



Arkiv:

JournalpostID: 22/44555

Saksbehandler: Terje Lund

Dato: 27.04.2022

Saksframlegg

Unntatt offentlighet § 23 1. ledd

Saksnummer.	Utvalg	Møtedato
059/22	Formannskapet	04.05.2022
076/22	Kommunestyret	11.05.2022

Sak unntatt offentlighet til formannskapet 4.5. og kommunestyret 11.5.2022 Erverv av sentral semtrumseiendom

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til enten å erverve selskapet VP Eiendom AS som er eier av Torget 1 bestående av eiendommene 3020/1547 og 2290 eller å erverve eiendommen Torget 1, bestående av 3020/1547 og 2290 for en kjøpesum inntil kr. 75 MNOK.
2. Fullmakten gis under forutsetning at følgene gjennomføres før eventuelt kjøp:
 - Innhenting av profesjonell takstmann for gjennomgang av foretatt verdivurdering
 - Innhenting av tilstandsrapport på eiendommens bygningsmasse
 - Innhenting av selskapsgjennomgang(due dilligence) av selskapet, VP Eiendom AS
3. Kjøpesummen dekkes gjennom låneopptak

Saksbehandler: Virksomhetsleder Terje Lund

Formannskapet 04.05.2022

Møtebehandling:

Møtet ble lukket for å diskutere hvorvidt saken skulle behandles for lukkede dører med hjemmel i kommuneloven § 11-5 tredje ledd bokstav b).

Møtet ble åpnet for votering, og det ble vedtatt å behandle saken for lukkede dører med 12 mot 1 stemme, og møtet ble deretter lukket for behandling.

1=FRP 1

Advokat Terje Lund informerte i saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble tatt opp til votering og anbefalt vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

5=FRP 2, MDG 1, BL 1, SP 1

8=AP 3, H 2, SP 1, KRF 1, SV 1

FSK - 059/22 Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til enten å erverve selskapet VP Eiendom AS som er eier av Torget 1 bestående av eiendommene 3020/1547 og 2290 eller å erverve eiendommen Torget 1, bestående av 3020/1547 og 2290 for en kjøpesum inntil kr. 75 MNOK.
2. 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 dilligence) av selskapet, VP Eiendom AS
3. Kjøpesummen dekkes gjennom låneopptak

Kommunestyret 11.05.2022

Møtebehandling:

Forslag til alternativ formulering, vedtakspunkt 3., foreslått av Morten Riis-Gjertsen, Høyre

Administrasjonen utreder alternativt et erverv ved å foreslå for primær oppgavefondets styre å la Primær oppgavefondet stå for kjøp og finansiering av denne eiendommen og leie den ut til kommunen som Rådhus på kommersielle vilkår. Å kjøpe for å leie ut til internt vil fremstå som en risikofri investering for primær oppgavefondet. Forutsetningen er at kommunen skal behandles som en leietager og POF opptre som eier.

Møtet ble lukket for å diskutere hvorvidt saken skulle behandles for lukkede dører med hjemmel i kommuneloven § 11-5 tredje ledd bokstav b), jf. offl. § 23 første ledd.

Kommunestyret må vurdere om det foreligger «tungtveiende offentlige interesser» som tilsier at møtet lukkes. Kommunens forhandlingsposisjon i et salg og forretningsmessige forhold tilsier i dette tilfellet at det er tungtveiende offentlige interesser.

Også vilkår om at opplysningene kunne vært unntatt fra innsyn etter offentlighetslova – i dette tilfellet offl § 23 første ledd om det offentlige sin forhandlingsposisjon.

Møtet ble åpnet for votering, og det ble enstemmig vedtatt å behandle saken for lukkede dører, og

møtet ble deretter lukket for behandling.

Innsendt forslag fra Riis-Gjersen ble ikke løftet i møtet, og er dermed ikke å anse som fremmet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble tatt opp til votering og ble vedtatt med 36 mot 1 stemme.
1=SP

KST - 076/22 Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til enten å erverve selskapet VP Eiendom AS som er eier av Torget 1 bestående av eiendommene 3020/1547 og 2290 eller å erverve eiendommen Torget 1, bestående av 3020/1547 og 2290 for en kjøpesum inntil kr. 75 MNOK.
2. 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 dilligence) av selskapet, VP Eiendom AS
3. Kjøpesummen dekkes gjennom låneopptak

UNNTAK FRA INNSYNSRETTE

I henhold til Offentlighetsloven § 23, 1. ledd kan det gjøres unntak fra innsynsretten når det er påkrevd av hensyn til forsvarlig gjennomføring av offentlig økonomiforvaltning. Dette vil blant annet kunne gjelde der kommunens forhandlingsposisjon vil kunne skades eller hindres ved utøvelse av privatøkonomiske interesser, for eksempel i forbindelse med kjøp, salg og avtaleinngåelser.

Denne saken omhandler kommunens mulige fremtidige forhandlingsposisjon som kjøper av fast eiendom. Innsyn i dokumentene og åpen saksbehandling vil kunne skade denne posisjonen, og saken unntas derfor fra innsynsretten og behandles i lukkede møter.

SAMMENDRAG:

Denne saken var senest oppe til politisk behandling i kommunestyret den 10.11.2021. Dette ga følgende vedtak:

«KST - 157/21 Vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å erverve eiendommen Torget 1 bestående av Gnr 3020 bnr 1547 og 2290 for kjøpesum inntil kr. 55 000 000,-
2. Ordfører gis fullmakt til å kommunisere at det er eiendommen Torget 1 som er forhandlingstema. De øvrige deler av Kommunestyrets forhandlingsfullmakt er fortsatt unntatt offentlighet.»

Saken fra 2021 følger som vedlegg til denne saken.

Som følge av endringer i det som var grunnlaget for behandlingen i KST-157/21 vil det være nødvendig med ny behandling av saken. Dette skyldes først og fremst endret

prisnivå samt nye forutsetninger knyttet til tidspunktet for lokalenes tilgjengelighet.

Eier av eiendommen har foretatt en verdivurdering av eiendommen. Akershus eiendom, en annerkjent aktør innenfor næringseiendom, har vurdert eiendommen til å ha en forventet salgsverdi på mellom 66,5 og 73,5 MNOK. Verdivurderingen følger som vedlegg til saken. I tillegg har mange av de eksisterende leietakerne i bygget forlenget sine leieavtaler, noe som medfører en utsettelse av tidspunktet for når kommunens kan ta bygget i bruk.

Eierselskapet, VP Eiendom AS, har videre bestemt at salgsobjektet av skattemessige hensyn vil være selskapet og ikke eiendommen. De har også bestemt at selskapet med eiendommen ikke vil bli lagt ut for salg i det åpne marked. De har likevel tatt kontakt med Larvik kommune og bedt om en bekreftelse av interessen for eiendommen, og samtidig tilbud kommunen om å gå inn i kjøpsforhandlinger. Kommunens interesse er bekreftet overfor eier, mens eventuelle forhandlinger ikke vil bli innledet før etter politisk behandling av denne saken. Dette innebærer at kommunen er eneste aktuelle kjøper, og at eierne vil beholde selskapet og eiendommen dersom kjøpsavtale med kommunen ikke inngås.

Det skal i denne saken tas stilling til om Kommunedirektøren skal gis utvidet fullmakt til å erverve selskapet og dermed eiendommen Torget 1. Det skal videre tas stilling til hvilke forutsetninger som skal stilles for utøvelsen av fullmakten.

Som det fremgår av saken fra 2021, fremlegges den også denne gang for at Larvik kommune skal kunne gis en mulighet til et strategisk erverv av en meget sentralt beliggende eiendom øverst på Torget i Larvik by. Torget 1 med sin beliggenhet vil kunne være det «riktige» stedet for etablering av Larvik kommunes fremtidige rådhus. Hovedargumentene er fortsatt:

Sikre torgområdet som aktivitetssentrum gjennom kommunalt eierskap

Sikre fleksibilitet i fremtiden for kommunen i forbindelse økt fremtidig behov for kommunal virksomhet i sentrumskjernen.

Skape attraktivitet i sentrumskjernen gjennom kommunalt initiativ til eiendomsutvikling. Kommunen «ta føringen» i et område som oppfattes noe uavklart(fremtidig jernbane/stasjon)

Et kjøp av eiendommen vil innebære en umiddelbar investering for kommunen på mellom 65 og 75 MNOK. I påvente av kommunal benyttelse av lokalene i bygget anslås årlige leieinntekter med nåværende leietakersituasjon til å ligge på ca. 3,4 MNOK.

For øvrig vises det til det som fremgår av sammendraget i sak KST – 157/21.

HANDLINGSROM:

Følgende vil være førende for håndteringen av denne saken:

- Avhendingsloven
- EØS regler vedrørende offentlig støtte
- Kommunedelplan for Larvik by med sentrumsstrategi 2021-2033
- Byutviklingsprogrammet vedtatt i KST -175/21

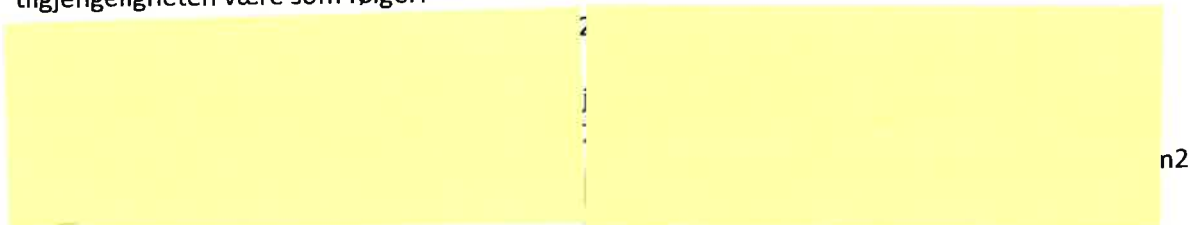
FAKTISKE OPPLYSNINGER:

I forhold til det som fremgår av faktiske opplysninger i KST – 157/21, er følgende opplysninger nå

tilkommet:

Det er foretatt en oppdatert verdivurdering av eiendommen av Akershus eiendom, en vurdering som resulterte i en forventet salgsverdi på mellom 66,5 og 73,5 MNOK.

Ny leietakeroversikt med oppdaterte leieavtaler er mottatt fra eier. I henhold til oversikten vil tilgjengeligheten være som følger:



Eiendommen vil måtte erverves gjennom kjøp av eierselskapet.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Et kjøp av eiendommen vil innebære en umiddelbar investering for kommunen på mellom 65 og 75 MNOK. Et låneopptak på 75,0 MNOK,- vil gi en årlig rentekostnad på 1,5 MNOK(2,0%), og årlige eierkostnader anslås til å ville ligge på ca. 500 000,-. Årlige leieinntekter med nåværende leietakersituasjon til å ligge på ca. 3,4 MNOK, noe som vil gi et årlig driftsoverskudd på ca. 1 500 000,-

Med kommunens nedbetalingsforpliktelse(ca. 26 år), gir dette årlige avdrag på ca. 2,9 MNOK for et lån på 75,0 MNOK. Legger man til renter og eierkostnader gir dette årlige finanskostnader på ca. 4,9 MNOK.

I forbindelse med at kommunen selv tar bygget i bruk, vil man måtte påregne til dels omfattende investeringer kostnader til renovering og eventuelle utvidelser. Det er likevel slik at dagens leiekostnad i Feyers gate 7 på ca. 7,1 MNOK. vil tilsvare finanskostnadene til en eiendomsinvestering på ca. 120,0 MNOK.

Innleie av et helt nytt eller nyrenovert leieobjekt på størrelse med Torget 1(ca. 4 500 m²) i Larvik sentrum antas å ville innebære en årlig leiekostnad på mellom 7,0 og 9,0 MNOK. Byggekostnaden ved nyoppføring av et kontorlokale ligger i henhold til Norsk prisbok på ca. 42 600 pr. m², og vil gi en byggekostnad på ca. 192,0 MNOK for et kontorbygg på 4 500 m².

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Kommunalt eiendomsserverv og eiendomsutvikling i kommunal regi i sentrumskjernen vil være et sterkt bidrag til økt aktivitet i Larvik sentrum. Dette vil igjen bidra til privat initiativ som gir befolkningsvekst, verdiskaping og økt kompetanse.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Alternativ løsning vil være ikke å gi Kommunedirektøren fullmakt til å kjøpe selskapet/eiendommen.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Etter Kommunedirektørens oppfatning bør det søkes å erverve eiendommen selv om man på nåværende tidspunkt ikke har avklart hva den skal benyttes til, og når den vil være tilgjengelig for full kommunal utnyttelse. Med andre ord et strategisk eiendoms kjøp av en eiendom og et bygg som med sin beliggenhet vil kunne være meget godt egnet til kommunal virksomhet, og da i særdeleshet et fremtidig rådhus.

I henhold til gjeldende leieavtaler i bygget vil ca. 1900 m²(eksklusive utleielokale) bli tilgjengelig innen utløpet av 2027 ledig, mens ca. 1500 m² vil være tilgjengelig senere enn dette tidspunkt og senest i 2042(ca. 250 m²). 2027 er tidligste tidspunkt for avslutning av leieforholdet i Feyersgate 7.

Variasjonen i tilgjengeligheten vil skape utfordringer i forhold til avklaring av tidspunkt for

etablering av et fullverdig kommunalt administrasjonsbygg på eiendommen. Oversikten er basert på kontraktsfestede leietidsbetingelser, mens erfaring tilsier at enkelte leietakere vil få et behov for tidligere avvikling enn avtalt. Dette vil kunne gi tidligere tilgjengelighet i deler av bygget. Det gjøres også oppmerksom på at dette er et "levende" utleiebygg, og leietaker situasjonen vil endres underveis i prosessen.

Som følge av omfanget av leietakere og gjenværende leietid for disse, vil selskapet og/eller eiendommen måtte drives og forvaltes i en lengere periode. Kommunen vil ved et kjøp dermed måtte avsette kompetanse og kapasitet til å besørge denne utleieforvaltningen av eiendommen.

Som følge av usikkerhet knyttet til foretatt verdivurdering, bygningens tilstand og selskapets innhold er Kommunedirektøren av den oppfatning at det i forkant av et kjøp bør foretas vurderinger som synliggjør hva som kjøpes, og som reduserer risikoen for negative overraskelser. Følgende vurderinger bør derfor gjennomføres:

1) Gjennomføre en ny verdivurdering.

Et takstselskap/takstmann med kjennskap til denne type eiendom innhentes for å gjennomgå og vurdere tallene og resultatet av den foretatte verdivurdering.

2) Tilstandsvurdering av hele bygningsmassen

Godkjent takstmann med kjennskap til denne type bygg innhentes for å gjennomføre en fullstendig tilstandsvurdering av hele bygningsmassen.

3) Gjennomgang («due diligence») av eierselskapet

Av skattemessige hensyn vil det eierselskapet som vil måtte kjøpes, og at eiendommen overtas som en del av selskapet. Dette utløser nødvendigheten av en gjennomgang av selskapet(en due diligence). Dette vil gi en oversikt over hva selskapet inneholder og omfatter, og dermed hva som følger med i kjøpet.

Til tross for usikkerheten knyttet til tidspunktet for når alle lokalene i eiendommen vil være tilgjengelig, er Kommunedirektøren av den oppfatning at eiendommen av strategiske hensyn bør erverves. Dette vil på sikt sikre kommunen etablering av dette signalbygget på Torget i Larvik by og derigjennom gi et solid bidrag til sentrumsaktiviteten i fremtiden. Forutsetningene i innstillingen vil på en god måte sikre denne eiendomsinvesteringen og begrense eventuelle fremtidige og i dag ukjente konsekvenser. Dersom det senere skulle intrefte noe som medfører ny vurdering av behovet for lokaler eller plasseringen av disse, er kommunedirektørens vurdering av en eiendom som dette ikke vil være vanskelig å selge igjen. Den økonomiske risikoen antas derfor ikke å være særlig stor, gitt at de undersøkelser som er beskrevet ovenfor gjennomføres og ikke avdekker ukjente forhold som vesentlig kan påvirke konklusjonen om å erverve eiendommen.

For øvrig vises til det som fremgår under vurderinger og konsekvenser i KST – 157/21.

1.

Vedlegg:

Tittel

KST-157.21

Verdivurdering Torget 1