

NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 2 / 2013

Dette er andre rapport fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom utfisjonering fra North Bridge Nordic Property AS. Etter fisjonen eies selskapet av de samme aksjonerer som i North Bridge Nordic Property AS. Selskapets eneste virksomhet er i praksis å eie og utvikle en 490 mål stor tomt beliggende på Sollihøgda i Bærum.

EIENDOMSOPPDATERING

|  | Avtjerna | Sollihøgda, Bærum |
|---|----------|--------------------|
| Eierandel: | | 100 % |
| Type eiendom: | | Utvikl. tomt bolig |
| Tomteareal m2: | | 480.000 |
| Antall leietakere | | - |
| Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK) | | - |
| Verdi pr. 31.12.2012 (MNOK) | | 120,0 |
| Yield pr. 31.12.2012 | | n/a |
| VEK pr. 31.12.2012 (MNOK) | | 114,0 |

Bærum kommune vedtok 2. gangs regulering av strekningen E16 Bjørum- Skaret, og der veikrysset til Avtjerna omtales som det viktigste krysset på strekningen av Statens Vegvesen. Manager har gitt innspill til reguleringen hvor vi er positive til veiutbyggingen og at arbeidet oppfattes gjennomtenkt. Dog oppfordret vi til å sette av tilstrekkelig areal for støyskjerming og hensynta trafikkstøy i planleggingen (ref. beplantning, vinkel på fjellskjæring etc).

I forslag til nasjonal transportplan 2014-2023 foreslås det i siste seksårsperiode statlige midler til utbygging av strekningen, samt at det prioriteres statlige midler både til å starte utredning og planlegging av Ringeriksbanen. Regjeringen har kommet med utspill i media i den siste tiden hvor både nevnte E16 parsell og Ringeriksbanen ønskes igangsatt snarest. Dvs. at byggestart på veien ønskes i neste regjeringperiode og at jernbanen skal ha fysisk oppstart 2018. Det oppfattes at det er bred politisk enighet om disse infrastrukturprosjektene. Det er signalisert at traseen for Ringeriksbanen skal ikke utredes på nytt, noe som medfører at Avtjerna kan få egen Jernbanestasjon på Bjørum Sag. Både Statens vegvesen og Jernbaneverket har medtatt jernbanestasjon for Avtjerna i sine prosjekteringer, og således hensyntatt dette med parkeringer, trafikkbelastning etc.



Figur 1 Utdrag fra kart i forslag til Nasjonal Transportplan

I og med at Bærum kommune skal rullere kommunedelplanen (blant annet med fremtidig arealbruk i kommunen), har kommunen valgt å drøfte og konkludere fremtidig arealbruk (med kort og lang

horisont) via en vedtakelse av en arealstrategi (dokument). For å oppnå nært kjennskap til prosess og argumentasjon har manager møtt plansjef i Bærum kommune. I etterkant har manager sendt innspill til arealstrategien, og som inneholdt følgende argumentasjon oppsummert:

1. Utvikling av Avtjerna vil by på lavere investeringskostnader enn normalt for Bærum kommune da staten bekoster vei og forhåpentligvis bane samt at investeringskostnaden for tomter til kommunale funksjoner vil være rimeligere enn ved fortetning i pressområder.
2. Det ønskes en snarlig utbygging av Avtjerna for å utnytte de investeringer som allerede er tatt i infrastruktur av offentlige og private midler for å tilrettelegge for en utbygging, samt de investeringer som er vedtatt og planlagt i denne forbindelse. Bærum kommune må således handle i tråd med tidligere vedtatt utbygging.
3. Bærum kommune vil, ved en utbygging av Avtjerna, fremstå som tydelig i form av handling ovenfor Jernbaneverket slik at man underbygger deres planer for Ringeriksbanen med togstasjon i tilknytning til Avtjerna
4. Notatet «kollektivbetjening av Avtjerna» utarbeidet av Asplan Viak for Bærum kommune konstaterer at buss er en tilnærmet like god løsning som bane, særs i en utbyggingsfase
5. Eksisterende boligområder i Bærum kan opprettholde dagens bokvalitet, og ikke fortettes via eplehager eller annen ikke opprinnelig forutsatt fortetting. Således unngår man skuffede og skadelidende innbyggere.
6. Avtjerna kan bli et meget godt botilbud for Bærums førstegangsetablerere.

Rådmannens forslag til arealstrategi er meget negativt mhp. utviklingen av Avtjerna. Man tar der sikte på oppstart av utbygging så sent som tidsrommet 2030-2050. Manager mener at Rådmannen ikke har inkludert de siste kvartals positive avgjørelse fra nasjonale politikere samt at Bærum kommune må være tydelige på at de ønsker en bane bekostet av staten til deres nye boligfelt, særs når Bærum pt. har utfordringer på baneside både til Fornebu og Kolsås / Rykkinn (etablert på 70-tallet).

Bærum kommune skulle i juli 2013 vedta arealstrategi i kommunen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Vedtaket er utsatt til oktober 2013.

Manager sendt ut mail i forkant av møte til alle deltakere i formannskapet, og vil følge opp en slik mailutsending i forkant av oktobermøtet. Manager har hatt direkte dialog med de toneangivende partiene representert i planutvalget, Arbeiderpartiet, Venstre og Høyre. Det er avholdt møte med leder i planutvalget / varaordfører Udnes (H). Vi opplever at våre innspill ble oppfattet som nyttige. Innspillene inneholdt regjeringens løfter som avviker fra forslag til Nasjonal Transportplan, samt primært begrunnelse og utredninger som er utført at Statens Vegvesen, Jernbaneverket og Samferdselsdepartementet. Såldes har jernbanetraseen til Ringeriksbanen blitt valgt da den vil tjene vesentlig størst samfunnsmessig transportnytte, da blant annet grunnet pendlertrafikk fra Avtjerna. Manager har oppfordret Bærum kommune til å handle forutsigbart og slik fremstå positivt over for nasjonale planleggingsmyndigheter som allerede har medtatt og forutsatt en boligutvikling av Avtjerna, samt forskuttert store statlige summer til planlegging, tilrettelegging og inkludering av Avtjerna. Manager vil oppfordre Bærum kommune til å starte områderegulering innen neste fireårs periode.

Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.

SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling ble avholdt 6. mai. Det ble valgt nytt styre som nå består av Per Ottar Skaaret (ny), Jan-Egil Trondsen (ny), Kjetil Grønskog, Jon Gunnar Guste-Pedersen samt Jørgen Salomonsen (vara).

Rapportering

Som et ledd i å effektivisere rapporteringen til aksjonærene, samt redusere kostnader og spare miljøet, er det besluttet heretter kun å distribuere statusrapporter til aksjonærer som har oppgitt e-postadresse, samt på vår hjemmeside; www.northbridge.no. Statusrapporter vil således ikke sendes ut pr. post. Innkalling til generalforsamling vil fortsatt sendes pr. post.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 4. Juli 2013