

Utbyggingsprosjekter i områder med forurenset grunn



Gladengtunet, Ensjø

Viseadm. dir. Erik Danielsen
OBOS Nye Hjem AS

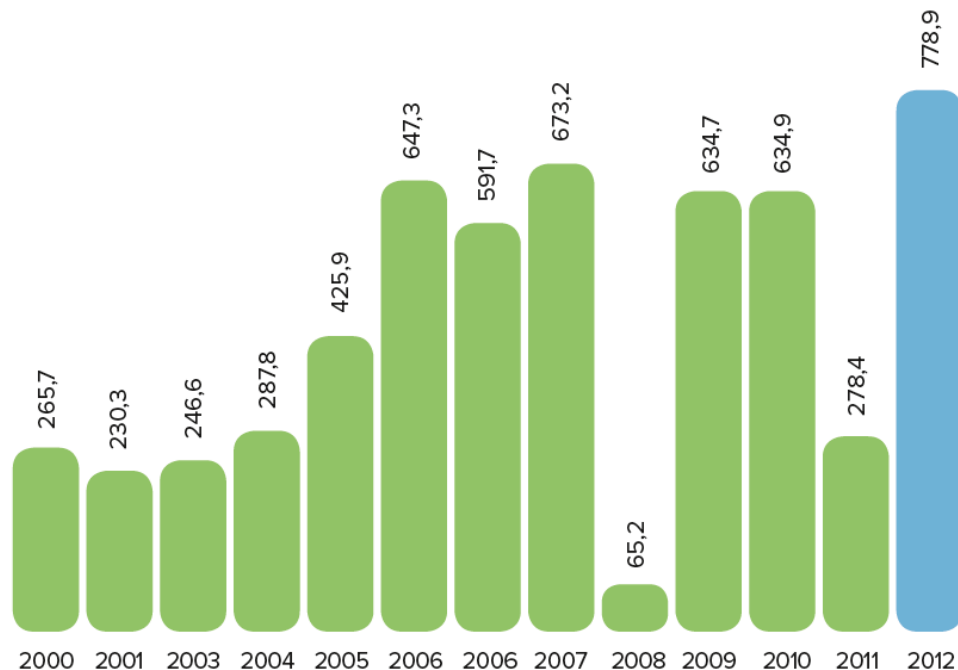
Kort om OBOS

- Norges største boligbyggelag – OBOS BBL
- Stiftet 1929
- Har bygget ca 100.000 boliger siden da
- 330.000 medlemmer over hele landet
- 180.000 boliger forvaltes av OBOS
- Næringseiendom
- Forvaltning og drift av eiendom
- OBOS banken AS



Kort om OBOS

- OBOS er et samvirkeforetak.
- Overskudd blir igjen i virksomheten og skal investeres til det beste for medlemmene og samfunnet
- OBOS har god investeringskapasitet og er en langsiktig eier

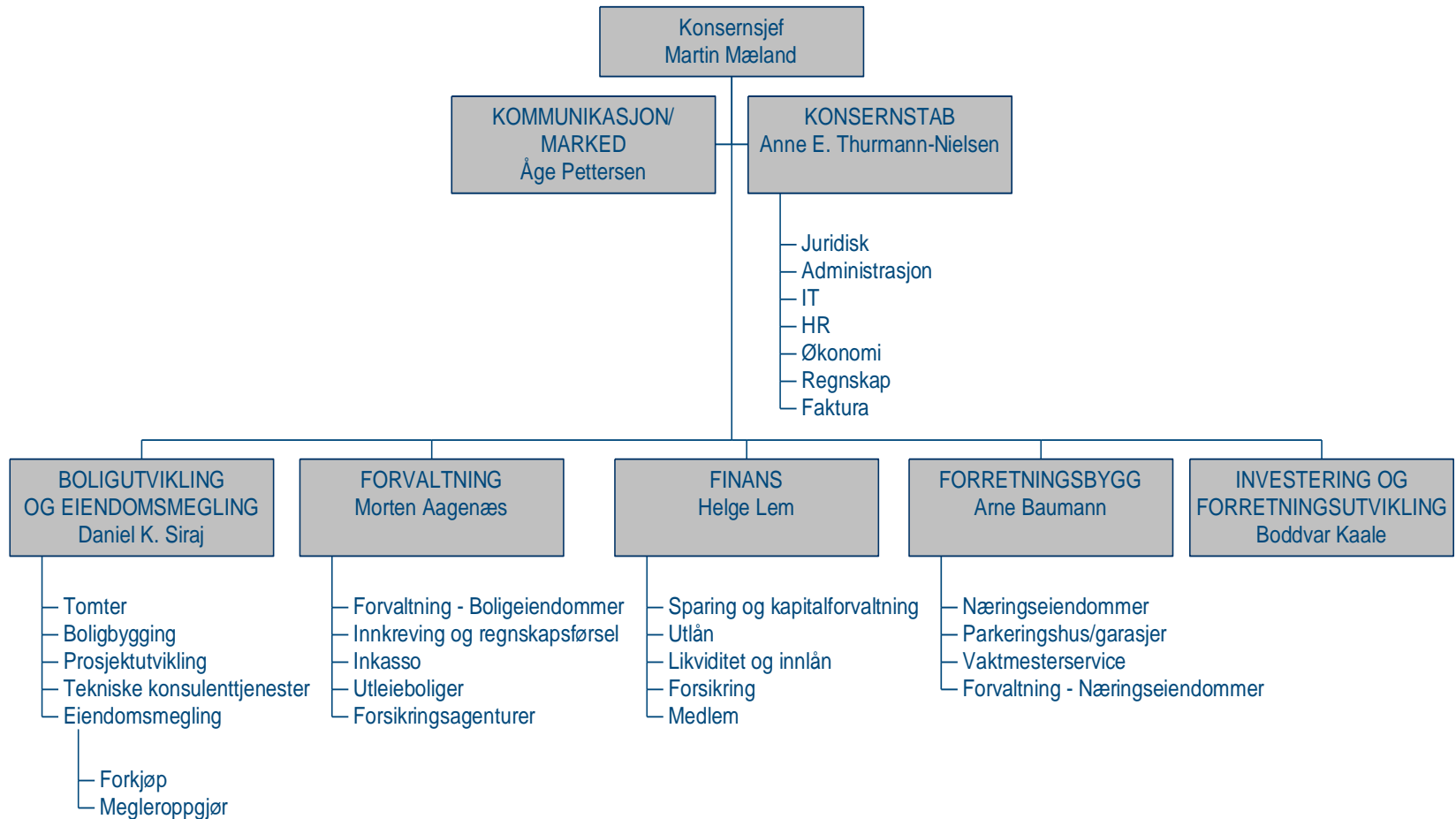


OBOS-konsernets resultat før skatt (Kr i mill)

OBOS Konsern		
Tall i MNOK	2012	2011
Omsetning	4 237	2 570
Resultat før skatt	779	278
Totalbalanse	27 285	21 522
Egenkapital	6 212	5 591
Verdijustert EK	13 500	
Investeringer	3 000	1 700
Ubenyttede trekkrammer	3 800	



OBOS konsern



OBOS Boligutvikling

- Består av
 - OBOS Nye Hjem AS
 - OBOS Fornebulandet AS
- Har pt 1700 boliger i produksjon i ca 40 prosjekter
- Ferdigstiller ca 1200 boliger i 2013
- Målsetting innen 2015:
 - Igangsette min 2000 boliger pr år

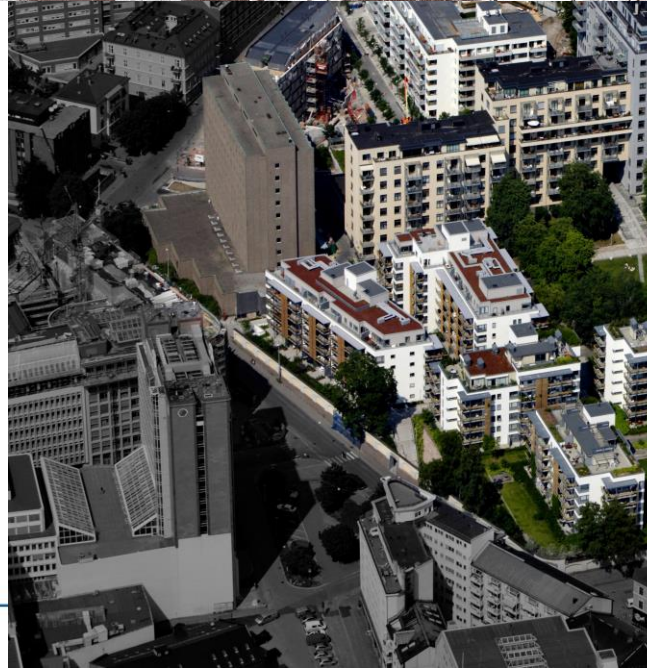


Her er OBOS i dag

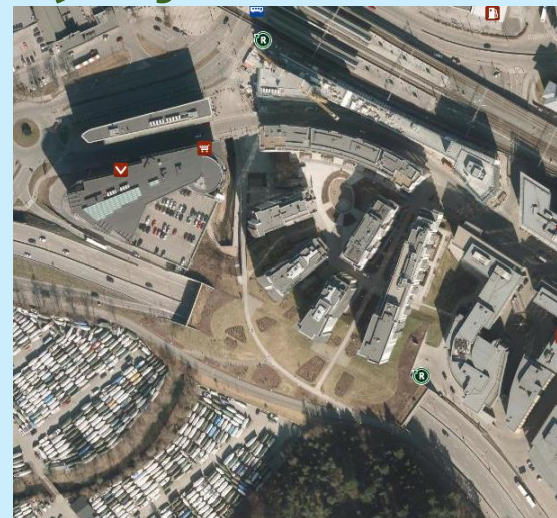




Fra Rikshospitalet til Pilestredet Park



Fra Norges Varemesse til Sjølyststranda



Fra Kværner Brug til Kværnerbyen



N
↑
Kværner
Dato: 25/08/04
Målestokk 1:6000
Plan- og Bygningsetaten



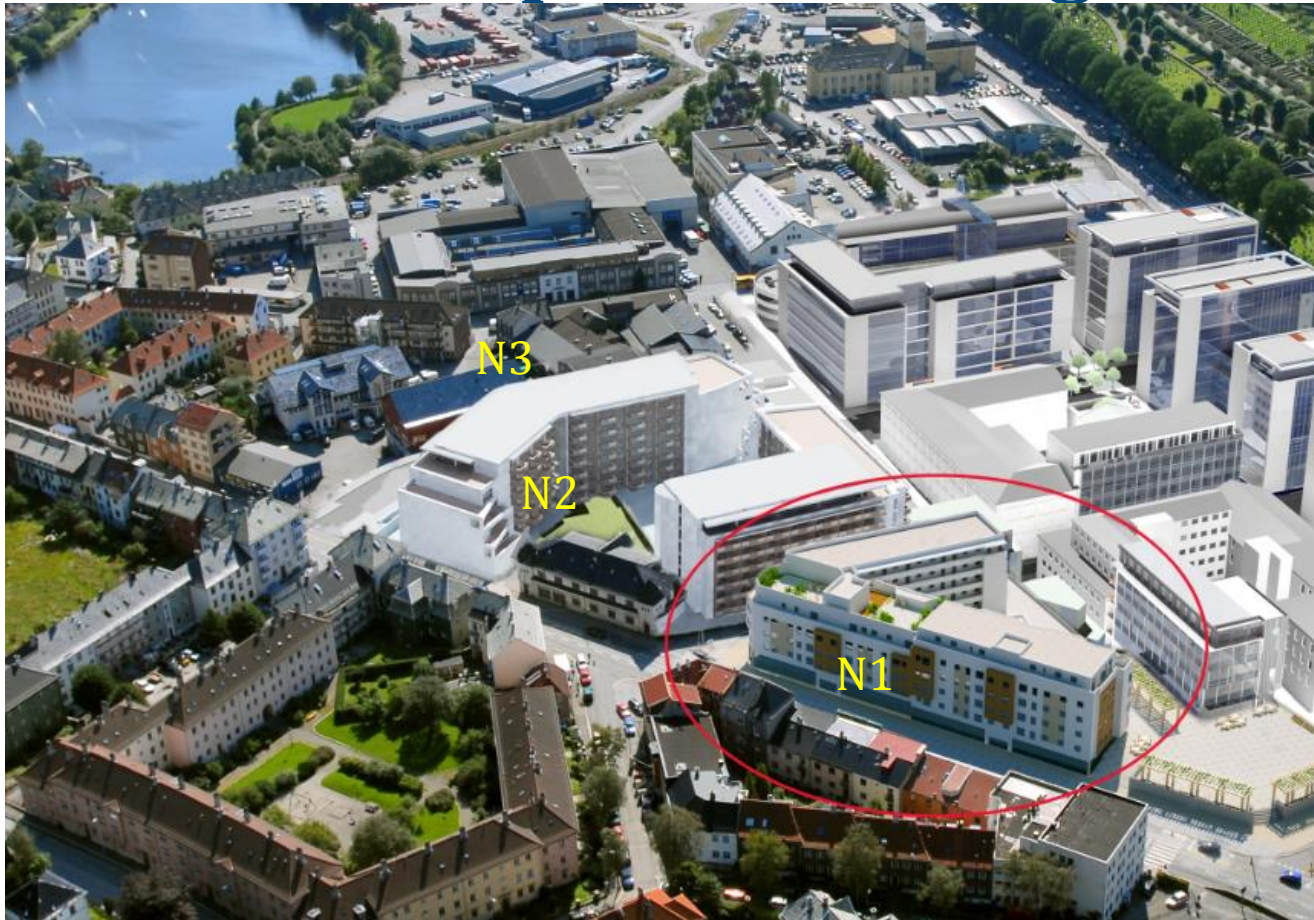
Kværnerbyen slik den blir



Kronstadparken, Bergen



Kronstadparken. Bergen



N1	95 boliger
N2	225 boliger
N3	220 boliger
SUM	540 boliger



Hva betyr forurenset grunn for utbygger?

- Kostnader / risiko for kostnader
- Kjøper av tomter må i dag akseptere å overta risiko for forurenset grunn.
- Gjør fradrag i verdi for forurensning
- Totalentreprenørene er i mindre grad villig til å påta seg risiko ved å gi fast pris.



Hva betyr forurensset grunn for utbygger

- Naturlig bakgrunnsforurensing må påregnes i byområder
- Eks. Ensjøbyen i Oslo:
 - Må påregne å fjerne topplag på 2 m over hele tomten
 - $2\text{m} \times 500 \text{ kr/m}^3 = 1000 \text{ kr/m}^2$ tomt
 - Med % BRA=200 utgjør dette 500 kr/m² BRAS
- Tilsvarener ca 10 % av tomtens kjøpspris eller 1 % av salgspris



Hva gjør vi for å begrense kostnadene for utbygger?

- Gjennomføre miljøtekniske grunnundersøkelser med tiltaksplan (helst før kjøp av tomt)
- Målsetting at TE overtar risiko ved gjennomføring
- Hvis vår risiko, følge opp tiltaksplan for å begrense fjerning av masse for depot til minimum
- Søke å unngå deponiavgifter ved gjenbruk av forurenset masse på andre egne prosjekter

