

Hei!

Vedlagt oversendes de kommentarene vi har fått fra arkitekt Selberg vedrørende muligheter for et boligområde på deler av Leangentomta. Regner med å få en uttalelse fra Asplan Viak samt en fra plankontoret i Trondheim kommune i tillegg.

Vedrørende den skissen som er mottatt fra gruppa som jobber med utnyttelse av Leangen har jeg i dag vært i møte med Terje Eriksen som eier og driver Prora Eiendom AS. De er de eneste som driver med bygging av næringsseiendom i Trondheim i dag av noe størrelse, og de er vel også de eneste som gjør det meget godt sett hver gang. Det var et meget spennende møte og jeg tror det vil være fornuftig å ta inn han i et styremøte i MNTF hvor han orienterer om mulighetene for området, både ved delsalg samt hvis man selger hele området. Hans firma kan sette opp en analyse og presentere detaljtall hvis det er ønskelig og det tror jeg det vil være fornuftig å gjøre, om enn noe senere i prosessen. I denne omgang tror jeg vi kan holde oss til hovedtrekkene og de var som følger :

- Generelt så han på det som problematisk å få til en offentlig godkjennelse for et boligområde midt mellom travbane, forballbane, nye næringsbygg og IKEA
- Det var mulig å få til næring på områdene som er skissert til næring og bolig i utkastet
- Travet må ta stilling til hvor mye de ønsker å selge, dvs behov for å bygge om løpsbanen som gir salg av mindre areal eventuelt beholde løpsbanen som den er å selge alt utenfor
- Prora Eiendom AS kunne kjøpe tomt direkte fra travet for en antatt kjøpesum på kr. 2500,- pr m2 brutto areal over bakken. Veldig godt betalt og de er nok de eneste som betaler så godt etter det jeg har erfart.
- Prora Eiendom AS kunne gå i kompaniskap med travet slik at travet gikk inn med tomt og PE AS med noe EK. PE AS utviklet, leide ut og bygget næringsarealet og travet kunne være med å dele gevinst når bygget sto ferdig og det kunne selges til en forvalter som NKP, Reitan Invest, Realinvest og lignende. Det fordrer at travet stiller tomt som pant for byggelån i bank. Egenkapitalkrav er 25% av totale kostnader, dvs byggekostnader + tomteverdi. Byggekostnad er kr. 18.000 – kr. 20.000 pr m2. NB! Normalt har PE AS solgt bygget med leiekontrakter før de starter byggingen, og det reduserer risiko.
- Hvis travet ønsker å være kjøper og eiendomsforvalter må de kjøpe ut eiendommen, dvs ta opp lån. Forventet avkastning forutsatt fullt utleie det første året er på 10% av egenkapitalen, og den vil øke til ca 11% år 2, 12% år 3 osv grunnet indeksregulering av leieavtalene. Det en kan ta ut av Cashflow er ca halvparten av overskuddet grunnet behov for betaling av avdrag (som ikke er fradragsberettiget), men aller helst bør det bygges opp likviditet/reserve i selskapet de første årene. Når bygget begynner å nærme seg 10 år må en være obs på at da utløper leiekontraktene, og disse må fornyes. Hvis ikke får det dramatiske konsekvenser.
- Konklusjonen til Terje Eriksen var at skissen som de som har jobbet med Leangen ikke var realiserbar slik den var laget, det må eventuelt gjøres som skissert over. Det er ikke minimal risiko all den tid hele tomten må pantsettes hvis travet skal være med å dele en eventuell salgsgevinst i forbindelse med byggingen. Skal travet kjøpe ut næringsbyggene i ettertid må de ta opp og være ansvarlige for betydelige lån for å kjøpe ut partneren. Cash-flow'n vil ikke være av betydelig størrelse før etter flere år med god og sunn drift og spørsmålet er om travet er i stand til det. Generelt var Terje Eriksen veldig klar i sin konklusjon på at det ville være et stort tap for travet hvis de bare delsolgte eiendommen. Det ville gi lav salgsverdi og store tap for travet, i tillegg til at pengene som kom inn knapt vil dekke kostnadene med bygging av nye staller, kulvert, utbedring av banen samt tribune/dommertårn.
- Vi var også innom en del andre tema som Eriksen selv kan si noe om når han eventuelt møter styret i MNTF, men det viktigste av disse var nok at Prora Eiendom AS anslå verdien av Leangen til å være ca 1 milliard og at de var interessert i å kjøpe.

Til slutt vil jeg nevne at Terje Eriksen kjente Kolbjørn Selmer (han som har laget skissen) godt, og han trodde det ville være lurt at både han og Selmer var med i et felles møte med travet slik at man

hadde begge parter til stedet når man diskuterte realitetene i prosjekt Leangen. Og det er jeg helt enig i!

Mvh
for Styringsgruppa Nye Leangen
Trond Rønningen
Leder
Tlf. 915 15 092
E-post: trond.ronningen@blockwatne.no