
VDR DOKUMENT 04

Verksted- og eiendomsstrategi

Samarbeid med utbyggerpartner Norbygg

Aurelian Manufacturing AS

Granittveien 1, Våler Kommune, Østfold

Dato: 14. februar 2026

Versjon: 2.0 (revidert)

Klassifisering: **CONFIDENTIAL**

Dokumentasjon for den fysiske infrastrukturen som understøtter Aurelians forretningsmodell, inkludert indikativt leietilbud fra Norbygg, situasjonstegning og milepelsplan for oppføring.

G.1 Formål

Dette dokumenterer Aurelians verksted- og eiendomsstrategi, inkludert samarbeid med utbyggerpartner Norbygg Invest AS.

Formålet er å gi investorer og bankforbindelser et beslutningsrelevant bilde av hvordan den fysiske infrastrukturen understøtter forretningsmodellen, reduserer kapitalbinding og bidrar til forutsigbar, bankmessig robust drift i ramp-up og videre skalering.

Dokumentet er oppdatert med konkrete data fra indikativt leietilbud (27. januar 2026), situasjonstegning (A10-1) og milepelsplan for oppføring av bygget.

30 082 kvm BTA totalt	5,23 MNOK årlig leie	10+10 år leieperiode	~12 mnd byggetid
---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	----------------------------

G.2 Overordnet eiendoms- og verkstedstrategi

Aurelian Manufacturing har valgt leie av verkstedlokaler fremfor eierskap i etablerings- og skaleringsfasen. Dette er et bevisst strategisk valg som gir fire konkrete fordeler:

- **Begrenset kapitalbinding** — kapital allokeres til maskiner, automasjon og digital infrastruktur, ikke bygg.
- **Høy finansiell fleksibilitet** — OPEX-karakter uten balanseført eiendom.
- **Redusert gjennomføringsrisiko** — byggeprosjektet bæres av profesjonell eiendomsutvikler.
- **Bedre kapitaldisiplin** — sentralt i bankens vurdering av prosjektet.

Eiendom betraktes som støttende infrastruktur, ikke som en verdidriver i seg selv. I den økonomiske modellen inngår husleie eksplisitt i Øvrige driftskostnader (jf. punkt 6.3 i Markedsanalysen), og er inkludert i alle lønnsomhets-, robusthets- og sensitivitetsanalyser.

G.3 Samarbeidet med Norbygg — rollefordeling

Samarbeidet er strukturert som et tydelig partnerskap mellom industriell leietaker og profesjonell eiendomsutvikler. Rollefordelingen gir et klart og bankmessig ryddig skille mellom industriell drift og eiendomsutvikling.

Norbygg (utbyggerpartner)

Utleier består av Norbygg Invest AS og Solgaard Skog 116 AS, som etablerer et felles eiendomsselskap for prosjektet. Norbygg:

- Utvikler, eier og forvalter bygningsmassen
- Tilpasser lokaler i henhold til Aurelians funksjonelle krav

- Bærer eiendomsrelatert investerings- og restverdirisiko
- Står ansvarlig for forsikring av bygningen

Aurelian Manufacturing (leietaker)

- Definerer krav til layout, tekniske føringer og logistikk
- Leier ferdig tilpassede lokaler gjennom langsiktig, kommersiell leieavtale
- Unngår egen CAPEX knyttet til bygg og fast infrastruktur
- Bare-house-avtale: leietaker ansvarlig for driftskostnader knyttet til bygget

G.4 Indikativt leietilbud — kommersielle betingelser

Norbygg Invest AS fremla indikativt leietilbud 27. januar 2026 for nytt næringsbygg i Granittveien 1, Våler Kommune. Tilbudet er basert på utarbeidede arkitekttegninger og representerer de kommersielle rammebetingelsene for leieforholdet.

Tabell 1: Sammendrag av indikativt leietilbud

Utleier	Norbygg Invest AS & Solgaard Skog 116 AS (felles eiendomsselskap)
Leietaker	Aurelian Manufacturing AS
Eiendom	Nytt næringsbygg, Granittveien 1, Våler Kommune
Leieobjekt totalt	ca. 3 082 kvm BTA
Kontor/teknisk	769 kvm BTA
Produksjon/lager	2 313 kvm BRA
Uteareal utvidelse	1 500 kvm BRA (fremtidig)
Årlig leiesum	NOK 5 232 500 eks. mva
Leieregulering	Årlig KPI-justering (november), fra 1. januar påfølgende år
Felleskostnader	Bare-house: leietaker dekker driftskostnader, utleier forsikrer bygget
Leietid	10 år uoppsigelig + 10 år forlengelse
Garanti	Tilfredsstillende sikkerhet ved signering av leiekontrakt
Bruk	Kontor- og produksjonslokaler

Alle beløp er eksklusive mva. Det forutsettes at leietaker driver mva-pliktig virksomhet. Siste bransjestandard av leiekontrakt legges til grunn.

G.5 Verkstedutforming — bankrelevante prinsipper

G.6 Milepelsplan — oppføring av bygg

Milepelsplanen er utarbeidet av Norbygg og datert 10. februar 2026. Prosjektet er delt i to hovedfaser med en samlet varighet på ca. 17 måneder fra prosjektstart til ferdigstillelse.

Fase 1: Forundersøkelser (jan–jun 2026)

Fase 1 dekker 112 dager fra 13. januar til 26. juni 2026 og omfatter konseptutvikling, skisseprosjekt, kommersielle betingelser og kalkulasjon.

Tabell 3: Fase 1 — nøkkelmilepeler

Aktivitet	Varighet	Start	Slutt
Skisseprosjekt	12 dager	13.01.26	28.01.26
Konseptutvikling (eiendomvalg)	12 dager	13.01.26	28.01.26
Arkitektmodell, leietakerspesifisert	12 dager	13.01.26	28.01.26
Kommersielle betingelser bygg	47 dager	23.01.26	30.03.26
GRØNT LYS — beslutte iverksette prosjekt	Milepel	15.05.26	15.05.26
Signere leiekontrakt	Milepel	15.05.26	15.05.26
Opsjon tomt forfaller	Milepel	15.05.26	15.05.26
Kalkulasjon	30 dager	15.05.26	26.06.26

Kritisk milepel: 15. mai 2026 — prosjektbeslutning, signering av leiekontrakt og opsjon tomt forfaller. Disse tre hendelsene må koordineres og avhenger av avklart finansiering (Pre-Seed close).

Fase 2: Gjennomføring (jun 2026–jun 2027)

Fase 2 dekker 245 dager fra 1. juni 2026 til 18. juni 2027 og omfatter byggesak, oppføring og ferdigstillelse.

Tabell 4: Fase 2 — byggefremdrift

Aktivitet	Varighet	Start	Slutt
Nabovarsel	10 dager	01.06.26	12.06.26
Prosjektering for ett-trinnssøknad	20 dager	15.06.26	03.08.26
Søknad Arbeidstilsynet	15 dager	29.06.26	10.08.26
Søknad IG (igangsettingstillatelse)	15 dager	04.08.26	24.08.26
Rigg	8 dager	25.08.26	03.09.26
Grunnarbeider innomhus	82 dager	04.09.26	07.01.27
Betongarbeider	79 dager	09.11.26	09.03.27
Stålarbeider	22 dager	09.12.26	19.01.27
Grunnarbeider utomhus	55 dager	20.01.27	12.04.27
Fasade / tak	22 dager	20.01.27	18.02.27
Innredning	59 dager	16.02.27	14.05.27
Test og befaringer	28 dager	11.05.27	18.06.27
Søknad brukstillatelse	15 dager	31.05.27	18.06.27

Forventet ferdigstillelse: 18. juni 2027. Med maskininstallasjon og oppstart i Q3 2027, gir dette en samlet tidslinje på ca. 12 måneder fra Seed-close til første produksjon.

Figur 1: Forenklet tidslinje

● MAI 2026 Grønt lys Leiekontrakt	● AUG 2026 Byggestart Rigg + grunn	● JAN 2027 Stål + betong Fasade starter	● MAI 2027 Innredning Test + befaring	● JUN 2027 Ferdigstillelse Brukstillatelse	● Q3 2027 Maskininstallasjon Første produksjon
---	---	--	--	--	--

G.7 Leiemodell og kostnadsforankring

Leieforholdet er strukturert som en ordinær, langsiktig næringsleieavtale med OPEX-karakter. Den årlige leien på NOK 5 232 500 (eks. mva) indeksreguleres årlig basert på KPI.

Tabell 5: Leiepris per kvadratmeter

Arealtype	Areal (kvm)	Pris/kvm*	Andel av total
Kontor/teknisk	769 BTA	~2 300	34%
Produksjon/lager	2 313 BRA	~1 360	61%
Uteareal (fremtidig)	1 500 BRA	inkl.	5%

* Beregnet gjennomsnitt basert på total årlig leie / areal. Faktisk fordeling avklares i endelig kontrakt.

I Markedsanalysen inngår husleie i Øvrige driftskostnader (punkt 6.3 — Kostnadsstruktur — full skala). Leien er dermed eksplisitt inkludert i den samlede økonomiske modellen som ligger til grunn for alle lønnsomhets- og sensitivitetsanalyser.

G.8 Skalerbarhet og fremtidig replikering

Eiendoms- og verkstedkonseptet er utviklet for å være repeterbart. De samme grunnprinsippene kan benyttes ved nye lokasjoner. Tekniske og funksjonelle krav er standardisert, noe som reduserer etableringsrisiko ved videre ekspansjon.

Tomten på Granittveien 1 har en total regulert industriflate på ca. 11 044 m². Situasjonstegningen viser et dedikert område på 1 010 m² markert som «Mulig utvidelse / gruset plass», som gir rom for en fase 2-utbygging uten behov for ny tomt.

Første byggetrinn er dimensjonert for 20–25 CNC-maskiner. Med utvidelse på eksisterende tomt kan kapasiteten økes betydelig før behovet for en helt ny lokasjon oppstår.

G.9 Strategisk lokasjon

Våler i Østfold er valgt ut fra nasjonal logistisk og beredskapsmessig relevans. Verkstedet har umiddelbar nærhet til:

- **Jernbane** — Østfoldbanen med godskapasitet
- **Sjøtransport** — Moss havn / Borg havn (internasjonal frakt)
- **Vei** — E6 og riksveier til Oslo-regionen og sør-Østlandet
- **Militær luft transport** — Rygge lufthavn

Kombinasjonen av tog, sjø, vei og luft gir logistisk redundans og operativ beredskap. For forsvars- og beredskapsrelevante kunder innebærer dette kontinuitet i leveranser også under forstyrrede rammebetingelser.

G.10 Samlet vurdering — bankperspektiv

Valgt verksted- og eiendomsstrategi gir fire konkrete fordeler sett fra et finansierings- og risikoperspektiv:

Lavere CAPEX Redusert balansebelastning	Høy fleksibilitet Ramp-up og skalering	Forutsigbar OPEX Stabile driftskostnader	Tydelig risikodeling Drift vs. eiendom
--	--	--	--

Samarbeidet med Norbygg og bruken av leie fremfor eierskap styrker prosjektets finansielle robusthet og understøtter Aurelians posisjon som et bankbart, skalerbart industrikonsept.

Det indikative leietilbudet bekrefter kommersielle vilkår i tråd med planleggingsanslagene i den økonomiske modellen. Milepelsplanen dokumenterer en realistisk byggefremdrift med forventet ferdigstillelse i juni 2027.

Vedlegg til dette dokumentet:

G-1: Indikativt leietilbud, Norbygg Invest AS (27.01.2026)

G-2: Situasjonstegning A10-1 — Granittveien 1

G-3: Milepelsplan Granittveien 1 (10.02.2026)

G-4: 3D-visualisering — fasadeperspektiv Aurelian Manufacturing