakst for Østfoldbanen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/300603-1/3
21.02.1959

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.

1962/301880-1/3
26.05.1962

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:0105 GNR:1051 BNR:112
Bestemmelse om kloakkledning

1980/300620-1/3
18.01.1980

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:0105 GNR:1050 BNR:150
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/300807-2/3
02.02.1982

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:0105 GNR:1050 BNR:155

1985/309842-1/3
03.10.1985

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger mv

1988/307746-1/3
08.08.1988

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: SKJEBERG EL.VERK

2006/526183-1/200
31.10.2006

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

RETTIGHETSHAVER: SARPSBORG KOMMUNE
ORG.NR: 938 801 363
Med flere bestemmelser

2015/745120-1/200
18.08.2015

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:0105 GNR:1050 BNR:199

2015/745146-1/200
18.08.2015

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:0105 GNR:1050 BNR:199
Bestemmelse om adkomstrett

2016/60335-1/200
21.01.2016

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR: 898 130 282

Opsjonsavtale, gjelder kjøp av del av eiendommen
Med flere bestemmelser

Grunnboksblad GNR/BNR: 1049/13

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2016/501198-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1877/900037-1/3 04.07.1877	RETTSBOK Ekspropriasjonstakst for Østfoldbanen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1882/900038-1/3 20.12.1882	ERKLÆRING/AVTALE Overenskomst med jernbanen Overført fra gnr 1049 bnr 12
1959/300604-1/3 21.02.1959	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
2016/501126-1/200 06.06.2016	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS ORG.NR: 898 130 282 Opsjonsavtale, gjelder kjøp av del av eiendommen Med flere bestemmelser
2016/501198-1/200 06.06.2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 20 000 000 PANTHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS ORG.NR: 898 130 282
2016/501198-2/200 06.06.2016	URÅDIGHET RETTIGHETSHAVER: KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS ORG.NR: 898 130 282

Grunnboksblad GNR/BNR: 303/1845

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang
2010/308656-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2010/308656-1/200 29.04.2010	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 4 000 000 PANTHAVER: MØLLER NÆRINGSMEGLING AS ORG.NR: 984 823 916 OVERFØRT FRA: KNR:0106 GNR:303 BNR:1113
2010/308656-2/200 29.04.2010	URÅDIGHET RETTIGHETSHAVER: MØLLER NÆRINGSMEGLING AS ORG.NR: 984 823 916 Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver OVERFØRT FRA: KNR:0106 GNR:303 BNR:1113

Grunnboksblad GNR/BNR: 303/1113

GRUNNDATA

0/900819-1/86	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1941/900689-2/86 23.04.1941	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1259 (MÅLEBREV TL. 15 07 1974 MED DBNR. 2415)
1946/559-2/86 26.08.1946	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1116
1986/4864-1/86 06.05.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1509
1994/9490-1/86 29.08.1994	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1658
2005/7950-1/86 17.06.2005	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0106 GNR:303 BNR:1247
2015/898103-1/200 30.09.2015	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0106 GNR:303 BNR:1845
2017/882432-1/200	AREALOVERFØRING

Grunnboksblad GNR/BNR: 50/95

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1956/304458-1/86 05.12.1956	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Østfold Energiverk as
1982/304089-1/86 28.04.1982	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Østfold Energiverk as
1997/10653-1/86 25.09.1997	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser
2010/230892-1/200 29.03.2010	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Rettigheter og plikter ved drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger Bestemmelse om ryddebelte Med flere bestemmelser
2010/230892-2/200 29.03.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Med flere bestemmelser
2010/230892-3/200 29.03.2010	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Med flere bestemmelser
2017/1111530-1/200 10.10.2017 21.00	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS ORG.NR: 991 273 166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/362354-1/200 25.01.2018 21.00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297 Gjelder også senere utskilte parseller GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunnboksblad GNR/BNR: 51/10

2010/230963-3/200 29.03.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2015/598176-1/200 01.07.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297
2015/598176-2/200 01.07.2015	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297 Bestemmelse om beplanting Med flere bestemmelser
2017/1061419-1/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1061419-2/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1061419-3/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM BYGGEFORBUD RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1111518-1/200 10.10.2017 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 500 000 PANTHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS ORG.NR: 991 273 166
2017/1111530-1/200 10.10.2017 21.00	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS ORG.NR: 991 273 166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/362354-1/200 25.01.2018 21.00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297 Gjelder også senere utskilte parseller GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/362468-1/200 25.01.2018 21.00	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297

Grunnboksblad GNR/BNR: 50/12

2010/230963-2/200 29.03.2010	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/230963-3/200 29.03.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT ØST AS ORG.NR: 979 904 371 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2012/61748-1/200 23.01.2012	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1 500 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2017/1061419-1/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1061419-2/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1061419-3/200 28.09.2017 21.00	BESTEMMELSE OM BYGGEFORBUD RETTIGHETSHAVER: HAFSLUND NETT AS ORG.NR: 980 489 698 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1111530-1/200 10.10.2017 21.00	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: HOLMSKAU RENTAL AS ORG.NR: 991 273 166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/362354-1/200 25.01.2018 21.00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:0106 GNR:51 BNR:297 Gjelder også senere utskilte parseller GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway