

Saksinnstilling til styret i Njård, ekstraordinært styremøte på e-post 27.juni 2025

Valg av samarbeidspartner for utvikling av Njård-området og Jensmessveien

Njård har et uttalt mål om å utvikle sine idrettsanlegg og samtidig se på potensialet i Jensmessveien-tomten for å realisere Njårdtomten (finansielt) . For å etablere et solid beslutningsgrunnlag, skal det gjennomføres en **mulighetsstudie**. I forkant av dette har Njård invitert to aktører, **Vedal** og **Selvaag**, til dialog om mulig samarbeid – herunder både **finansiering og gjennomføring** av mulighetsstudien. Dette ble det informert om i styremøtet 16. juni, samt at sakspapirene lå vedlagt til saken.

Begge utbyggere har nå gitt sine innspill og tilbud om samarbeid.

Tilbud fra utbyggere

Vedal:

- Ønsker å **kjøre hele eller deler Jensmessveien-tomten** og utvikle denne.
- Vil **finansiere og gjennomføre mulighetsstudien (stipulert til 1,5 MNOK)** i tett samarbeid med Njård.
- Ønsker å være **prosjektleder for utviklingen av Njårds idrettsanlegg** basert på klubbens behov.
- Presenterte et utgangspunkt som samsvarer med **scenario A/B**, men åpner også nå for å vurdere løsninger i tråd med **scenario C**. Dette basert på hva mulighetsstudien vil vise oss, samt politisk vilje i Oslo kommune.

Selvaag:

- Ønsker også å **kjøre Jensmessveien-tomten**, og maksimerer utbyggingspotensialet via mulig **områderegulering**, samt utvidelse (ekspropriasjon)
- Vil **finansiere mulighetsstudien**, men har primært fokus på boligutvikling.
- Ønsker **ikke å involvere seg i utviklingen av idrettsanleggene**.
- Har skissert et scenario tilsvarende **scenario C**, men uten idrettslig kompetanse. Njård må da finne en ny partner Njårdtomten/idrettsanleggene.

Vurdering

Vedal fremstår som en **helhetlig samarbeidspartner** som ikke bare finansierer mulighetsstudien, men også tar ansvar for utviklingen av idrettsanleggene – i tråd med klubbens formål. De viser fleksibilitet og vilje til å arbeide frem mot en løsning som gagnar Njård sportslig og økonomisk. Det vurderes som mindre risikofyllt å gå for Vedal. Selvaag gir muligens isolert sett bedre økonomiske betingelser for Jensmessveien-tomten slik det ble presentert, men det forutsetter at reguleringene går igjennom med tanke på utnyttelsesgrad og utvidet tomt. Selvaag har et begrenset engasjement i idrettsanlegget. Dette gir mer ansvar og risiko for Njård i den videre utviklingen.

Arkitektens anbefaling er Vedal, samt Bridge sin anbefaling er Vedal. Så langt vi har oversikt så er det ingen økonomiske bindinger mellom Bridge eller Vedal i denne saken. Det er opplyst at Vedal er kunde av First House som har flere pågående oppdrag for dem i Oslo.

First House har, etter hva jeg kjenner til, ingen økonomisk oppside ved valg av Vedal over Selvaag Bolig.

Arkitekten Henning har oppdrag for Selvaag Bolig.

Både Bridge og arkitekten poengterte at begge tilbyderne er seriøse leverandører, og at begge kan levere. Det handler til slutt om modell og hvem vi har tro på at vi best kan samarbeide med.

Njårds risiko nå, er at det ikke blir noe av dette. Mulighetsstudiet vil avsløre realiteten i prosjektet.

Mulig skisse til fremdriftsplan (ikke kvalitetssikret mellom Vedal og Bridge:

Tidsrom	Aktivitet
Juli–august 2025	Avtaleinngåelse med valgt samarbeidspartner (Vedal foreslås).
August–desember 2025	Oppstart og gjennomføring av mulighetsstudie i samarbeid med Njård og idrettsseksjonene.
Q1 2026	Resultater fra mulighetsstudie presenteres for styret.
Q2 2026	Avklaring av reguleringsstrategi og utviklingsretning.
Q3 2026–	Potensiell reguleringsprosess og videre prosjektutvikling.

Vedtak

*Styret i Njård vedtar å inngå samarbeid med **Vedal** som foretrukket partner for gjennomføring og finansiering av mulighetsstudie for utvikling av Njårds eiendom og tomten i Jensmessveien.*