

NOTAT TIL UTSATT SAK FSK 020/24 - KOMMUNAL UTNYTTELSE AV TORGET 1 OG KONSEKVENSENE AV DETTE

Denne saken ble utsatt ved behandlingen i FSK 07.02.2024. Av vedtaket fremgår det at saken skal fremmes på nytt i møterunde 3 i mai 2024. Av hensyn til avklaringsbehov, og etter avtale med ordfører, fremmes saken på nytt allerede i møterunde 2 i mars 2024. I den forbindelse har ordfører bedt om et notat til saken om økonomi og kostnadsanslag for alternative løsninger.

Det gjøres oppmerksom på:

- Kostnadsanslag er grove anslag med utgangspunkt i erfaringstall og ikke med grunnlag av en konkret vurdering av Torget 1. Tallene er oppgitt uten usikkerhetsfaktor og er utarbeidet for å illustrere mulige kostnadsforskjeller.
- Kostnadsanslag er inkl. mva., mens låneopptak regnes som investering eks. mva.
- Tallene inkluderer ikke kjøpesummen for bygget.

Anslåtte kostnader med innvendig totalrenovering av eksisterende bygg

De tekniske anleggene og den tekniske infrastrukturen er over forventet levetid, og det må påregnes utskifting. Bygget er per i dag oppvarmet med elkjel, noe som ikke er hensiktsmessig, da det blir uforholdsmessig høye kostnader til energi. Ved en totalrehabilitering anbefales det samtidig å knytte bygget til fjernvarme, alternativt etablere brønnpark. Kostnad til dette er ikke med i overslaget, da det avhenger av valgt løsning. Bygget i seg selv er solid og godt bygget, med gode etasjehøyder i underetasjer, 1 og 5 etasje. Etasjehøyden i 2,3 og 4 etasje er noe begrenset, som gjør at man må planlegge tekniske anlegg på en god måte.

Kostnadsanslaget forutsetter følgende:

- Tilknytning til fjernvarme er ikke medregnet / evt etablering av brønnpark med tilhørende varmpumper
- Det er forutsatt at hovedsikring og vanninntak inn i bygget er stort nok
- Løst inventar er ikke medtatt, kun fast inventar
- Prisregulering er ikke medtatt
- Avsetninger for tillegg og endringer er ikke medtatt
- Ytre fasade er ikke medtatt, ut over vindusutskifting

Basert på ovennevnte forutsetninger vil man anslå kr 30 000,- inkl mva pr / m2 pr februar 2024 for en slik totalrenovering. Dette gir en totalkostnad på kr 105 000 000,- inkl mva. for 3 500 m2.

Ved beregning av finansieringskostnader ved lån i kommunal regi benyttes i dag serielån med en rente på 5,2 % og en nedbetalingstid på 23,6 år. En investering på kr 105 000 000,- gir et behov for et lån på kr 84 000 000,-. Dette vil gi en rentekostnad på kr 4 368 000,- første år, som så årlig reduseres i takt med nedbetaling. Total rentekostnad over nedbetalingstiden blir på kr 54 600 000,-. Årlig avdrag i nedbetalingstiden vil være kr 3 500 000,-.

Anslåtte kostnader med riving av eksisterende bygg (over bakken) og oppføring av nytt rådhus

Kostnaden med oppføring av et nybygg på 3 500 m² anslås til å ligge mellom kr 34 000,- og 41 000,- pr. m². Dette gir en total kostnad på mellom kr 120 000 000,- og 145 000 000,- inkl. mva.. Et nybygg på 5 000 m² vil gi en total kostnad på mellom kr 170 000 000,- og 205 000 000,- inkl. mva.

Tallene her er basert på gjengs priser på samhandlingsentrepriser i dagens marked (prisene er sjekket med store aktører i bransjen (Hent, Backe, NRC Kept og Saneringsteknikk).

Lånekostnadene vil her anslagsvis bli:

Investering på kr 145 000 000,- gir lån på kr 116 000 000,-

- Rentekostnad i år 1: kr 6 032 000,-
- Total rentekostnad over nedbetalingstiden: kr 75 400 000,-
- Årlig avdrag i nedbetalingstiden: 4 833 000,-

Investering på kr 205 000 000,- gir lån på kr 164 000 000,-

- Rentekostnad i år 1: kr 8 528 000,-
- Total rentekostnad i nedbetalingstiden: kr 106 600 000,-
- Årlig avdrag i nedbetalingstiden: kr 6 833 000,-

I tillegg kommer kostnader med riving av eksisterende bygg på ca. 3 500 m² (over bakken), som anslås til å ligge på mellom kr 950,- og 1 250,- pr. m² inkl. mva. Dette gir en samlet rivingskostnad på mellom kr 3 325 000,- og 4 375 000,- inkl. mva.

I tabellform blir kostnadene ved de forskjellige alternativene slik:

	<i>Renovering</i>	<i>Ny bygg 3500 m2</i>	<i>Ny bygg 5000 m2</i>
<i>Investering inkl. mva. kr</i>	105 000 000	145 000 000	205 000 000
<i>Låneopptak kr</i>	84 000 000	116 000 000	164 000 000
<i>Rentekost 1. år (5,2 %) kr</i>	4 368 000	6 032 000	8 528 000
<i>Avdrag (24 år) kr</i>	3 500 000	4 833 000	6 833 000
<i>Sum rente og avdrag 1. år</i>	7 868 000	10 865 000	15 361 000

Anslåtte kostnader med fortsatt innleie av lokaler til kommunehus/rådhus

Kommunens årlige leiekostnad i Feyersgate 7 utgjør i 2024, kr 8 080 000,- ekskl. mva. Ved fortsatt innleie av lokaler på dette nivået i en periode som tilsvarer nedbetalingstiden på kommunalt lån, gir dette et totalt leiebeløp på kr 190 720 000,-.

Det er vanskelig å forutse hva fremtidige leiekostnader vil bli, men vi kan se bakover. Økning siste 10 år er 36,6 % feks, dvs om utviklingen fortsetter vil leie for feks F7 om 10 år være i overkant av 11 millioner, og om 20 år 15,1 millioner.

Økonomiske utfordringer i eierselskapet, Torget 1 Larvik AS

En uavklart situasjon i forhold til fremtidig bruk av Torget 1 skaper også utfordringer i forhold til selskapets drift og byggets forvaltning.

Selskapets økonomi og likviditet

Som følge av konkurs og opphør av leieforhold i bygget, og manglende mulighet for inngåelse av nye leieforhold, vil selskapet etter all sannsynlighet få et negativt resultat i 2024.

Allerede i april i år vil det oppstå likviditetsutfordringer. Dette som følge av lavere leieinntekter, tilbakebetaling av felleskostnader og forfall for selskapets lån på ca. kr 19 000 000,-. Denne utfordringen søkes i første omgang løst i selskapet gjennom reforhandling av låneavtalen ved å ta opp nytt lån utover refinansieringen. Det er risiko for å utløse behov for et økonomisk bidrag fra kommunen som eier dersom forespørselen om en økning i lån ikke realiseres. Dette vil kommunedirektøren eventuelt måtte komme tilbake til politikken med.