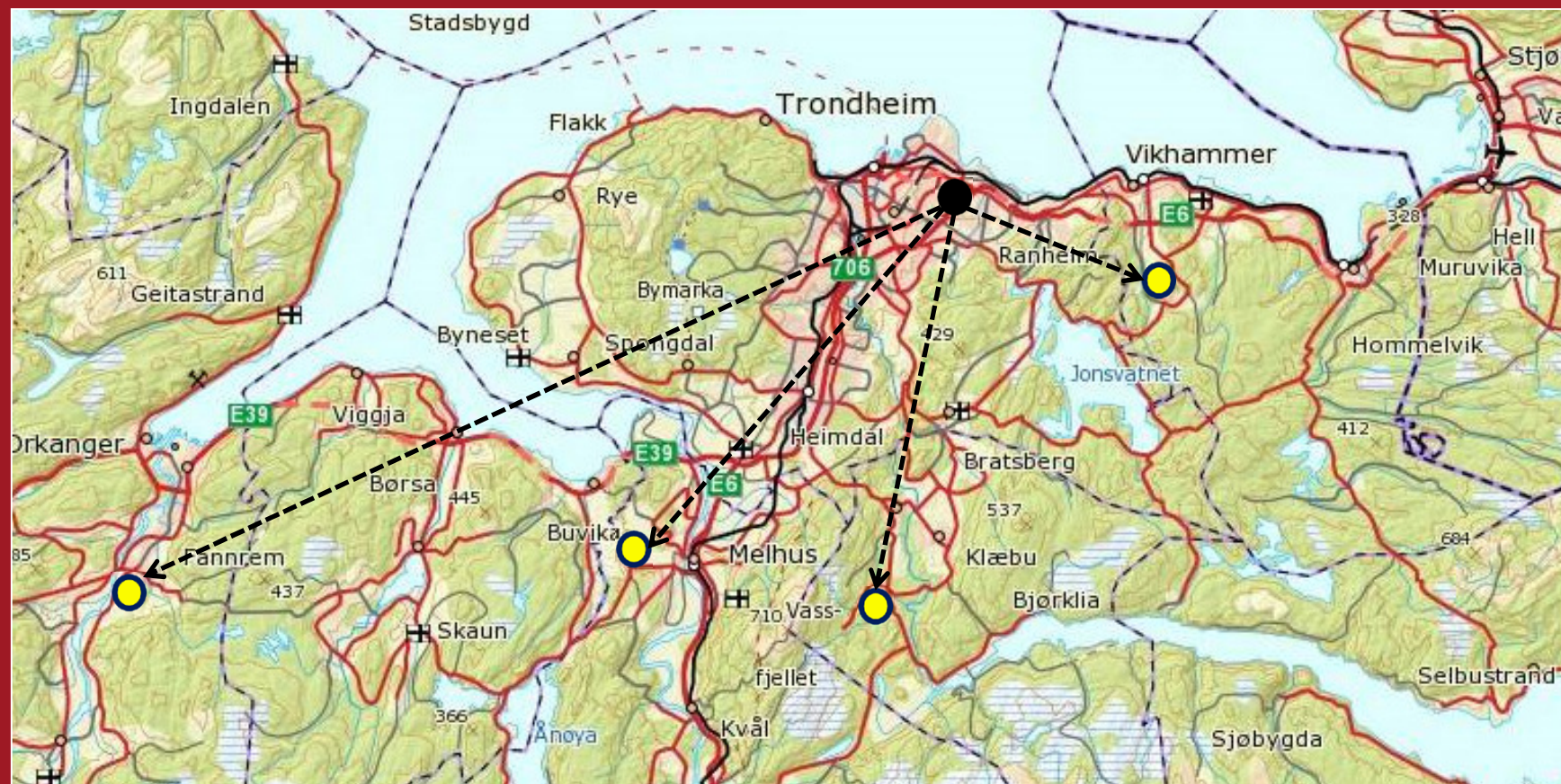


Travet – salg/alternativsutrening

Oppsummering fra OptiMan



02.03.2016

Innhold denne presentasjon

- Optimans rolle i prosessen/Grunnlag for gjennomførte oppdrag
- Orientering om gjennomførte oppdrag
 1. Evaluering styringsgruppen
 2. Selge eller bli på Leangen
 3. Salg Leangen og utredning av alternativer
- Organisering prosess salg/utredning av alternativer
- Kommentarer til diverse oppslag
- Sammenstilling økonomisk grunnlag mellom salg og flytting kontra å bli på Leangen
- Prosjektmarkedet i Trondheim

(Informasjon om kontrakt med Koteng/Jenssen og voldgiftssak orienteres om fra Morten Brandhaug)

Optiman har hatt 3 oppdrag

1. Evaluering av styringsgruppens arbeid
2. Salg/ikke salg Leangen
3. Salg av Leangen/utredning av alternativer

Grunnlaget for prosess/oppdrag har vært GF-vedtaket i MNTF 10. november 2013, fra protokollen:

«4. Salg eller ikke salg av Leangen Travbane relatert til nytt travanlegg:

Det ble her vist til styrets anbefaling av 18.09.13. Sigmund Hansen foretok en gjennomgang av lovverket vedr stemmerett, og viste til at oversikt var sendt lagene, uten at det har kommet frem innvendinger.

63 stemmeberettiget var møtt. Det ble så foretatt avstemming, hvor resultatet ble, 50 stemmer for styrets anbefaling, 13 stemmer mot styrets anbefaling»

Dvs 79% stemte for styrets anbefaling

MNTF styrets anbefaling av 18.09.2013 (1 av 2)



«I sitt møte, 18.09.2013, vedtok styret enstemmig å anbefale overfor GF å selge eiendommen på Leangen Travbane.

Salget gjennomføres slik at det oppnås best mulig kapitalisering, og på en måte som gjør at en unngår å måtte ta opp mellomfinansieringslån i forbindelse med byggingen av et nytt anlegg.

Netto salgssum må minimum kunne dekke kostnadene til et nytt anlegg, samt oppgradering av Regionanleggene, alt inklusive.

Salget gjennomføres under forutsetning av at det foreligger tilfredsstillende lokalisering for et nytt travanlegg, og at det overføres tilstrekkelige midler til oppgradering av regionanleggene. Et eventuelt salg skal ikke på noen bidra til at den operative virksomhet blir skadelidende/hindret.

Et snarlig vedtak om plassering av et nytt anlegg vil være av stor betydning for hele prosessen.»

MNTF styrets anbefaling av 18.09.2013 (2 av 2)



«Styret vil derfor be om følgende mandat fra generalforsamlingen i MNTF:

Generalforsamlingen i MNTF gir styret fullmakt til å gjennomføre salget av Leangen Travbane i henhold til styrets enstemmige vedtak på styremøtet 18.09.2013, samt arbeide videre med lokaliseringsalternativer.

Generalforsamlingen gir sine fullmakter under forutsetning av at Det Norske Travelskap godkjenner de vedtak som er gjort av styret i MNTF og Generalforsamlingen i MNTF.

Vedrørende lokalisering avholdes ny GF når de ulike alternativ er ferdig utredet.

Styret MNTF 18.09.13»

GF-vedtaket 2013 = grunnlag for prosessen (1 av 2)

Styrets forutsetning 18.09.13	Hvordan er det tolket/grunnlag for prosess?
Salget gjennomføres slik at det oppnås best mulig kapitalisering, og på en måte som gjør at en unngår å måtte ta opp mellomfinansieringslån i forbindelse med byggingen av et nytt anlegg.	1. Salg av Leangen til best mulig markedspris. 2. Samtidig som kjøper av Leangen må finansiere/stille kapital som finansierer det nye travanlegget, slik at Travet slipper å ta opp eget mellomfinansieringslån.
Netto salgssum må minimum kunne dekke kostnadene til et nytt anlegg, samt oppgradering av Regionanleggene, alt inklusive.	3. Det må ligge krav til minste beløp i salgskontrakt som dekker investeringene både til nytt hovedanlegg og oppgradering av regionanleggene
Salget gjennomføres under forutsetning av at det foreligger tilfredsstillende lokalisering for et nytt travanlegg, og at det overføres tilstrekkelige midler til oppgradering av regionanleggene. Et eventuelt salg skal ikke på noen bidra til at den operative virksomhet blir skadelidende/hindret.	4. Det må foreligge tilfredsstillende lokalisering av nytt hovedanlegg 5. Hovedanlegg skal kunne driftes kontinuerlig, dvs kunne ta i bruk nytt anlegg samme dag som man flytter fra Leangen.
Et snarlig vedtak om plassering av et nytt anlegg vil være av stor betydning for hele prosessen	6. Et ønske om fremdrift i beslutning vedr valg av ny lokalisering

GF-vedtaket 2013 = grunnlag for prosessen (2 av 2)

Styret ba om følgende mandat fra GF	Hvordan er det tolket/grunnlag for prosess?
Generalforsamlingen i MNTF gir styret fullmakt til å gjennomføre salget av Leangen Travbane i henhold til styrets enstemmige vedtak på styremøtet 18.09.2013, samt arbeide videre med lokaliseringalternativer.	7. Styret har i oppgave å gjennomføre salg iht egne forutsetninger fra styremøtet 18.09.2013.
Generalforsamlingen gir sine fullmakter under forutsetning av at Det Norske Travselskap godkjenner de vedtak som er gjort av styret i MNTF og Generalforsamlingen i MNTF.	8. Styret i DNT må godkjenne vedtakene i MNTF.
Vedrørende lokalisering avholdes ny GF når de ulike alternativ er ferdig utredet.	9. Valg av ny lokalisering skal gjøres av generalforsamlingen i MNTF

Er grunnlaget oppfylt?

Grunnlag		Status
1. Salg av Leangen til best mulig markedspris.	OK	Markedet er sonderet med mange kapitalsterke investorer i Trondheim pluss alle storbankene. Kontrakt med beste tilbyder er inngått, det er innført garantert minimumsbeløp, ingen grenser oppover.
2. Samtidig som kjøper av Leangen må finansiere/stille kapital som finansierer det nye travanlegget, slik at Travet slipper å ta opp eget mellomfinansieringslån.	OK	Kjøper stiller forskudd på hhv 5 MNOK ved signering av kontrakt og 330 MNOK ved godkjent reguleringsplan på Leangen og da starter det nye travanlegget
3. Det må ligge krav til minste beløp i salgskontrakt som dekker både investeringene til nytt hovedanlegg og oppgradering av regionanleggene	OK	510 MNOK er forhandlet inn som minimums beløp.
4. Det må foreligge tilfredsstillende lokalisering av nytt hovedanlegg	OK	Alle 4 alternative lokasjoner er mulig å etablere
5. Hovedanlegg skal kunne driftes kontinuerlig, dvs kunne ta i bruk nytt anlegg samme dag som man flytter fra Leangen.	OK	Tid for regulering av ny bane er kortere enn tiden for regulering av Leangen. Når godkjent plan på Leangen foreligger har travet 24mnd på å etablere det nye anlegget (antatt behov 16-20 mnd)
6. Et ønske om fremdrift i beslutning vedr valg av ny lokalisering	-	Ikke besluttet pr 29.02.2016. Mye fokus på omkamp Leangen
7. Styret har i oppgave å gjennomføre salg iht egne forutsetninger fra styremøtet 18.09.2013.	OK	Prosess er igangsatt straks etter GF-vedtaket
8. Styret i DNT må godkjenne vedtakene i MNTE.	OK	Styret i DNT har godkjent både vedtakene og selve salgavtalen
9. Valg av ny lokalisering skal gjøres av generalforsamlingen i MNTE	-	Er forsøkt gjennomført, ikke på plass pr 29.02.2016. DNT kuttet Malvik som alternativ sommeren 2016.

Evaluering styringsgruppen – rapport 31.01.2014

- I hovedsak gjennomført av Kjell Håvard Nilsen, basert på grunnlag mottatt fra Styringsgruppens leder samt egen granskning og samtaler

«Selge eller bli på Leangen» – rapport 10.03.2014

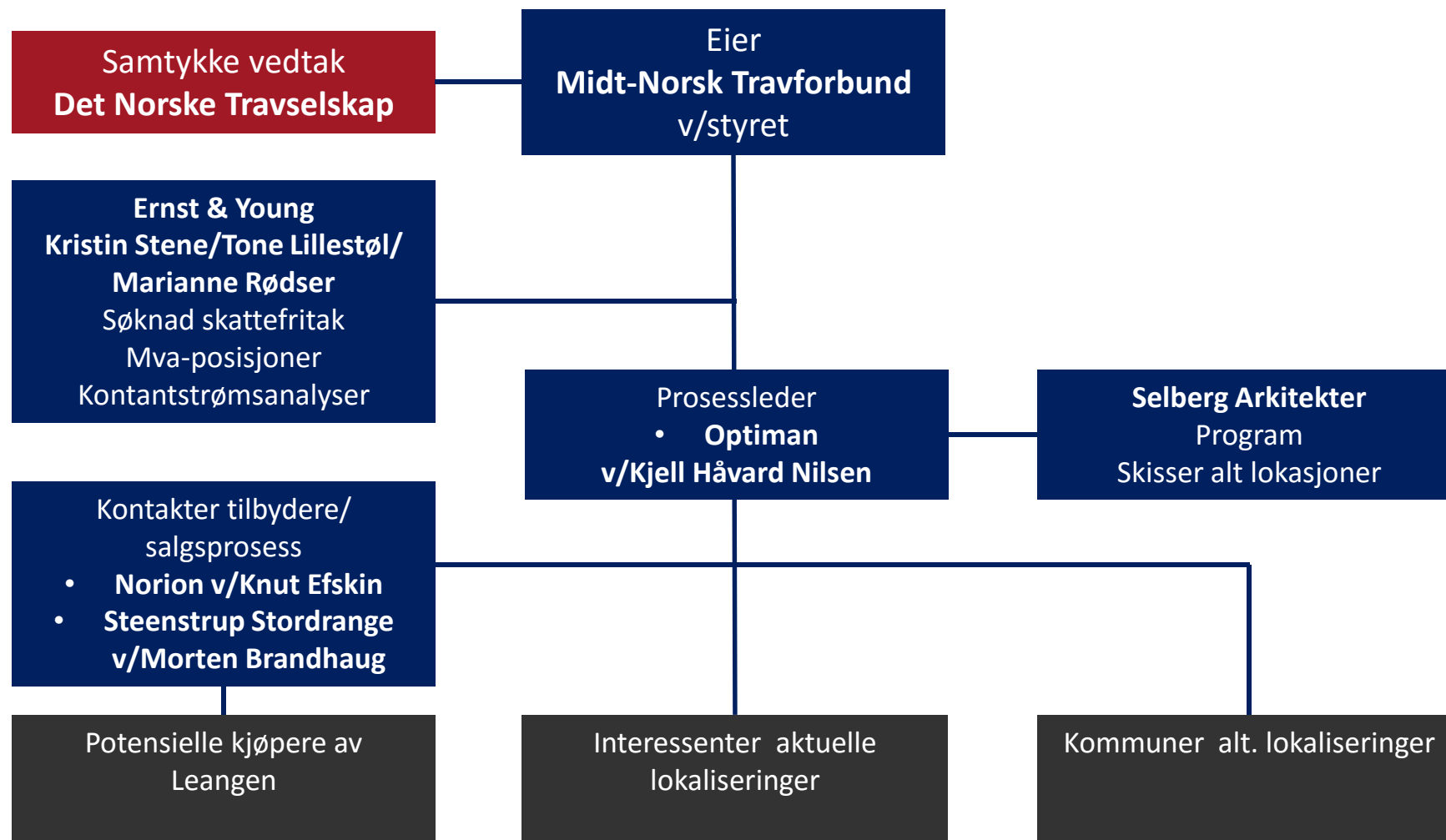
- Gjennomført av Kjell Håvard Nilsen, basert på egen markedskunnskap og vurderinger/samtaler med meglere i Trondheim – samt signaler fra flere kapitalsterke potensielle investorer

«Avhending av Leangen Travbane og utredning av alternative lokasjoner» - rapport 05.10.2014, revidert 13.11.2014

- Optiman ved Kjell Håvard Nilsen har vært prosessleder og utreder av alternativer, med bistand internt i Optiman.
- Norion ved Knut Efskin har vært engasjert til å bistå i salgsprosessen
- Steenstrup Stordrange ved Morten Brandhaug har vært engasjert til å utarbeide salgsavtalen.
- Ernst & Young ved Kristin Stene har ledet/gjennomført følgende utredninger
 - Søknad om skattefritak: Fagansvar - Tine Lillestøl
 - Mva-vurderinger: Fagansvar - Marianne Rødslø
 - Kontantstrømsanalyser: Fagansvar - Kristin Stene/Arild Fjeld Olsen

- Optiman og Kjell Håvard Nilsen har ingen interesser i Travet eller i noen av de alternative lokasjonene.
- Nærmeste historisk personkontakt mellom KHN og enkeltpersoner i Travet er:
 - Ole Martin Woldseth hvor KHN har vært langrennstrener til hans sønn.
 - Per Jørgensen, har vært naboer i to-manns bolig over noen år
- Ellers er det enkeltpersoner hvor KHN bransjemessig sikkert har møtt flere i en eller annen sammenheng
- Optiman har vært opptatt av å kun være utreder i prosessen, ikke debattant.
- Optiman har vært opptatt av å sammenstille alternativer på så like vilkår som mulig – i prisippet «kjempe» hvert enkelt alternativ i posisjon.

Organisering av prosess salg/alt. lokalisering



Optiman som firma

- Driver utelukkende med prosjektledelse for byggherrer i Trondheimsregionen.
- Etablert november 1997
- 19 ansatte pr 1. mars 2016 (18-19 siste 3 år)



- Leder større prosjekter fra første tanke til ferdig prosjekt
- Omsetter selv for ca 31 MNOK/år
- Attesterer faktura/holder prosjektøkonomi for ca 800 MNOK- 1 MRD/ÅR
- Mange faste oppdragsgivere

Noen av prosjektene i regi av Optiman i dag



Kjell Håvard Nilsen, erfaring/virkeområde:



Daglig leder/ prosjektleder

Født: 1961

Utdannelse:

Ingeniørhøgskole i husbyggingsteknikk 1983

Spesialområder:

- Prosjektstrategier
- Prosjektutvikling
- Prosessledelse

Referanseprosjekter

Utviklingsprosjekter:

- Trondheim Spektrum, ny storhall
- Salg av Leangen Travbane, utredning alternative lokasjoner
- Vikhammer Øvre, Malvik (40 mål)
- Tungaveien 26 (Gamle Nortura)
- Falkenborgvn 28, 35 og 36
- Marienborg studentby og P-hus
- Løkk over Leangen Stasjon
- Meierikvartalet, Tromsø
- Trondheim Arena
- Clarion Hotel & Congress Trondheim
- Sirkus Shopping
- Nye brannstasjoner Trondheim
- Oppdal Kulturhus
- Byhaven

Prosjektgjennomføring:

- EC Dahls Bryggeri
- Siva Finnfjord
- Tverrforbindelsen "Sjøgangen"
- Fokuskvartalet
- Maskegruppen, Tiller
- Røkkes hyttetun, Oppdal
- Byhaven
- Sannan Park, Ranheim
- Meyer Kjøpesenter, Mo i Rana
- Erkebispegården inkl museum
- City Syd



Nye EC Dahls Bryggeri



Clarion Hotel Trondheim



Sirkus Shopping



«Sjøgangen»



Fokuskvartalet





Leder arrangementet «Byggebørsen» hvert år for Næringsforeningen, Entreprenørforeningen og Håndverkerforeningen.

Dette er pulsen på markedet kommende to år.
Har hatt rollen i 8 år.

Er medlem i Fagråd for Bygg og Anlegg i Næringsforeningen.

Noen utvalgte prosjekter



Clarion Hotel & Congress Trondheim
Komplisert planprosess,
arkitektkonkurranse.
Levert på tid og under budsjett



Sirkus Shopping, plan- og
gjennomføringsstrategier, byggetrinn osv.
Levert på tid og under budsjett

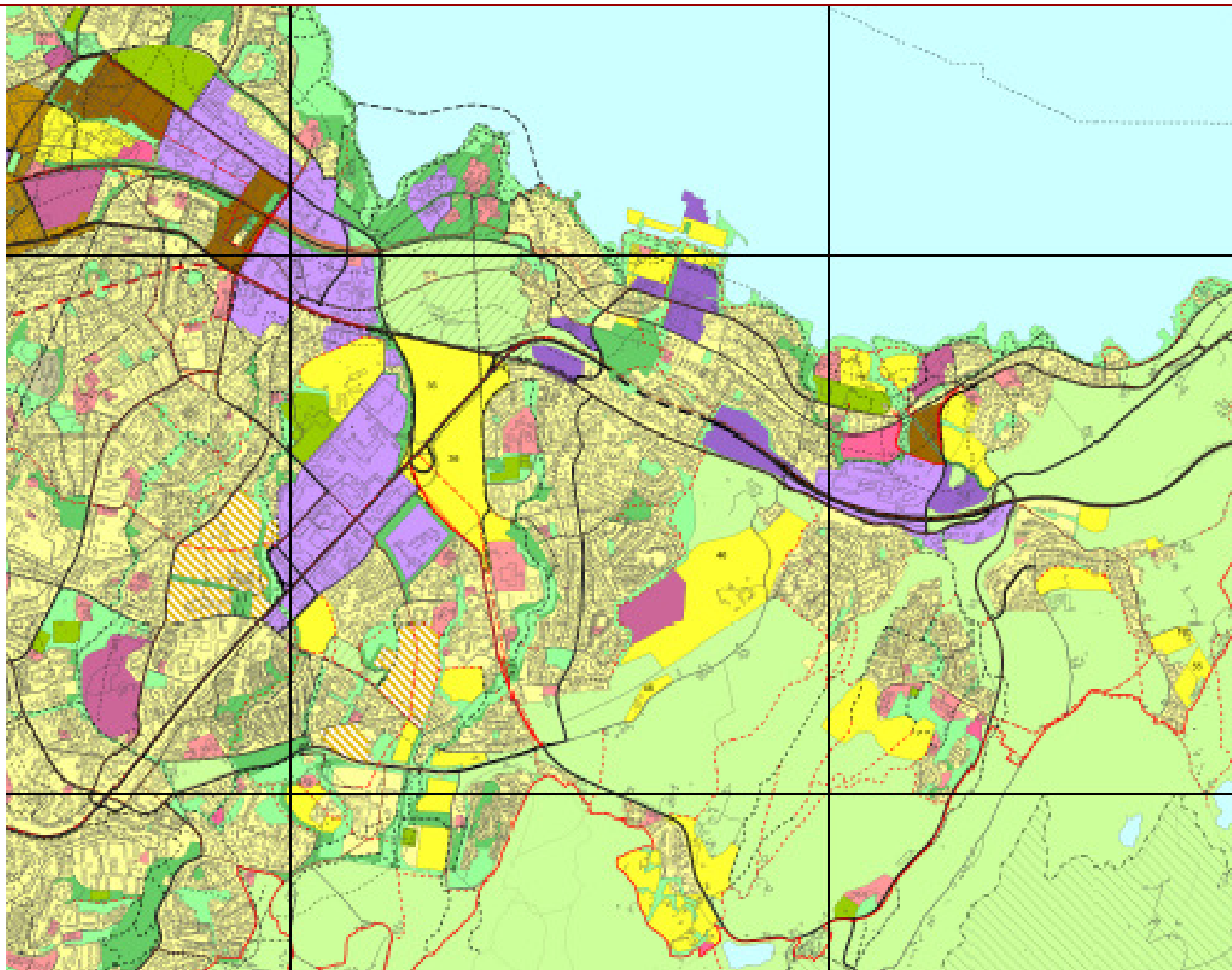


City Lade. Planstrategier, gjennomføringsmodeller
Levert på tid og under budsjett

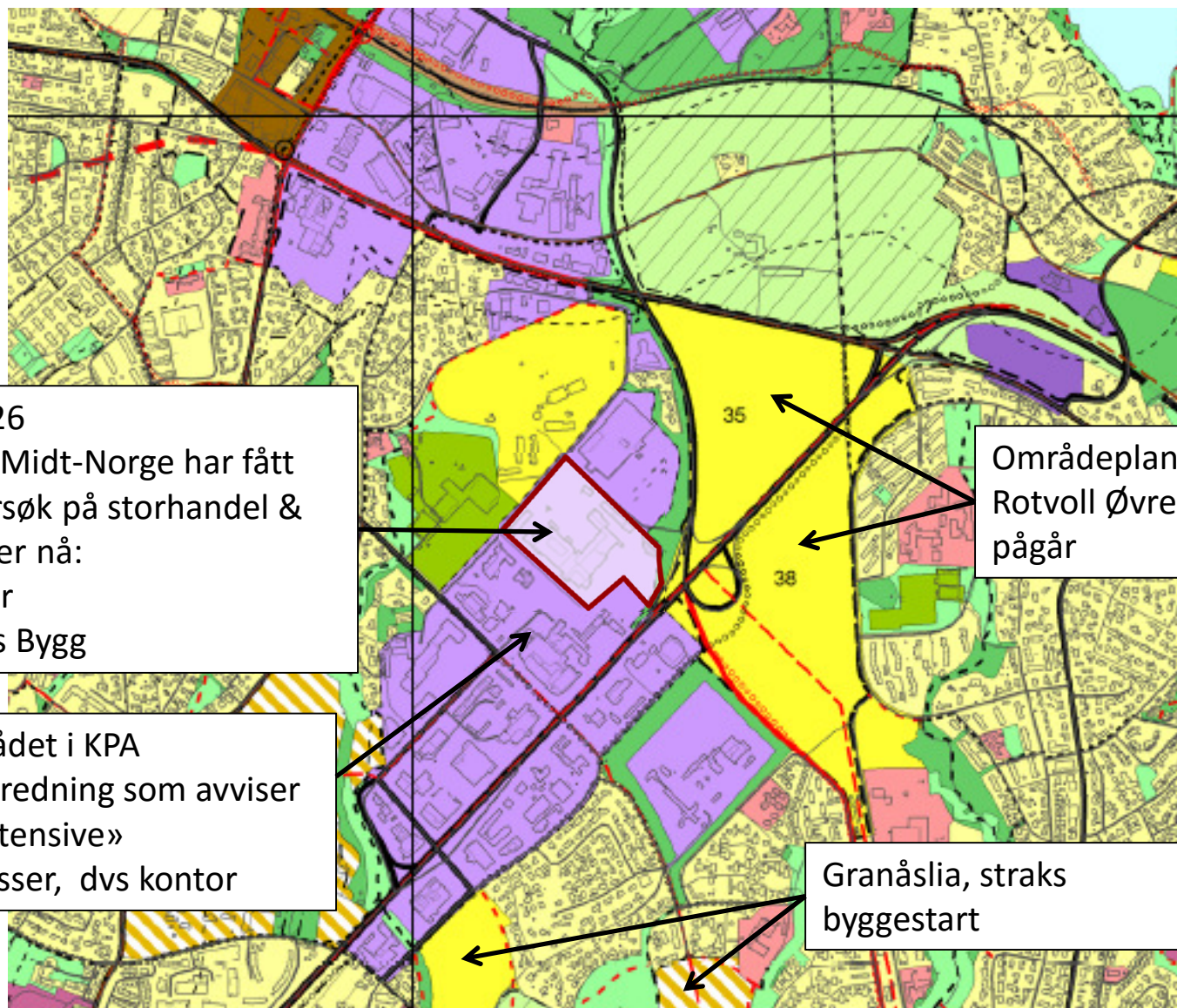
Kompetanse vedr Leangen/Tunga



Kommuneplanens arealdel – KPA (vedtatt 2013)



KPA Tunga-Leangen spesielt



Tungaveien 26

Ikea & Coop Midt-Norge har fått avvist sitt forsøk på storhandel & boliger. Prøver nå:

- Ikea Lager
- Coop Obs Bygg

Områdeplan for
Rotvoll Øvre
pågår

Tungaområdet i KPA

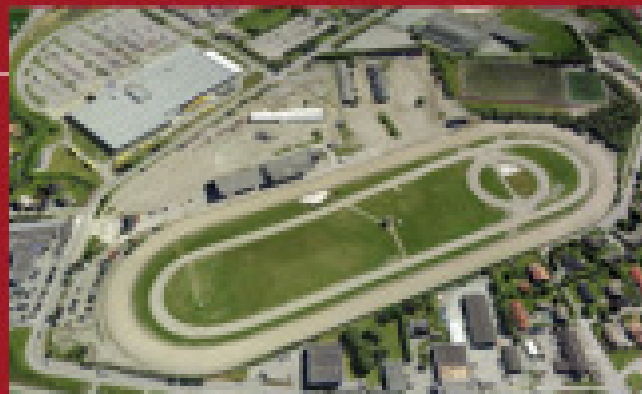
Egen delutredning som avviser
«arbeidsintensive»
arbeidsplasser, dvs kontor

Granåslia, straks
byggestart

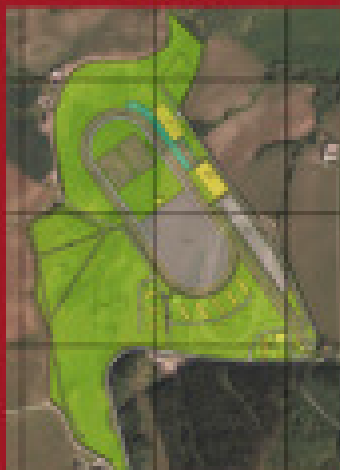
EVALUERING AV STYRINGSGRUPPEN

«Nye Leangen»

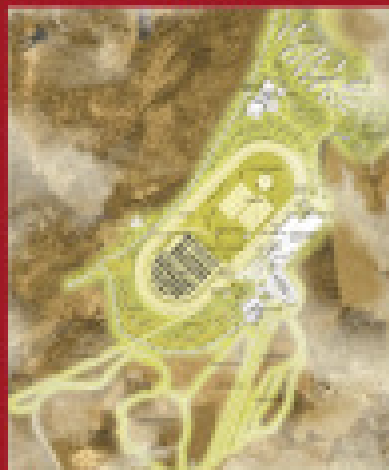
Evaluering av
beslutningsunderlag
nytt anlegg



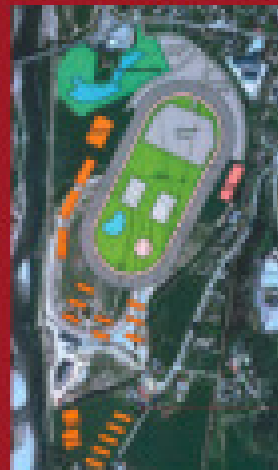
Melhus



Klebu



Orkdal



Malvik



31.01.2014

 **OptiMan**
Bygghierarkonsult

Evaluering av Styringsgruppen



Start des 2013, ferdig 31.01.2014

Forespørsel kom fra Trond Rønningen, møtte deretter styret i MNTF.

Mottok 2 permer med dokumentasjon fra Trond Rønningen vedr styringsgruppens arbeid

Det ble foretatt en del møter og innhentet opplysninger på egen hånd

Konklusjonen:

Men...

Ikke grunnlag godt nok pr i dag
til å ta endelig beslutning.

Oppgave for Optiman

- Evaluere grunnlaget fra Styringsgruppen for nye Leangen
- Ut fra mottatt grunnlag:
 - Hvor er «ståsted» i dag?
 - Hva står igjen før endelig beslutning kan fattes?
 - Forslag til videre prosess og organisering inn mot endelig beslutning?

Mandat for Styringsgruppen

- Styringsgruppen skal ovenfor styret i Midt-Norge Travforbund framkomme med forslag for det optimale anlegg for travsporten i Midt-Norge.
- Gruppen kan benytte ekstern bistand.
- Den skal se på finansieringsløsninger og vurdere forretningsmessige samarbeids-partnere for en helhetlig løsning.
- Det skal være et anlegg som står seg i framtiden, og det skal utredes alternativer.
- Styringsgruppen er ikke bundet av plassering. Ved flytting betinger dette et komplett anlegg.
- Det skal avleveres en teknisk og funksjonell kravspesifikasjon.

Grunnlag for vurderinger fra Optiman

- Mottak av 2 permer med materiell fra Trond Rønningen
- Mottak av kompletterende dokumenter fra alternative lokaliseringer
- Møte med Styringsgruppa for Nye Leangen
- Møte med kommunen og potensielle selgere for Klæbualternativet
- Møte vedr Leangenalternativet ved Kolbjørn Selmer og Ole Martin Woldseth
- Møte med kommunen og interessegruppa for lokalisering i Orkdal
- Møte med kommunen og interessegruppa for lokalisering i Melhus
- Møte med Jan Lyng vedr lokalisering Malvik
- Møte med Finn Petter Holm vedrørende dagens anlegg og drift
- Kontakt og uttalelser fra meglere (Norion og EM1)
- Kontakt med og uttalelse fra potensielle kjøpere av Leangen
- Kontakt med Sparebank 1 SMN og potensielt opplegg for finansiering og sikkerhet for nytt anlegg
- Kontakt med og uttalelse fra Byplankontoret i Trondheim kommune

Grunnleggende avklaringer som gjenstår:

1. Forankring av den totale prosessen
2. Kan ikke se en omforent forankring av strategi for nytt anlegg/struktur
3. Baneutforming ikke avklart – varierer fra:
 - A. Å bli på Leangen med 1.000m banelengde - 60m svingradius – banebredde 16/18m.
 - B. Opp til «Miles-bane» på 1.600m banelengde - 90m svingradius – banebredde over 25m.
 - C. Alle i miljøet hevder å ha rett, kan se ut som det ikke foreligger endelige krav til racingbane.
4. Program (innhold) bør være trinnvis inndelt, kun for travets behov. Klar definisjon på nødvendig investering ved flytting av anlegget. (Program vil variere litt avhengig av lokalisering)
5. Tillegg i form av andre aktiviteter/virksomheter må kun aksepteres dersom det tilfører merverdi til det nye trananlegget og gi avkastning på evt investeringer.
6. Ikke fremlagt fullstendige nok kostnadskalkyler (og dermed heller ikke nødvendig driftsbudsjett)
7. Finansieringsmodell ikke avklart

Alternative lokaliseringer, ikke avklart

- Optimal løsning tilpasset tomtealternativet – tomtebehov og bygningsbehov (bl.a. vil antall stallplasser for trenere variere)
- Kritisk gjennomgang av program
- Mere sikret kostnadsoverslag for hver alternativ:
 - Tomtekostnad
 - Opparbeidelseskostnad av utendørsanlegg
 - Rekkefølgekostnader og infrastruktur
 - Bygninger (for eget behov)
 - Generelle kostnader, gebyrer og avgifter
 - Byggelånsfinansiering
 - Årlige drift og vedlikeholdskostnader
- Flere uttrykker manglende samspill og lite kontakt mellom de lokale lagene/interessentene og Styringsgruppen
- Alternativene SG ikke har jobbet detaljert med:
 - Modell for mulig realisering av Leangen som racingbane fortsatt.
 - Malvikalternativet veldig «prematurt» p.t.

Oppsummering grunnlag fra Styringsgruppen:

Det er oppnådd følgende avklaringer:

- Hele eiendommen på Leangen er nå godkjent for boligformål i siste rullering Kommuneplanens Arealdel (KPA) = stor verdiøkning av eiendommen, klart for igangsetting av detaljert reguleringsplan.
- «Finalekandidatene» for lokalisering av nytt anlegg er avklart
 - Revitalisert Leangen, eller lokalisert på en av følgende steder:
 - Vollmarka Melhus
 - Fannrem Orkdal
 - Tulluan Klæbu
 - Bromsetåsen Malvik
- «Bilde» for maksimalt innhold/tomteareal i nytt anlegg med kostnad fremlagt.
- Prisantydninger for erverv av tomt for de forskjellige lokaliseringene er fremlagt.
- I utgangspunktet endt opp med en aktuell lokalisering som lar seg realisere relativt raskt og uten innsigelser – Klæbu.

Leangen som utbyggingsområde og fortsatt trav

- Eiendommen på Leangen er godkjent for bolig i gjeldende KPA
- Lite sannsynlig med kontorer (arbeidsintensive arealer) og butikk – ref delplan for Tunga i KPA og avslag på forespørsel for oppstart planarbeider for Tungaveien 26 (BR 21.01.2014)
- Lite sannsynlig å få godkjent boliger ved fortsatt travbane
- Kjøpers marked på kontorarealer og liten/ingen margin på exit-yield gir risiko på investeringer og binder opp kapital. Dersom Leangentravet skal opprettholdes anbefales rent salg av areal.
- Kombinasjonen bolig med skole(-r) og barnehage opp mot idrettsanlegget på Leangen virker som mest riktig strategi. Høyest mulig boligutnyttelse gir mest verdi ved salg.

Oppsummert

Leangen:

- Verdi av Leangen som salgsobjekt er løftet!
- Mulig reguleringsformål pr i dag er bolig og skole
- Relativt stor utnyttelse på bolig gjør at verdi antas å passere 600 MNOK.
- Store interessenter ønsker å inngå avtale for hele eiendommen forutsatt invitert forhandling.
- **Kjøpsavtalen og pant i eiendommen på Leangen gir finansgrunnlaget for nytt anlegg!**

Grunnlag for videre prosess

- Leangen aktuell eller ikke må avklares før man gjør noe som helst!

(umulig å forhandle om salg dersom selger er usikker på om man skal bli eller ikke)

- Krav til baneutforming må på plass!
- Strategi for anleggets innhold må på plass før valg av lokalisering føres videre
- Når dette er på plass så kan prosess kjøres videre

Videre prosess

- Organisering blir viktig
- Prosjektleder (Prosessleder) og nødvendig team må engasjeres
 - Prosjektleder: Leder prosess, alle aktiviteter – rapporterer til styret
 - Selskapsstruktur: Advokat/revisor god på selskapsrett
 - Skatt: Skatteadvokat/revisor
 - Mva: Mva-spesialist fra advokat/revisormiljøet
 - Arkitektbistand: Kun skissere løsninger/situasjonsplan for alternative lokaliseringer
- Styret oppnevner beslutningsgruppe (eller er det selv) samt ressursgruppe.

Evalueringsrapporten

Viktig vedlegg Uttalelse fra Byplankontoret i Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Optiman AS v/ Kjell Håvard Nilsen
Brattørgata 5
N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Åse Bollingmo

Vår ref.
14/4216/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
30.01.2014

Leangen travbane, framtidsutsikter

Viser til orientering om Leangen Travbane i møte 23.01.2014. I møtet ble det skissert ulike vurderinger knyttet til eventuell utvidelse av eksisterende travbane, en kombinasjon av travbane og utbygging av deler av området til bolig eller flytting av travbanen til annen lokalisering som vil kunne frigi området til annen bruk.

Leangen travbane ble i sin tid etablert utenfor byen og beslaglegger et betydelig areal på 126 daa. Nå har byen innhentet travbaneanlegget slik at Leangen fungerer som en enklave i en fragmentert bydel, tett omsluttet av boliger og næringsbebyggelse. En frigivelse av anlegget for utbygging vil kunne bidra til å skape nye gode forbindelser og komplettere bydelen.

Trondheim kommune har følgende innspill:

- Travbaneeiendommen bør utnyttes til boligformål eller offentlig tjenesteyting, eller en kombinasjon av dette.
- En løsning med kombinasjonen trav/bolig er uheldig.
- Utnyttingsgraden er gjennom kommuneplanens arealdel fastsatt til min. 6 boliger per dekar. Den endelige utnyttelsen av området må avklares i samråd med byplankontoret.

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er Leangen travbane avsatt til boligformål. Rett før årsskiftet ble det kjent at også arealene på Rotvoll er frigitt til boligutbygging. Dette skaper et økt behov for å samordne planleggingen av Leangen, Rotvoll og Tunga i et helhetlig perspektiv slik at man får en byutvikling med god kvalitet der også behovene for offentlig tjenesteyting, servicetilbud, infrastruktur og rekreasjon ivaretas i bydelen.

Trondheim kommune avventer tilbakemelding vedrørende avklaring av travbanens framtid, og vil gjerne bli orientert om beslutningen når denne foreligger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

«SELGE ELLER BLI PÅ LEANGEN»



Rapport dato:
10.03.2014

Leangentravets Eiendom AS



RAPPORT

Lokalisering av hovedanlegg for travsporten i Midt-Norge
«Selge eller bli på Leangen»

Rapport utarbeidet:	Trondheim, 10.03.2014
---------------------	-----------------------



«Selge eller bli», fra rapport [1]

1	Oppdrag/forutsetninger
---	------------------------

Optiman Prosjektledelse AS er engasjert til å vurdere de to alternativene:

- Hovedanlegg for midt-norsk travsport fortsatt lokalisert på Leangen.
- Selge Leangen og lokalisere nytt hovedanlegg for midt-norsk travsport annet sted.

I dette inngår vurderinger av fordeler og ulemper, realisme i forslag, kostnadsmodeller ved de forskjellige løsningene og tidsperspektiv.

Fortsatt lokalisering på Leangen har følgende 2 alternative løsninger

- Dagens bane og bygninger beholdes, bygningsmasse rehabiliteres og øvrig areal avhendes/utvikles
- Kun banen beholdes, bygningsmasse rives, staller og parkering på indre bane/i kombinasjon med nye bygningsstrukturer for øvrig.

Fortsatt lokalisering forutsetter at dagens bane kan beholdes slik den er, dvs 1.000m banelengde, 60m svingradius og bredde på langsider på hhv 16 og 18m.

«Selge eller bli», fra rapport [2]

En endring av krav til baneutforming som medfører minimum svingradius 80m, min banebredde 25m og banelengde på 1.200m er det vanskelig å få plass til, samtidig som dagens tribuner må rives for å få plass til banen. Nordre langside ligger fast mot Gildheimsveien – da må banen trekkes minimum 56m mot sør/Ikea.



Leangen evt utvidet til 80m svingradius og 25m total bredde på siene

Skisse som viser konsekvens av radius minimum 80m og banebredde 25m, usikkert mhp lengde. Mest sannsynlig ikke plass til 1.200m lengde – og det er generelt vanskelig å få plass i begge svinger. En slik bane vil beslaglegge inntil 90.000m² – da gjenstår ca 43.000m² til annet formål (inklusive tribuner), deler lengst i øst vil være lite salgbare.

«Selge eller bli», fra rapport [5]

Fra vurdering alt 1: Rehabiliterer eksisterende bygningsmasse:



Illustrasjon av parkeringsareal på indre bane
med plass til 8 bilrekker (over 68 m bredde) og 150m lengde (2,5 m brede «parkeringslommer»)
Med fradrag for litt transportareal gir dette plass til ca 450 biler.
Areal 10.200m².

Dersom parkeringsareal oppfylles på eksisterende (etter å ha fjernet veksttorv) så kan kostnad komme ned i ca 300 kr/m², dvs ca 3,0 MNOK eks mva. (Ca 3,8 MNOK inkl mva)

Samlet antatt investeringsbehov:

Rehabilitering	71 MNOK
Kjørekulvert	10 MNOK
Grusparkering indre bane	3 MNOK
<u>Sum ca</u>	<u>84 MNOK eks mva (105 MNOK inkl mva)</u>

Et salgspotensial av restareal på ca 23.000m² tomt i dette alternativ er på ca 100 MNOK.

Spørsmålet om det finnes potensielle kjøpere/investorer samt tidsperspektivet på muligheter til å kunne få regulert tomt til formålet kommer vi tilbake til som felles kommentar til alternativene på Leangen.

Netto potensial alternativ 1: + 16 MNOK eks mva/-5 MNOK inkl mva.

«Selge eller bli», fra rapport [6]

Fra vurdering alt 2: Rive eksisterende bygningsmasse, erstatte med nytt

Parkering løses på indre bane som tidligere

Samlet antatt investeringsbehov:

Rehabilitering	130 MNOK
Kjørekulvert	10 MNOK
Grusparkering indre bane	3 MNOK
<u>Sum ca</u>	<u>143 MNOK eks mva (179 MNOK inkl mva)</u>

Et salgspotensial av restareal på ca 50.000m² tomt i dette alternativ er på ca 250 MNOK.

Spørsmålet er også her om det finnes potensielle kjøpere/investorer samt tidsperspektivet på muligheter til å kunne få regulert tomt til formålet kommer vi tilbake til som felles kommentar til alternativene på Leangen.

Netto potensial alternativ 2: +107 MNOK eks mva/+71 MNOK inkl mva. (før skattekorreksjon)

Konklusjon om beste alternativ dersom man fortsatt lokaliserer seg på Leangen:

Alternativ 2 har størst potensial

«Selge eller bli», fra rapport [7]

Vurdering av realisme i foreslått løsning

Pr i dag finnes det to rene alternativer for utnyttelse av Leangentomta – det er enten fortsatt rent travanlegg eller bolig. I gjeldende kommuneplan, arealdelen (KPA) så er eiendommen avsatt til boligformål.

Kommentarer til mulig utnyttelse iht gjeldende KPA:



*Gjeldende disponering i Kommuneplanens arealdel (KPA)
Gult er boligformål, lilla er næring.*

Oppsummert:

Det er grunn til å tro at det er forbundet med stor planrisiko å få godkjent nye formål som næring og forretning samt bolig når dette gjelder kun av deler av eiendommen til Leangentravets Eiendom AS.

I tillegg er markedsutsiktene for kontorformål relativt dystre.

Eneste mulighet vil være at noen kan fremskaffe investor(-er) som er villige til å inngå gunstige nok kjøpsavtaler der de tar all risiko for plangodkjennelse og utleie.

Mest realistisk alternativ er at man på sikt kan få godkjent boligformål ved likt delsalg av eiendom.

«Selge eller bli», fra rapport [8]

Verdivurderinger ved salg:

Norion har vurdert verdi til å ligge mellom 6.000 og 8.000 kr pr m² S-BRA, mens Eiendomsmegler1 har lagt seg noe lavere på 5.000 til 7.000 kr pr m² S-BRA.

Ren boligutbygging:

Vi legger til grunn en aksept av 120% S-BRA til utnyttelse og at man oppnår 6.000 kr/m² i kjøpsavtalen.

Ren boligutnyttelse gir da salgspris: 123.000m² tomt x 1,2 x 6.000 = kr 885.000.000

Kombinasjon bolig/barnehage/skole

Dersom ca 40 mål må avstås til offentlig formål i form av barnehage/skole så er det grunn til å tro en omsetning av denne tomt til ca 3.500 kr/m² tomt, regnestykket endres til:

Skole/barnehage: 3.500 x 40.000 =	kr 140.000.000
Boliger 83.000 x 1,2 x 6.000 =	kr 597.600.000,
Sum	kr 737.600.000

Vår antakelse pr i dag er en forventning på salgssum på over 650 MNOK.

Potensielt så kan interessen bli så stor at det er mulig å nå helt opp i kr 8.000 pr m² S-BRA som Norion har oppgitt. Oppnår man den riktige interessen og riktig modell så kan det være mulig å nå helt opp mot 1 MRD i salgsverdi!

Vi går ikke inn på korreksjon for skatteulempe som vil komme i fradrag ved salg av Leangentravets Eiendom AS til kjøper.

«Selge eller bli», fra rapport [9]

Investering i nytt anlegg

P.t. uavhengig av de 4 aktuelle lokaliseringene, og ser da også bort fra evt investering i takoverbygg i Malvik-alternativet.

Pr i dag eksisterer det ikke gode nok tall på investeringskostnaden for et nytt travanlegg.

Dersom vi ser på tall fra siste oppgave fra Styringsgruppen og korrigerer noe for at man ikke skal bygge 400 stallplasser i første omgang, ikke skal delta i gondolbane, evt lokaler for ryttersporten/andre skal bekostes av dem selv - så er det grunn til å anta at prosjektkostnad kommer under 400 MNOK.

Sammenstilling av lønnsomhet:

Antatt salgsverdi av Leangen:	650 MNOK
Reduksjon skattebelastning:	- 140 MNOK
Kostnad nytt anlegg:	- 400 MNOK
<u>Antatt resultat:</u>	<u>+110 MNOK</u>

Det må bemerkes at det står igjen å få verifisert en del forutsetninger (spesielt skatt og mva), slik at dette p.t. må anses som en «tall-lek».

Men hovedkonklusjonen står klar: Det er all grunn til å at det vil være et godt overskudd ved salg av Leangen og etablering av bane på ny lokasjon.

«Selge eller bli», fra rapport [10]

Salg av Leangen, lokalisering på nytt sted

Ut fra betraktninger foran så er det stor sannsynlighet at Travet vil kunne gå i positiv balanse ved å gjennomføre salg av Leangen etter anbefalt prosess og etablere et nytt hovedanlegg på annet sted.

Det er viktig at skatt og mva-spørsmål fastlegges før endelig beslutning.

Klæbu-alternativet anser vi som relativt sikker lokalisering – både mhp plangodkjenning og kjøp av eiendom.

De øvrige 3 alternativene er avhengige av godkjenning fra Fylkesmannen, men dette kan være oppnåelig.

En viktig faktor nå er faktisk å komme seg ut i markedet med salg av eiendommen før Oust-familien får i gang sin prosess for alvor. Det ryktes at de har vært i samtaler med aktører, men vi anser at manglende beslutning på «Brundalsforbindelsen» gjør at de ligger noe etter Leangen Travbane i mulig gjennomføring av planarbeider og utbygging.

«Selge eller bli», fra rapport [11]

Konklusjon:

Optiman fraråder å gå videre med Leangen-alternativet da vi ikke ser annen mulighet enn at dette må baseres på full lånefinansiering.

Vi anser det ikke som reelt alternativ å kunne oppnå et salg på deler av eiendommen innenfor relativ nær fremtid.

Optiman anbefaler å gå videre med prosess for salg av Leangen og samtidig beslutte seg endelig for ny lokalisering nytt hovedanlegg for travsporten i Midt-Norge.

Vi understreker at det er viktig at beslutningen om å flytte fra Leangen må være endelig for at man skal kunne beholde best mulig «moment» overfor potensielle kjøpere.

Likeledes er det viktig å komme inn i realitetsforhandlinger før Oust-familien kommer i denne posisjon for sine områder.

Kommentar til sammenstilling 10.03.2014

	Leangen alt 1	Leangen alt 2	Salg/ nytt anlegg
Antatt tomteverdi	100	250	650
Antatt skatterisiko	0	0	140
Rehab/anleggskostnad	84	143	400
Antatt resultat	+16/-5 (#)	+107/71 (#)	110

*#) Inntekt på Leangen forutsetter at markedet fungerer og at man får tillatt tenkt utnyttelse
Sum viser antatt variasjon i markedspris dersom man får tillatt byggeformål*

Skattefritak kom 16.04.2015 - Medfører 6,6 MNOK i reell belastning på skatt

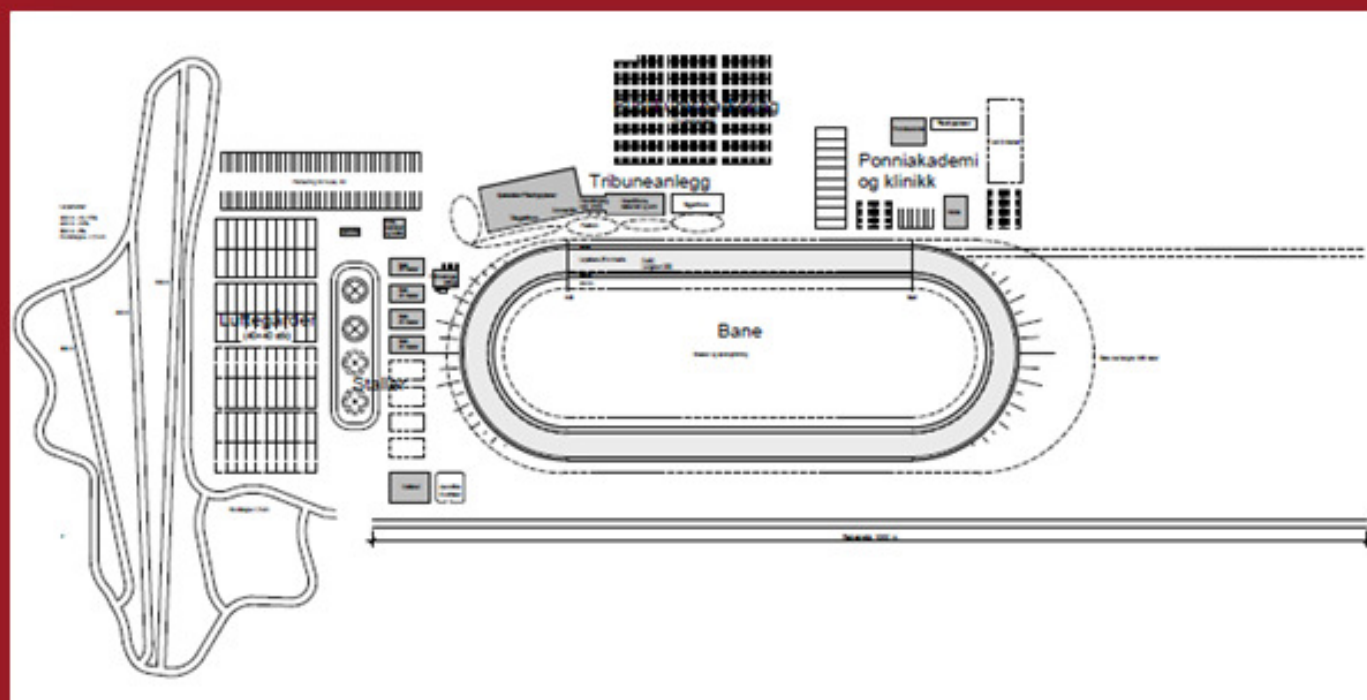
	Leangen alt 1	Leangen alt 2	Salg/ nytt anlegg
Antatt tomteverdi	100	250	650
Antatt skatterisiko	0	0	140
Rehab/anleggskostnad	84	143	400
Antatt resultat	+16/-5 (#)	+107/71 (#)	244

Svingradius 80m - 1.200/1.400m bane på Leangen



SALG/UTREDNING AV ALTERNATIVER

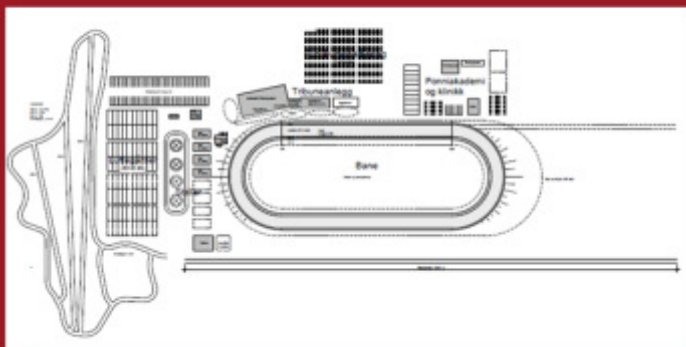
Avhending Leangen Travbane Utredning av alternative lokasjoner for ny «Midt-Norge Travpark»



05.10.2014

Rapport vedr salg/utredning av alternativer

Avhending Leangen Travbane Utredning av alternative lokasjoner for ny «Midt-Norge Travpark»



05.10.2014

Rapport vedr salg og ny lokasjon pr 05.10.2014.

Ble presentert på MNTF sin høstkonferanse i Orkdal samme dato.

Rapport ble levert ut til lagsledere i papirformat med komplette vedlegg.

I tillegg lagt ut på MNTF's hjemmesider.

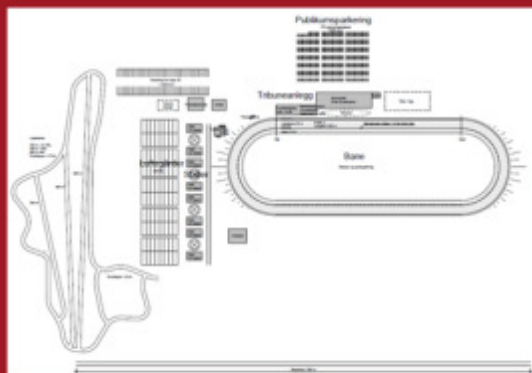
Rapport ble også presentert på åpent informasjonsmøte på Leangen Travbane 09.10.2014.

15. oktober sendte MNTF ut epost hvor man ba om innspill til rapporten innen 23. oktober.

Dette resulterte i revidert rapport vedr lokaliseringen av ny bane.

Revidert rapport vedr ny lokasjon pr 13.11.2014.

Beslutningsunderlag - Lokasjon for ny «Midt-Norge Travpark»



13.11.2014

Epost vedr frist for innspill

Fra: DNT Midtnorge

Sendt: 15. oktober 2014 08:33

Til: gaute.helseth@grytnes.as; vero.bugge@hotmail.com; klamoy@hotmail.com; marianneronning75@hotmail.com; berntk@kvamman.no; noralf@stallrags.no; jonne@hemne.as; mari_roestvik@hotmail.com; toreskjortvedt@hotmail.com; a-jako2@online.no; ronny@beslag-consult.no; olaeidsmo55@gmail.com; kate.robertsen@hotmail.com; asbjorn@ktv.no; normann.hugo@gmail.com; mdretvik@hotmail.com; gunnar.granaas@bntv.no; rolf.inge.furuhaug@gmail.com; syltem@online.no; post@namsinfo.no; frank.westberg@elkem.no; teviktrude@hotmail.com; roe.49@hotmail.com; magnel@sivas.no; oroks@broadpark.no; larssletne@neanett.no; kgbergli@online.no; awagnild@hotmail.com; oan-o@online.no; johanroger_f@hotmail.com; leif.buan@skanska.no; joar.leirfall@cytek.no; edmund.morewood@nessetpolitiker.no; arvadset@online.no; johnh.gravvold@svorka.net; esylte@hotmail.com; post@trondheimtravklubb.com; gtroan@live.no; nohrsture@gmail.com; molberg@online.no; ketil.oksvold@veidekke.no; larrimin@hotmail.com; olavsiv@online.no

Kopi: Ketil Oksvold (Ketil.Oksvold@veidekke.no) <Ketil.Oksvold@veidekke.no>; jan.lyng00@hotmail.com; Geir Trøan (gtroan@live.no) <gtroan@live.no>; Noralf Brækken (noralf@stallrags.no) <noralf@stallrags.no>; Rolf Inge Furuhaug (Rolf.Inge.Furuhaug@svinsaas-auto.no) <Rolf.Inge.Furuhaug@svinsaas-auto.no>; kai@robertsen-as.no; laila.nave@gmail.com; rogerru@online.no

Emne: SISTE FRIST FOR INNSPILL, KOMMENTARER OG SPØRSMÅL VEDR. RAPPORTEN OM NYE LEANGEN

Hei

Styret i Midt Norge Travforbund har sammen med Optiman satt en siste frist for å komme med innspill, kommentarer og spørsmål i forbindelse med Optiman- rapporten om hvor Nye Leangen skal ligge. Lagene bes om å avholde nødvendige styremøter/medlemsmøter for å avklare eventuelle uklarheter rundt de fire alternative lokasjonene.

Alle innspill, kommentarer og spørsmål sendes til Kjell Håvard Nilsen ved Optiman AS, e-post

kjell.haavard@optiman.no, med kopi til dnt.midtnorge@travsport.no. **FRIST FOR INNSENDING 23. OKTOBER.**

Etter fristen blir alle henvendelser gjennomgått og svar/avklaringer blir tatt inn i en «revidert» rapport.

Med vennlig hilsen
Midt-Norge Travforbund

Sverre Hosen
Forbundssekretær
Tlf 73847940, mobil 95729911
E-post: dnt.midtnorge@travsport.no

Svar på innspill ut over rapporten

Svar på innspill/spørsmål - Rapport 02.10.2014

Notat til Styret i MNTF 13.11.2014

Innspill/spørsmål:

- Uttalelser fra høstkonferansen 5. okt
- Uttalelser fra åpent møte i Trondheimsregionen 9. okt
- Spørsmål stilt til Optiman i perioden 2. okt – 11. nov
- Formelle uttalelser fra lagene innen frist 23. okt.

11.11.2014



I denne rapporten ble alle stilte spørsmål fra møtene 5. og 9. oktober samt spørsmål fra lagene besvart/kommentert

Stilte spørsmål

høstkonferansen 5. okt / åpent møte Trondheim 9. okt

- | | |
|---|---|
| ▪ Sikkerhet i MVA-spørsmålet | ▪ Eiendomsskatt, påstand om 2 MNOK i Klæbu |
| ▪ Skattespørsmålet - Sikkerhet/løsning/svar | ▪ Klæbu: Kommunen ønsker banen flyttet Høyere tomtekostnad |
| ▪ Driftsregnskap og kontantstrømsanalyser | ▪ Melhus: Innvendinger mot tomtekostnad, for dyr kalkyle ellers |
| ▪ «Mellomfinansiering» | ▪ Orkdal: Tomtekostnad kan være lavere Mindre tomt, billigere enn Klæbu |
| ▪ Sikkerhet i kostnader nytt anlegg | ▪ Orkdal: Ekspropriasjon, berettigelse, risiko |
| ▪ Sikkerhet i salgsprosessen | ▪ Orkdal: Naboprotester på gang |
| ▪ Lønnsomhet/risiko salg – nytt anlegg | ▪ Orkdal: Treningsbane for Trondheim |
| ▪ Sikkerhetsanalyser, utredningsmetodikk | |
| ▪ Rating | |
| ▪ Dersom spill-monopolet opphører hva da? | |

Innspill fra lagene

Følgende ga innspill innenfor gitt frist utsendt fra Sverre Hosen:

- Averøy
- Gauldalsregionen
- Malvik Næringsutvikling
- Orkdal Tråvklubb
- Region Nord
- Rindal
- Rissa og Stadsbygd
- Trøndelag Travsportforening

- Steenstrup & Stordrange ved Morten Brandhaug oppsummerer forpliktelsen iht signert kontrakt med kjøper og status vedr Voldgiftssaken
- I etterfølgende kommenteres gjennomført prosess frem til kontraktsinngåelse (dvs før MNTF mottok begjæring for midlertidig forføyning)
- Det meste er direkte kopier fra rapporten vedr salg pr 05.10.2014.
- Prosess ble igangsatt tidlig juni 2014, mesteparten av samtalen var avholdt før sommerferien, noen like etter.
- Milepeler som følger:
 - Indikative tilbud: 2. sept 2014
 - Bindende tilbud: 20. sept 2014
 - Første forhandlingsmøte utvalgt tilbyder: 29. sept 2014

Avhending av Leangen

Strategi
Prosess
Aktører
Resultat

Samtaler med store aktører for å få pristilbud som oppfyller vedtaket i MNTF's GF

- Kapitalstyrke og kompetanse til å regulere Leangen
- Kapitalstyrke til å finansiere nytt travanlegg
- Oppnå god nok pris til å få netto overskudd mellom salgsinntekt og kostnad for ny bane i tråd med vedtaket

Samtaler kjøp Leangen

Gjennomført av Knut Efskin og Kjell Håvard Nilsen

- Obos og Skanska Bolig sammen
- Veidekke Eiendom
- Heimdal Eiendom
- TOBB
- Selvaag Bolig
- Koteng/Jensen (Grilstad Marina)
- Trym
- (Også henvendelse til Prora, men uaktuelt for dem grunnet konkursforhandlinger)

Samtaler banker

- Sparebank 1 SMN
- DNB
- Danske Bank
- Nordea
- Handelsbanken

Bankene ble i tillegg spurt om det var aktører som vi ikke hadde med på lista som burde inn og i tillegg om det var aktuelle andre kapitalsterke interessenter fra landet for øvrig.

Resulterte i følgende indikative tilbud pr 2. sept

- Heidal Eiendom og TOBB
- Veidekke Eiendom og Skanska Bolig
- Aktørene bak Grilstad Marina:
Koteng, Jenssen og Sparebank 1 SMN

Tilbudene var relativt like i pris pr salgbart boligareal (S-BRA)

En del variasjoner i finansiering av ny bane

En del variasjoner i min og maks utbyggingspotensial

Det ble avholdt møter med alle 3 tilbydere

Bindende tilbud pr 20. sept

To aktører som var igjen:

1. **Veidekke Eiendom og Skanska Bolig**, pris 5.000 kr/m² S-BRA
2. Aktørene bak Grilstad Marina
Koteng, Jensen og Sparebank 1 SMN, pris 5.100 kr/m² S-BRA

Koteng/Jenssen/SMN definerte S-BRA til å være 85% av BRA, mot erfaringsmessige tall på 72-80% (Snitt 76%). Medfører at tilbudets pris justeres til $5.100 \times 85:76 = 5.700$ (avvik øket til 600 kr/m²)

Koteng/Jenssen/SMN villig til å betale ut 300 MNOK up front (senere 330 MNOK) mot rentebelastning – senere i forhandlinger til fastlåst sum 20 MNOK i fradrag i kjøpesum.

Veidekke/Skanska med forbehold om å trekke seg ved lavere utnyttelse enn 80.000 m² S-BRA og lavere minstesum og for lavt minstebeløp.

Eksempel

Plankartet for Leangen Senterområde

A1: 1,9daa netto tomt:
Utnyttelse BRA skal være
over 150%
 $1.900 \times 1,5 = 2.850 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

Kjøpekontrakt -> S-BRA:
 $2.850 \times 0,85 \times 5.100$
 $= 12.354.750$

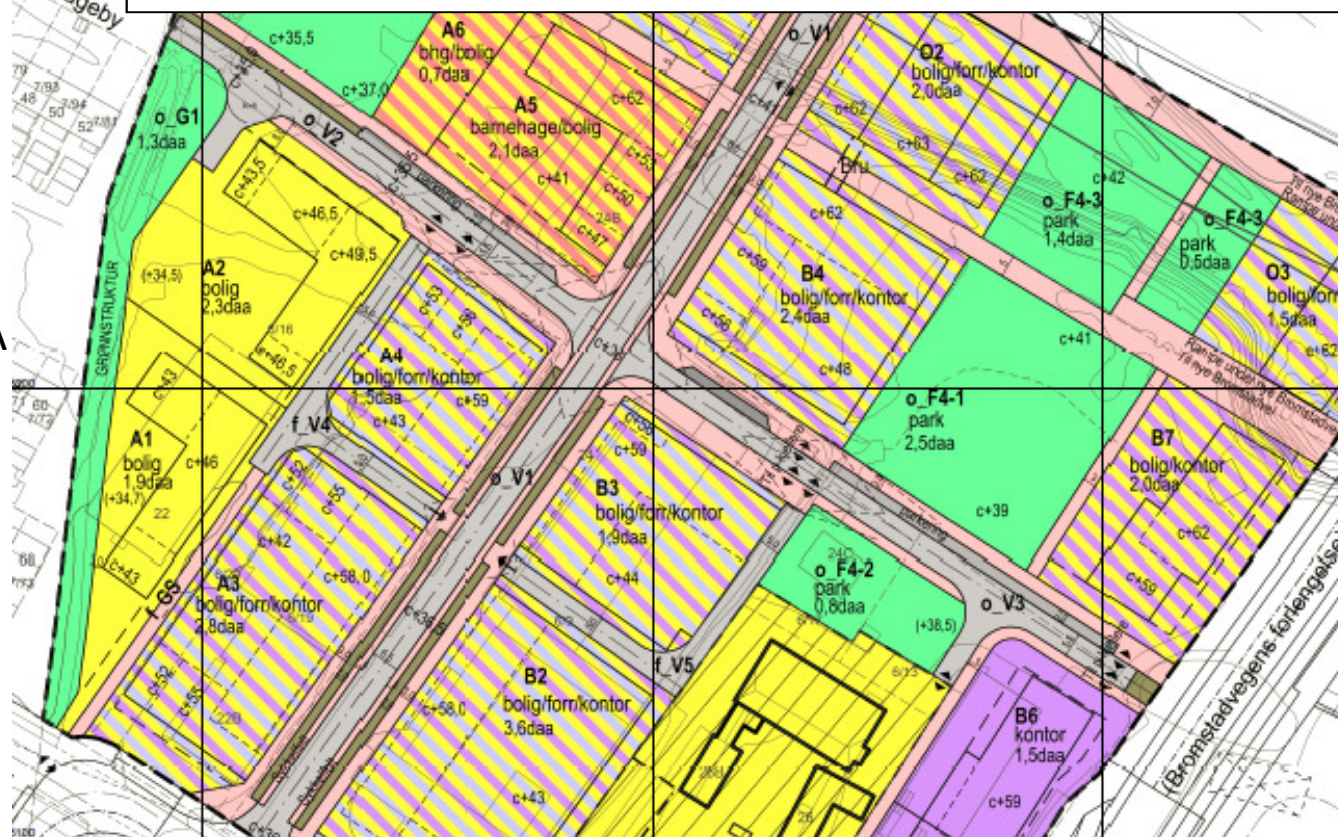
«Normal» S-BRA/BRA
 $2.850 \times 0,76 \times 5.000$
 $= 10.830.000$

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = $1.500 \text{ m}^2 \text{ BRA}$

Maksimum BRA = 5.000 m^2 . Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.



4.1.1 Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting er angitt i reguleringsbestemmelsene under de ulike felt, angitt som maksimum bruksareal (BRA). For alle felt med unntak av A1 og A2 skal grad av utnytting være minimum 150 % BRA.

Mandag 29. sept ble det forhandlet med
«Grilstad Marina-konstellasjonen»

- Oppnådde i første møte minimumsgrense på 450 MNOK (som sikrer minimum ny bane).

Dette ble senere hevet til 510 MNOK inn mot kontrakt.

- Oppnådde 2 år fra godkjent plan for Leangen til nytt anlegg må være ferdig
- De utbetaler 5 MNOK i «håndpenger» ved signering av kontrakt til reg.plan, prosjektering, innhenting av tilbud, byggesak.
- De utbetaler 330 MNOK ved godkjent reg.plan på Leangen til finansiering av nytt travanlegg (rent teknisk som forskudd).
- De forutsatte å stille kapital for nytt anlegg mot rente, senere avtalt til fast fradragspris på 20MNOK (garantert minimumssum på 510 MNOK skal ikke korrigeres for dette beløp)
- Potensial kjøpesumoppgitt fra kjøper: Antatt fra 500 – 700 MNOK.

Antar følgende

- Arealer til offentlig infrastruktur (offentlig veier og parker) vil kunne variere fra 10 – 20%, mest sannsynlig ca 15 %
- Det antas at maks godkjent utnyttelse vil være 160% BRA (Plankart definerer BRA – ikke S-BRA)
- Avtalt fast sats S-BRA/BRA gjør at antatt kjøpesum kan defineres relativt sikkerhet ved godkjent plan.
- Det er ikke definert noen maks grense oppover for kjøpesum.

Vurdering av salgsinntekter – 15 % til infrastruktur



Grunnlag for beregning

Tomt for utbygging: 121.750 m²

Tomtepris: 5.100 kr/m² S-BRA

Garantert S-BRA/BRA: 85%
(Normal 72% - 80%)

(Korrigert pris 5.100 x 85:76 = 5.700)

Antatt fradrag for infrastruktur (offentlig veg og park): 15%

Tomt	Fradrag infrastruktur	Netto for utbygging	Antatt utnyttelse m2 BRA	Bygningsareal m2 BRA	S-BRA/BRA	Areal S-BRA	Pris m2 S-BRA	Salgsinntekt
121 750	15 %	103 488	100 %	103 488	0,85	87 964	kr 5 100	kr 448 618 313
121 750	15 %	103 488	110 %	113 836	0,85	96 761	kr 5 100	kr 493 480 144
121 750	15 %	103 488	113,69 %	117 655	0,85	100 007	kr 5 100	kr 510 034 159
121 750	15 %	103 488	120 %	124 185	0,85	105 557	kr 5 100	kr 538 341 975
121 750	15 %	103 488	130 %	134 534	0,85	114 354	kr 5 100	kr 583 203 806
121 750	15 %	103 488	140 %	144 883	0,85	123 150	kr 5 100	kr 628 065 638
121 750	15 %	103 488	144,90 %	149 953	0,85	127 460	kr 5 100	kr 650 047 935
121 750	15 %	103 488	150 %	155 231	0,85	131 947	kr 5 100	kr 672 927 469
121 750	15 %	103 488	160 %	165 580	0,85	140 743	kr 5 100	kr 717 789 300
121 750	15 %	103 488	170 %	175 929	0,85	149 539	kr 5 100	kr 762 651 131
121 750	15 %	103 488	180 %	186 278	0,85	158 336	kr 5 100	kr 807 512 963

Salgsinntekter ved 10% og 20% infrastruktur

Antatt fradrag for infrastruktur (offentlig veg og park): 10%

Tomt	Fradrag infrastruktur	Netto for utbygging	Antatt utnyttelse m2 BRA	Bygningsareal m2 BRA	S-BRA/BRA	Areal S-BRA	Pris m2 S-BRA	Salgsinntekt
121 750	10 %	109 575	100 %	109 575	0,85	93 139	kr 5 100	kr 475 007 625
121 750	10 %	109 575	107,37 %	117 651	0,85	100 003	kr 5 100	kr 510 015 687
121 750	10 %	109 575	110 %	120 533	0,85	102 453	kr 5 100	kr 522 508 388
121 750	10 %	109 575	120 %	131 490	0,85	111 767	kr 5 100	kr 570 009 150
121 750	10 %	109 575	130 %	142 448	0,85	121 080	kr 5 100	kr 617 509 913
121 750	10 %	109 575	136,81 %	149 910	0,85	127 423	kr 5 100	kr 649 857 932
121 750	10 %	109 575	140 %	153 405	0,85	130 394	kr 5 100	kr 665 010 675
121 750	10 %	109 575	150 %	164 363	0,85	139 708	kr 5 100	kr 712 511 438
121 750	10 %	109 575	160 %	175 320	0,85	149 022	kr 5 100	kr 760 012 200
121 750	10 %	109 575	170 %	186 278	0,85	158 336	kr 5 100	kr 807 512 963
121 750	10 %	109 575	180 %	197 235	0,85	167 650	kr 5 100	kr 855 013 725

Antatt fradrag for infrastruktur (offentlig veg og park): 20%

Tomt	Fradrag infrastruktur	Netto for utbygging	Antatt utnyttelse m2 BRA	Bygningsareal m2 BRA	S-BRA/BRA	Areal S-BRA	Pris m2 S-BRA	Salgsinntekt
121 750	20 %	97 400	100 %	97 400	0,85	82 790	kr 5 100	kr 422 229 000
121 750	20 %	97 400	110 %	107 140	0,85	91 069	kr 5 100	kr 464 451 900
121 750	20 %	97 400	120 %	116 880	0,85	99 348	kr 5 100	kr 506 674 800
121 750	20 %	97 400	120,79 %	117 649	0,85	100 002	kr 5 100	kr 510 010 409
121 750	20 %	97 400	130 %	126 620	0,85	107 627	kr 5 100	kr 548 897 700
121 750	20 %	97 400	140 %	136 360	0,85	115 906	kr 5 100	kr 591 120 600
121 750	20 %	97 400	150 %	146 100	0,85	124 185	kr 5 100	kr 633 343 500
121 750	20 %	97 400	153,95 %	149 947	0,85	127 455	kr 5 100	kr 650 021 546
121 750	20 %	97 400	160 %	155 840	0,85	132 464	kr 5 100	kr 675 566 400
121 750	20 %	97 400	170 %	165 580	0,85	140 743	kr 5 100	kr 717 789 300
121 750	20 %	97 400	180 %	175 320	0,85	149 022	kr 5 100	kr 760 012 200

Salgsinntekt 1 milliard.....

- I flere sammenhenger i travmiljøet ser vi at noen mener at det er «lovt» salgsinntekt på 1 MRD.
- Optiman har ingen kunnskap om hva som er sagt internt i travmiljøet om dette.
- Fra grunnlaget mottatt fra Styringsgruppen finnes det en betraktning fra Prora Eiendom AS – før det er noen forutsetning om at kapital til nytt travanlegg skal være inkludert.
- Prora-dokumentet er ikke datert, men fra teksten ser det ut til å være fra etter samtaler 6. og 7. august – vi går ut i fra at det er i fra slutten av august 2013.
- Det må også bemerkes at det ikke fremkommer annet enn beløp for tomtebelastning ved prosjekt – og det synes av teksten som at man betrakter et felles prosjekt hvor travet går inn på eiersiden.
- Prora har forutsatt at man kan komme opp i 150.000 ms S-BRA etter fradrag for infrastruktur.
Tomtebelastning satt til 6.500 kr/m² S-BRA
Dette gir sum 975 MNOK
- Pris fra kjøper er på 5.100 kr/m² S-BRA, men den må korrigeres for en meget god nøkkel mellom S-BRA og BRA, dvs $5.100 \times 85/76 = 5.700$

Tekst fra Prora (antatt fra slutten av aug. 2013)

Boligareal

Dersom det blir 150.000 kvm BRA salgbart boligareal med en tomtebelastning på ca. 6.500,- per kvm salgbart areal gir dette en tomteverdi på 975 MNOK (vanligvis går det bort ca. 18 % i fellesarealer). Travselskapet får muligheten til å bli deleier i utbyggingsprosjektet som motytelse mot en betydelig selgerkreditt på tomten. Denne kreditten sikres med 2.prioritets pant etter byggelånsbanken.

Sammenligning mot kjøpekontrakt:

Prora Eiendom, august 2013

Oppgitt tomtebelastning, ingen forutsetning om kapital til nytt anlegg
Oppfattes som felles prosjekt
Ingen forutsetning om kapital til nytt anlegg

150 000 m2 S-BRA	kr	6 500	kr	975 000 000
------------------	----	-------	----	-------------

Kjøpekontrakt Leangen

Forutsetter at eiendom kjøpes og at kapital til nytt anlegg stilles

150 000 m2 S-BRA	kr	5 700	kr	855 000 000
------------------	----	-------	----	-------------

Evt sammenligne kun mot S-BRA-prisen

150 000 m2 S-BRA	kr	5 100	kr	765 000 000
------------------	----	-------	----	-------------

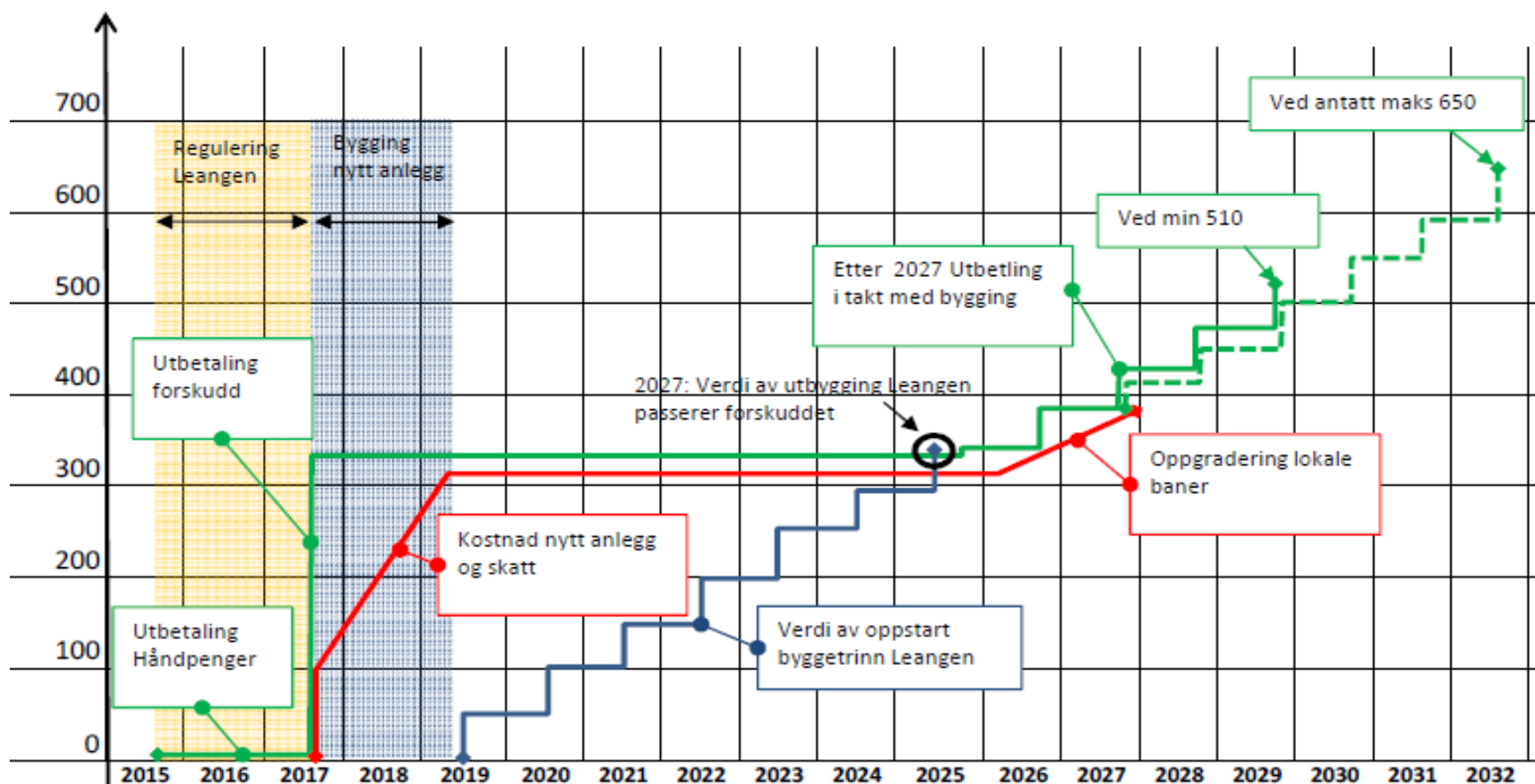
- Leangen Travbane har vært lagt ut i markedet med forutsetninger om å oppfylle GF-vedtaket i 2013
- Antall tilbydere og respons er beste oppnåelige i markedet ut i fra forutsetningene.
- Kjøper stiller kapital både til planlegging og gjennomføring av nytt hovedanlegg for trav
 - 5 MNOK ved signering av kjøpekontrakt for planlegging, regulering, tilbudsinnhenting, byggesøknader
 - 330 MNOK ved godkjent reguleringsplan på Leangen
- Kjøper har også garantert for oppgradering av regionale anlegg i garantert minstebeløp på 510 MNOK
 - Det er innmeldt maks 115 MNOK til regionale baner inkl full mva , det er antydnet at det skal benyttes ca benyttes 70 MNOK.
 - Skattefritaket forutsetter at overskudd skal settes i fond for å invester i travsporten.

Kapitalbalanse

Viser til siste versjon. Denne må forskyves i tid i forhold til virkelig fremdrift

MNTF - KAPITALBALANSE SALG LEANGEN, KOST NYTT ANLEGG/OPPGRAD. LOKALE BANER

Rev pr 17.08.2015



Forutsetninger for kapitalflyt:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Utbet 510	5	0	330	0	0	0	0	0	0	0	5	45	45	45	35				510
Akk utbet 510	5	5	335	335	335	335	335	335	335	335	340	385	430	475	510				
Kostnad	2	3	145	160	0	0	0	0	0	0	0	35	35	0	0				
Akk kostnad	2	5	150	310	310	310	310	310	310	310	310	345	380	380	380				
Netto akk 510	3	0	185	25	25	25	25	25	25	25	30	40	50	95	130				
Utbet 650	5	0	330	0	0	0	0	0	0	0	5	45	27	45	45	45	43	42	650
Akk utbet 650	5	5	335	335	335	335	335	335	335	335	340	385	412	457	502	547	590	632	
Kostnad	2	3	145	160	0	0	0	0	0	0	0	35	35	0	0	0	0	0	
Akk kostnad	2	5	150	310	310	310	310	310	310	310	310	345	380	380	380	380	380	380	
Netto akk 650	3	0	185	25	25	25	25	25	25	25	30	40	32	77	122	167	210	252	
Verdi byggetr.	0	0	0	0	50	50	50	50	50	45	45	45	45	45	45	45	43	42	Salg Leangen
Finansfradrag																			
Akk. verdi	0	0	0	0	50	100	150	200	250	295	340	385	412	457	502	547	590	632	
1. sept alle år	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11	år 12	år 13	år 14	år 15	år 16	år 17	år 18	
	Start 1. sept 2015				år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11	år 12	år 13	år 14	
	Etter tatt i bruk nytt anlegg																		

Forutsetninger

Inntekter

5 MNOK "håndpenger" pr 1. sept 2015

330 MNOK etter godkjent reg.plan på Leangen

De første byggetrinn på Leangen verdi 50 MNOK pr år igangsatte områder 5 første år, deretter 45 MNOK

Garantert min. sum: 510 MNOK (da er finans av nytt anlegg inkl)

Antatt salgssum: 650 MNOK - 18 MNOK i finanskost = 632 MNOK netto

405 MNOK utbetales før finanskostnad trekkes (Dvs nytt anlegg og oppgrad av lokale baner finansiert først)

Kostnader

Prosjektkostnad 1.350m bane, ref junirapport 300,0 MNOK inkl netto mva-belastning

Skatt salg Leangen 6,6 MNOK

Sum prosjektkostnad med skatt: Rundet opp til 310 MNOK

Oppgrad av eksisterende baner: 70 MNOK

Dvs sum 380 MNOK til ny bane og oppgradadering av lokale baner

Dette tallgrunnlag er balanse som må settes inn i kontantstrømsanalyse fra Ernst & Young

Fremdrift prosess Leangen og nytt anlegg

Må korrigeres i tid i forhold til ståsted

Travet

Fremdrift nytt travanlegg og nytt formål Leangen

Rev 17.08.2015

Fremdriftsprognose	2015				2016				2017				2018				2019			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Beslutning nytt anlegg, salgsavtale Leangen																				
Nytt anlegg																				
Sluttforhandle ny lokalisering																				
Oppstartsmøte plansak																				
Komplett planforslag																				
Første gangs behandling																				
Justert grunnlag																				
Sluttbehandling plansak																				
Innkjøp entrepriser																				
Byggesaksbehandling																				
Bygging																				
Åpning nytt anlegg																				
Leangen, plansak, byggestart																				
Oppstartsmøte plansak																				
Komplett planforslag																				
Første gangs behandling																				
Justert grunnlag																				
Sluttbehandling plansak																				
Innkjøp entrepriser																				
Byggesaksbehandling																				
Salg første byggetrinn																				
Start første byggetrinn																				

Midtsommertravet 2019

Godkjent plan på Leangen
utløser forskudd på 330

Nytt anlegg kontra Leangen

Det som er riktig å sammenligne er følgende:

- Dagens balanse i Leangentravets Eiendom AS ved fortsatt drift på Leangen
 - Alt 1: Gjennomføre en lånefinansiert oppgradering
 - Alt 2: Drive som i dag og ta løpende vedlikehold
 - Hva med oppgradering av regionale anlegg?
- Balanse mellom salg av Leangen og kostnad nytt anlegg
- Disse balansene må føres inn i kontantstrømsanalyser utført av Ernst & Young.

Balanse EIENDOM pr 31.12.2014

Leangentravets Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	52 047 625	52 545 937
Driftsgjøre, inventar, verkøy, kontormaskiner og	3	188 750	0
Sum varige driftsmidler		52 236 375	52 545 937
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Langsiktig fordring Leangen Travbane AS	5	7 556 526	2 045 805
Sum finansielle anleggsmidler		7 556 526	2 045 805
Sum anleggsmidler		59 792 901	54 591 742
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kortsiktig fordring på Leangen Travbane AS		0	9 643 461
Sum fordringer		0	9 643 461
Sum omløpsmidler		0	9 643 461
Sum eiendeler		59 792 901	64 235 203

Bokført verdi
av eiendom &
bygninger

Driftsselskapet
skylder
7.556.526

Hvorfor er
kontantene
i LT?

Kontant-
beholdning er
i null!

Balanse DRIFT pr 31.12.2014 [1]

Leangen Travbane AS

Balanse pr. 31. desember

Anleggsmidler

	Note	2014	2013
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 967 849	2 169 826
Maskiner og anlegg	4	1 588 501	1 776 281
Sum varige driftsmidler		3 556 350	3 946 107
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til Leangentravets Eiendom AS	5	0	1 487 346
Overfinansiert pensjonsmidler	3	2 043 705	2 301 415
Sum finansielle anleggsmidler		2 043 705	3 788 761
Sum anleggsmidler		5 600 055	7 734 868

Omløpsmidler

<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		138 432	219 306
Andre fordringer		1 147 902	109 266
Mellomværende Norsk Rikstoto		54 733	7 576
Sum fordringer		1 341 067	336 148

Kontantbeholdning
Drift 6.725.243

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	6 725 243	12 545 416
Sum omløpsmidler		8 066 310	12 881 564
Sum eiendeler		13 666 365	20 616 432

Balanse DRIFT pr 31.12.2014 [2]

Leangen Travbane AS

Balanse pr. 31. desember

Dersom korreksjon for postering av gjeld:

Kontantbeholdning Drift
6.725.243

Gjeld til Eiendom
7.556.526

Korrigert beholdning LT:
-831.283

Hvorfor føres regnskap slik?
Optiman har fått forklart at det skyldes at det kun er en bankkonto felles for selskapene – og den er opprettet på drift.

Drift skylder
Eiendom
7.556.526

Egenkapital

	Note	2014	2013
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	234 000	234 000
Sum innskutt egenkapital		234 000	234 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Understøttelsesfond	11	158 830	91 268
Annen egenkapital	9	1 244 924	1 999 470
Minnefond/premiefond	10	14 113	73 652
Sum opptjent egenkapital		1 417 867	2 164 390
Sum egenkapital		1 651 867	2 398 390

Gjeld

<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	3	212 307	0
Utsatt skatt	6	315 390	591 501
Sum avsetning for forpliktelser		527 697	591 501

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til Trøndelag Travsportforening		417 419	491 575
Gjeld til Leangtravets Eiendom AS	5	7 556 525	2 045 805
Sum annen langsiktig gjeld		7 973 944	2 537 380

Resultat DRIFT 2014

Leangen Travbane AS

Resultatregnskap

	Note	2014	2013
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 137 888	1 773 862
Provisjonsinntekt		14 370 409	16 485 755
Premietilskudd	1	1 000 000	999 996
Andre tilskudd		784 398	906 593
Annen driftsinntekt		1 638 624	1 839 036
Sum driftsinntekter		<u>18 931 318</u>	<u>22 005 243</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		463 086	470 196
Premier		1 903 535	2 592 173
Løpsdagsavviklingskostnad		1 653 120	1 532 664
Lønnskostnad	2,3	8 759 789	8 623 234
Avskrivning	4	770 749	778 833
Annen driftskostnad		6 288 885	7 740 114
Sum driftskostnader		<u>19 839 163</u>	<u>21 737 214</u>
Driftsresultat		<u>-907 845</u>	<u>268 029</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		166 737	216 459
Annen finanskostnad		281 527	332 315
Netto finansposter		<u>-114 790</u>	<u>-115 856</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 022 635</u>	<u>152 173</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-276 111</u>	<u>44 448</u>
Årsresultat		<u>-746 524</u>	<u>107 725</u>

Sammenstilling bli på Leangen kontra salg

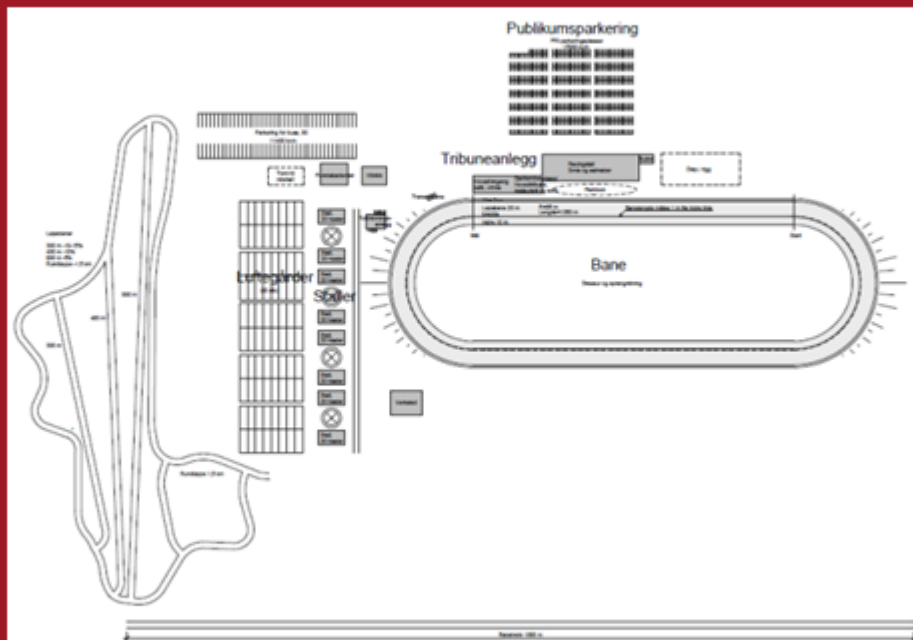
	Leangen alt 1 Salg 23 mål	Leangen alt 2 Salg 52 mål	Nytt anlegg 1.000m	Nytt anlegg 1.350m
Kapitalbalanse	0,0	0,0	Min 510,0	Min 510,0
Skatt på salg av Leangen	0,0	0,0	-6,6	-6,6
Vedlikeholdskost - Nytt anlegg	Rehab -84,0	Nybygg -143,0	-304,3	-335,6
Klæbu			286,0	300,6
Orkdal			261,1	299,7
Melhus			304,3	335,6
Malvik			395,1	413,9
Usikkerhet nytt anlegg	0,0	0,0	-40,0	-38,0
Oppgradering av regionale baner	-70,0	-70,0	-70,0	-70,0
Delsum	-154,0	-213,0	95,7	59,8
Potensial i salg:	100,0	250,0	140,0	140,0
RESULTAT Nytt anlegg i Melhus	-54,0	37,0	235,7	199,8
Klæbu			253,7	234,8
Orkdal			278,9	235,7

For å få analyse på virkninger over år så må tallene benyttes som input til kontantstrømsanalyser slik at taps-/gevinstkonto og KPI kommer inn.

Det foreligger ikke justerte kalkyler siden før vedtaket om skattefritak

Utredning av alternative lokasjoner

Beslutningsunderlag - Lokasjon for ny «Midt-Norge Travpark»



13.11.2014

 **OptiMan**
Byggherrerådgiveren

 **OptiMan**
Byggherrerådgiveren

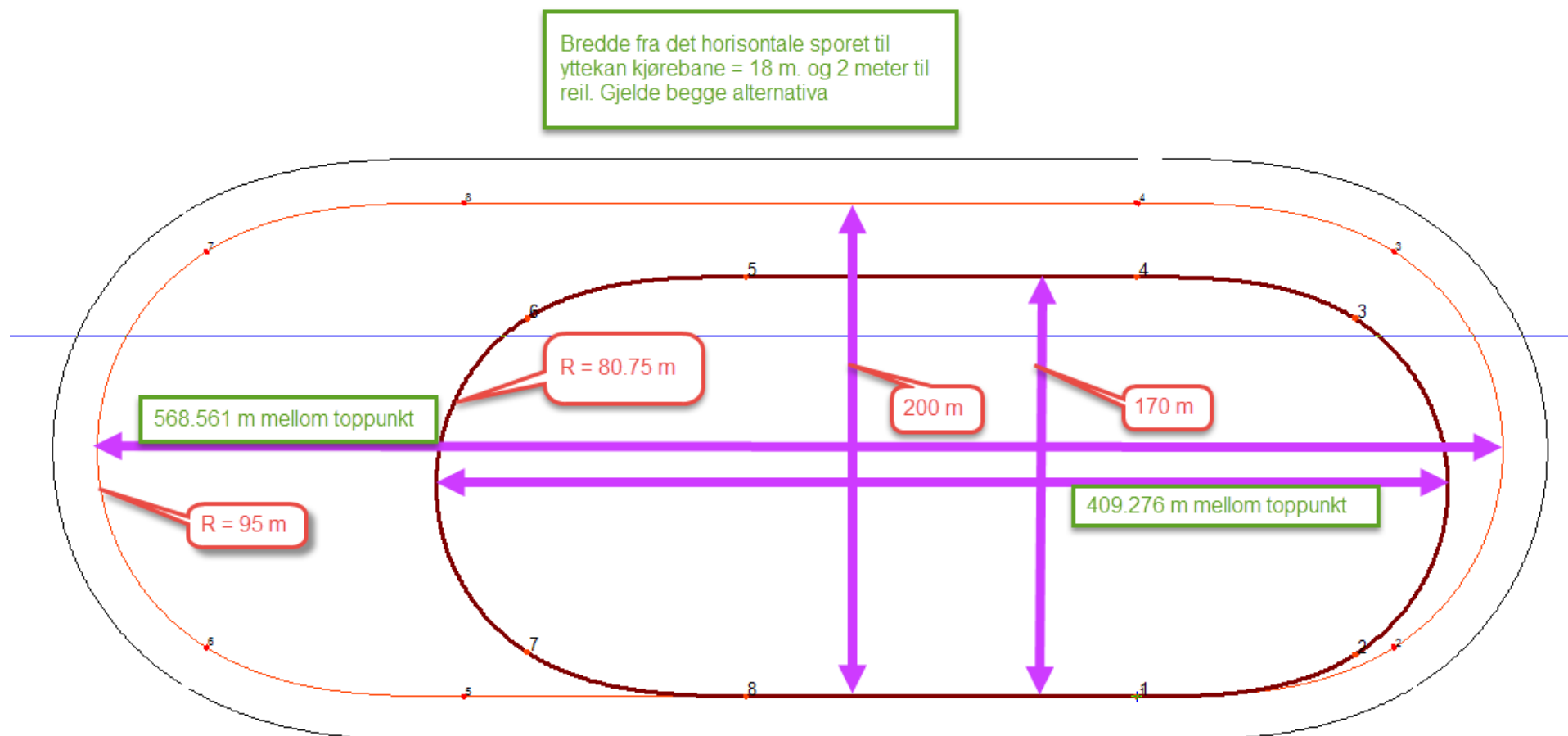
Rapporter fra Optiman vedr alternative lokasjoner

- 05.10.2014: Første rapport salg og alternativer
Presentert på høstkonferansen + åpnet medlemsmøte på Leangen
- 13.11.2014: Oppdatert rapport alternativer etter innspill
Presentert og behandlet i styremøte i MNTF
- 11.12.2014: Alternative lokasjoner presentert for DNT's styre
Presentert og behandlet i styremøte DNT
- 23.04.2015: Alternative lokasjoner, oppdatert versjon for DNT's styre – spørsmålet vedr 1.000m kontra 1.350m bane kommet inn.
Behandlet i styremøte i DNT etter DNT styrets befaring av lokasjonene
- 03.06.2015: Lokalisering nytt hovedanlegg trav i Midt-Norge
Grunnlag til DNT's styremøte 12.-13. juni
Behandlet i styremøte i DNT

Program - bane

1.350m bane kontra 1.000m bane – ikke lukket

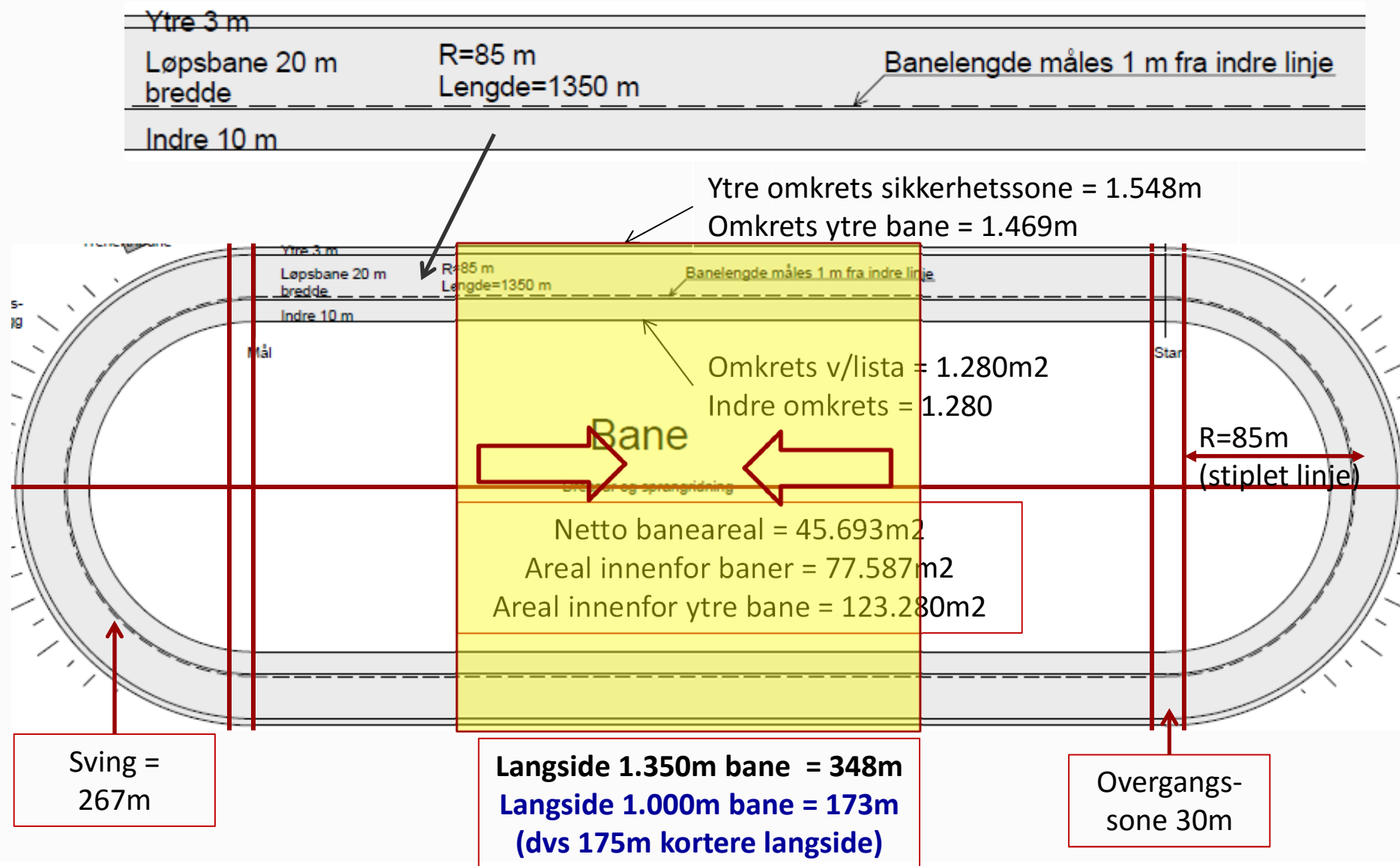
Anbefalte profiler fra Sageie Consulting:



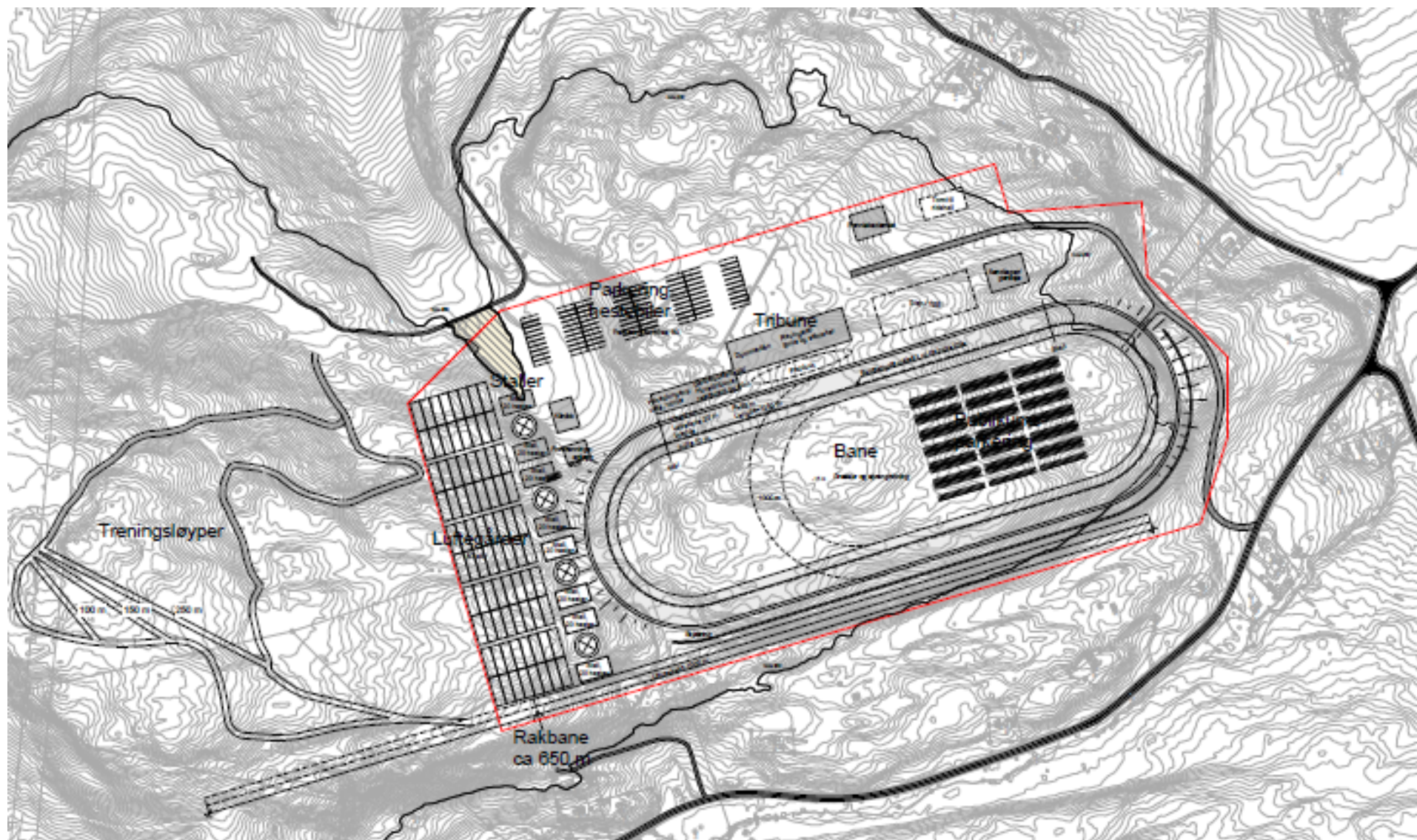
Baneutforming - skjema

Ytre lengde = 622m/bredde = 214m

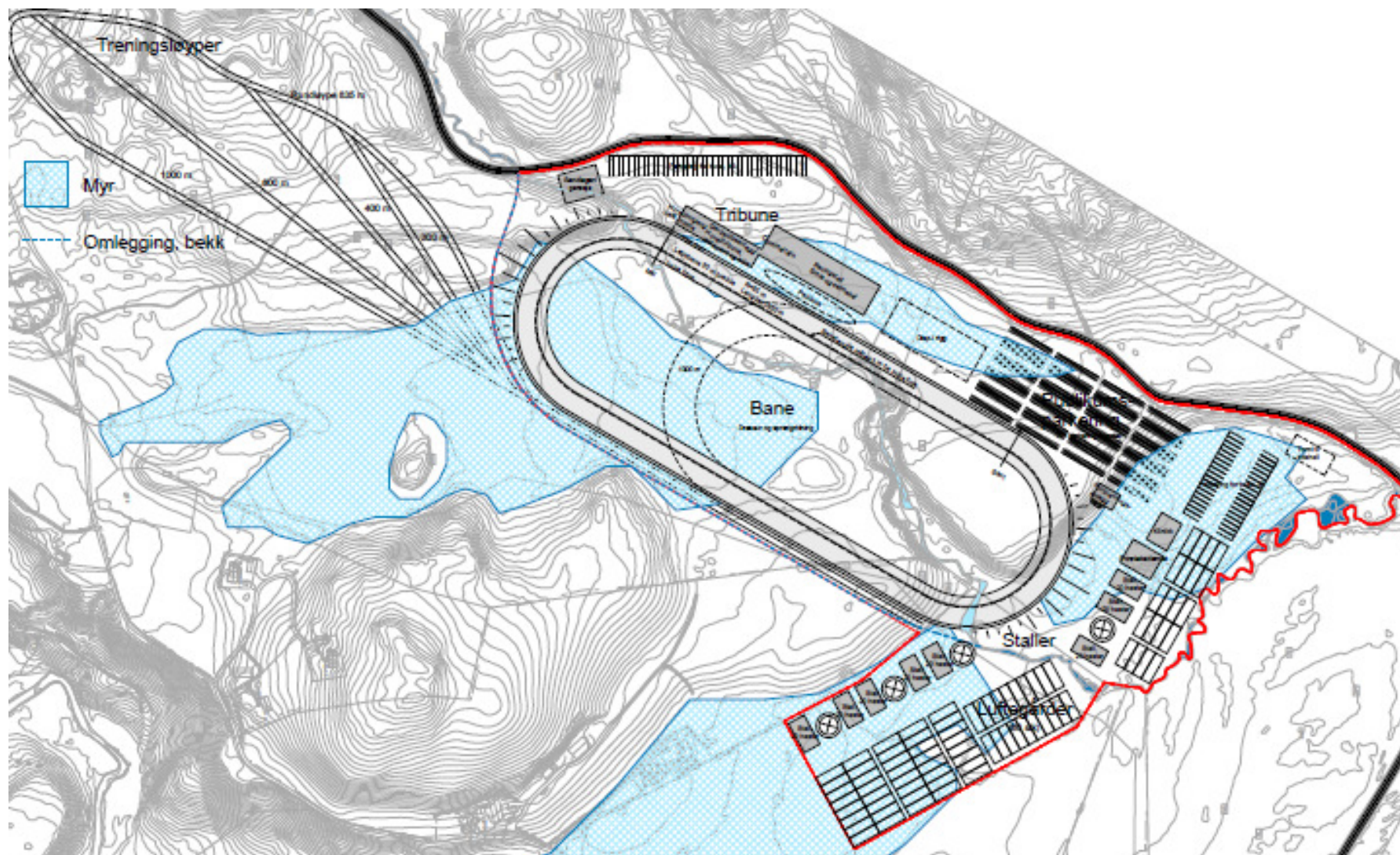
Indre lengde = 556m/bredde = 148m



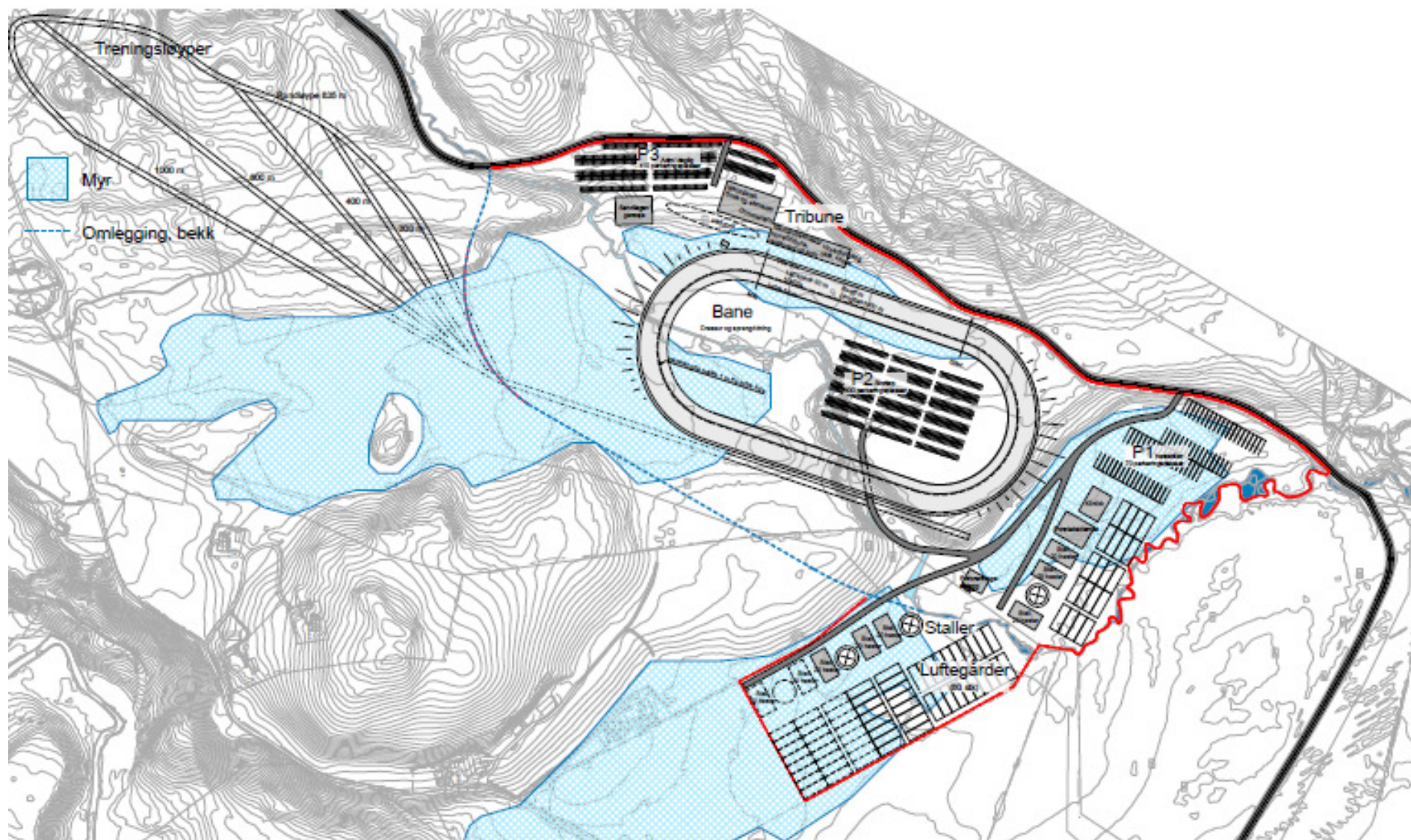
Malvik vist med 1.350m og 1.000m (stiplet)



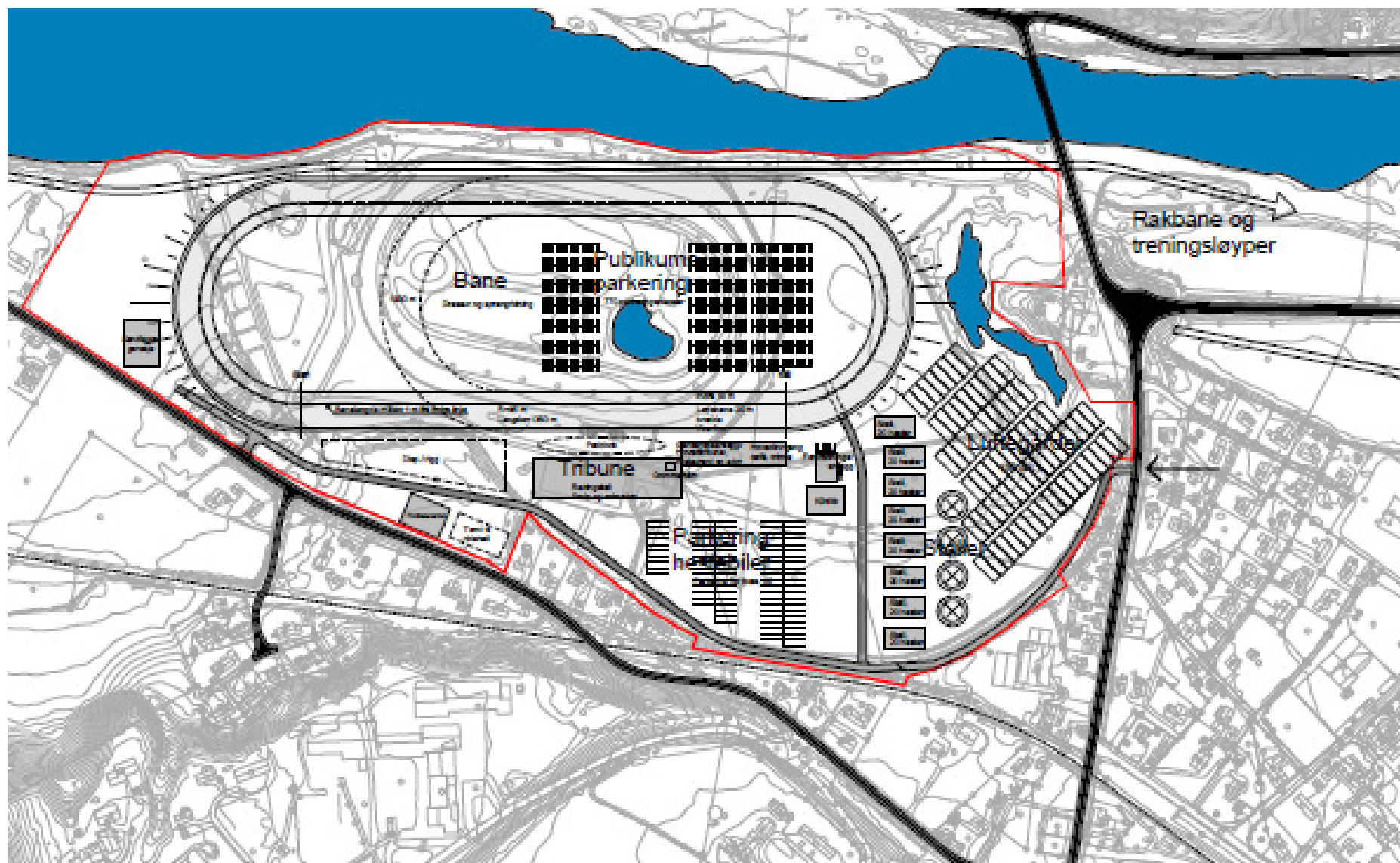
Klæbu vist med 1.350m og 1.000m (stiplet)



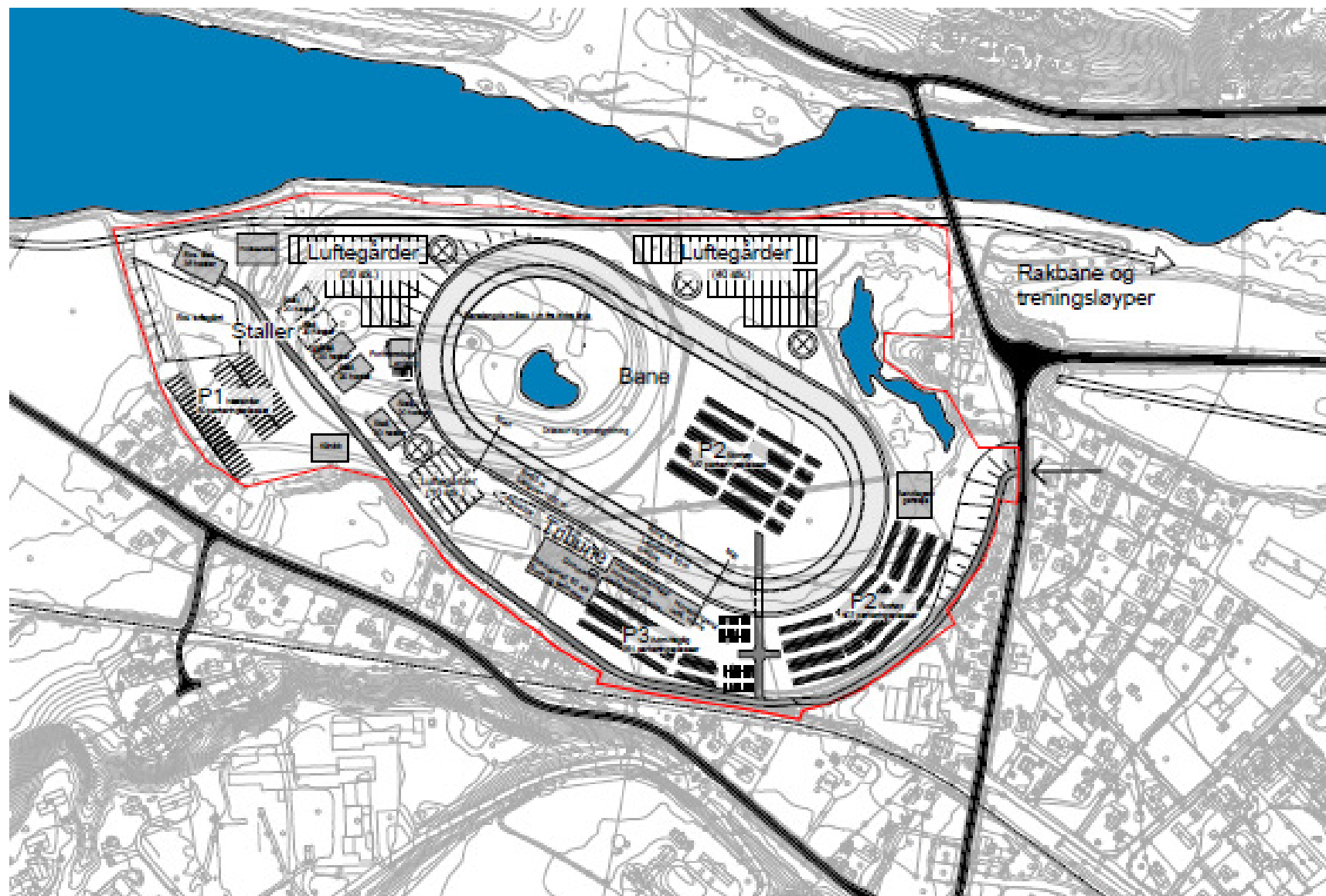
Klæbu vist med kun 1.000m



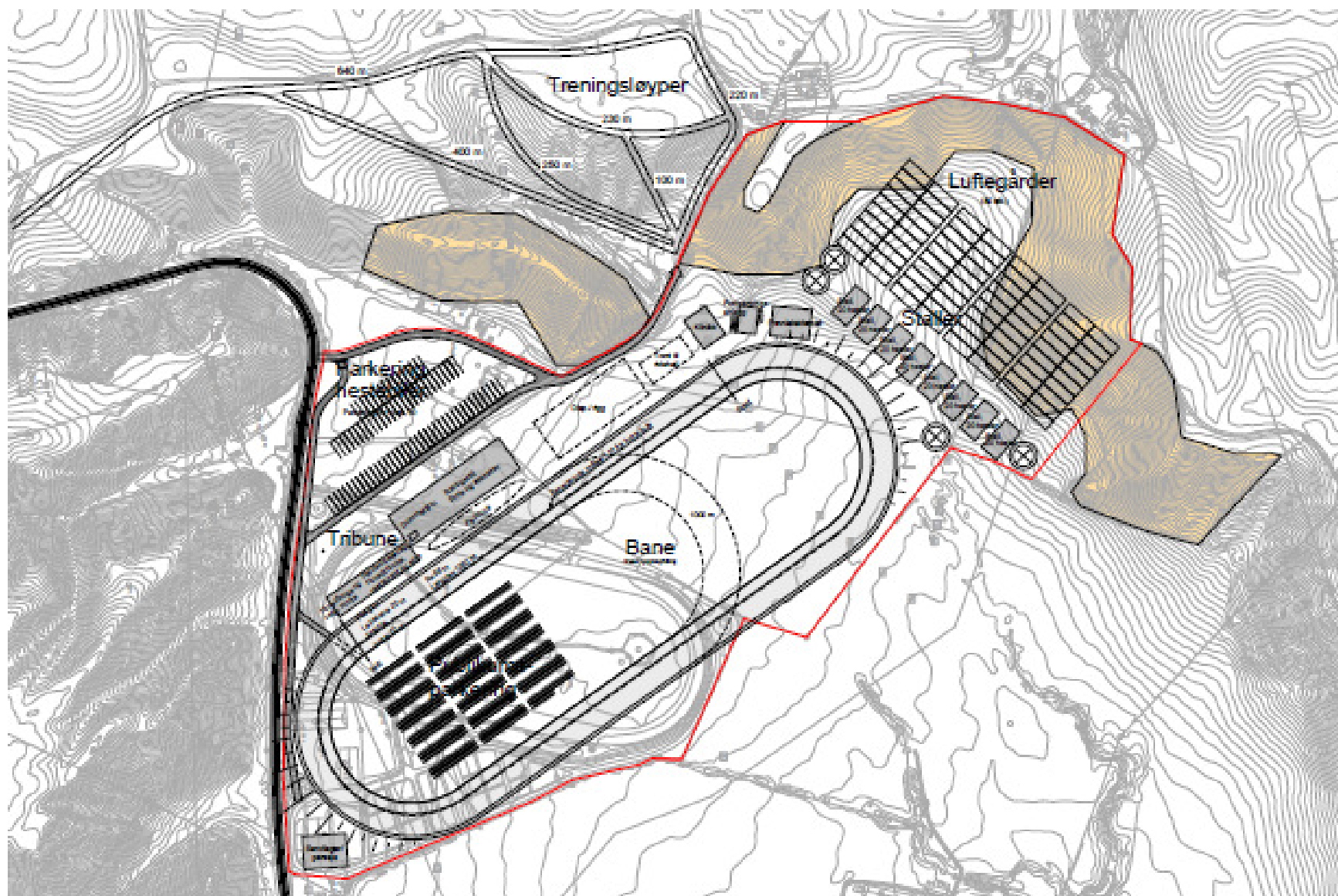
Orkdal vist med 1.350m og 1.000m (stiplet)



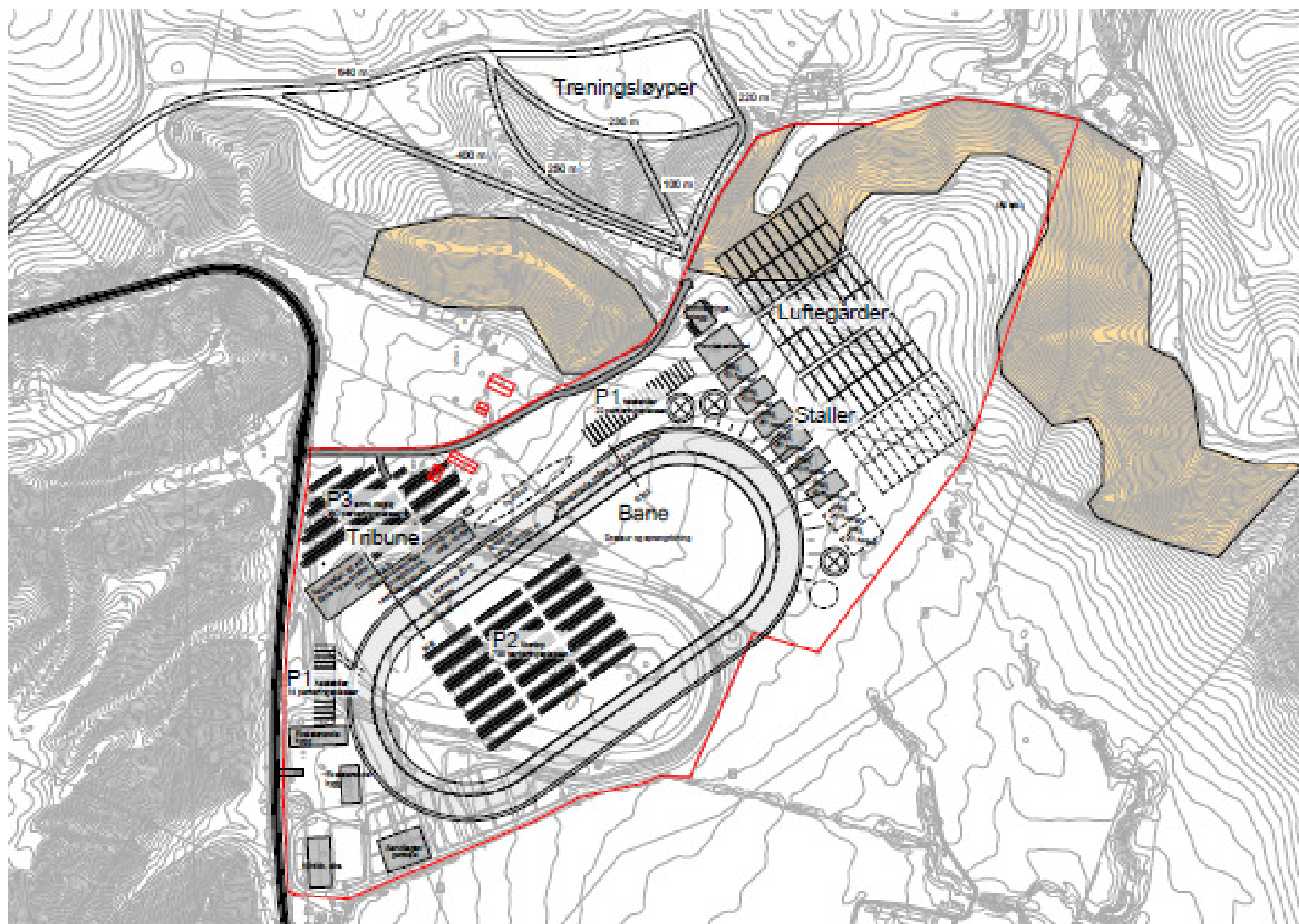
Orkdal vist med kun 1.000m



Melhus vist med 1.350m og 1.000m (stiplet)



Melhus vist med kun 1.000m



Oppsummert om banelengder

- DNT ga beskjed om at Malvik var uaktuell sommeren 2016, derfor er den ikke med på tegnings-sett som ren 1.000m bane
- Orkdal meddelte i samtale med grunneiere sommeren 2016 at de «kaster kortene» dersom 1.350m bane da den presser lokalmiljøet for mye.
- 1.000m bane medfører inntil ca 50 mål mindre tomtebehov og løser Melhus og Orkdal langt bedre mhp omgivelsene. Også langt bedre for Malvik.
- 1.000m kontra 1.350m bane i Melhus gir bedre sjanse mhp Fylkesmannens innsigelse.
- 1.350m håndterer Klæbu best.
- 1.000m er mer gunstig både på investering og drift

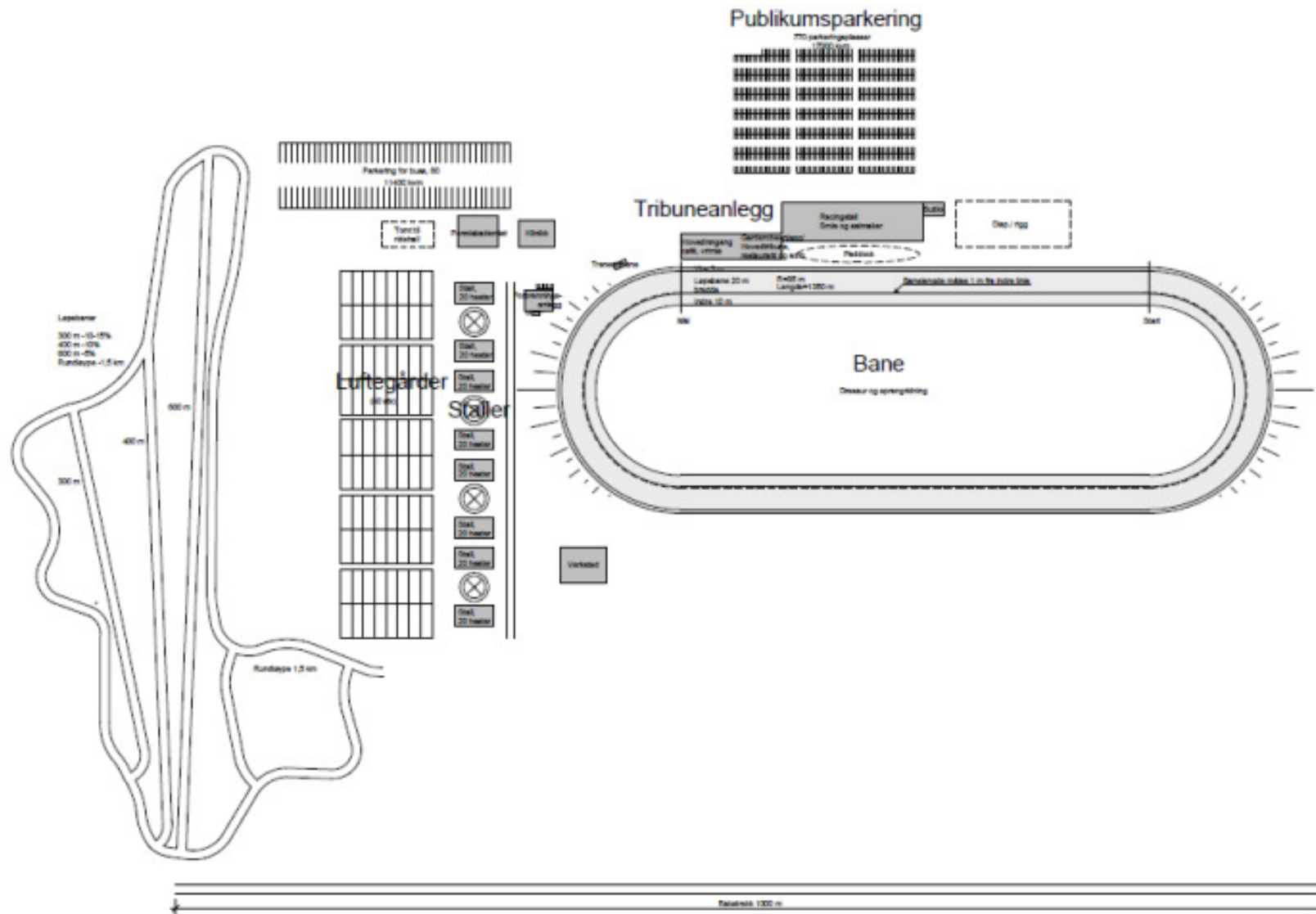
Besparelser på investering ved 1.000m

Banestørrelse	Malvik	Klæbu	Orkdal	Melhus
1.350m bane	kr 420 544 374	kr 307 151 985	kr 306 346 546	kr 342 231 197
1.000m bane	kr 395 091 249	kr 292 461 798	kr 267 734 717	kr 310 913 897
Besparelse ved 1.000m	kr -25 453 125	kr -14 690 187	kr -38 611 829	kr -31 317 300
Forbr. Tomtearbeider	kr -20 000 000	kr -3 180 500	kr -	kr -6 000 000
Banestørrelse	kr -2 625 000	kr -2 625 000	kr -2 625 000	kr -2 625 000
Tomtekjøp	kr -	kr -7 960 000	kr -6 788 980	kr -15 837 000
Utkjøp boliger	kr -	kr -	kr -28 000 000	kr -5 250 000
Mva-forskjeller	kr -2 828 125	kr -924 687	kr -1 197 849	kr -1 605 300

Kommentarer:

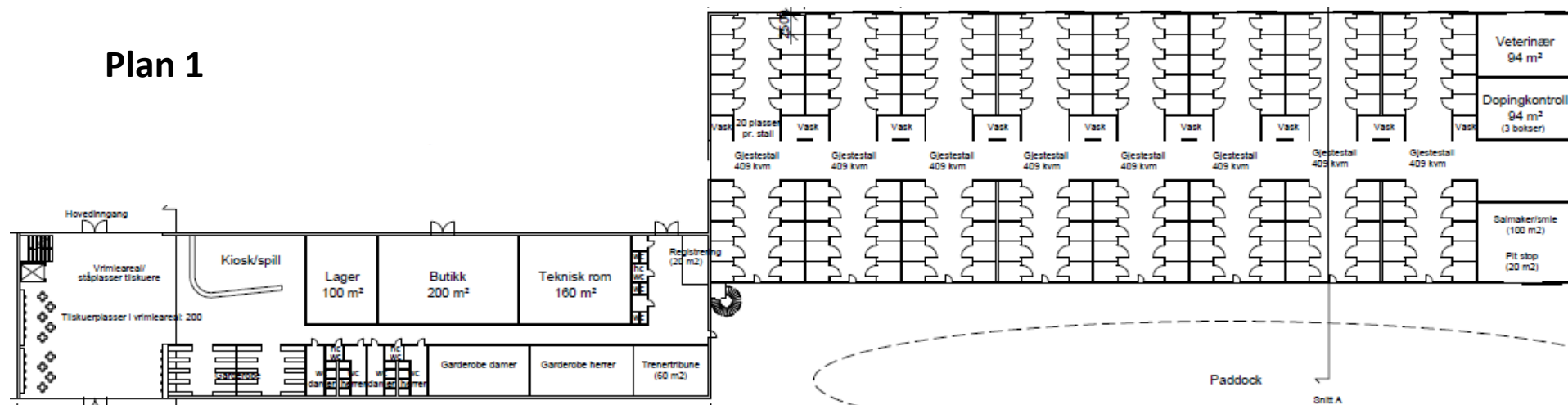
- Malvik, sparer mest på mindre sprenging og mindre bane
- Klæbu, sparer mest på bane samt reduksjon tomt
- Orkdal sparer både på redusert tomt samt at utkjøp av boliger i sør-øst unngås samt redusert banestørrelse
- Melhus sparer mye på redusert tomt med høy kostnad, unngår utkjøp av en bolig samt redusert banestørrelse

Program totalt

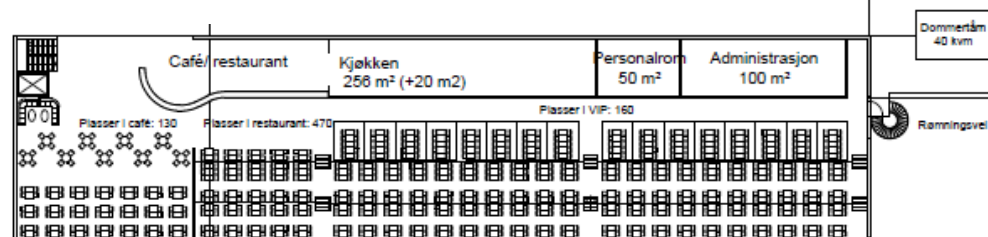


Program, hovedbygning

Plan 1

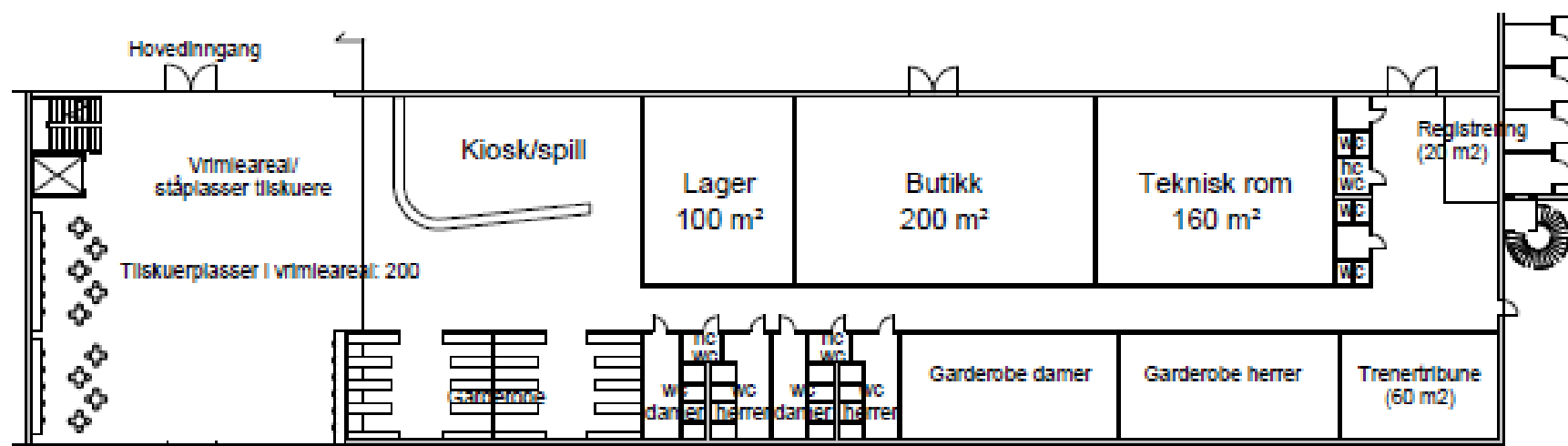


Plan 2

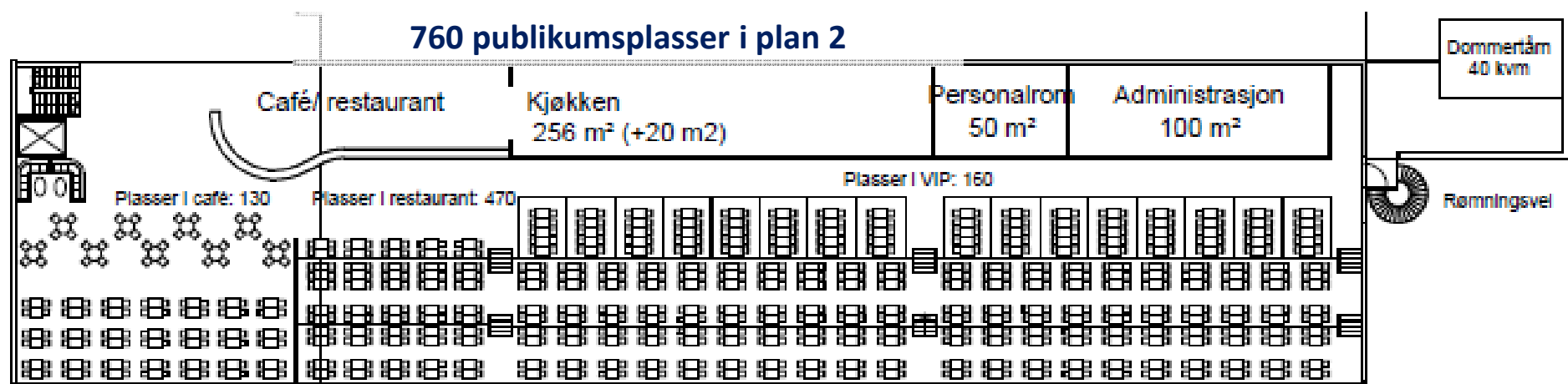


Arealer er oppgitt i kalkyler

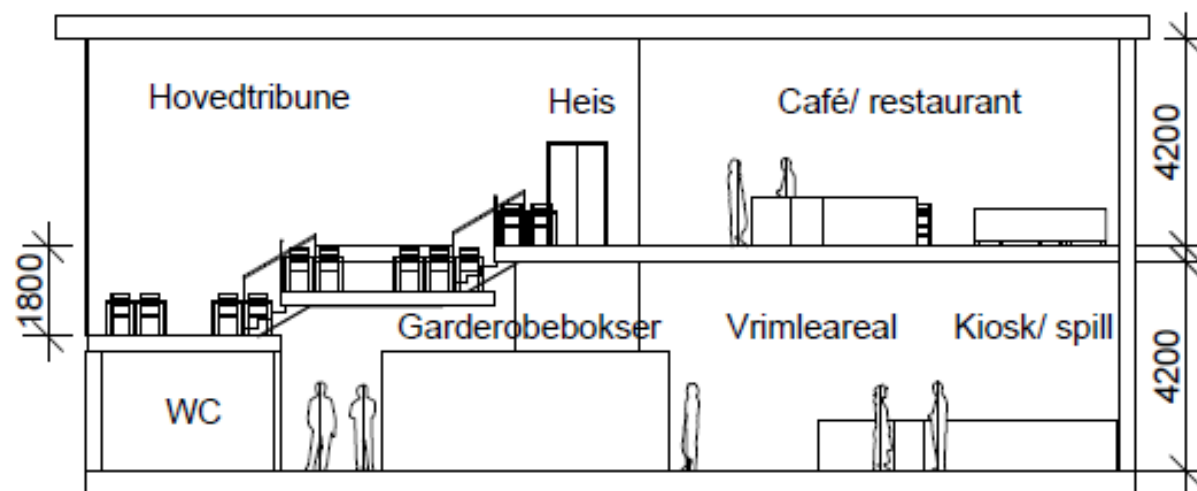
Publikumsbygg, plan 1 og 2



Mulig med 200 publikumsplasser i plan 1

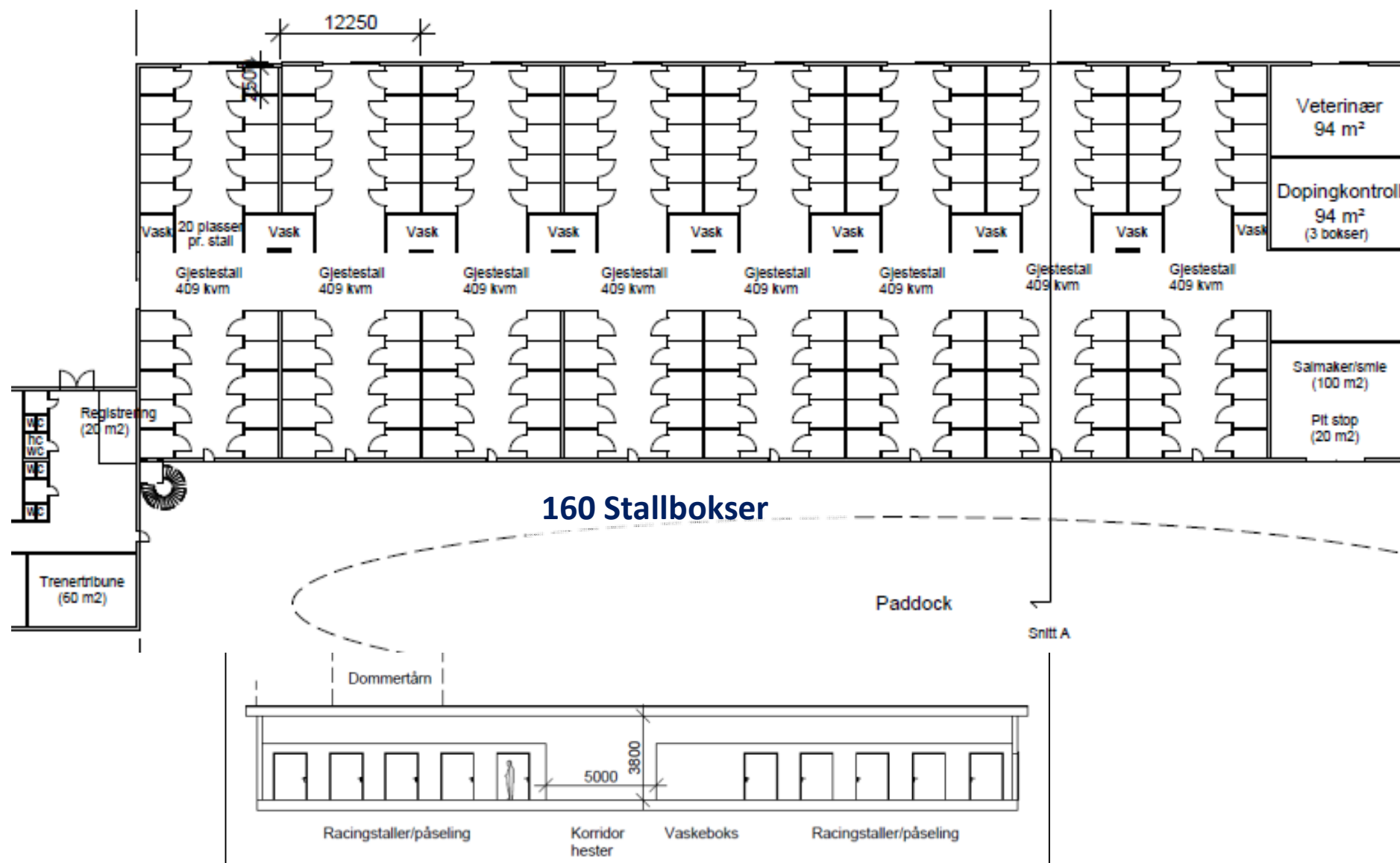


Snitt publikumsbygg



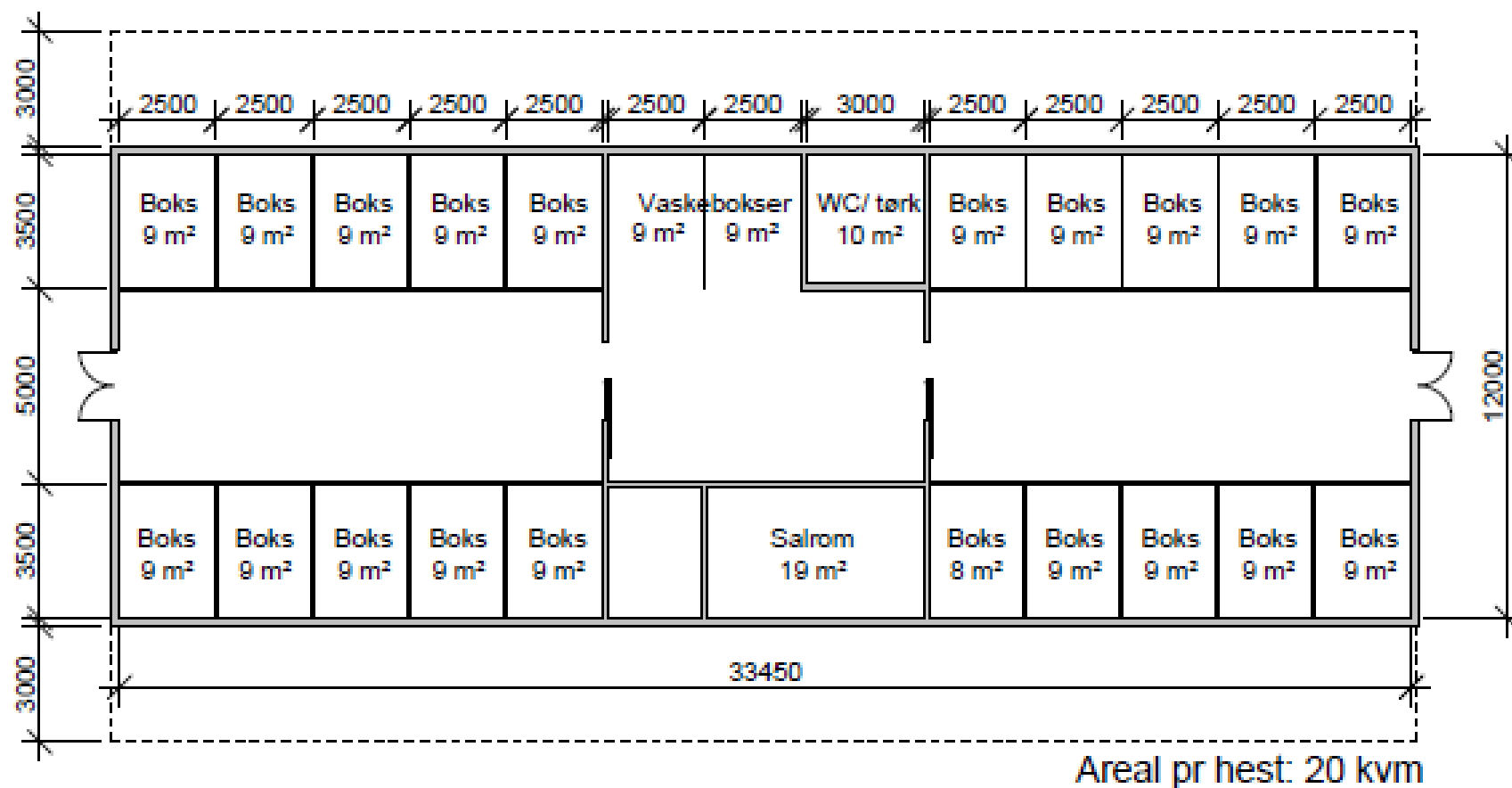
Racingstall, påselingsområde

Samlet areal: 4.012m²



Trenerstaller, 20 stallbokser pr bygg

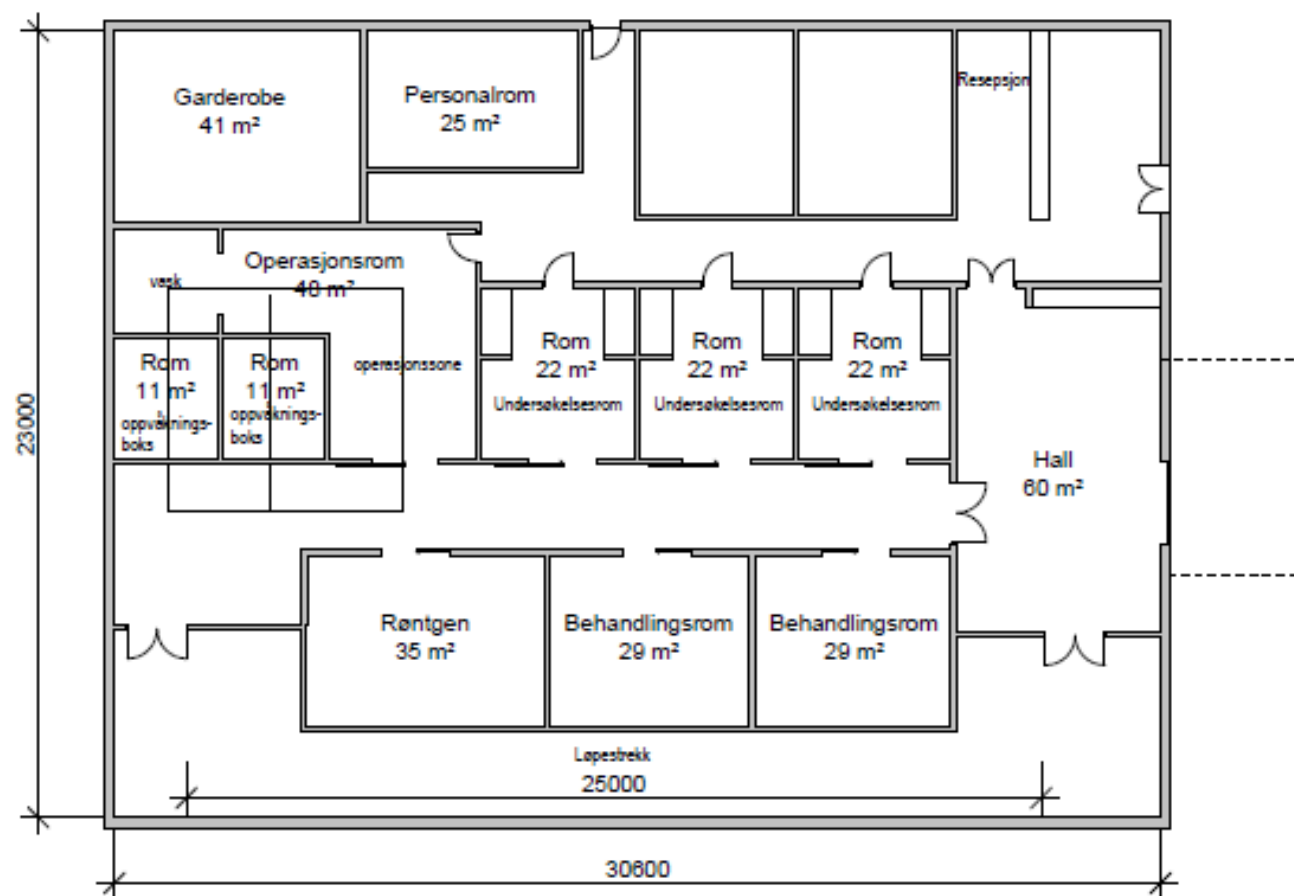
Areal pr bygg: 401m²



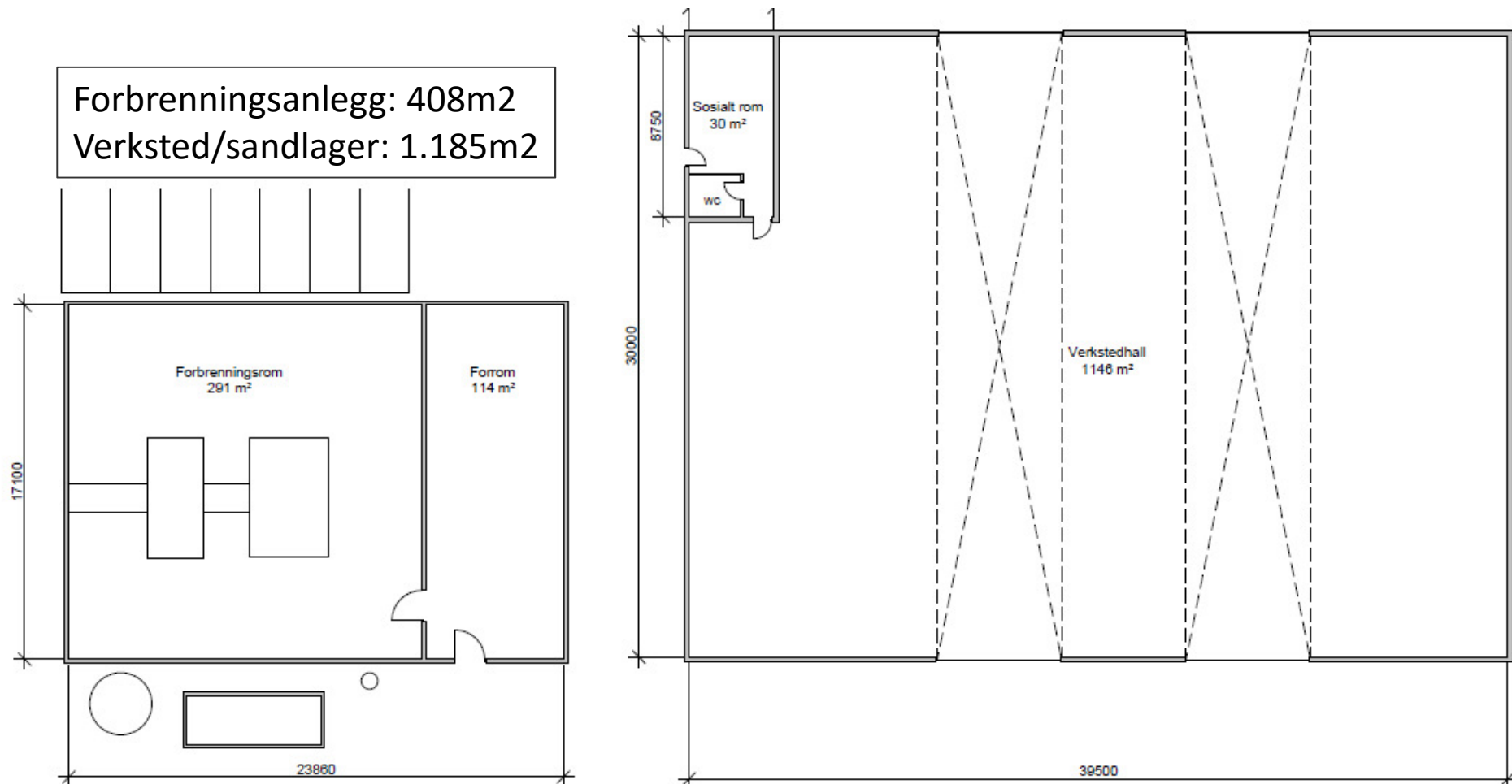
Klinikk, 400m²

Samlet areal: ca 700 kvm

(Kostnadsberegnes som 400 kvm)



Forbrenningsanlegg, sandlager/verksted



Justert program bygninger sommeren 2015

Bygninger		
Publikumsbygg - hovedtribune	2 872	m2
Garderobedel av racingbygg	800	m2
Racingstall	2 166	m2
Trenerstaller (inkl. innredning)	2 400	m2
Skrittemaskin	3	stk
Dommertårn	40	m2
Dyreklinikk	400	m2
Garasje/sandlager	1 200	m2
Forbrenningsanlegg	1	RS
Luftegårder - byggetrinn 1 (inngjerding)	3 600	lm
Ponniakademiet	968	m2
Luftegård ponniakademiet med inngjerding	600	lm
Ridehall		
Inventar	1	RS
Sum bygninger		

Program utendørs

Travbane 1000m, r85, banebredde 20, indre 10	30 945	m2
Oppbygging indre bane	-	m2
Oppbygning luftegård	6 000	m2
Asfalterte arealer	400	m2
Oppbygning parkering grus	16 000	m2
Utomhus generelt	5 000	m2
Utendørs VA	1	RS
Lyssetting	1	RS
Rettstrekk 1000m	4 000	m
Treningsløyper	11 200	m2
Sum utomhus		

1.000m bane

1.350m bane

Utendørs		
Travbane 1350m, r85, banebredde 20, indre 10, ytre 3	41 445	m2
Oppbygging indre bane	-	m2
Oppbygning luftegård	6 000	m2
Asfalterte arealer	400	m2
Oppbygning parkering grus	16 000	m2
Utomhus generelt	5 000	m2
Utendørs VA	1	RS
Lyssetting	1	RS
Rettstrekk 1000m	4 000	m
Treningsløyper	11 200	m2
Sum utomhus		

Sammenstilling kostnader er nå korrigert som følger:

- Indre bane, her legges parkering + rest opparbeides som grønt
- Antall trenerstaller er redusert til 120 bokser
- Antall racingstaller er redusert til 80 bokser
- Dvs sum stallkapasitet på 200 bokser
- 3 skrittemaskiner

Optiman har stått for disse

- Basert mye på erfaringstall
- Egne pristilbud på stallbyggene og skrittemaskiner er mottatt
- Det er sett til kalkylene fra Skanska
- Det er avholdt møte med Næringsbygg som er typisk entreprenør før bygging av stålbygg med stål sandwichelementer
- Det er avholdt møter med Sjøstad både om utendørs kostnader og deponis
- Kommunene har tilbakemeldt kommunale avgifter og antatte rekkefølgekrav

Kostnadssammenstillinger ved 1.000m bane

Post	Malvik	Klæbu	Orkdal	Melhus
Spesielle grunnforhold	kr 110 000 000	kr 10 456 000	kr 1 000 000	kr 6 000 000
Bygningsmasse	kr 131 558 000	kr 131 558 000	kr 131 558 000	kr 131 558 000
Utomhus	kr 38 426 250	kr 38 426 250	kr 38 426 250	kr 38 426 250
Intern infrastruktur og VA	kr 2 370 000	kr 940 000	kr 2 280 000	kr 3 000 000
SUM ENTREPRISEKOSTNADER	kr 282 354 250	kr 181 380 250	kr 173 264 250	kr 178 984 250
Prosjektering/prosjektledelse	kr 16 000 000	kr 16 000 000	kr 16 000 000	kr 16 000 000
Offentlige avgifter/gebyrer	kr 2 738 968	kr 3 583 517	kr 950 140	kr 1 040 791
SUM GENERELLE KOSTNADER	kr 18 738 968	kr 19 583 517	kr 16 950 140	kr 17 040 791
SUM BYGGEKOSTNAD	kr 301 093 218	kr 200 963 767	kr 190 214 390	kr 196 025 041
Offentlig infrastruktur	kr 22 250 000	kr 4 717 000	kr 4 965 000	kr 3 015 000
Tomtekostnad	kr 24 650 000	kr 51 740 000	kr 38 851 020	kr 76 513 000
Diverse	kr 2 916 250	kr 3 493 500	kr 3 171 276	kr 4 112 825
SUM SPESIELLE KOSTNADER	kr 49 816 250	kr 59 950 500	kr 46 987 296	kr 83 640 825
SUM PROSJEKTKOSTNAD EKS MVA	kr 350 909 468	kr 260 914 267	kr 237 201 686	kr 279 665 866
<i>MVA - pliktig</i>	<i>kr 300 654 250</i>	<i>kr 199 580 250</i>	<i>kr 191 464 250</i>	<i>kr 197 184 250</i>
MVA	kr 75 163 563	kr 49 895 063	kr 47 866 063	kr 49 296 063
50 % MVA refusjon	kr -37 581 781	kr -24 947 531	kr -23 933 031	kr -24 648 031
SUM PROSJEKTKOSTNAD INKL MVA	kr 388 491 249	kr 285 861 798	kr 261 134 717	kr 304 313 897
Skatt på salg Leangen	kr 6 600 000	kr 6 600 000	kr 6 600 000	kr 6 600 000
SUM PROSJEKTKOSTNAD INKL MVA OG SKATT	kr 395 091 249	kr 292 461 798	kr 267 734 717	kr 310 913 897
Differanse laveste kost	kr 127 356 533	kr 24 727 081	kr -	kr 43 179 180

Indeksregulering 1.000 bane

Utarbeidet 02.03.2016

	Orkdal	Klæbu	Melhus	Malvik
Prosjektkostnad total inkl 50% mva	261,1	285,9	304,3	388,5
Entreprensekostnad	173,3	181,4	179,0	282,3
Generelle kostnader	17,0	19,6	17,0	18,7
Infrastruktur	5,0	4,7	3,0	22,3
Delsum	195,3	205,7	199,0	323,3
50% mva belastning	24,4	25,7	24,9	40,4
Sum for indeksreg.	219,7	231,4	223,9	363,7
Sum som ikke reguleres	41,4	54,5	80,4	24,8
Antatt SBB's byggekostnadsindeks årlig	Jan 2015-jan 2016 er på 1,9%			
Juni 2015 er utgangspunkt	219,7	231,4	223,9	363,7
Byggestart juni 2016 2,0 %	224,1	236,0	228,4	371,0
Byggestart juni 2017 2,0 %	228,6	240,8	232,9	378,4
Byggestart juni 2018 2,0 %	233,2	245,6	237,6	386,0
Byggestart juni 2019 2,0 %	237,8	250,5	242,3	393,7
Byggestart juni 2020 2,0 %	242,6	255,5	247,2	401,6
Byggestart juni 2021 2,0 %	247,4	260,6	252,1	409,6
Tillegg for indeksregulering i byggetiden				
50% pådrag 2 år = 1 år SSB på hele beløpet 2,0 %	4,7	4,9	4,8	7,7
Renteinntekt på 330 MNOK minus utbetalinger				
Renteinntekt kommer på samme restbeløp 2,0 %	-4,7	-4,9	-4,8	-7,7
Byggestart juni 2018 gir revidert sum	233,2	245,6	237,6	386,0
Kostnadsøkning er:	13,4	14,2	13,7	22,3
Revidert sum indeksjustert ved start 2018	274,5	300,1	318,0	410,8

Innkjøpsmarkedet

Entrepreniseinnkjøp andre halvår 2015/start 2016 er langt bedre enn 2-3 foregående år.

Priser for innkjøp av entrepriser for oppstart 2018 trenger ikke følge indeks

Mulig å forhandle gode priser på lønns- og prisstigning i kontraktstiden

Kostnadssammenstillinger ved 1.350m bane

Post	Malvik	Klæbu	Orkdal	Melhus
Spesielle grunnforhold	kr 130 000 000	kr 13 636 500	kr 1 000 000	kr 12 000 000
Bygningsmasse	kr 131 558 000	kr 131 558 000	kr 131 558 000	kr 131 558 000
Utomhus	kr 41 051 250	kr 41 051 250	kr 41 051 250	kr 41 051 250
Intern infrastruktur og VA	kr 2 370 000	kr 940 000	kr 2 280 000	kr 3 000 000
SUM ENTREPRISEKOSTNADER	kr 304 979 250	kr 187 185 750	kr 175 889 250	kr 187 609 250
Prosjektering/prosjektledelse	kr 16 000 000	kr 16 000 000	kr 16 000 000	kr 16 000 000
Offentlige avgifter/gebyrer	kr 2 738 968	kr 3 583 517	kr 950 140	kr 1 040 791
SUM GENERELLE KOSTNADER	kr 18 738 968	kr 19 583 517	kr 16 950 140	kr 17 040 791
SUM BYGGEKOSTNAD	kr 323 718 218	kr 206 769 267	kr 192 839 390	kr 204 650 041
Offentlig infrastruktur	kr 22 250 000	kr 4 717 000	kr 4 965 000	kr 3 015 000
Tomtekostnad	kr 24 650 000	kr 59 700 000	kr 73 640 000	kr 97 600 000
Diverse	kr 2 916 250	kr 3 692 500	kr 4 041 000	kr 4 640 000
SUM SPESIELLE KOSTNADER	kr 49 816 250	kr 68 109 500	kr 82 646 000	kr 105 255 000
SUM PROSJEKTKOSTNAD EKS MVA	kr 373 534 468	kr 274 878 767	kr 275 485 390	kr 309 905 041
MVA - pliktig	kr 323 279 250	kr 205 385 750	kr 194 089 250	kr 205 809 250
MVA	kr 80 819 813	kr 51 346 438	kr 48 522 313	kr 51 452 313
50 % MVA refusjon	kr -40 409 906	kr -25 673 219	kr -24 261 156	kr -25 726 156
SUM PROSJEKTKOSTNAD INKL MVA	kr 413 944 374	kr 300 551 985	kr 299 746 546	kr 335 631 197
Skatt på salg Leangen	kr 6 600 000	kr 6 600 000	kr 6 600 000	kr 6 600 000
SUM PROSJEKTKOSTNAD INKL MVA OG SKATT	kr 420 544 374	kr 307 151 985	kr 306 346 546	kr 342 231 197
Differanse laveste kost	kr 114 197 828	kr 805 439	kr -	kr 35 884 651

Indeksregulering 1.350 bane

Utarbeidet 02.03.2016

	Orkdal	Klæbu	Melhus	Malvik
Prosjektkostnad total inkl 50% mva	299,8	300,6	335,6	414,0
Entreprensekostnad	175,9	187,2	187,6	305,0
Generelle kostnader	17,0	19,6	17,0	18,7
Infrastruktur	5,0	4,7	3,0	22,3
Delsum	197,9	211,5	207,6	346,0
50% mva belastning	24,7	26,4	26,0	43,3
Sum for indeksreg.	222,6	237,9	233,6	389,3
Sum som ikke reguleres	77,2	62,7	102,1	24,8
Antatt SBB's byggekostnadsindeks årlig	Jan 2015-jan 2016 er på 1,9%			
Juni 2015 er utgangspunkt	222,6	237,9	233,6	389,3
Byggestart juni 2016 2,0 %	227,1	242,7	238,2	397,0
Byggestart juni 2017 2,0 %	231,6	247,6	243,0	405,0
Byggestart juni 2018 2,0 %	236,3	252,5	247,8	413,1
Byggestart juni 2019 2,0 %	241,0	257,6	252,8	421,3
Byggestart juni 2020 2,0 %	245,8	262,7	257,9	429,8
Byggestart juni 2021 2,0 %	250,7	268,0	263,0	438,4
Tillegg for indeksregulering i byggetiden				
50% pådrag 2 år = 1 år SSB på hele beløpet 2,0 %	4,7	5,1	5,0	8,3
Renteinntekt på 330 MNOK minus utbetalinger				
Renteinntekt kommer på samme restbeløp 2,0 %	-4,7	-5,1	-5,0	-8,3
Byggestart juni 2018 gir revidert sum	236,3	252,5	247,8	413,1
Kostnadsøkning er:	13,6	14,6	14,3	23,8
Revidert sum indeksjustert ved start 2018	313,4	315,2	349,9	437,8

Innkjøpsmarkedet

Entreprensinnkjøp andre halvår 2015/start 2016 er langt bedre enn 2-3 foregående år.

Priser for innkjøp av entrepriser for oppstart 2018 trenger ikke følge indeks

Mulig å forhandle gode priser på lønns- og prisstigning i kontraktstiden

Kostnader

- Usikkerhet som har vært i tallene i kalkylene er nå skilt ut
- Det er lagt til 20% usikkerhet på entreprisekostander.

Banestørrelser

- I prinsippet kun Klæbu som er aktuell for 1.350m bane
- Melhus og Orkdal sparer mest på å gå over til 1.000m bane grunnet sparte utkjøp av bygninger og ca 40 mål reduksjon på høy tomtepris Melhus

Avstander

Til ⇨ ↓ Fra	Malvik Bromsetåsen	Orkdal Fannrem	Klæbu Moen	Melhus Vollmarka
Trondheim, Moholt	13,6 km 13 min	47,1 km 43 min	21 km 21 min	21,8 km 21 min
Melhus	33,2 km 31 min	36,3 km 34 min	16,5 km 18 min	**
Malvik, Vikhammer	**	59,3 km 53 min	33,2 km 31 min	34 km 31 min
Orkanger, Vest	53,7 km 49 min	**	39,2 km 36 min	30,2 km 30 min
Værnes Nord og Øst	21,6 km 19 min	76,4 km 1t 6 min	50,3 km 44 min	51,2 km 44 min
Berkåk Sør	96,6 km 1t 22 min	67,2 km 1t 4 min	69,4 km 1t 0 min	67 km 55 min

- Melhus og Klæbu kommer godt ut jevnt over.
- Malvik nærmest fra Nord-Trøndelag, Malvik, Selbu, Trondheim Øst
- Orkdal nærmest for Orkdal og Møre/Romsdal, også bra mhp Skaun, korteste vei fra Fosen?

Risikovurderinger/utfordringer

Risikoklasser

Malvik 4	Klæbu 1	Orkdal 3 -> 2	Melhus 4
• Trang tomt • Fremdrift sprengning. Satt av tid til 13-14 mnd, usikkert om dette er gjennomførbart • Pris på sprenging ikke reell? Signaler på at kost kan være opp mot 50 MNOK dyrere • Over 1 år lengre byggetid gir at 24 mnd klargjøringstid av Leangen ikke kan oppfylles • Naboprotester fra mange hytter rundt åsen vil komme! • Fylkesmannen vil gi innsigelse mhp spesielt viktig LNF-område på 50 års sikt i KPA? • Fylkesmannen vil gi innsigelse på endring av åsen i landskapsbildet? • Plassering av treningsløyper? • Trønderenergi tar forbehold om praktisk mulig mhp høyspent	• Stor myrdybde på den ene myra (bunnløs?) • Flytting av bekk.	• Trang tomt • To eiere sier nei til salg. • Eksproprieringsprosess tar tid, politisk risiko under behandling. • Grunn til å frykte naboprotester • Flomsikring • Bevaring av kroksjø	• Trang tomt • Store nivå og høydeforskjeller. • Det er usikkert på om utbygging lar seg gjøre, store inngrep i bunn av leirskråninger (spunkt, stabilisering, graveskråninger) • Foreløpig innsigelse fra Fylkesmannen er ikke borte • Naboprotester vil komme? • Boligbebyggelsen er i ferd med å krype ned mot banen • Trang tomt • Atkomstvei til boliger/gårder gjennom anlegget
4	1	2	3

Risikoklasser

Lite usikkerhet = 1

Middels usikkerhet = 2

Stor usikkerhet = 3

Høy usikkerhet = 4

Rating, plassiffer

Rating, nov 2014

Sak	Vekt-tall	Malvik		Klæbu		Melhus		Orkdal	
		Rekke-følge	Vektet rekkefølge	Rekke-følge	Vektet rekkefølge	Rekke-følge	Vektet rekkefølge	Rekke-følge	Vektet rekkefølge
Tilfredsstillelse av program	15,0 %	2	0,30	1	0,15	4	0,60	3	0,45
Hestetetthet	7,5 %	4	0,30	2	0,15	1	0,08	3	0,23
Befolkningstetthet	7,5 %	3	0,23	2	0,15	1	0,08	4	0,30
Risiko/ gjennomføringssikkerhet	20,0 %	4	0,80	1	0,20	3	0,60	2	0,40
Kostnader	50,0 %	4	2,00	2	1,00	3	1,50	1	0,50
SUM	100 %		3,63		1,65		2,85		1,88
Rekkefølge:		4		1		3		2	

Tall i kursiv blå er justert fra rapport 2.10

Merknader:

Benytter man kun pris så kommer Orkdal på første plass.

Tomtearealer alle alternativer tillnærmet like

Det er ikke lagt til kostnader for tilleggsanlegg i Trondheim på Orkdalsprisen

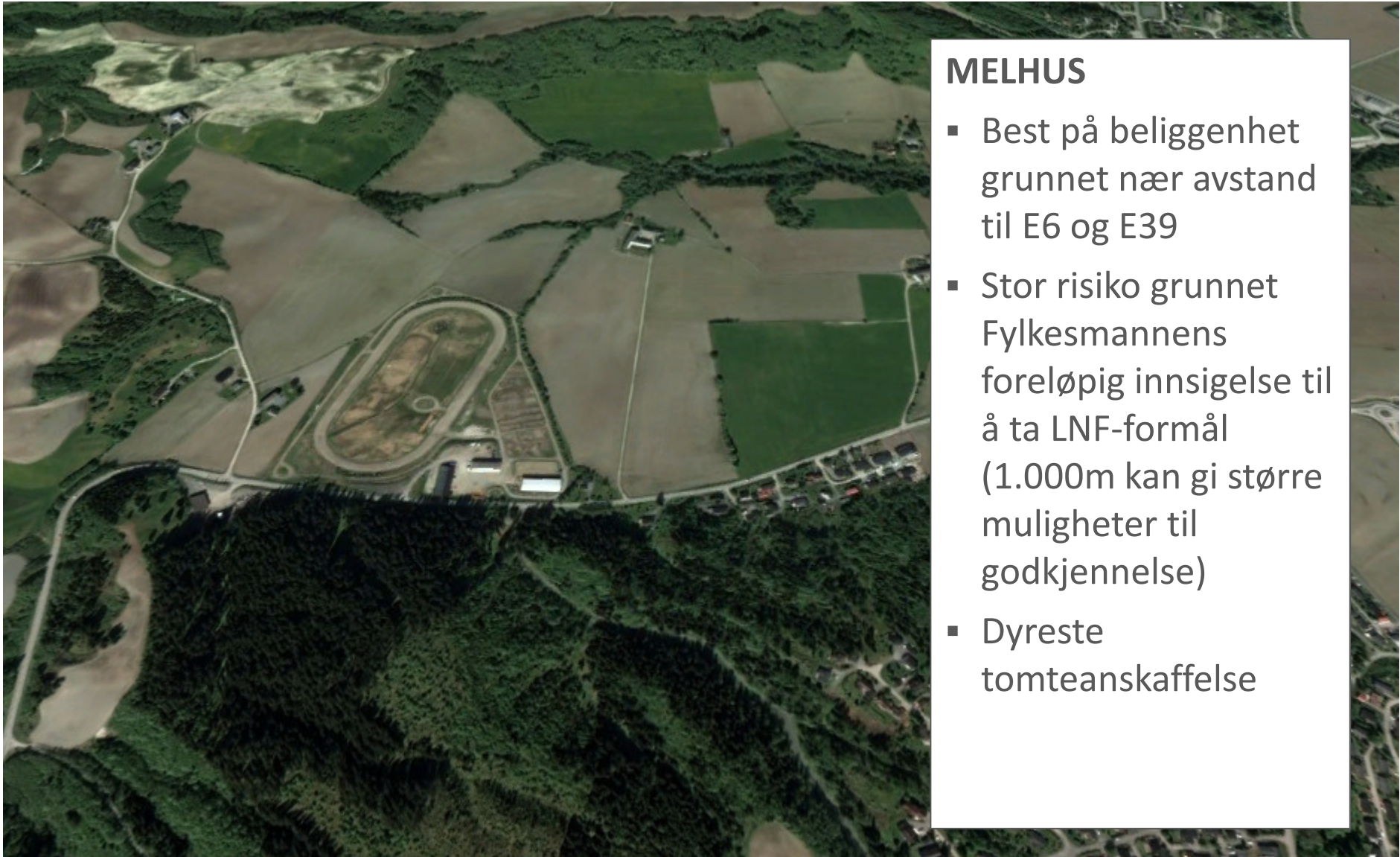
Malvik må tillegges 15 mnd ekstra i fremdrift grunnet sprengingen

Nektelse på salg av sentrale tomter i Orkdal, medfører forhandlinger/ekspropriasjon

Fylkesmannen vil opprettholde innsigelse for Melhusalternativet

Det kan komme innsigelse fra Fylkesmannen på Malvik mhp KPA hensynssone LNF-formål på 50 år samt inngrep i landskapet

Oppsummert om Melhus



MELHUS

- Best på beliggenhet grunnet nær avstand til E6 og E39
- Stor risiko grunnet Fylkesmannens foreløpig innsigelse til å ta LNF-formål (1.000m kan gi større muligheter til godkjenning)
- Dyreste tomteanskaffelse

Oppsummert om Orkdal



ORKDAL

- Lokalt travlag går for 1.000m bane
- Mest gunstige anlegg ved 1.000m bane.
- Gunstig mhp opparbeidelse.
- En grunneier nekter å selge, men det kan løses ved ekspropriasjon
- Naboprotester i pressen
- Lengst unna Trondheim og region nord.

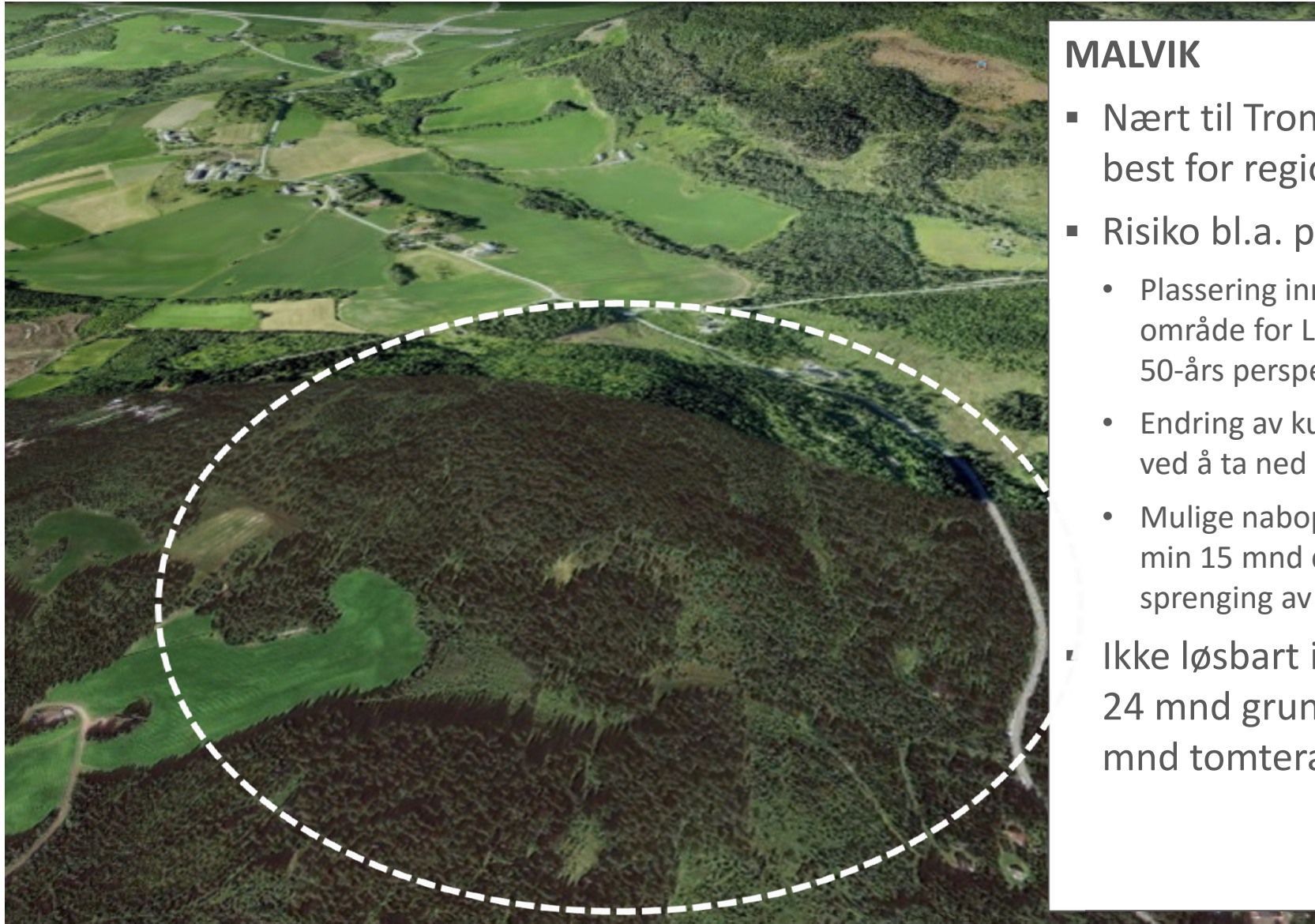
Oppsummert om Klæbu

KLÆBU

- Ligger «fritt» og kan utvides.
- Beste anlegg ved 1.350m bane, like prisgunstig som Orkdal
- Like nært Trondheim som Melhus, men ligger ikke til E6
- Sikrest mhp plan og byggesaksbehandling.



Oppsummert om Malvik



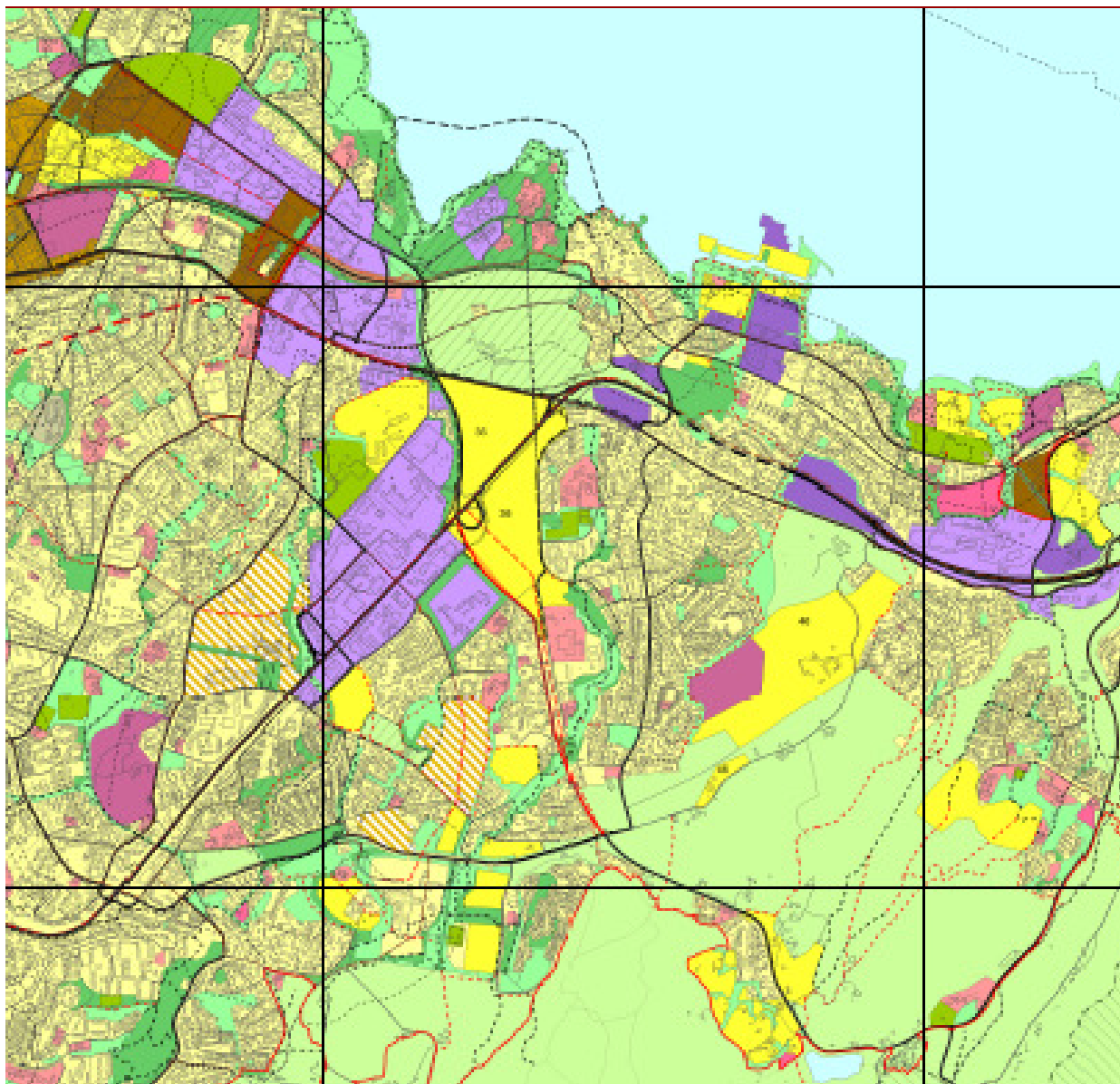
MALVIK

- Nært til Trondheim og best for region Nord.
- Risiko bl.a. på
 - Plassering innenfor område for LNF-formål i 50-års perspektiv
 - Endring av kulturlandskap ved å ta ned 40m høyde
 - Mulige naboprotester ved min 15 mnd drift av sprenging av tomt
- Ikke løsbart innenfor 24 mnd grunnet 15 mnd tomterarbeider

Fraværet av sportslig diskusjon

- Det som oppleves som veldig spesielt i «travdebatten» er fraværet av debatt forankret i utvikling av det sportslige.
- Stort sett handler det om å legge anlegget nærmest seg selv eller omkamp på Leangen. (I tillegg til å finne fem feil på konkurrenten..)
- Bla. savnes følgende:
 - Er 60m svingradius fortsatt aktuelt inn i fremtiden? (Forutsetning ved å være på Leangen)
 - Et mer innebygget racinganlegg på Leangen i fremtiden kombinert med mer «perifert» treningsanlegg - er det bedre enn nytt samlet anlegg?
 - Bedre å etablere et samlet racing- og treningsanlegg? Jfr Granåsen som har stått sentralt i utviklingen av trønderske prestasjoner i langrenn, hopp og kombinert. Komplettert med regionale anlegg i Namsos, Steinkjer, Meråker, Knyken, Oppdal osv..
 - Bedre å legge nytt anlegg på et nytt sted enn der det er etablering fra før av?
 - Nytt anlegg gir bedre geografisk dekning, er det en fordel?
 - Satse på å bygge ut et eksisterende anlegg hvor det er etablert miljø, er det en fordel?

Litt om prosjektmarkedet i Trondheim



Ny KPA og klargjorte boligområder de senere årene har endret boligmarkedet drastisk de siste årene – spesielt i Trondheim Øst!

- Store utbygginger på Ranheim
- Lade Allé er utbygging
- Ladalen/Lilleby er under oppstart
- Leangen Senterområde har startet bygging
- Granåsen er under oppstart
- Rotvoll Øvre er under områderegulering
- Overvik/Presthus er under områderegulering
- Brøset har vært rolig, men reg.plan kommer
- Leangen Travbane??

Marked for ca 1.300 boliger i året
70% av dem i Trondheim Øst.

Tidligere underskudd på boligtomter
presset prisene på tomt opp

Nå er det tydelige tegn på nedgang på
råtomtpriser

Prosjektmarkedet 2016/17

Fra oppsummering «Byggebørsen» 8. feb 2016

Type bygg	Marked	Kommentar
Hoteller	Nei	• 10 års sikt før neste nye blir bygd • Rehab Britannia 2016-17
Kjøpesenter	Nei	• 8-10 år før neste blir bygd (Storutvidelsen av City Syd?) • Utvidelse/ombygging City Syd pågår • Trondheim Sentralstasjon – ca 10.000m2?
Kontorer	Ja	• Mange nye som settes i gang i 2016/17 Voksenopplæringen, Off. servicekontor sør og øst, Rambøll, BI, Kjeldsberg (Veidekke), Powerhouse, Realinvest Leangen • Mulig færre bygg igangsettes fra 2018? Varer i min. 5 år?
Dagligvare	Ja	• Kiwi, Rema og Coop kjører på – ofte med boligprosjekt integrert
Boliger	Ja	• Det blir bygd mange boliger i 2016, 17 og 18 • Antar fortsatt marked for ca 1.200 nye boliger pr år etter 2018

Oppsummering byggebørsen 2016 [2]

Type bygg	Marked	Kommentar
Offentlig bygg	Ja	• Trondheim kommune som før • Sør-Trøndelag Fylke, fortsatt på skoler + bussdepot øst
Infrastruktur/samferdsel	Ja	• E6 sør • Ny Sluppen bro med Munkvolltunellen • Osloveien (Melhus – Oppdal) • Ny terminal Trondheim S og Leangen • 4 felt E6 Trondheim – Stjørdal • El. jernbane Trønderbanen og Meråkerbanen • 2 spors jernbane Trondheim – Stjørdal • Ny havn Orkanger • Avinor
«Storprosjekter»	Ja	• Ørland kampflybase, Sykehuset Molde, Campus NTNU, Marintek
Spesielle bygg	Tja	• Trondheim Spektrum 2016-2018 • Ny kulturscene på gang? (Jfr debatt om Olavshallen)

- Fortsatt høy aktivitet i 2016/17
- Får vi en «dipp» i 2018 grunnet bygging av mange kontorbygg og leiligheter i 2016/17?