

Historien om Hemsengården 1914 - 2006





Tomten

I 1914 kjøpte Carl Fredrik Hemsén de to naboeiendommene Munkedamsveien 4 og Bakkegaten 18 av verkseier A.L.Thune for kr 110 000. Herav ble kr 38 000 betalt kontant og resten dekket ved lån. Grunnarealet var til sammen 1440 m². og omfattet en tre-etasjers murgård med lagertomt, hvor CFH drev sin byggevareforretning.

Carl Fr. Hemsén 1868-1933

Fra 1925 foregikk den såkalte Rådhusekspropriasjonen da Oslo kommune kjøpte opp private eiendommer for å skaffe tomt til nytt rådhus og omregulering av hele Pipervika. Det ble budt totalt kr 268 000 for eiendommen, men ved iherdig motstand og juridisk assistanse klarte CFH å forhindre ekspropriasjon og i 1932 ble eiendommen endelig frigitt.



Bakkegaten, senere tilnærmet Haakon VII's gate til høyre

Byggeprosjektet

Da CFH døde i 1933 overtok hans sønn Einar forretningen.

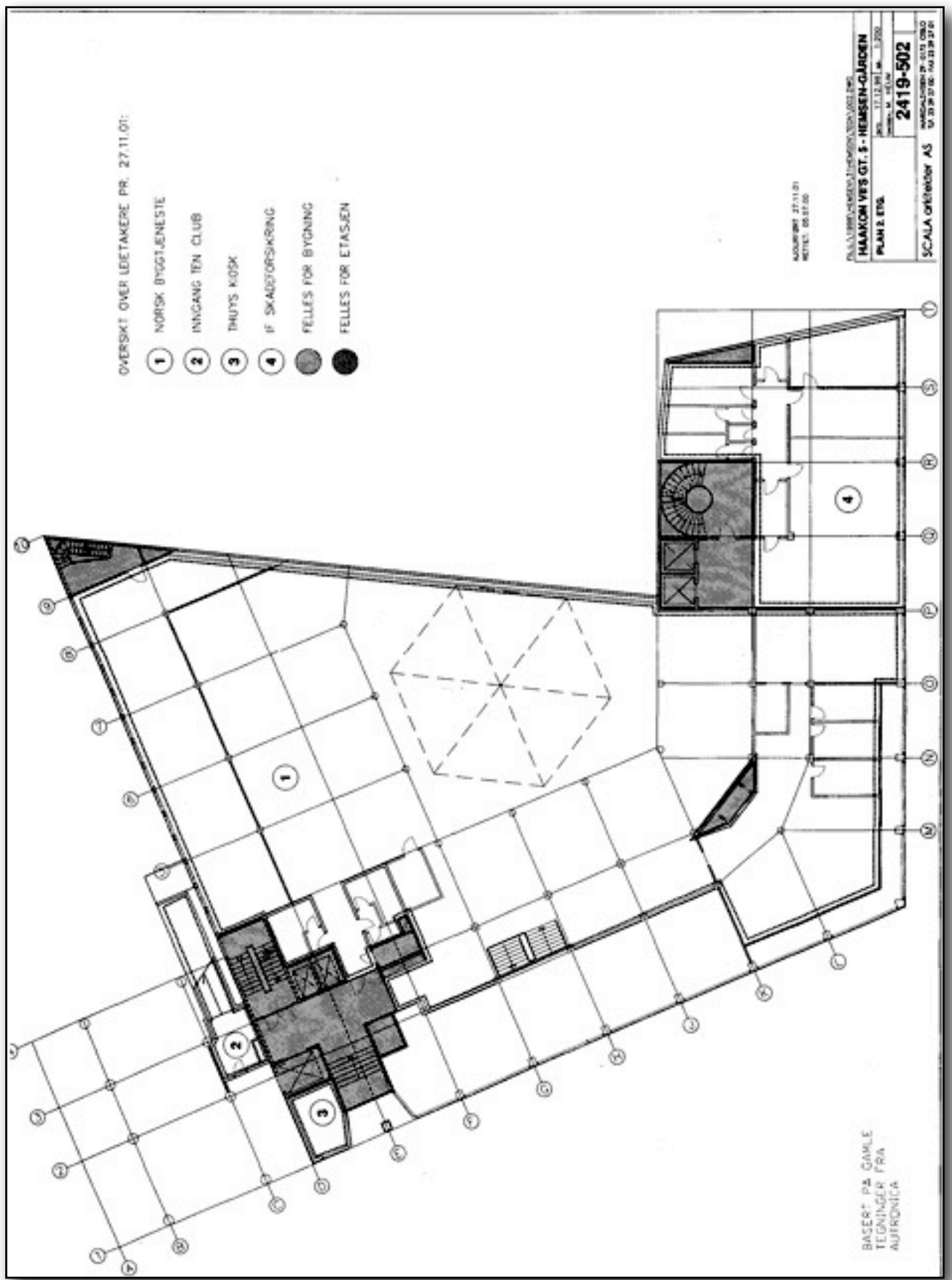
Arkitektfirmaet Blakstad & Munthe-Kaas ble engasjert for å prosjektere en forretningsgård langs den nyregulerte Haakon VII's gate og Munkedamsveien, med tillegg av 15m overbygg over Ringsgangen med innkjørsel til den nye gårdsplassen.

I 1939 ble den gamle bebyggelsen revet og firmaet flyttet til leide lokaler i Kirkegaten 15. Det var klart for å starte byggingen, men på grunn av krigsutbruddet ble prosjektet besluttet utsatt. (Man visste ikke da at det skulle gå 18 år før arbeidene kom i gang). Under den tyske okkupasjonen fra 1940 rekvirerte "Truppenwirtschaftslager der Waffen SS, Oslo" tomten til å bygge garasjer, og betalte en symbolsk leie (kr 8/m² pr år) som ikke engang dekket renter og skatt. Først i 1946 ble tomten frigitt igjen, og da av de britiske tropper.

Da Kitty (enken etter CFH) døde i 1950, ble aksjene i det planlagte Hemsengården AS fordelt med 1/3 til hver av Einar og hans to søstre Mossen og Lilleba, til sammen 114 aksjer, med pålydende kr 1000.



Fra byggingen av 9. etasje i 1988



I 1955 satte Hemsens advokat Oscar de Besche opp en økonomiplan for prosjektet med følgende hovedtrekk:

| Areal | |
|---------------------------------|---------------------|
| Netto tomteareal til bebyggelse | 1510 m ² |
| Gulvareal til utleie | 9100 m ² |

| Kostnader | |
|---|---------------|
| Byggekostnad, eks. tekn. installasjoner | kr 6.000.000 |
| Totalkostnad inkl. tomt | kr 10.350.000 |

| Finansiering | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. pr. pantelån | kr 5.000.000 |
| 2. pr. pantelån | kr 1.500.000 |
| Leietagerinnskudd til 2,5% p.a. | kr 2.600.000 |
| Tomteverdi ekskl. eldre pantegjeld | kr 1.250.000 |
| Sum | kr 10.350.000 |



Einar Hemsén 1895-1977

Med denne planen kunne familien beholde full eiendomsrett uten annet innskudd enn tomteverdien. Det var smått med penger i etterkrigstiden og familien hadde ikke noe kapital å sette inn.

Det var streng kredittregulering og begrensede lånemuligheter. Leietagerinnskuddene sikret toppfinansieringen, men betinget at leietagerne fikk langsiktige, gunstige kontrakter så lenge innskuddene ble stående.

Lønnsomhetsberegningen anslo totale leieinntekter på ca kr 700.000 som skulle gi et mindre overskudd, foruten en slags provisjon til aksjonærene på 5%.

I 1957 ble det innvilget byggetillatelse (innenfor rasjoneringsordningen siden krigen), og dette var den første privateide forretningsgården for utleie i Oslo etter krigen. Det bygningsmessige arbeidet ble overlatt til entreprenør Ragnar Evensen, som familien hadde et godt forhold til. Det ble utført etter regning med kostramme kr 6 mill. og fullført innenfor denne summen med et utmerket resultat.

Selskapet oppnådde et byggelån i Oslo Sparebank på kr 10 mill. som også skulle dekke tekniske installasjoner. Bygningen sto ferdig i begynnelsen av 1960, og regnskapet viste en sluttsum på ca. 10,7 mill.



Driften

Advokatfirmaet Heber og de Besche hadde klart å skaffe leietagere til hele gården. Disse overtok sine lokaler som råbygg, mens bygningen for øvrig ble ferdigstilt av gårdsselskapet. For å skaffe den første driftskapital begynte man å utstede leietagerobligasjoner før gården var ferdig. De største var Sigyn Forsikring, Norske Esso, Klosters Rederi, Vika Postkontor og Storm&Bull. Firma Carl F. Hemsens var blant de første som flyttet inn i sine nye kontorer i mars 1960.



Direktør Hemsens kontor.

Skrivestue.



Illustrasjon fra Carl F. Hemsens AS 75-års jubileumsbrosjyre 1967

Den 11. januar 1962 skiftet selskapet navn til Hemsengården AS og aksjekapitalen ble tidoblet til kr 1.140.000. Som styre ble valgt Einar som formann, og Mossen og Lilleba som medlemmer. På samme tid ble Mossens ektefelle Carsten Walter ansatt som gårdsbestyrer.

Gjennom 1960- og -70-årene var gården fullt utleid, men lønnsomheten var hemmet av leiekontraktenes strenge begrensning for husleieøkning så lenge innskuddene ikke var nedbetalt. Likviditeten var hele tiden stram og ennå i 1978 gjensto kr 2 mill. i leietagerobligasjoner.

I 1974 kom Elin og Sverre med i styret, og da Einar døde i 1977 var det naturlig at tredje generasjon overtok ledelsen. Sverre ble styreformann og Elin ble ny gårdsbestyrer. Fra 1978 ble advokat Cato Aall ansatt som ny forretningsfører. Etter hvert kom Roald, Hans Peter (Ellens mann) og Jon med i styret og vekslet om å ha formannsvervet.

Oljefyringsanlegget ble erstattet med fjernvarme, som etterhvert gjorde heltids vaktmester overflødig. Dermed sparte man driftsutgifter og flere lokaler ble frigjort til utleie.

I 1978 ble det innført pris- og inntektsstopp som medførte at husleie bare kunne økes for å dekke merutgifter til vedlikehold og forbedringer av lokalene. Derfor ble det satt i gang oppussing av korridorene, og da den nye Willoch-regjeringen i 1981 opphevet prisreguleringen hadde leietagerne forståelse for en kraftig økning av husleien. De resterende leietagerobligasjonene ble raskt nedbetalt og nå fulgte de glade 80-årene, da den årlige diskusjonen i styret om leieregulering var om vi skulle legge på 15% eller 25%, og det ble gjerne 25. Endelig ga gården skikkelig inntjening, som kort kan belyses ved at overskuddet etter skatt i 1978 var kr 150 000, mens det i 1989 var steget til kr 3.550.000.

Hele fortjenesten ble ikke tatt ut som utbytte. Med stor byggeaktivitet kunne man vente at det ville bli mer konkurranse i utleiemarkedet og nye krav til arbeidsmiljøet. Gården hadde ikke annen ventilasjon enn avtrekk fra toalettene, og derfor ble det satt i gang prosjektering av moderne ventilasjonsanlegg med kjøling for alle kontorene. Dette ble realisert i 1984 og kostet ca kr 10 mill., altså det samme som hele gården hadde kostet i datidens kroner.

I denne tiden ble det også investert i to andre eiendommer; "Mørkgården" i Østre Aker vei 101 i 1986 og St. Olavs gate 12 i 1987, like før krakket og fem års nedgangstider i eiendomsbransjen.

I årene 1986 og 89 var det kapitalutvidelse og endring i aksjestrukturen slik at den endte på kr 16.416.000 fordelt på 32.832 aksjer, pålydende kr 500.



Nye ventilasjonskanaler i alle korridorhimlinger

Påbygg

Det hadde lenge vært et ønske om å bygge ut Hemsengården til full 9. etasje og 7. og 8. etasjer på Ringsgang-fløyen, totalt 1305 m². Da byggetillatelse forelå i 1987 besluttet styret å foreta utvidelsen, til tross for den truende lavkonjunkturen. Påbygget sto ferdig i 1990 og kostet ca. kr 26 mill. Det tok lang tid å få leiet ut 9. etasje til fornuftige betingelser.



Familien på befaring under byggingen av 9. etasje i 1988



Over: Den nye etasjen inntegnet på fasadebilde fra 70-tallet.



Til høyre: Gården sett fra Viktoria terrasse 2006 under flaggheisingen. H-flagget ble laget spesielt høsten 2006 og heist den 16.10.06 kl 16:00 og firt ved overtagelsen.

I 1990-årene og senere

I 1992 utarbeidet styret den første strategiplanen for å håndtere det forverrede utleiemarkedet.

Roald overtok som gårdsbestyrer på deltid etter Elin i 1990. Inngangspartiene ble vesentlig oppgradert for at gården skulle gi et mer prestisjepreget førsteinntrykk. Fasadene ble pusset opp. Et databasert vedlikeholdssystem ble prosjektert og opprettet. Nytt brannvarslingsanlegg med varmesensorer ble prosjektert og installert.

I 1992 ble Lars Mengshoel (stefar til Christian Fredrik L. Hemsén) valgt til styret

I 1994 ble det innført aldersgrense for styremedlemmer og Lilleba, Hans Peter, Elin og Sverre gikk ut, mens Carl Peter Aaser, Christian P. Walter og Finn Berg (mannen til Cecilie Hemsén Berg) fra fjerde generasjon ble valgt inn i styret.

For å oppnå en mer profesjonell forvaltning av eiendommene ble Tschudi og Malling Eiendom AS, etter en utvelgelsesprosess i 1996, engasjert til å ta hånd om hele driften av vårt selskap. Det innebar at oppdragene til Cato Aall og Roald ble avsluttet.



Sommeren 2006

I 1998 ble det gjennomført betydelig oppgradering av ventilasjonsaggregatene, og heisene ble ombygget med automatiske dører.

Det ble vedtatt endringer i aksjekapitalen til kr 42.156.288 fordelt på 32.832 aksjer pålydende kr 1.284.

Mørk-gården ble solgt i 1998 uten gevinst og St. Olavs gt. ble solgt i 1999 med et gigantisk tap.

I 1999 trakk Jon seg fra videre styreverv og Lars ble deretter valgt til styreformann, noe han har vært siden.

Ny strategiplan ble utarbeidet i 2001, og mer planmessig vedlikehold og gradvis oppgradering av lokalene ble gjennomført. I 2002 var det en aksjonærundersøkelse for å kartlegge aksjonærenes ønsker og preferanser, og i 2005 en brukerundersøkelse for ros og ris fra leietagerne.

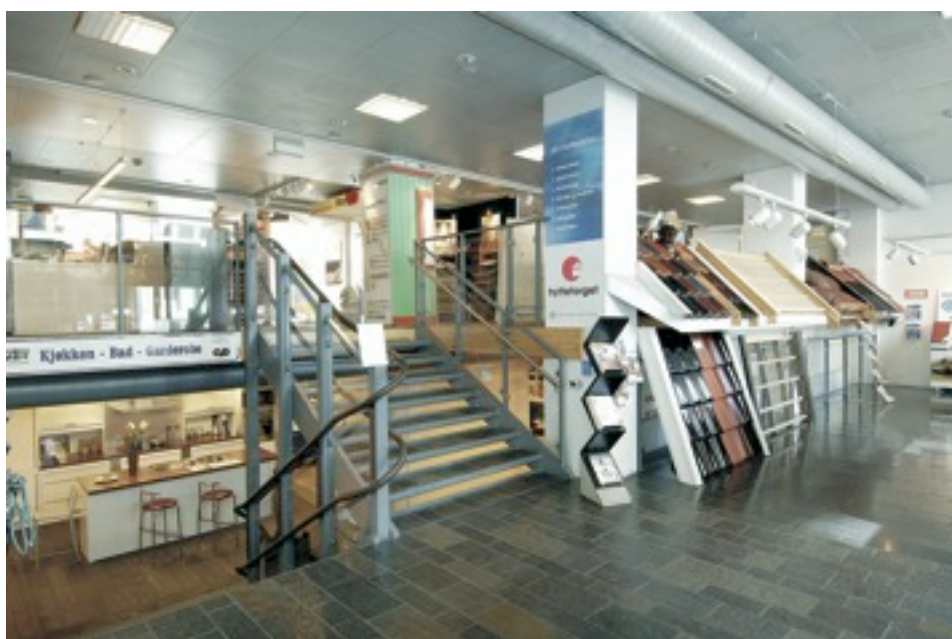
I slutten av 2003 utarbeidet konsulentfirma BER en grundig verditakst for eiendommen og anslo en salgsverdi på kr 241 mill. I de følgende år har det vært en voldsom prisutvikling i næringseiendom som reflekteres i at Hemsengården i 2006 ble solgt for mer enn det dobbelte av denne taksten, til Pecunia AS.



Lokaler oppgradert i 1999 (foto 2006)



Fra de nye etasjene i Ringsgangen, bygget 1990, ominnredet 2006

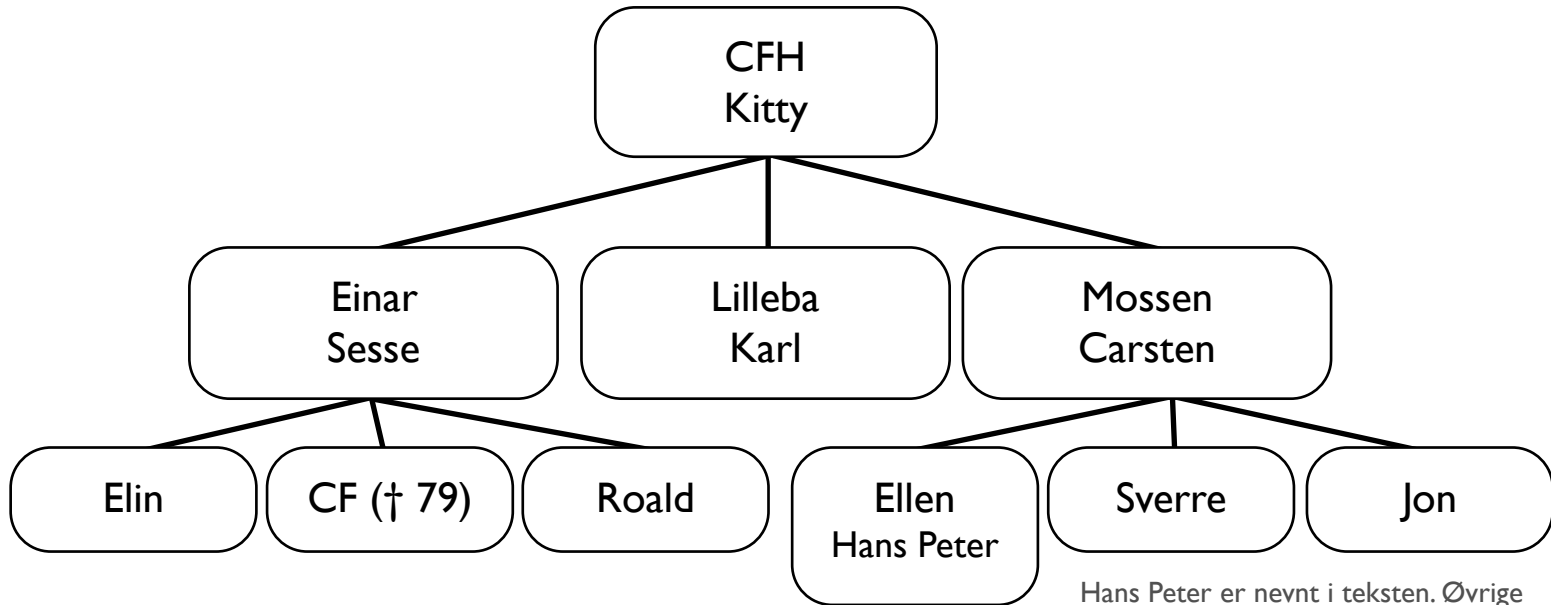


Øverst og midten: Lokalene til Norsk Byggtjeneste, innredet for Hyttetorget og Schmidt kjøkken (2006)



Café Sjakk Matt, Haakon VII's gate 5 (2006)

De første 3 generasjoner:



Hans Peter er nevnt i teksten. Øvrige ektefeller i 3. generasjon er utelatt

| Styre | '94 | '96 | '97 | '98 | '99 | '02 | '05 | '06 |
|----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Jon W. (leder) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | | | |
| Lars M (leder) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Roald H. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Carl P.Aa. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Christian W. | ✓ | ✓ | | | | | | |
| Finn B. | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | | |
| Helene H. f.W. | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Ingmar H. | | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Anne W. | | | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Leonard H. | | | | | | | | ✓ |
| Johan W. | | | | | | | | ✓ |

Det sittende styret ble gjenvalgt de utelatte årene.



Flagget, 450 x 320 cm, by night



Heftet finnes på

www.hemsen.no

Tekst: RH 12/06

Utforming: IH 01/07

Kilder: Gammelt og eget arkiv, SWs
historikk fra 1994

Bilder: Akershus Eiendom, IH,
arkivmateriale