

Saksframlegg

HOLTERMANNNS VEI 1 MED FLERE - SALG

Arkivsaksnr.: 05/3108

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Holtermanns vei 1 med flere selges til Entra Eiendom AS for 91 millioner kroner.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Eiendommen Holtermann vei 1 m.fl. (Holtermanns vei 13 og Klokker Lassens vei 2 samt diverse veigrunn) har vært aktuell for salg i lengre tid i henhold til politisk beslutning. Det tok imidlertid tid å avklare salgstidspunkt, blant annet på grunn av eventuell lokalisering av campus i området for NTNU. Ny reguleringsplan for eiendommen ble vedtatt av bystyret i 2009.

Eiendommen ble lagt ut i markedet i desember 2009. Prisantydning ble satt til kr. 110 mill., med budåpning 27. januar 2010. Primo januar ble det gjennomført visninger med seks ulike interessenter (Maja Eiendom, OBOS Forretningsbygg, Francis Hay, KLP Eiendom, Wahl Eiendom og Entra Eiendom).

På grunn av vannskade som ble avdekket i samme periode ble fristen for behandling av bud flyttet til 15. februar. Det redegjøres nærmere for vannskaden i saken.

Prisantydningen ble opprettholdt med bakgrunn i at bygningen TEAB var presentert som et renoveringsobjekt slik at potensielle kjøpere ville måtte legge til grunn en rehabilitering som var såpass omfattende at vannskaden ville ha marginal betydning for bud og budprosess. Slik markedet var og fortsatt er, kunne en lavere prisantydning gitt lavere oppnådd kjøpesum.

Entra Eiendom startet budrunden med et bud stort kr. 80 mill. To andre interessenter (KLP Eiendom og Francis Hay) kom også med bud. Fredag 19. februar ga Entra Eiendom høyeste bud stort kr. 91 mill, og aksept med forbehold ble gitt av kommunen samme dag. Kontraktspart i kjøpekontrakt og utbyggingsavtale er Holtermannsveg 1 – 13 US (selskap under stiftelse).

Oppnådd pris ligger 19 millioner kroner under prisantydning. Det gjenspeiler i realiteten markedssituasjonen i kontorsegmentet i Trondheim og et investormarked preget av usikkerhet etter finanskrisen, særlig for denne type næringseiendom (utviklingseiendom).

På grunn av et investormarked som har blitt mer avventende utover våren, vil Rådmannen sterkt fraråde å trekke salget for senere å gjennomføre det på nytt, slik kommunen tok forbehold om vis a vis kjøper da vannskaden ble konstatert. For å kunne gjennomføre et nytt salg med bedre pris, vil det kunne ta flere år.

Vannskade

I januar ble det avdekket en betydelig vannskade i bygget som følge av frost. Bygget har vært uten faste leietakere siden årsskiftet 2008/2009. I august 2009 ble byggets varmeanlegg (fjernvarmeanlegg) slått av for å redusere energiforbruket ned til et minimumsnivå. I oktober ble det tatt grep for å frostsikre bygget ved at varmeanlegget ble programmert til å holde en frostsikker temperatur. Anlegget startet imidlertid ikke som forutsatt, og det har ikke lyktes å avdekke om svikten skyldes tekniske eller menneskelige feil. Bygget har i tråd med Trondheim eiendoms driftsplaner hatt tilsyn av driftsoperatør flere ganger pr. uke. Under tilsyn ble temperaturen i bygget ikke vurdert som kritisk. Det opplyses at det ved tilsyn ble opplevd et markant temperaturfall i bygget fra fredag og til skade ble avdekket påfølgende mandag.

Etter at skaden ble avdekket ble omfanget vurdert, og aktuelle kjøpere ble gjort kjent med skadeomfanget.

Trondheim kommune

Det er usikkert i hvilken grad skaden påvirket antall interessenter og budprosessen, men det er grunn til å anta at skaden kan ha påvirket det endelige resultatet.

Forsikringsoppjøret etter skaden er ennå ikke avsluttet. Det foreligger en omforent skadetakst på 14,5 mill kr eksklusive merverdiavgift etter nedskrivning pga. byggets alder. Forsikringsselskapet har imidlertid innstilt på en avkortning av erstatningen på 70% som følge av hendelsesforløpet i forkant av skaden. Som grunnlag for avkortning er det påstått mangler ved Trondheim eiendoms driftsrutiner og manglende opplæring av driftspersonell. Trondheim kommune er av den oppfatning at vannskaden skyldes omstendigheter hvor kommunen ikke kan lastes, og i alle fall ikke i en slik grad at det er aktuelt med noen avkortning. Til opplysning så vil ikke en ordinær uaktsomhet medføre avkortning etter forsikringsavtalens vilkår. Trondheim kommune er derfor uenig i at erstatningen skal avkortes.

I tillegg til spørsmålet om avkortning er partene heller ikke enige om forsikringssum skal utbetales eksklusive eller inklusive merverdiavgift.

På bakgrunn av de to foran nevnte uavklarte forhold vil endelig erstatningssum i verste fall bli 4,0 millioner kroner, og i beste fall bli 18 millioner kroner (14,5 mill + mva). Det totale økonomiske vederlag for salg inklusive erstatning blir mellom 95 og 109 mill kr.

Slik saken nå står, kan det bli nødvendig å bringe skadeoppgjørssaken inn for avkortningsnemnda for forsikringsaker. Dersom dette blir utfallet, vil det kunne gå opptil et år før endelig oppgjør foreligger.

Det er i salgsavtalen tatt inn en reservasjon om at salget pga. skaden kan kanselleres dersom det må antas at det totale økonomiske vederlag (inkl. erstatning) ikke gjenspeiler det faktiske inntekspotensialet. Selv om det totale økonomiske resultat ennå ikke er avklart, vil Rådmannen, som nevnt tidligere, anbefale at salget gjennomføres. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan markedet vil respondere på en ny salgsrunde.

Kort om kjøper Entra Eiendom AS

Entra Eiendom er et ledende eiendomsselskap i Norge. Selskapet er 100% eid av Den Norske Stat, og har en total eiendomsportefølje på ca. 1,2 millioner kvadratmeter. Markedsverdien på selskapets eiendommer er på ca. 20 mrd. kroner. Entrass forretningsidé er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Entra er en solid og langsiktig eiendomsforvalter, med fokus på samfunnsansvar.

Entrass ambisjon er å bli miljøledende i eiendomsbransjen. Selskapet har en konkret og forpliktende miljøstrategi, forankret i hele organisasjonen. Entra benytter et eget miljøklassifiseringssystem for å sikre en bærekraftig eiendomsutvikling. Entra setter prosjektspesifikke miljøkrav innenfor en rekke parametre, inkludert energi, klimagasser, avfallshåndtering, kommunikasjon/transport, forurensing, økologisk mangfold, helse og velvære, vann og miljønnovasjon. Entra skal være en pådriver for miljøriktig eiendomsutvikling, og publiserer derfor åpent viktige resultater og erfaringer fra pilotprosjekter.

Entrass ambisjon med Holtermanns veg 1 er å utvikle eiendommen med miljøledende kontorlokaler i en moderne bystruktur. Tomtens plassering, nært opp mot blant annet NTNU, Sintef, St. Olavs Hospital og Enova, og ved byporten sørfra, gjør det spesielt viktig at tomten utvikles innenfor rammene av en samfunnsansvarlig og fremtidsrettet byutvikling.

Trondheim kommune

Entra vil legge til rette for bruk av miljøvennlige kommunikasjonsmidler ved blant annet å etablere ladestasjoner for elbiler, etablering av innbydende garderobefasiliteter og tilstrekkelig sykkelparkering.

Entra ønsker en balansert leietakersammensetning. I tillegg til kontor- og eventuelt undervisningslokaler for offentlige og private leietakere, er det naturlig at arealene i 1. og til dels 2. etasje som henvender seg mot Holtermanns vei, avsettes til service- og annen publikumsrettet virksomhet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler bystyret å vedta salg av Holtermanns vei 1 m.fl. til Entra Eiendom AS for kr 91 mill kroner. Det vises til vedlagte kjøpekontrakt og utbyggingsavtale, signert av kjøper.

Rådmannen i Trondheim, 25.08.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Anne Aaker
enhetsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Kart
2. Kjøpekontrakt
3. Utbyggingsavtale

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)