



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	

Kjøpet av Torget 1 Larvik AS

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Saken tas til orientering

Saksbehandler: Rådgiver Terje Lund

SAMMENDRAG:

Kjøpet av Torget 1 Larvik AS er politisk behandlet to ganger tidligere, henholdsvis i KST- 157/21 og KST- 076/22. Denne nye behandlingen skyldes at 5 av formannskapets medlemmer har bedt om at Torget 1 settes på sakskartet.

Det bes i henvendelsen fra de 5 om at det i saken legges frem en økonomisk kalkyle over alle sider av kjøpet, herunder:

- 1) Leietakere og leietid
- 2) Kostnadsomfang og tidsperspektiv for oppgraderinger
- 3) Konsekvenser av et salg av Torget 1 Larvik AS
- 4) Orientering om verdigrunnlaget for kjøpesummen

Grunnlaget for kjøpet er grundig redegjort for gjennom saksframlegget og behandlingen av de to tidligere politiske sakene.

Til de i denne saken etterspurte oversikter og orienteringer er vurderingene som følger:

Leietakere og leietid

Det er i dag 15 leietakere i bygget. Disse har, som det også fremgikk i de tidligere politiske behandlingene av kjøpet, en varierende lengde på sine leieforhold. Leieperioden for leietakerne har en utløpstid fra 30/7-2024 til 31/12-2036. I tillegg er det for flere av leietakerne gitt en rett til

forlengelse, fornyelse eller fortrinn til videre leie, noe som kan øke leietiden ytterligere. Årlig leieinntekt for 2023 er budsjettet av tidligere eier med NOK 3 600 000,-.

Kostnadsomfang og tidsperspektiv for oppgraderinger

Som det fremgår av saksfremlegget til KST 076/22 var det ikke tatt endelig stilling til hva bygget skal benyttes til. Det fremgår dog at beliggenheten må anses å være meget god for et fremtidig rådhus. Selskapet og dermed eiendommen har vært i kommunalt eie i kun 2 måneder og det foreligger fortsatt ikke avklaringer om kommunens benyttelse av bygget. Omfanget av nødvendige oppgradering vil være avhengig av hvilken bruk som velges, og hvilke tilpasninger som vil kreves. Dette vil igjen være helt avgjørende for kostnadsomfanget og tidsperspektivet for oppgraderinger og tilpasninger.

Konsekvenser av et salg av Torget 1 Larvik AS

Ved et salg av selskapet vil den økonomiske risikoen i hovedsak være den eventuelle negative differansen mellom den betalte kjøpesum og salgssummen som oppnås ved salget. Dette vil dermed være avhengig av markedssituasjonen på tidspunktet for salget. Renteoppgangen i den senere tid vil kunne innebære økt risiko. Et salg vil på den annen side redusere finanskostnadene som oppsto ved kjøpet av selskapet.

Et salg vil videre innebære at Larvik kommune ikke får innfridd intensjonene med dette strategiske kjøpet slik de fremkommer av de tidligere politiske sakene om kjøpet. Dette omfatter intensjonen med er å sikre torgområdet som aktivitetssentrum, sikre fleksibilitet i kommunal virksomhet i sentrumskjernen og sørge for kommunalt initiativ til eiendomsutvikling i et fortsatt uavklart område. I tillegg vil et salg kunne skape en risiko for at kommunen ikke vil få til en rådhusløsning i det området som byplanleggingen legger opp til.

Orientering om verdigrunnlaget for kjøpesummen

Muligheten for kjøpet av eiendommen ble tilbudt Larvik kommune utenfor markedet. Dette fremkommer i saksfremlegget i KST- 076/22: «kommunen er eneste aktuelle kjøper, og at eier vil beholde selskapet og eiendommen dersom kjøpsavtale med kommunen ikke inngås». Dette innebærer at man ikke får fastslått den faktiske markedsverdien på salgstidspunktet, da dette kun lar seg fastslå gjennom et salg i markedet. Den avtalte kjøpesum på NOK 70 000 000,- var i samsvar med en av de foreliggende verdivurderinger, og over en tidligere verdivurdering og en takstmanns gjennomgang av den foreliggende verdivurdering. Tilbudt kjøpesum fra selger ble akseptert med grunnlag i en totalvurdering av de foreliggende vurderinger og rapporter sammenholdt med det entydige politiske vedtaket i KST-076/22

HANDLINGSROM:

- Kommunestyresak: KST-157/21 den 10/11-2021
- Kommunestyresak: KST-076/22 den 11/5-2022
- Melding til kommunestyret: KST-191/22, den 14/12-2022

Disse sakene følger vedlagt denne saken, dog med sladding av side 4 i verdivurderingen fra Akershus Eiendom AS av hensyn til taushetsplikt for forretningsforhold som er av konkurransemessig betydning. Dette med hjemmel i offentlighetsloven § 13 første ledd jfr. forvaltningsloven §13 første ledd nr.2. Siden inneholder oversikt over leietakere, leiepriser og leietider.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

I kommunestyresak KST-176/21 ble det vedtatt mot 8 stemmer å gi Kommunedirektøren anledning til å kjøpe eiendommen for inntil 55,0 MNOK.

Som følge av nytt nivå på aktuell kjøpesum samt endrede leietider flere av leietakere i bygget ble ny sak løftet for politisk behandling. I kommunestyresak KST-076/22 ble det vedtatt mot 1 stemme å gi Kommunedirektøren anledning til å kjøpe eierselskapet for inntil 75,0 MNOK. Det ble samtidig vedtatt at fullmakten gis under forutsetning at følgende gjennomføres før eventuelt kjøp:

- Innhenting av profesjonell takstmann for gjennomgang av foretatt verdivurdering
- Innhenting av tilstandsrapport på eiendommens bygningsmasse
- Innhenting av selskapsgjennomgang(due diligence) av selskapet, VP Eiendom AS

Kjøpekontrakt på 100% av aksjene i selskapet Torget 1 Larvik AS ble inngått med en kjøpesum på 70,0 MNOK den 5/12-2022.

Melding om salget ble sendt kommunestyret den 6/12-2022 og behandlet i KST- 191/22 i kommunestyret den 14/12-2022, med vedtaket. «meldingene tas til orientering». I denne meldingen fremkommer blant annet at driften av selskapet skal fremmes i egen sak i løpet av våren 2023. Meldingen inneholder også informasjon om finansiering av kjøpet og om når kommunen sannsynligvis kan ta bygget i bruk.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

De økonomiske konsekvensene er i hovedsak ikke forandret i forhold til det som fremgår i de to tidligere politiske sakene om kjøpet av Torget 1. Det er dog ett forhold som siden våren 2022 har endre seg betydelig og det er rentenivået. Det fremgår av saksfremlegget til KST-076/22 at rentebelastningen for et lån på 75,0 MNOK utgjør en årlig rentekostnad på 1,5 MNOK med en rente på 2%. En årlig rentekostnad for et lån på 70,0MNOK vil i dag med en rente på 4% utgjøre 2,8 MNOK. Med tillegg av låneavdrag og øvrige eierkostnader vil dette overstige leieinntektene.

Da planene for kommunal bruk og tidspunktet for dette ikke er avklart foreligger det på nåværende tidspunkt ingen oversikt hvilke tilpasninger som er nødvendige, og dermed hvilket økonomisk omfang dette vil få.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Ikke vurdert.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Når det gjelder leietakersituasjonen og deres kontraktsfestede leietider er det stor variasjon. Som det fremgår i de tidligere politiske sakene vil tilgjengeligheten variere i bygget og i etasjene. Flere leietakere har langvarige kontraktsfestede leieforhold som vil måtte respekteres, og som innebærer at fullstendig kommunal utnyttelse ligger langt frem i tid.

Markedsverdien av en eiendom kan kun fastsettes gjennom et gjennomført salg i markedet. Verdivurderinger og verditakster foretatt av meglere og takstmenn er ikke en fastsettelse av markedsverdien, men deres vurdering av hva prisen for en eiendom antas å ville ha i markedet. Dette med grunnlag i deres kjennskap til eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Ved et salg utenfor markedet som i dette tilfellet, vil derfor en kjøper måtte foreta egne vurderinger av de foreliggende verdivurderinger og annen informasjon om salgsobjektet. Dette må igjen vurderes opp mot grunnlaget og intensjonen med kjøpet. I dette kjøpet var tilbudt kjøpesum fra selger på 70,0 MNOK, en kjøpesum som var i samsvar med en av verdivurderingene og over en tidligere verdivurdering og en takstmanns vurdering. Tilbudt kjøpesum ble akseptert med grunnlag i de foreliggende rapporter og vurderinger, sammenholdt med det entydige politiske vedtaket i KST-076/22.

Når det gjelder behovet for fremtidig oppgradering av bygningsmassen, eventuelt påbygg og tilbygg, er dette ennå ikke avklart. Dette vil kreve en grundig og omfattende planlegging både av hva bygget skal inneholde og når dette er aktuelt og mulig å iverksette. Denne planleggingsprosessen vil igangsettes og foreslåtte løsninger for fremtidig utnyttelse av eiendommen vil forelegges for politisk behandling. Dette innebærer at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger økonomiske oversikter over kostnadsomfanget med oppgradering og tilpasning.

I utgangspunktet vil Torget 1 Larvik AS når som helst kunne selges. Den økonomiske risikoen ved et salg vil i hovedsak være knyttet til den eventuelle negative differansen som oppstår mellom kjøpesum og oppnådd salgssum på salgstidspunktet. Tilstanden i eiendomsmarkedet på tidspunktet for et salg vil med andre ord være avgjørende. Det økte rentenivået vil ved et salg i den nærmeste fremtid være et forhold som vil kunne øke denne risikoen. Et salg vil på den annen side bidra til en reduksjon i de årlige finanskostnadene for Larvik kommune som eier av Torget 1 Larvik AS.

Et salg vil dog videre innebære at intensjonene bak dette strategiske kjøpet ikke nås, noe som kan få negativ betydning for aktivitetsnivået og utviklingsinitiativet i byens Torgområde.

Gjennom ervervet av Torget 1 har kommunen gitt seg selv en fremtidig rådhusløsning i sentrum, i det området som byplanleggingen legger opp til at et slikt bygg skal ligge. Ved ikke å beholde eiendommen vil kommunen kunne komme i en situasjon hvor etablering av et rådhus i sentrum ikke lar seg gjennomføre.

Vedlegg:

KST 157-21

KST 076-22

Melding om kjøp av Torget 1