

"GRENDEHUS-RAPPORT" FRA KOMITEEN 24.03.2011

Vigdís Jøldal, Kari Larsen Søvik, Frank Jøsendal, Hans Ellef Wettre, Knut Dyre-Haug

AVTALEN MED MOEN EIENDOM (ME)

Kontrakten omfatter en avtale om utvikling av tomten (eiendommen gnr. 58, bnr. 134) samt en intensjonsavtale for eventuell senere leie. Avtalen er forelagt et årsmøte i Vette Velforening (Vellet) 12.11.2009 og er deretter formelt inngått med Moen Eiendom. Vi forutsetter at det finnes en undertegnet avtale i arkivet.

Når det gjelder lokalet, er det beskrevet under punkt 8 i avtalen. Lokalet er definert som et 50 kvm fellesrom som disponeres av boligdelen av sameiet. Vellet er ikke deltaker i sameiet. Vedtekter for bruken fastsettes av dette sameiet. Vellet har rett til å leie dette lokalet "på like vilkår som sameiet".

Under punkt 9 "Opsjon" er det lagt føringer for eventuell leie av tomten. En av føringene er nivået på leien som før regulering fra 1.10.2009 er satt til 330.000/år. De første årene er leien beskjedent grunnet en langsiktig opptrappingsplan.

Oppsummert har Vellet følgende økonomiske motytelser for veltomten etter denne avtalen:

- Rett til å leie 50 kvm fellesrom
- Betingelsene, herunder regler for bruk, frekvens og pris settes av sameiet
- Sameiet består av beboerne i leilighetene. Vellet er ikke med i sameiet.
- Leieinntekter som om noen år vil utgjøre 330.000 2009-kroner

GRENDEHUS

Konklusjon:

Gruppen har samlet seg rundt konklusjonen om at Vellet bør opprettholde avtalen med ME om å disponere et rom på 50 kvm. Dette dekker alle kjente behov Vellet har i dag for et lokale, som ligger i en boligblokk.

Dersom det gjennom forhandlinger med ME skulle vise seg at Vellet kan få økt økonomisk utbytte av leieavtalen dersom Vellet frafaller retten til å disponere et lokale på 50 kvm bør de vurdere dette for å kunne stå noe friere i valg av lokale. Et lokale midt inne blant boliger er ikke optimalt under noen omstendigheter.

Det er pr i dag ikke noen aktiviteter i Vellet som krever noe grendehus/lokale. Gruppen mener derfor at Vellet uansett bør utsette diskusjon om et eventuelt større lokale. Et lokale bør ikke være et selvstendig mål for Vellet. Det må være aktiviteter som er målet. Dersom det i Vellets regi, eller finansiert gjennom Vellet, startes aktiviteter som er attraktive over tid og der et (permanent) lokale er en del av løsningen, bør dette vurderes da, i lys av dette. Vellet har økonomiske muligheter fra leieinntektene til å vurdere dette kontinuerlig, når behovet eventuelt melder seg.

VURDERINGER:

Status i dag er at Vellet har sikret seg rett til å leie et lokale på 50 kvm. sammen med andre leietakere til samme lokale, samt leieinntekter fra tomten. Vellet har følgende alternativer:

1. **Kjøpe eller avtale å leie et større areal av ME i ett av byggene**
2. **Si fra seg retten til å leie lokalet og forhandle med ME om betingelsene for dette**
3. **Vurdere leie eller eie et større lokale et annet sted**
4. **Vurdere andre løsninger for lokaler til aktiviteter for Vellet**

1: Større areal i ett av byggene i Vette Nærsenter

Bygget er ikke detaljtegnet ennå, annet enn en skisse/ramme i forbindelse med søknaden om regulering, så det er ennå tid til å vurdere dette.

ME er usikker på om en leieavtale er veien å gå. Et lokale i størrelsesområde 100 kvm er så kostbart å forrente og drifte at det er usikkert om de ønsker å inngå en slik avtale med Vellet. Dersom Vellet derimot vil kjøpe et større lokale, vil ME gjerne diskutere dette. Dersom en tar forskriftskrav, fellesareal og prisstigning i betraktning er realistisk prisantydning for boligdelen i bygget nær 50.000 kroner/kvm. Får vi en lavere attraktivitet i bygget (lite utsikt, sol osv.) kan man kanskje forhandle seg til lavere pris, men realistisk er prisspennet 4 - 5 mill. kroner for et lokale på 100 kvm.

100% finansiert med lån gir dette en rentekostnad på kroner 240 - 300.000 i året ved 6% rente. Husk at Vellet ikke er en privatperson og må påregne høyere rentesats enn ved boliglån. 6% er derfor litt høyt akkurat i dagens rentemarked men slett ikke et høyt rentenivå sett over tid. I tillegg kommer fellesutgifter i bygget, andel ytre vedlikehold samt eget vedlikehold og administrasjon. Regn med 50.000 til dette pr. år.

Gruppen er usikker på om et større lokale innen rammen av Vette Nærsenter er en god ide i det hele tatt. De argumenter en har hørt for et større lokale er for eksempel "festligheter" for naboer, utleie til barnedåp, bryllup osv. Dette er aktiviteter som ikke på noen måte er forenlige med et lokale midt inne i en boligblokk! Begrensningene på bruk vil være for store til at lokalene vil bli benyttet i tilstrekkelig grad. Andre aktiviteter, som styremøter i Vellet, bridge, syklubb osv. får plass i et lokale på 50 kvm, slik avtalen allerede omfatter.

2: Si fra seg retten til lokalet

I og med at Vellet ikke skal eie noe lokale, men bare ha en rett til å leie dette, er det ikke avgjørende alene om Vellet vil ha lokalet eller ikke. Dette vil ME diskutere med eiendomsmegleren og ut i fra de anbefalingene vurdere hvor attraktivt det er å tilby et slikt lokale til sameiet. Det er mao ikke åpenbart at det gir noen verdikende effekt for Vellet dersom de velger å frasi seg avtalen.

Parentes bemerket er det viktig for Vellet å forsøke å konkretisere avtalen om leie og legge føringer for bruken så tidlig som mulig i prosessen. Når sameiet er etablert er det løpet formelt kjørt for Vellet, dersom intensjonsavtalen følges fullt ut.

3: Vurdere større lokale annet sted

Uten at gruppen konkret har leitt etter alternativer mener vi dette vil være vanskelig innenfor en akseptabel økonomisk ramme. Vettre er et stadig mer attraktivt område for både næring og bolig og med tilhørende stigende priser.

Gruppen er samstemt i at det å vurdere grendehus som eget, frittstående bygg (et eller annet sted) er helt uaktuelt. Slike hus er gått veldig "av moten" (ref. diskusjonen rundt grendehus på Vardåsen) og medfører stort ansvar for vedlikehold, økonomi osv. Dette vil legge beslag på alt Vellet har av økonomiske ressurser og i tillegg kreve stor aktivitet rundt dugnader osv.

Gruppen er også helt enige i at vi pr i dag heller ikke ser det som realistisk å drifte et slikt bygg sammen med noen (idrett, speider, andre foreninger osv). Vellet kan vurdere dette fremover, parallelt med at aktiviteter gror frem som følge av pengene som tilføres Vellet og beboerne gjennom utleien av tomten.

4: Vurdere andre løsninger

Vellet blir om noen år i stand til å kunne støtte Vellets medlemmer økonomisk dersom det er behov for eksempel å leie et lokale til en ønsket aktivitet. Vi tror dette er veien å gå dersom ikke en ønsket aktivitet krever et permanent lokale (se over). Det er masse ledige lokaler rundt i nærmiljøet som kan leies, til dels for rimelige priser: Vettre Skole, Vettre Hotel, Himmelblaa, (Leangkollen Hotel, Blakstad Sykehus), osv. Ved å benytte disse kan midlene rettes direkte til tiltakene og ikke indirekte via de faste kostnadene som et permanent bygg vil føre med seg.

DISPONERING AV MIDLER

Gruppen anbefaler Vellet å utarbeide statutter for disponeringen av midlene samt vurdere å opprette et statuttutvalg. Se mer om dette nedenfor.

Vellet har hatt store utgifter til prosessen rundt veltomta, som kostnader til regulering, rådgivere osv. Når leieinntektene begynner å komme inn, skal Vellet bygge opp igjen egenkapitalen med et beløp tilsvarende utgiftene. Når dette er gjort har gruppen samlet seg om følgende overordnede føringer for disponering av midlene. Midlene som stilles til Vellets disposisjon bør

- 1 i hovedsak benyttes fortløpende
- 2 for en stor del benyttes til sosiale tiltak
- 3 i noen grad stilles til disposisjon direkte til Vellets medlemmer
- 4 for en mindre del disponeres av velstyret til drift av Vellet og tiltak styret finner formålstjenlig

Det er styret som forvalter midlene og foretar utdeling av midlene etter søknader. Kun tiltak som tilfredsstillende bestemmelsene i statuttene er berettiget til støtte. Ett år er definert som 12 måneder, normalt mellom to årsmøter. Gruppen ser for seg følgende grovfordeling av disponeringen:

- 1) Inntil 20% av leieinntektene pr år benyttes til sosiale arrangement initiert av velstyret. Arrangementene bør gjennom året favne flest mulig av Vellets medlemmer.
- 2) Vellets medlemmer kan søke om støtte til tiltak i eget nærmiljø. Tiltaket behøver ikke være av sosial karakter. Støtte kan gis med inntil 50% av tiltakets kostende og støtten gis etter at tiltaket er gjennomført og mot fremvisning av regnskap.

- 3) 10% av leieinntektene skal avsettes til et fond. Det skal ikke settes inn mer til fondet når det når 2.5G. Renteinntekter kan øke fondet utover dette. Midler kan tas ut uansett hvor stort fondet er, men kun etter beslutning i et årsmøte. Bakgrunnen for dette forslaget er å ha midler i bakhånd til ekstraordinære tiltak, som for eksempel jubileumsfester e.l.
- 4) Vellets styre kan etter søknad bevilge midler til tiltak for barn, unge og eldre som bor innen Vettre vels grenser. Tiltaket behøver ikke være arrangert innenfor Vellets grenser.
- 5) Vellets medlemmer kan søke om støtte til å leie lokale. Lokalet skal leies fra en tredjepart som skal være en profesjonell utleier og lokalet skal ligge innenfor Vellets grenser. Støtte kan gis ved større sosiale arrangementer, i privat regi eller annet. Eksempel på dette er minnehøytideligheter, nabolagsfest, bryllup og barnedåp. Støtten kan maksimalt utgjøre 10.000 kroner og maksimalt 80% av kostende og være strengt avgrenset til leie av lokale.
- 6) 20% av leieinntektene disponeres av Vellets styre til drift av Vellet og tiltak innenfor Vellets grenser.

FORSLAG TIL STYRET

Det er årsmøtet som er Vellets høyeste organ og således er det årsmøtet som har den endelige beslutningsmyndighet når det kommer til å benytte midlene og lage regler for disponering. I det daglige gir årsmøtet fullmakt til styret å disponere midlene innenfor rammen av de retningslinjene som årsmøtet til enhver tid har satt for dette, jfr. statuttene.

Regnskap skal føres separat for disponeringen av midlene av en uavhengig regnskapsfører. Kostnadene til dette trekkes fra brutto leieinntekter før fordeling på alle tiltakene.

2 ganger i året redegjøres det for bruken av midlene i en redegjørelse som er tilgjengelig for alle medlemmene.

Årsmøtet bør vedta statutter for disponering og tildeling. Disse bør være relativt detaljerte og lette å forstå. Det bør også være relativt enkelt for et årsmøte å endre statuttene. Bakgrunnen for dette er at det er viktig for Vellet å kunne tilpasse seg skiftende interesser eller trender blant medlemmene. Forslag til endring av statuttene bør kunne foreslås av alle medlemmer i Vellet. Et ordinært årsmøte kan endre statuttene ved alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Vi foreslår også at årsmøtet oppnevner et statuttutvalg. Bakgrunnen for forslaget er å ha en gruppe velmedlemmer som har spesiell fokus for statuttene. Utvalget vil også sitte litt utenfor søkelyset, som velstyret er inne i, og kan lettere se objektivt på kontroversielle søknader. Vi ser for oss at utvalget skal minst ha to møter i året og gjennomgå tildelinger som er gjort av styret. Utvalget gir tilbakemeldinger til styret om forholdet mellom tildelingene og statuttene. Etter møtet lages en redegjørelse over bruken siste 6 måneder som gjøres tilgjengelig for alle medlemmene, for eksempel på nettsidene. Styret kan i tillegg be om råd til å fatte beslutninger om tildelinger. Forslag til endringer av statuttene skal først forelegges statuttutvalget, som selv kan foreslå endringer i statuttene. Medlemmene velges for tre år ad gangen. Ett medlem er på valg hvert år, under et ordinært årsmøte, og medlemmene kan sitte i maksimalt to perioder.

Gruppen har ikke samlet seg rundt detaljer om dette men kan gjerne fortsette arbeidet dersom styret ønsker det.