

Oslo Kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Christian Kroghsgate 16
Postboks 491 sentrum

29. mai 2015

Vedrørende salg av eiendommer i Hauskvartalet

Hadrian Eiendom AS sin rolle i salgsprosessen

Hadrian Eiendom AS har for salgsprosessen av eiendommer i Hauskvartalet vært rådgiver for Oslo Kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Hadrian Eiendom AS sin rolle har bestått av å gjennomføre salgsprosessen for eiendommene i Hauskvartalet gjennom en tett dialog med oppdragsgiver, Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Annonsering / Markedsføring

Eiendommen ble annonsert i Aftenposten den 27. november, 2. og 4. desember 2014. Eiendommen ble også annonsert på finn.no og via Hadrian Eiendoms nettside fra desember 2014 og frem til budfrist 2. mars 2015. Annonsen via Hadrian Eiendoms nettside er fortsatt aktiv.

Hadrian Eiendom anser eiendommen som godt og tilstrekkelig annonsert. Responsen på annonsene er vurdert som god. Eiendommen i sin helhet har tiltrukket seg god og bred oppmerksomhet og stor interesse fra markedet.

Hadrian Eiendom har i tillegg til ovennevnt annonsering sendt informasjon om salgsobjektet til en kundebase som fra tidligere transaksjoner har vist interesse for tilsvarende eiendommer.

Befaringer

Det har vært gjennomført ca. 10 individuelle befaringer på eiendommen med megler. Eiendommene i Hauskvartalet består av to bygårder og to tomter. Hausmannsgate 40 er okkupert og eier har ikke nøkler til eiendommen. Da det ikke ble gitt tilgang til bygget var det ikke mulighet for å befare denne delen av salgsobjektet. Tilstanden til Hausmannsgate 42 tilsier at gården bør totalrenoveres, slik at behovet for befaring med megler ble noe redusert.

Interessenter

Det er flere selskaper som relativt inngående har vurdert salgsobjektet. Aktørene har enten befart eiendommen sammen med megler, eller har opplyst selv å ha tilstrekkelig kjennskap til eiendommen slik at videre befaring ikke var nødvendig i salgsprosessen. Hadrian Eiendom registrerte totalt ca. 150 - 160 interessenter på eiendommen, basert på annonseringer i media og interessenter Hadrian Eiendom har henvendt seg til direkte.

Samtlige av interessentene er holdt orientert om salget under salgsprosessen frem mot budfristen 2. mars 2015. Informasjonsflyten har foregått via møter, befaringer, tlf og e-post.

Bud

Det kom inn 5 bud innen budfristen, hvor tre av disse valgte å levere reviderte bud etter avklaringsmøte. Det foreligger pt. tre bud på salgsobjektet.

Markedespris

Hadrian Eiendom konkluderer med at ovennevnte salgsprosess har gitt en forutsigbar salgsprosess ovenfor interessentene og budgiverne, med det resultat at markedspris ansees oppnådd. Differansen mellom markedspris og takst skyldes i dette tilfellet i hovedsak at de antatte verdireducerende parameterene som; tidhorisont, energisertifisering, husokkuopanter, reguleringsbestemmelsenes spesielle føringer, garanti og spesialbevaring ikke vektlegges i like stor grad av budgiverne som av takstmannen.

Meglers vurdering

Hadrian Eiendom gjorde innledningsvis i forbindelse med salgsprosessen av Hauskvaralet en vurdering av markedsverdien av Hauskvartalet. Vurderingen ble foretatt med utgangspunkt i dagens situasjon og med de foreliggende reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommene. Verdiestimatene var som følger;

Adresse		Verdiestimat
Hausmannsgate 40	NOK	6,8 - 7,8 mill
Hausmannsgate 42	NOK	7,0 – 8,1 mill
Brenneriveien 1	NOK	6,0 – 7,0 mill
Hausmannsgate 28-32	NOK	0 mill
Sum	NOK	20 - 23 mill

Hadrian Eiendom priset eiendommene i et intervall fra MNOK **20 – 23**. Det var usikkert hvordan markedet ville respondere på salgsvilkårende og eiendommene, herunder spesielt;

- Situasjonen i Hausmanns gate 40, uten kjøpers mulighet for innvendig befarung
- Forpliktelser ift. kjøpekontraktens bestemmelser om utbygging innen 12 år
- Garantistillelse på MNOK 10 til eiendommene er utviklet
- Merknader for utbygging av BREAM standard
- Reguleringsbestemmelsernes føringer for byøkologisk kulturkvartal
- Spesialbevaring av fasaden i Hausmanns gate 42

Verdiene var basert på et markedsmessige utgangspunkt dog hensyntatt det Hadrian Eiendom la til grunn at markedet ville prise den samlede risikoen for ved kjøp av eiendommene. Det er ikke foretatt noen form for vurdering av den politiske risiko og/eller ESA-godkjenning av transaksjonen.

Dersom det er ønskelig med en redegjørelse for notatet kan undertegnede kontaktes.

For Hadrian Eiendom AS

(sign)

Atle Standnes