

Eiendomsutvikling – statusrapport fra prosjektgruppen til styret i Momarken Travbane AS

Reguleringsarbeid/tomtesalg:

Det er arbeidet videre med den nye skissen til reguleringsplan inklusive et makeskifte med Odin/ØLS for å sikre sportsarenaen nødvendig plass. Den vil gi Momarken tomteareal for ca 100 boenheter samt en næringstomt mot Ørjeveien på ca 7 daa. Et makeskifte gir Momarken flere fordeler

- Mulighet til å gjøre egne beslutninger om omfang og framdrift på utvikling av egen eiendom uavhengig av framdrift på ØLS sin eiendom
- Eierskap til plass foran arealene under banen

Momarkens vedtekter sier at det ikke kan gjøres salg av fast eiendom uten en beslutning på Generalforsamling. En advokatvurdering fra Grindstad Lydersen AS sier at et makeskifte er å betrakte som et salg. Dette må derfor forelegges en Generalforsamling for godkjenning.

Odin fikk nettopp OK fra ØLS om makeskifte uten ekstra kompensasjon, så de er nå klar for å starte reguleringsprosessen.

Momarken har fått avklart prosess med Mattilsynet for utvikling av permanente staller under banen. Dette gir oss den tryggheten vi trenger for å arbeide videre med reguleringsplan.

Arenagruppen har godkjent planene for ny sportsarena, med forbehold om Mattilsynets godkjenning.

Utsiktene for en snarlig bedring av boligeiendomsmarkedet har om mulig blitt enda mer negativ de siste månedene, med utsikter til renteheving snarere enn rentesenkninger. Dette skyter mulighetene for tomtsalg til bolig ut i det blå. Markedet for næringstomter er noe mindre dårlig, og Metra Næringsmegling antyder en konservativ markedsverdi på ca 9 mill for 7 da (kr 1300 per m²) ferdig regulert tomt i dagens marked. Et salg på dette nivået vil sikre alle kostnader i reguleringsprosessen med god margin.

En samlet prosjektgruppe (Sigmund Wister, Øystein Østre, Torgeir Gjølberg og Ingar Skiaker) anbefaler utvetydig at reguleringsprosessen gjennomføres, slik at Momarken er klar til å gjennomføre nødvendig fornyelse når eiendomsmarkedet kommer igjen.

I mellomtiden vil vi ha fokus på å maksimere utleieinntektene (se nedenfor)

Det arbeides med en oppdatert samarbeidsavtale og nøkkel for kostnadsfordeling med Odin, som også regulerer makeskifte.

Utleie:

Gitt en forskjøvet horisont for tomte-realisering legges det nå mer kraft i arbeidet med utleie av ledig areal på Momarken for å styrke økonomien i selskapet.

Lagerenheter under banen:

Vi har pt. 6,5 enheter à 144 m² utleid. Disse genererer tilsammen ca 550 000 ex mva per år i leieinntekter. Det ble gitt noen rabatter på de første enhetene for å komme igang. Vi har ytterligere 2 interessenter som har bestilt nye enheter som skal klargjøres i mai/juni. Hver av disse vil gi en leieinntekt på 86 000 per år. Etableringskostnaden er ca 90 000 ex mva per enhet. Dvs en pay-back på investeringen på ett år.

Vi vil styrke markedsføringen framover for å skaffe oss enda flere leietakere. Potensielt kan vi tilby tilsammen 14 enheter fram til vi begynner ombygging av sportsarenaen. Vi bør ha som mål å generere årlig rundt 1 million eks mva på utleie av slike lagerenheter.

Kommersialisering av Karjolen 1 etg.

Det har blitt arbeidet mer med hvordan vi kan generere større inntekter i Karjolen (Eventpartner AS betaler pt en leiesum på 240 000 per år for leie av kjøkkenet).

Det har tidligere blitt sett på å få til en større hesteklinikk. Dette falt da Empet kjøpte Bjerke Dyrehospital. Det har også vært diskutert utleie av 1 etg. Butikkvirksomhet. Imidlertid er dette markedet også presset for tiden, med forhøyet sjanse for at leietakere går konkurs eller kansellerer kontrakten (ref Jarlsberg).

Vi foreslår derfor istedet å bygge om spillehallen i 1 etg til selvbetjent (automatisert) minilager. For å tilby travpublikum fasiliteter på bakkeplan foreslår vi samtidig å konvertere den nåværende kontorfløyen til en lounge. Med en størrelse på ca 140 m² vil dette kunne bli en attraktiv møteplass både under travkjøringer og ellers.

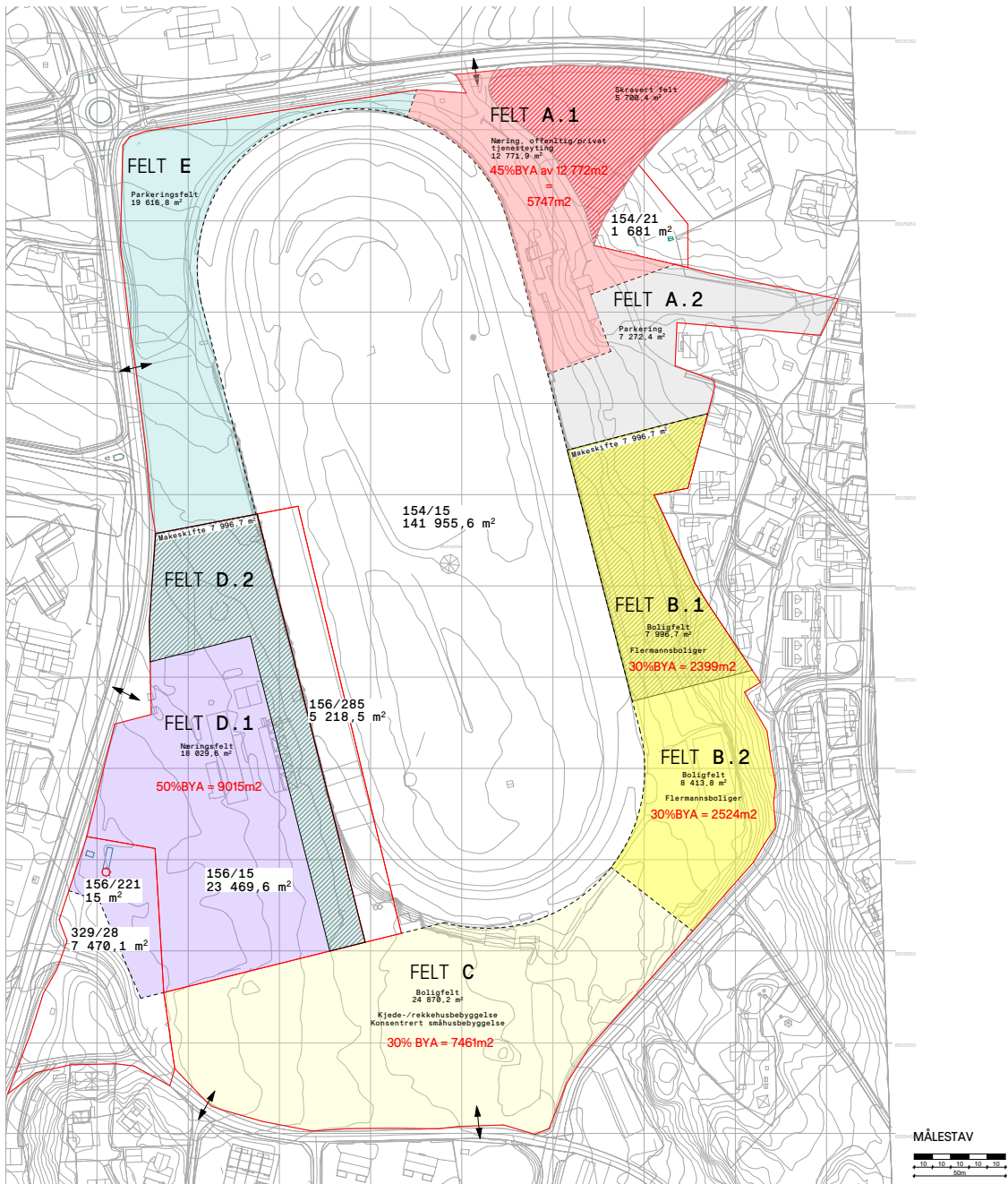
Vi har bedt om tilbud på ombygging fra Mandt Bygg som også har gjort ombyggingen av lagrene under banen.

Kommunen krever søknad fra foretak med ansvarsrett om bruksendring for en slik etablering. Det er 12 ukers behandlingsfrist på saken. Odin kan søke for oss.

Økonomien i prosjektet vil bli skissert i eget notat. Usikkerheten ligger i første rekke på inntektssiden. Vi har bygd våre anslag på priser og utnyttelse som vi har sjekket med hhv Odin Eiendom som har etablert et minilager på Ramstadsletta utenfor Mysen, i tillegg til Kristian Bjørnerød som driver et lignende minilager på sin gård utenfor Fredrikstad.

Vi tror en minilager-virksomhet vil kunne gi en årlig netto inntekt (etter drift og vedlikehold) på 8-900 000 når det er vel etablert.

Til sammen kan ekstern utleievirksomhet kunne generere netto inntekter på rundt 2 millioner årlig. Vi vil kontakte Eidsberg Sparebank for langsiktig finansiering av ombyggingen i tillegg til finansiering konvertering til lagerenheter under banen. Dette for å gi en best mulig likviditet i selskapet de neste årene.



EKSISTERENDE EIENDOMMER

GNR/BNR	AREAL	EIER
154/15	- 141 955,6 m2	TRAVSELSKAPET
154/21	- 1681 m2	TRAVSELSKAPET
156/285	- 5218,5 m2	TRAVSELSKAPET
156/15	- 23 469,6 m2	LANDBRUKSELSKAPET
329/28	- 7470,1 m2	KOMMUNEN
156/221	- 15 m2	MYSEN VANNVK

FELTER

FELT	AREAL	FORMÅL	EIENDOMMER
A.1 + A.2	- 20044,3 m2	NÆRING, OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING/PARKERING	154/15
B.1	- 7996,7 m2	BOLIGBEBYGGELSE (Makeskifte)	154/15
B.2	- 8404,5 m2	BOLIGBEBYGGELSE	154/15
C	- 24870,2 m2	KONSENTERET SMÅHUSBEBYGGELSE	154/15
D.1	- 18029,6 m2	NÆRINGSFELT	156/15, 156/221, 329/28, 154/15
D.2	- 7996,7 m2	(Makeskifte)	154/15
E	- 19616,8 m2	PARKERING, HESTETRASE, UTØVERPARKERING	154/15
Oppgitt areal for felt E inkluderer areal for felt D.2			

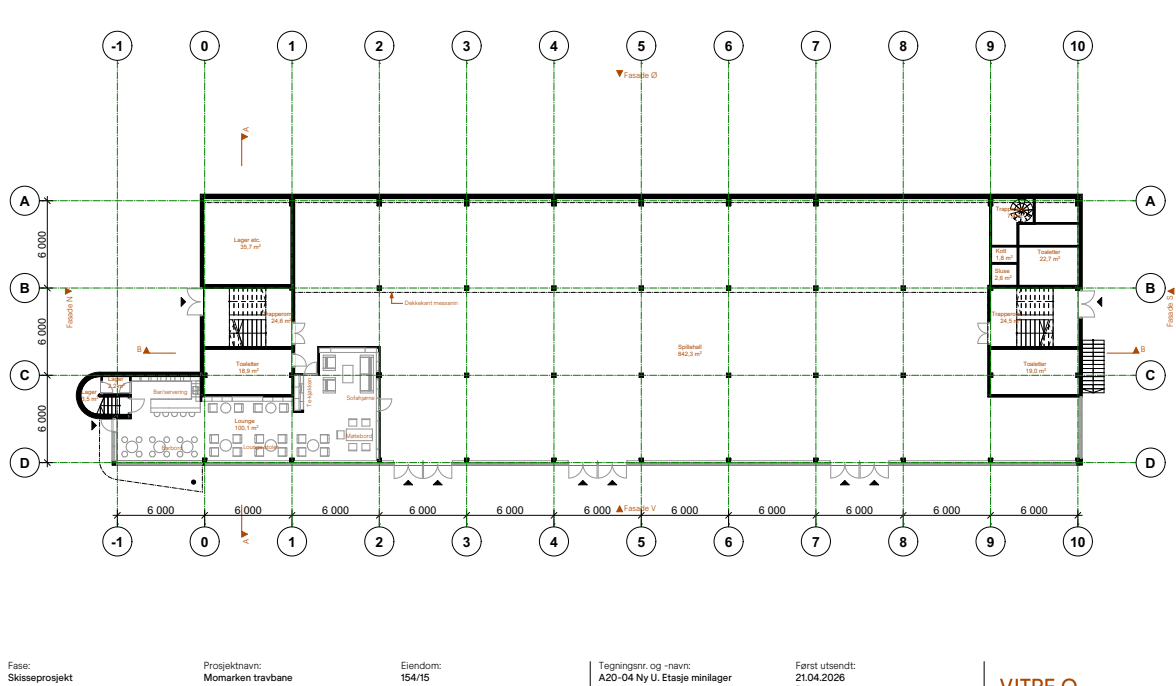
Fase:
Regulering
Prosjektnr.:
2023201

Prosjektnavn:
MOMARKEN
Adresse 0000
Sted

Eiendom:
Gnr/Bnr/Festn
Tiltakshaver:
Tiltakshaver

Tegningsnr. og -navn:
A10-1 Reguleringskisse
Målestokk | Ark
1:2000 | A3

Først utsendt:
04.07.2024
Revisjon:
REV | 20.04.2026



VITRE O

A72-103 Lounge 3



Fase: Skisseprosjekt
Prosjektnr.: 2024151

Prosjekt: Momarken travbane
Mysen

Eiendom: 154/15
Tiltakshaver: Travelskapet

Tegningsnr. og -navn: A72-103 Lounge 3
Målestokk | Ark 1:3,333 | A4

Først utsendt: 21.04.2026
Revisjon: REV |

VITRE O

