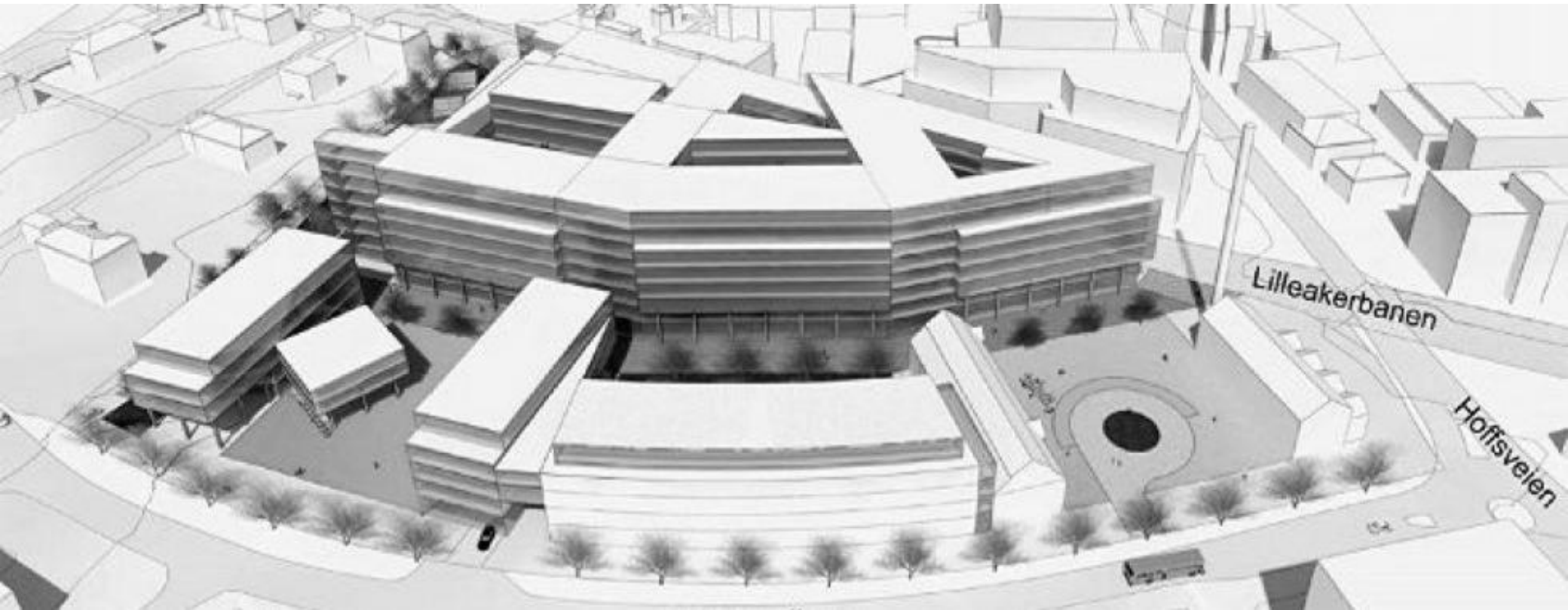


# A.L. Eiendomsutvikling AS

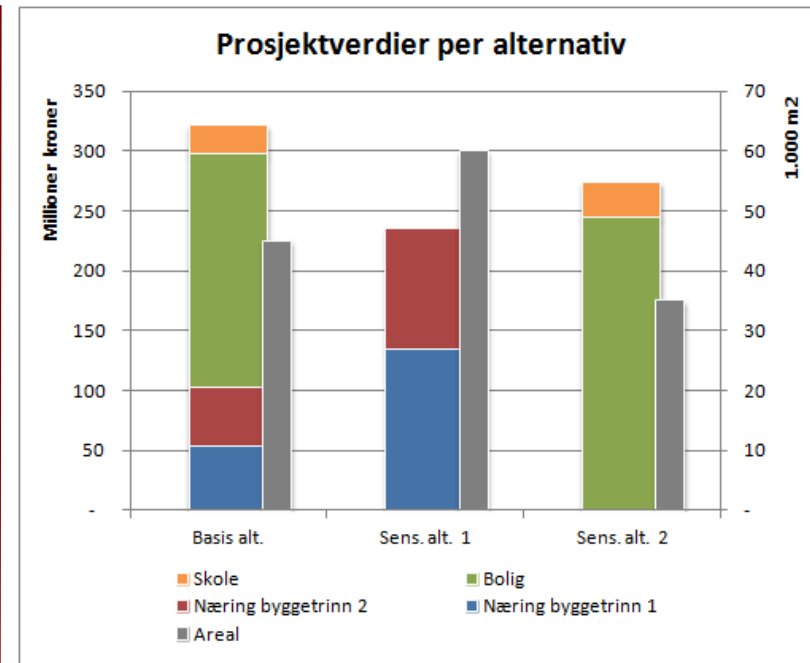


Mulighetsstudie

Oslo, 1. desember 2011

# Sammendrag

- Akershus Eiendom er engasjert av A.L. Industrier for å gjennomføre et mulighetsstudie for eiendommene på Skøyen, samt å eventuelt gjennomføre et hel- eller delsalg av eiendommene.
- Målet med studiet har vært å konkretisere og anskueliggjøre de verdier og det potensial som ligger i eiendommene ved å følge forskjellige utviklingsmuligheter, samt å skape et beslutningsgrunnlag for videre fremdrift og strategi. Arbeidet er gjennomført i samarbeid med administrasjon og styre i A.L. Industrier.
- Det tatt utgangspunkt i et basisalternativ som illustrerer det utviklingsalternativet som anses som mest sannsynlig for eiendommen. Alternativet inneholder blandet utvikling med bolig, næring og skole. Videre er det vurdert to "sensitivitetsalternativer" hvorav det ene fokuserer på tung næringsutvikling, og det andre fokuserer i hovedsak på bolig og skole
- I de forskjellige alternativene er det gjort noen overordnede vurderinger av gjennomførbarhet en av hvert enkelt delprosjekt, reguleringsrisiko samt sannsynlige tidslinjer for gjennomføring
- Verdi på eiendommene er vurdert området kr. **280-320** millioner kroner

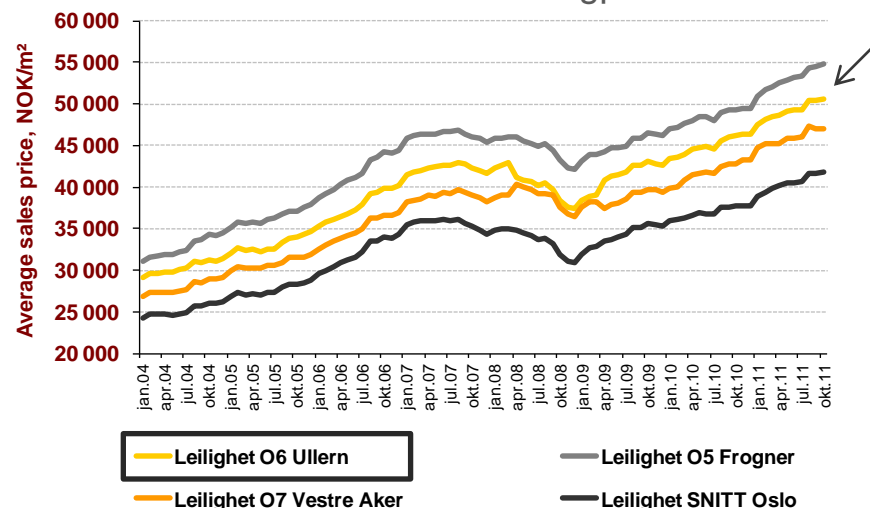


# Skøyen

## Priser på brukt- og nyboliger

- Gjennomsnittsprisen for brukte boligeiligheter på Skøyen er:
  - Basert på annonser som ligger ute på finn.no er ca 55.000 NOK/m<sup>2</sup>
  - Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) sin statistikk for bydelen viser en gjennomsnittspris på ca 50.500 NOK/m<sup>2</sup>
  - SSB spår en årlig prisvekst på boliger på 8,5 % i 2011, 6,1 % i 2012, 5,7 % i 2013 og 8 % i 2014
  
- Econ Pöyry sin statistikk for nye boliger i Oslo vest/sentrum, som Skøyen ligger inn under, viser at:
  - Det for øyeblikket pågår 27 ulike nyboligprosjekter med totalt 1.325 boliger. Det er ingen nyboligprosjekter i umiddelbar nærhet til Harbitzalleen 3-7
  - Av de 1.325 boligene er 1.007 igangsatt, 141 ikke igangsatt og 177 er ferdigstilt. 84 % av boligene er solgt og kun 3 av de ferdigstilte boligene er ikke solgt
  - Gjennomsnittsprisen for alle nyboligprosjektene i Oslo vest/sentrum er 59.800 NOK/BRA
  - I 2010 var det om lag 0,1 igangsatte boliger per ny borger i Oslo, sammenlignet med 1,2 i år 2000 og et snitt på 1,3 i perioden 1985-1989

Historiske bruktboligpriser



Utvalgte nyboligprosjekter Oslo vest/sentrum og Bærum					Kilde: Econ Pöyry	
Nr	Prosjektadresse	Antall boliger	gj BRA	Pris/m <sup>2</sup>	Andel solgt	Bygging
1	Maries vei 20	100	98	72,2	100 %	Igangsatt
2	Jarveien 1	24	83,4	58,8	88 %	Igangsatt
3	Kilenveien 2 BT1	43	79,6	53,6	70 %	Igangsatt
4	Fornebu Rolfsbukta div.	122	95,7	52,6	87 %	Igangsatt
5	Vinderentunet	19	106,4	66,1	100 %	Igangsatt
6	Tjuvholmen diverse	90	67,9	85,9	73 %	Igangsatt
7	Sørenga BT 1-3	335	76,4	64,9	91 %	Igangsatt
8	Operakvarteret ST 2	76	79	68,6	59 %	Igangsatt
9	Adamstuen	17	80,6	53,9	71 %	Igangsatt
10	Vulkan Bygg 1	27	59,2	54,6	85 %	Igangsatt
11	Waldemars Hage	52	66,2	51,3	100 %	Ferdigstilt
12	Kiellands Terrasse	79	47,5	53,0	98 %	Ferdigstilt
<b>Gjennomsnittspris pr m<sup>2</sup>:</b>				<b>61,3</b>		

# Skøyen

## Kontormarkedet

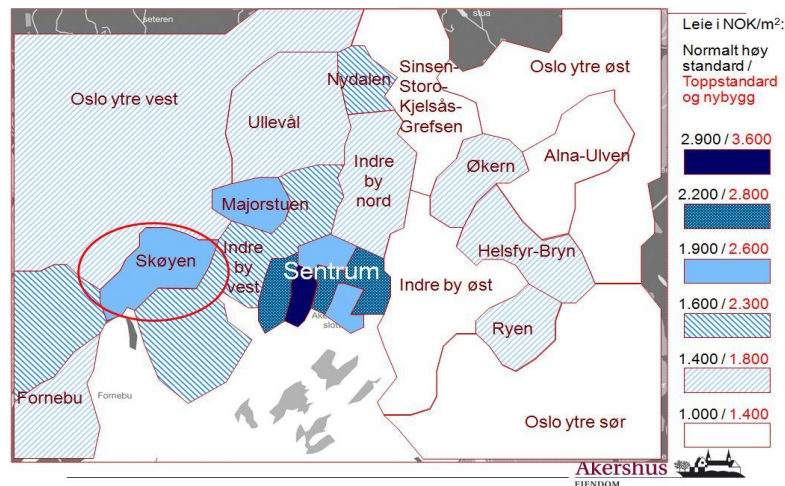
### Kontorleiemarkedet:

- Totalt er det ca 525.000 m<sup>2</sup> kontorareal
- Kontorleie for nybygg normal høy standard til toppstandard ligger i området 2.000-2.600 NOK/m<sup>2</sup>
- Kontrakt tegnet med Yara i nybygg i Drammensveien 131 i august i år er konfidensiell, men leienivået er representativt for den øvre del av vårt estimat for nybygg på Skøyen
- Altia Corporation tegnet i første halvdel av 2011 kontrakt i Harbitzalleen 2A på 1.000 m<sup>2</sup> for 2.100 NOK/m<sup>2</sup>

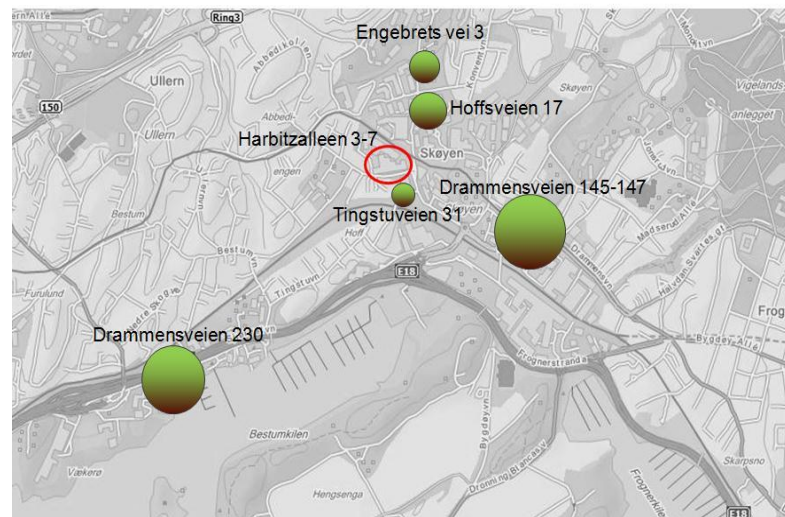
### Kontorbyggmarkedet:

- I perioden 2011-2014 er det foreløpig kun to sikre nye kontorbygg på Skøyen:
  - Fram Eiendom - 18.000 m<sup>2</sup> - Karenslyst Alle 49-53 skal stå ferdig i 2012
  - Berner Gruppen - 10.800 m<sup>2</sup> - Drammensveien 131 (9.000 m<sup>2</sup> kontrakt med Yara). Skal stå ferdig i 2014
- Der er 5 regulerte kontortomter på Skøyen. Disse er:
  - Drammensveien 145-147: 20.000 m<sup>2</sup> kontor
  - Drammensveien 230: 17.000 m<sup>2</sup> kontor
  - Hoffsveien 17: 4.800 m<sup>2</sup> kontor
  - Engebrets vei 3: 4.000 m<sup>2</sup> kontor
  - Tingstuveien 31: Skanska jobber for øyeblikket med å få regulert inn 8000 m<sup>2</sup> kontor på tomten

### Kontorleie november 2011



### Regulerte tomter på Skøyen



# Skøyen

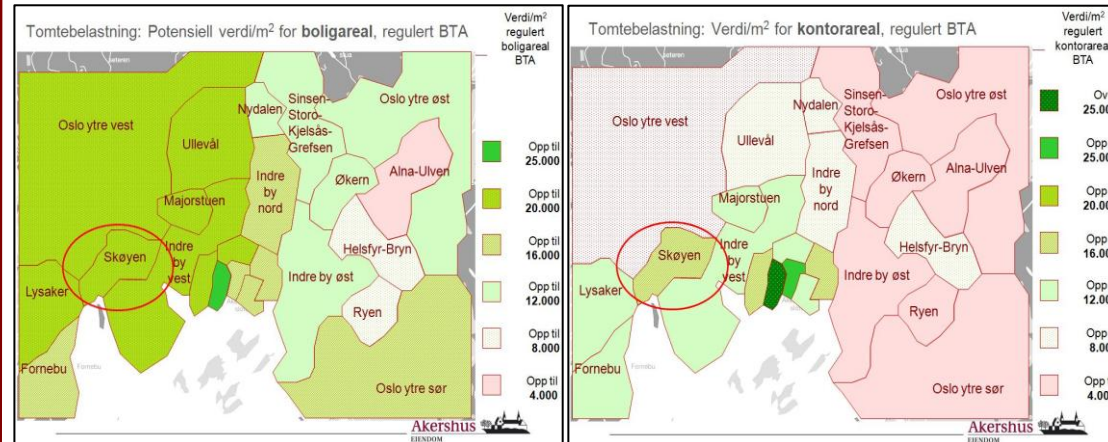
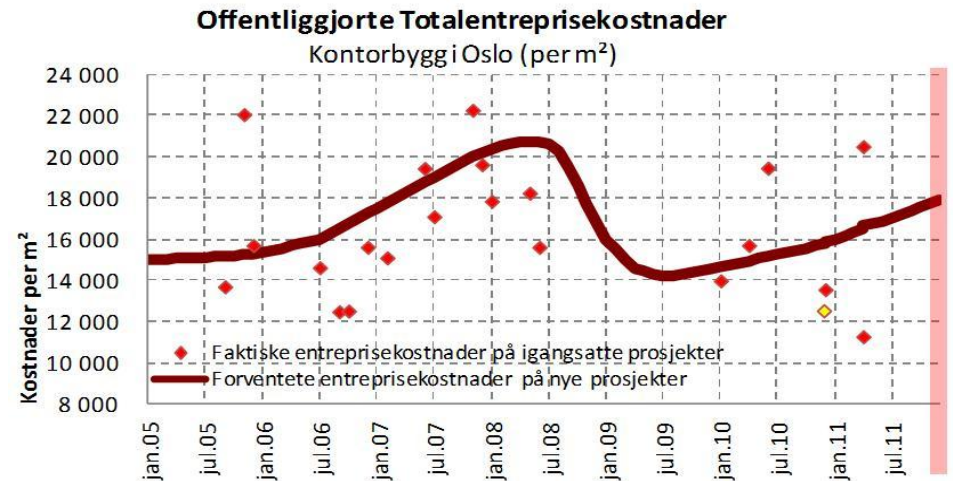
## Byggekostnader og priser på regulerte tomter

### Byggekostnader

- **Kontor:**
  - Ordrebøkene gjør at byggekostnadene er stigende og totalentrepriisekostnad for kontor av normal god standard estimeres i dag til ca. 18.000 NOK/m<sup>2</sup>
- **Bolig:**
  - Totalentrepriisekostnad for bolig har stor variasjon avhengig av kvalitet, men våre erfaringstall tilsier nå 30.000- 35.000 NOK/m<sup>2</sup> for god standard i Oslo-området
- **Skole:**
  - Totalentrepriisekostnader for skolebygg har variert mye fra prosjekt til prosjekt, men kostnaden i Oslo-området ligger i dag på 20.000-25.000 NOK/m<sup>2</sup>

### Priser på regulerte tomter

- **Kontor**
  - For de beste regulerte tomtene oppnås inntil 14-16.000 NOK/m<sup>2</sup> kontorareal, mens "normal" tomtebelastning ligger på 6.000-10.000 NOK/m<sup>2</sup>. Mikrobeliggenhet har stor betydning
- **Bolig**
  - For beste regulerte boligtomter kan det oppnås inntil 20.000 NOK/m<sup>2</sup> BTA, mens "normal" tomtebelastning ligger på 10.000-15.000 NOK/m<sup>2</sup> BTA. Mikrobeliggenhet har stor betydning

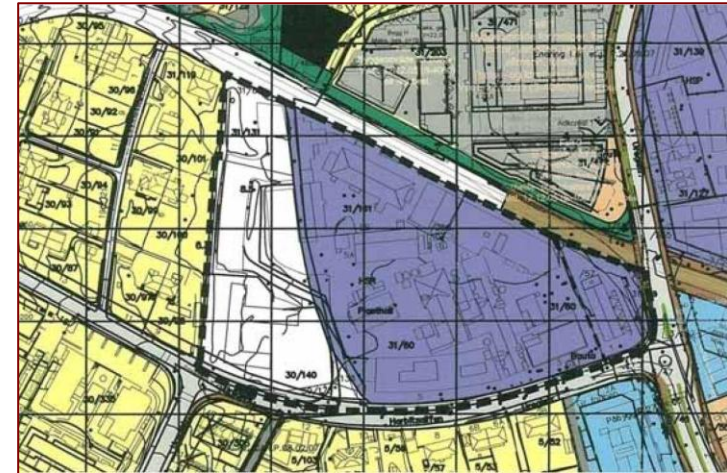


# Eiendommene

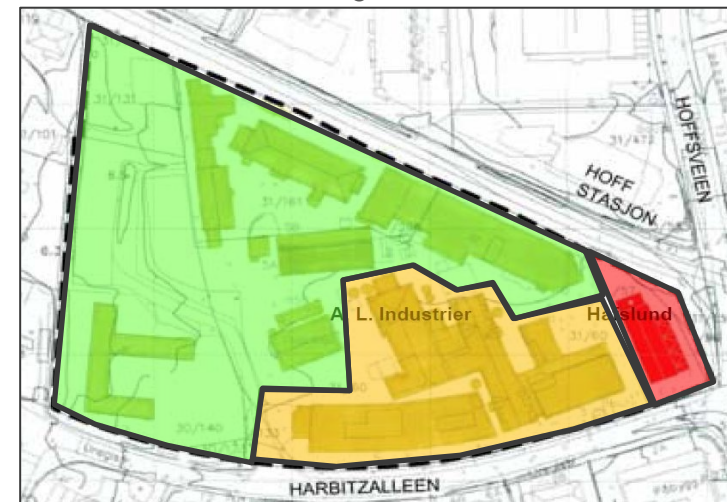
## Status regulering og fristilling av arealer

- Kartet til høyre viser gjeldende regulering for eiendommen
  - Det lilla området på ca 17 mål er regulert til industri. Kommunedelplan for Skøyen fra 2008 åpner for blandet næringsformål, dvs. forretning, kontor, lager og industri
  - Det hvite området på ca. 8 mål er uregulert og ligger utenfor gjeldende kommunedelplan
  - Eiendommen har blandet arealbruk og er definert som område for knutepunktutvikling i gjeldende kommunedelplan
  - Eiendommen er ikke oppført på Gul liste. Imidlertid er det varslet fra byantikvaren bevaringsinteresser til enkelte bygg langs Harbitzalleen. Vi har lagt til grunn at samtlige bygg kan rives
- 
- Eiendommen er i dag utleid til Xellia Pharmaceuticals AS og Pharmaq AS. Byggene vil bli fraflyttet etter hvert som leiekontraktene løper ut. På kartet til høyre viser:
    - Grønt merket område fristilt per oktober 2013
    - Gult merket område fristilles per oktober 2014
    - Rødt merket område er ikke med i beregningene
  - Gitt at en ny regulering er på plass antas det at det vil være mulig å starte utvikling av de delene av tomten som blir fraflyttet allerede 1. januar, 2014

Gjeldende regulering for eiendommen



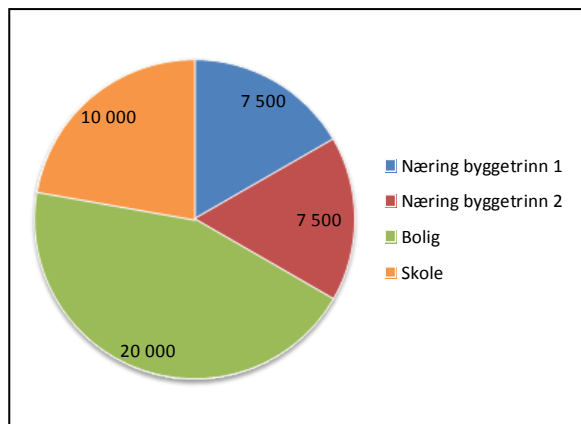
Fristilling av arealer



# Utviklingsalternativer

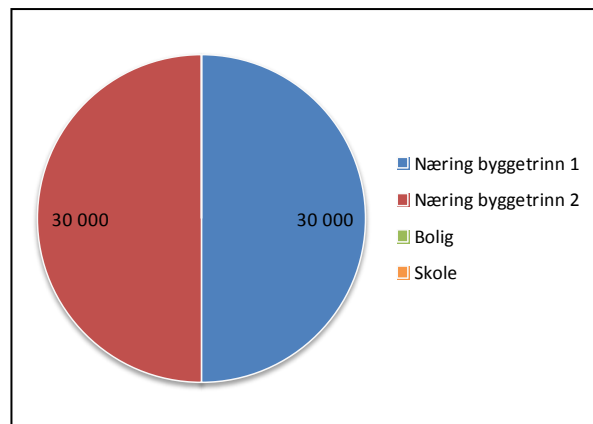
## Basis alternativ - blandet utvikling:

- Det utvikles totalt 45.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse fordelt på bolig, næring og skole
- Alternativet vil kunne legge begrensninger på type næringsleietakere man vil kunne tiltrekke seg, og kunne medføre reduserte leiepriser. Det er fleksibelt i forhold til markedstilpassning.
- Reguleringsmessige vil alternativet kunne begrense total utnyttelse av eiendommen med bl.a. krav til grøntarealer, parkering, osv., samt en typisk faktor på 85% m<sup>2</sup> BRAS i forhold til m<sup>2</sup> BTA. Alternativet med stort innslag av bolig og skole vil kunne bli mer positivt mottatt hos reguleringsmyndighetene og naboer



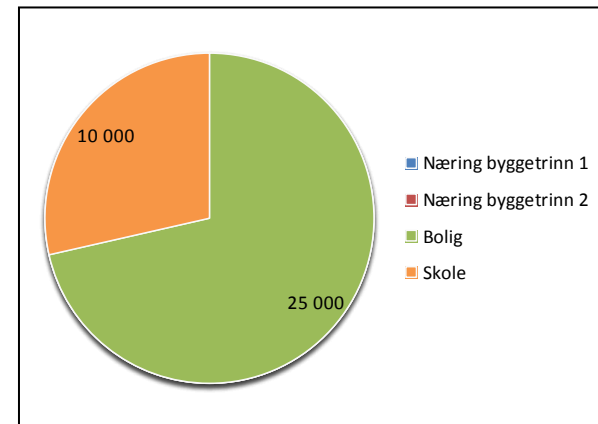
## Sensitivitetsalternativ 1 – Tung næring:

- Hele eiendommen utvikles til 60.000 m<sup>2</sup> næring fordelt på minst to byggetrinn, sannsynligvis flere
- Alternativet gir et enhetlig hovedkontorpreg, mens det utleiemessig er det veldig mye areal som skal "tilføres" markedet. Byggene bør tilrettelegges for mulig oppdeling av arealet til flere mindre leietakere. Lengre forventet tidshorisont øker risiko.
- Næring er reguleringsmessig minst tomtearealkrevende. Det vil det trolig være utfordrende å gjennomføre raskt bl.a. pga. forventet motstand fra naboer. Det kan være mulig å oppnå en slik regulering, men det må antas det vil trekke ut i tid



## Sensitivitetsalternativ 2 – Bolig og skole:

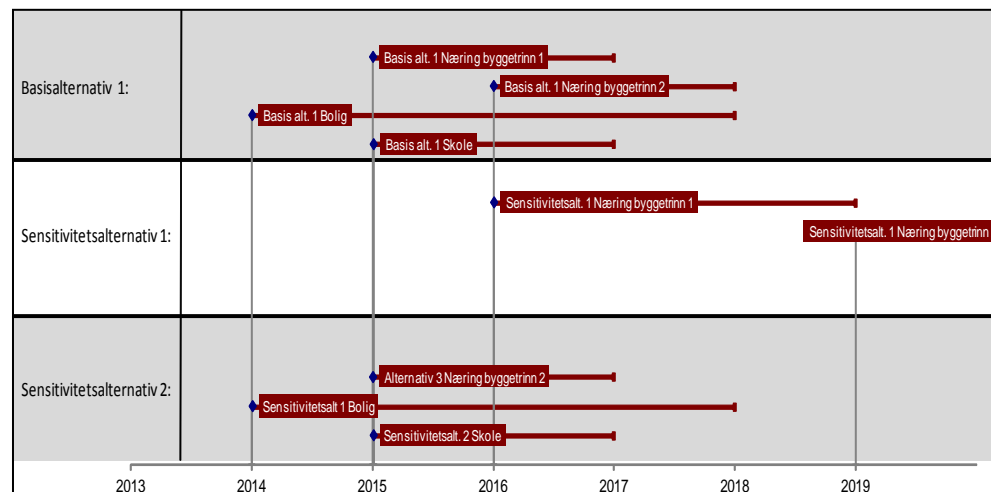
- Det utvikles totalt 35.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse fordelt på bolig og skole
- Alternativet retter seg mot offentlig sektor og et sterkt boligmarked med gode prognoser jfr. offisiell statistikk. Bolig er mer arealkrevende og total utnyttelse vil bli lavere (grøntarealer, parkering osv. og salgbare boligmeter som er ca 85% av BTA).
- Regulering til bolig vil trolig være mindre kontroversielt enn andre formål og skole kan være katalysator. Bør være en god løsning i forhold til naboer og reguleringsmyndigheter.



# Forventet tidslinje og verdiestimater

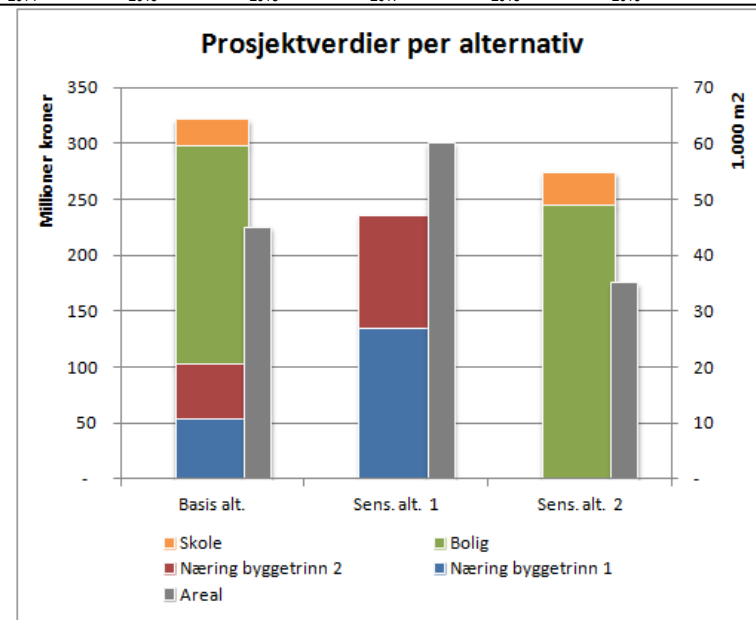
## Forventet tidslinje

- Figuren til høyre viser sannsynlig tidslinje for hvert delprosjekt, med forventet oppstart og ferdigstilling
- De delprosjektene som antas å være forbundet med mer reguleringsrisiko er gitt en senere realisering enn delprosjekter forbundet med mindre risiko
- Det antas utvikling av eiendommen vil kunne starte så fort deler av tomten blir ledigstilt



## Verdiestimater

- For Næringsarealer som delprosjekt det lagt til grunn forventede leiepriser og eierkostnader som gir en netto leie for delprosjektet. Deretter er antatt salgsvolum brukt for å komme frem til en mulig salgsv verdi. Deretter trekkes estimerte byggekostnader fra og så justeres verdien for tid og risiko
- For Bolig som delprosjekt verdsetter vi ved å trekke estimerte byggekostnader fra forventede salgspriser, og så justeres verdien for tid og risiko
- Skole blir beregnet på lik linje med næring, men lavere risiko ettersom en leietaker allerede vil være på plass
- Tidslinjen for hvert enkelt alternativ har stor innvirkning. Der det ansees at reguleringsrisiko / utleierisiko er stor er prosjektet trukket ut i tid.



# Verdidrivere og resultater

## Basis alternativ - blandet utvikling:

- Antakelser for utvikling av næring (kontor):
  - Markedsleie på 2.400 NOK/m<sup>2</sup>
  - Byggekostnader på 18.000 NOK/m<sup>2</sup>
  - Eierkostnader 4% av brutto leie
  - Yield ved ferdigstillelse på 6,25 %
- Antakelser for utvikling av bolig:
  - Salgspris 65.000 NOK/m<sup>2</sup> BRA-S
  - Byggekostnader 33.000 NOK/m<sup>2</sup> BRA-S
- Antakelser for utvikling av skole:
  - Markedsleie på 2.200 NOK/m<sup>2</sup>
  - Byggekostnader på 22.000 NOK/m<sup>2</sup>
  - Eierkostnader 4% av brutto leie
  - Yield ved ferdigstillelse 6,5 %

## Sensitivitetsalternativ 1 – Tung næring:

- Antakelser for utvikling av næring (kontor):
  - Markedsleie på 2.400 kr/m<sup>2</sup>
  - Byggekostnader på 18.000 kr/m<sup>2</sup>
  - Eierkostnader 4% av brutto leie
  - Yield ved ferdigstillelse på 6,25 %

## Sensitivitetsalternativ 2 – Bolig og skole:

- Antakelser for utvikling av bolig:
  - Salgspris 65.000 NOK/m<sup>2</sup> BRA-S
  - Byggekostnader 33.000 NOK/m<sup>2</sup> BRA-S
- Antakelser for utvikling av skole:
  - Markedsleie på 2.200 NOK/m<sup>2</sup>
  - Byggekostnader på 22.000 NOK/m<sup>2</sup>
  - Eierkostnader 4% av brutto leie
  - Yield ved ferdigstillelse 6,5 %

### Nøkkeltall

Delprosjektnavn	Dagens verdi av prosjektet	Areal (m <sup>2</sup> inkl parkering)	Verdi ved ferdigstillelse, NOK per m <sup>2</sup>
	MNOK		
Basis alt. 1 Næring byggetrinn 1	53,67	8 500	36 864
Basis alt. 1 Næring byggetrinn 2	48,80	8 500	36 864
Basis alt. 1 Bolig	195,31	17 000	65 000
Basis alt. 1 Skole	23,42	8 000	32 492
<b>Summer og snitter</b>	<b>321,22</b>	<b>42 000</b>	<b>47 420</b>

### Nøkkeltall

Delprosjektnavn	Dagens verdi av prosjektet	Areal (m <sup>2</sup> inkl parkering)	Verdi ved ferdigstillelse, NOK per m <sup>2</sup>
	MNOK		
Sensitivitetsalt. 1 Næring byggetrinn 1	134,51	30 000	38 400
Sensitivitetsalt. 1 Næring byggetrinn 2	101,02	30 000	38 400
<b>Summer og snitter</b>	<b>235,52</b>	<b>60 000</b>	<b>38 400</b>

### Nøkkeltall

Delprosjektnavn	Dagens verdi av prosjektet	Areal (m <sup>2</sup> inkl parkering)	Verdi ved ferdigstillelse, NOK per m <sup>2</sup>
	MNOK		
Sensitivitetsalt 1 Bolig	244,18	21 250	65 000
Sensitivitetsalt. 2 Skole	29,28	10 000	32 492
<b>Summer og snitter</b>	<b>273,46</b>	<b>31 250</b>	<b>54 598</b>

# Veien videre

## Prosess

- **Beslutningsprosess:**
  - Eierne må ta stilling til hva de ønsker å gjøre med tomten. Om det er ønskelig å få inn en samarbeidspartner kan nå være et egnet tidspunkt å gjøre det på
- **Reguleringsarbeid:**
  - Det anbefales å beslutte seg for hvordan man vil utvikle eiendommen (med eller uten partner) før man går videre i en reguleringsprosess. En erfaren eiendomsutvikler vil kunne finne gode løsninger for å øke den potensielle oppsiden
  - Reguleringsplanen er første fase i å utvikle eiendommen
- **Salg:**
  - Om man ønsker å selge hele tomten vil det ikke nødvendigvis være verdikende å ha en regulering på plass, ettersom noen typer regulering vil gjøre eiendommen mindre interessant for noen aktører, men kan selvfølgelig være mer interessant for andre

Vi anbefaler at A.L. Industrier i det videre arbeidet er bevisst den kompetanse som er nødvendig for å oppnå gode resultater

## Behov for kompetanse

- For å få til et vellykket prosjekt på tomten er man avhengig av en bred utviklingskompetanse. Avhengig av exit strategi og type utvikling man bestemmer seg for å gjøre på eiendommen vil man ha behov for kompetanse i alle ledd. Eier står overfor tre alternativer:
  - Utvikle eiendommen selv: Skulle valget falle på å utvikle eiendommen selv vil man være avhengig av å leie inn eller kjøpe kompetanse for å gjennomføre utviklingen. Dette er ikke optimalt, og dette alternativet kan ikke gjennomføres uten kompetanse hos eier
  - Delsalg: For å oppnå et partnerskap med en kompetent utviklingsaktør. I dette tilfellet vil man ikke nødvendigvis velge den aktøren som betaler mest "up-front", men den som vil kunne bidra med å skape mest verdier i prosjektet totalt sett. Her vil man kunne dra nytte av den kompetanse og erfaring en mulig samarbeidspartner har. Fortung / baktung modell avhenger av hvilken risiko selger ønsker å påta seg.
  - Salg av hele eiendommen: Selge hele eiendommen som den er i dag, og overlate utviklingen og dermed også all risiko og fortjeneste til en tredjepart.

En utvikler som skal bidra med tilstrekkelig engasjement og kompetanse bør inviteres til et deleierskap. En med egeninteresse vil jobbe hardt for å skape verdier i prosjektet. Det kan være entreprenør eller annen utviklingsorientert aktør.

[www.akershus-eiendom.no](http://www.akershus-eiendom.no)



Akershus Eiendom AS, Haakon VII's gt 5, 7. etg, 0161 OSLO, Postboks 1739 Vika, 0121 OSLO Tlf: +47 22 41 48 00 Fax: +47 22 41 48 06