

VERDIVURDERING

**Festiviteten
Storgata 33, 3256 Larvik**

GNR 3020 / BNR 2004, 3805 LARVIK KOMMUNE



Mai 2020



VERDITAKST

Over: Storgata 33, 3256 Larvik
Gnr:/Bnr: 3020/2004

Hjemmelshaver: Larvik Kommune – Org. nr: 918 082 956

Rekvirent: Larvik Kommune

Ved befaring møte: Terje Lund – Larvik kommune
Kjell Inge Bjørnstad – Larvik Kommune
Petter Nord – Nord Taksering as
Arild Olsen - Nord Taksering as

Undertegnede takstmann besiktiget eiendommen den 22.04.2020, etter oppdrag av Larvik Kommune v/ Terje Lund.

MANDAT

Oppdraget består i å verdsette eksisterende bebyggelse med dagens regulering og fremtidig mulig bruk som fremkommer av tegninger fra Arkitekt Finn Christensen. Det er en markedsmessig vurdering av eiendommens totale verdi som skal fremlegges.

I forbindelse med taksten er det gjort en befaring av bygning med tekniske anlegg.

Taksten er ingen tilstandsrapport som forutsetter en grundigere gjennomgang og kontroll av anlegg.

Hovedhensikten med denne takst er å formidle takstforetakets syn på teknisk verdi og normal salgsverdi (markedsverdi) på eiendommen.

Følgende dokumenter er fremlagt eller fremskaffet:	Vedlagt:	vedlegg nr:
Situasjonsplan	ja	1
Tegninger	ja	2
Kommunedelplan 2015-2027	ja	3
Utskrift av grunnbok	nei	
Forsikring	nei	
Rehabiliteringsplan og Historikk	ja	4
NIKU rapport fra 2006	Ja	5



1.0 BELIGGENHET/TOMT

Eiendommen ligger sentralt i sentrum av Larvik by med havnen og jernbanestasjon som nærmeste nabo over gaten. Bussterminal ligger ca. 500 meter nord for Storgata 33 med gode buss og taxi-forbindelser.

I umiddelbar nærhet, er Larvik sjøfartsmuseum, Tollerodden med Colin Archers barndomshjem. Området byr også på mulighet for spaser-turer, og ikke minst ved «Strandpromenaden». Området har også rikelig med muligheter for restauranter og kafeer. Larvik jernbanestasjon og dens plassering og trase er uavklart og kan ha betydning for eiendommen. Grand-Kvartalet er under omfattende utbygging på naboeiendom. Dette vil bidra positivt til området, men en del anleggstrafikk og støy må påregnes i anleggsperioden.



1.1 TOMT.

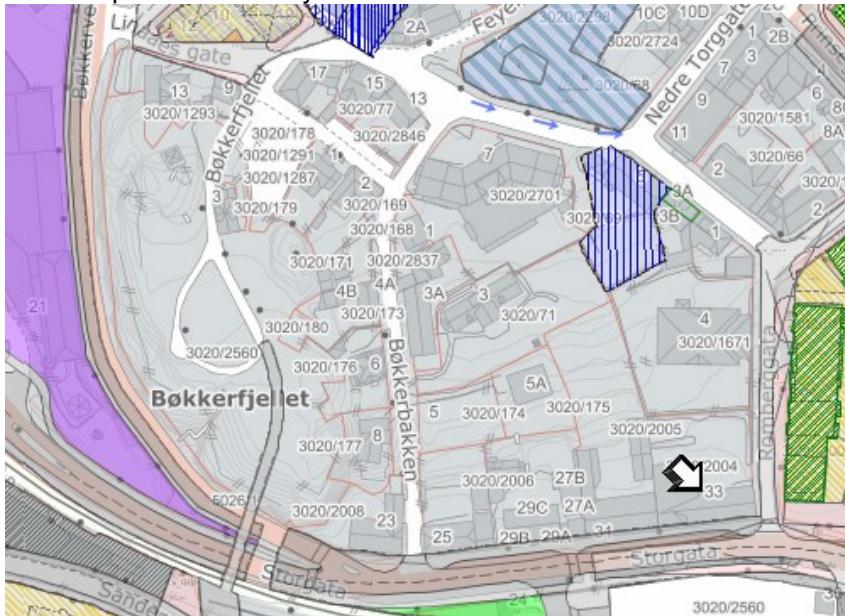
Tomten er en eiendomstomt. Tomten grenser til Storgata mot syd, og Romberggata mot øst. Mot vest deles grense, og brannskille med nabo.

På nordsiden av bygning er det opparbeidet areal for adkomst, for parkering. Dette arealet er opparbeidet med grusdekke.

Tomtens areal etter gitte opplysninger: 1371 m².

1.2 REGULERING

Kommuneplan for Larvik by 2020-2032



Eiendommen er ikke regulert.

Formål i kommuneplanens arealdel er Sentrumsformål.

Utdrag fra kommunedelplan 2015-2027:

Storgata

Det er flere prosjekter i Storgata, hvorav Grandkvartalet er det største. De andre innspillene er boligutvikling på nabetomta til Festiviteten og flere formål på flere eiendommer mellom Thaulowsvingen og Shellstasjonen. Husrekken i Storgata er viktig i Larviks historiske bybilde.

2.0 BEBYGGELSE

Trebygningen er opprinnelig oppført som en herskapelig villa, et såkalt Patrisierhus.

Senere påbygg i mur er bestående av Festsalbygning. Bygning fremstår som en enhet, men med ulik fasade.

2.1 HISTORIKK

Festiviteten ble i over hundre år betraktet som Larvik sin storstue. Her ble det arrangert utallige konserter og kulturarrangementer, og mange historiske, kjente personer gjestet denne salen.

Etter bybrannen i Larvik 17 juni 1792, ervervet kjøpmann Rasmus Linnae, tomten, og oppførte i første omgang «Patrisierhuset».

Eiendommen ble ved flere anledninger omsatt i tidsrommet 1792, og frem til 1872 da klubbelskapet ervervet eiendommen. De besluttet raskt å utvide Pariserhuset med tilbygg vestover, og en av datidens mest kjente arkitekter, Paul Due ble engasjert. «Festsalbygningen» ble et faktum, og framsto slik vi ser den i dag.

I tiden 1940 – 1945 beslagla den tyske okkupasjonsmakt bygningen, og bygningen var igjen utsatt for stort forfall frem til Larvik Kommune i 1950 igjen bestemte å gjøre en større rehabilitering, og tidsriktig for perioden.

2.2 PLANLØSNING

Bygning har hovedsakelig planløsning likt byggeår. Noen mindre justeringer og deling av rom er blitt utført.



Bygningens østre fløy – trefløy fra 1792.

Oppført i 2 etasjer med loft og kjeller under del av bygningen.

Hoved konstruksjon er av laftet tømmer kledd med rustikk panelkledning. Takkonstruksjon er av sperrer av tre, med tverrgående åser. Tak er tekket med Hollandsk glasert takstein av tegl.

1 etasje: Planløsning kan ikke defineres. Fløyen er under total restaurering, og de fleste flater og etasjeskille er revet/fjernet pga. råteskader m.m.

Restaurering er påbegynt, men har stoppet opp. Siste registrerte arbeider er fra 2010, med unntak av div. sikringsarbeider m.m.

2 etasje. Inneholder: Trapperom, toalettrom, vask/skifterom, ganger, arkiv, og 6 store åpne rom med udefinert bruk.

Loft: Trapperom, ganger, telefonsentral, toalett, boder, og 6 større åpne rom med udefinert bruk.

Bygningens vestre fløy – murfløy med festsal fra 1874

Oppført i 2 etasjer, med loft på del av bygningen. Det er krypkjeller under bygning.

Hoved konstruksjon er av pusset teglstein. Takkonstruksjon er taksperrer av tre med tak-tro, tekket med sink.

1etasje: Inngangsparti fra gate, foaje med hovedtrapp, 2 trapperom med bi-trapper. Møtesal, tidligere lokaler teaterforening, 2 stk. toalett og boder.

2 etasje: Hall med trapperom, festsal med sene, garderobe, bakrom, scenerom, bi-trapp og wc-rom.

Loft: Trapp med loftsrom. Festsalen har innvendig høyde 6,15 meter, og strekker seg fra andre etasje og opp over loft.

Fremtidig bruk:

Fylkeskommunen og vernemyndigheter har tidligere uttalt at Festiviteten har høy verneverdi både som enkeltbygning og som en del av miljøet i Storgata. Teatersalen har svært høy verneverdi da den er en sjeldenhet i norsk sammenheng.

Det er i forbindelse med tidligere kommuneplanlegging gjennomført en kulturminneanalyse, der Festiviteten ble vurdert som svært verneverdig.

For fremtidig mulig utnyttelse og planløsning vises det til fasadetegninger og plan- og innredningsskisser utarbeidet av John Nilsen og arkitekt Finn Christiansen.

Dette gir godt grunnlag for definisjon, og mulig fremtidig bruk av bygget.

2.3 TEKNISKE ANLEGG

Sanitæranlegg

Ifølge historikken, ble bygningen rehabilitert i ca. år 1950. Bygningen har flere eldre sanitære installasjoner som håndvasker, og toaletter m.m.

Rør-installasjoner og avløp er utført av soil-rør bl. annet i krypkjeller under festsaler m.m.

Sanitær og VVS-installasjon er gammel, og må påregnes ny installasjon.

Oppvarming

Bygningen har 4 stk. piper oppført i teglstein. I dag synes kun en ovn som er montert i festsal. denne var ment for fyring meg kull. De andre er fjernet. Noen eldre panelovner er fortsatt montert på vegg, men meget sparsom mulighet for oppvarming av bygget.

Elektrisk anlegg

Bygningens el-forsyning er rikelig med kurser og el- skaper fordelt i bygningen.
All installasjon er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon for siste kontroll.

Ventilasjon

Det vises ikke, eller foreligger ingen dokumentasjon på ventilasjon. Det er også svært sparsomt med ventiler i vegger.

Vedlikehold/tilstand

Utvendige fasader fremstår som praktfulle, og ble betydelig renoveret i perioden 2005 til 2009. Det gjenstår fremdeles noen arbeider med vinduer og dører i fasade mot gårdsplass. Fasade for inngangsparti er påbegynt, men her gjenstår en del arbeider sett opp mot fremlagte tegninger.

All innvendig renovering gjenstår. Dette er en stor kostnad, og en betydelig innsats gjenstår. Det vises i den forbindelse til plantegninger som angir hvilke arealer som skal tilbakeføres til opprinnelig fargesetting og dekor.

Alle tekniske installasjoner må påregnes utskiftet og fornyet opp til dagens standard. Dette kan være en krevende prosjektering og utførelse i lokaler der opprinnelige bygningsdetaljer skal ivaretas.

3.0 AREALOVERSIKT

Arealer er beregnet ut fra tegninger av arkitekt Finn Christensen, og med grunnlag i «Forslag til innvendig rehabiliteringsplan» utarbeidet av Larvik kommune v/John Nilsen 18.10.2009. Revidert 10.08.2013.

Etasje	Anvendelse	BTA	BRA
Kjeller	Lager	103	103
1 etasje	Kontorer	516	472
2 etasje	Tre-fløy fra 1792 – Kontorer og felles toalettanlegg.	194	184
2 etasje	Mur-fløy fra 1874 – Festsal, sene, garderobes, toaletter og bakrom	322	288
Loft	Loftsrom, tekniske rom, lager, kontor	241	226
SUM		1376	1273

FORSIKRING/SKATTETAKST

Bygningsmassen er forsikret i KLP. Forsikringens verdigrunnlag er opplyst å være kr 31 335 000,-. Premiebeløp er ikke opplyst.
Skattetakst er ikke innført på eiendommen.



EIENDOMMENS TEKNISKE VERDI

Bebyggelse

Kjeller og krypkjeller	516 m ²	à	10 000	5 160 000
1. etasje	516 m ²	à	40 000	20 640 000
2. etasje - Kontorer og toalettanlegg	194 m ²	à	40 000	7 760 000
2. etasje - Festsal med sene mm.	322 m ²	à	55 000	17 710 000
Loft, teknisk rom, loftsrom, kontor	241 m ²	à	35 000	8 435 000
Sum	1273			59 705 000
Fradrag slit og elde, ukurans/anvenlighet				<u>-50 505 000</u>

Sum bebyggelse				9 200 000
Tomt med opparbeidelse	1 371 m ²			<u>3 800 000</u>

Teknisk verdi				<u><u>kr 13 000 000</u></u>
---------------	--	--	--	-----------------------------

LEIEFORHOLD/LEIEAVTALER

Bygningen har vært under rehabilitering, og har stått tom i en årrekke.

Takstmanns vurdering:

Ansatte leiepriser er ikke med utgangspunkt i dagens situasjon, men er beregnet ut fra en fremtidig ferdig rehabilitert og påkostet bygningsmasse med planløsninger og bruk i tråd med fremlagte tegninger.

Viser for øvrig til leieberegninger.





EIENDOMMENS BEREGNEDE LEIEVERDI

Estimerte leieinntekter ved ferdig renovert bygg

1. etasje - kontorer	516 m2	1800	928 800
2. etasje - kontorer og toalettanlegg	194 m2	1500	291 000
2. etasje - Festsal med sene, gard. og bakrom	322 m2	1500	483 000
Loft - Teknisk rom - kontorer	241 m2	1200	289 200
	1273		

Sum brutto leieinntekter: 1 992 000

Fradrag beregnede årlige utgifter

Eiendoms skatt - ikke innført		0	
Kommunale avgifter vann og avløp, forutsettes dekket av leietaker		0	
Forsikringer		40 000	
Administrasjon, forvaltning		99 600	
Vedlikehold		120 000	
Ev. tap i leieinntekt	0 %	0	<u>259 600</u>

Sum beregnet netto leieinntekt 1 732 400

som etter 6,0 % forrentning
gir en kapitalisert verdi på :

Kr 28 873 333

som etter 6,5 % forrentning
gir en kapitalisert verdi på :

Kr 26 652 308

som etter 7,0 % forrentning
gir en kapitalisert verdi på :

Kr 24 748 571



KONKLUSJON

Eiendommen er beliggende i en attraktivt og sentral del av Larvik sentrum. Pågående og planlagt utvikling av området vil være positivt for eiendommen. Usikkerhet rundt fremtidig jernbanestasjon og trase.

Bygningsmassen er ved flere anledninger vurdert av vernemyndigheter og gjennom en kulturminneanalyse, der Festiviteten er vurdert som svært verneverdig.

Det er foretatt leieberegning med grunnlag i en tenkt leieinntekt ved ferdig rehabilitert bygningsmasse. Denne er heller ikke neddiskontert frem til reell fremtidig utleie.

Forrentningsverdi i leieberegning må korrigeres for nødvendig rehabilitering og påkostninger. Ved korrigerende for nødvendig rehabilitering og påkostninger, blir forrentningsverdi et negativt, og i beste fall et nullspill.

Det er ikke tatt hensyn til alternativ utnyttelse av deler av bygningsmassen slik som bolig, leiligheter etc.

Eiendommens bygningsmasse og dens historie er unik og av monumental karakter. Dette vanskeliggjør bruk av en ren forretningsmessig vurdering med kapitalisering av eiendommens inntektspotensial.

Tekniske verdier og de forpliktelser som vil pålegges en eier om å holde festsal og tilhørende arealer i sin opprinnelige fordoms prakt, vil derfor danne grunnlaget for verdifastsettelsen. Det er ikke medtatt eventuelle fremtidige tilskudd beregnet på kulturminnetiltak.

Det forutsettes at eiendommen kan selges fritt på det åpne marked.

På bakgrunn av ovenstående og etter beste skjønn og overbevisning verdsettes eiendommen til:

MARKEDSVERDI
(normal salgsverdi)

Kr 6.500.000
kronerseksmillionerfemhundretusen00/100.

Porsgrunn 20. mai 2020

Nord Taksering as



Petter Nord
Ingeniør Takstmann

Vedlegg 8 stk

