

# Rapport

## fra komitéen for vurdering av salg av Vasbund

Hovedstyret i IF Storm har satt ned en komité for å utrede konsekvensene av et eventuelt salg av klubbhuset «Vasbund». Dette er rapporten fra arbeidet.

### Bakgrunn

Klubbhuset brukes forholdsvis lite til klubbens egne aktiviteter og gir heller ikke særlig store leieinntekter. Det er altså et spørsmål om klubben får uttelling for investeringene som er gjort og som stadig gjøres i huset. Dette har vært diskutert i klubben i mange år. Forskjellige løsninger har vært aktuelle, bl. a. både salg og utbygging med hall, uten at det har blitt til noe.

Våren 2006 henvendte hovedstyret seg til Skien kommune for å undersøke hvilke muligheter eller begrensninger kommunens planer gir for bruk av eiendommen. Det viste seg at tilknytninga til friområdet rundt Kapitelberget praktisk talt hindrer andre formål enn forsamlingslokale som idag – og barnehage. Møtet fikk et utilsikta resultat: Ryktet gikk i kommunen, og kort tid etter fikk Storm forespørsel om salg til barnehage. Snart var private barnehageutbyggere i gang med å by over kommunen og hverandre. I det dette skrives er budet på 3,0 mill. kr.

### Medlemmer

Komitéen har bestått av Knut Lofthus, leder i hovedstyret, Kirsti Rosenvold Bruun, leder i turnforeninga, Trond Engen, leder i styret for idrettsskolen, og Gunnar Lunde, som representant for ballklubben. Dessuten har Tor Moripen, kasserer i hovedforeninga, deltatt på flere av møtene.

### Arbeid

Komitéen har avgrensa oppgavene sine slik:

1. Få oversikt over utgifter og arbeidsinnsats til drift og vedlikehold av Vasbund.
2. Sammenlikne med andre klubbhus i området.
3. Se etter muligheter for bedre utnyttelse.
4. Kartlegge behovet for lokaler til de enkelte gruppene og hvilke investeringer et salg vil utløse.
5. Vurdere forslag til utbygging på Stormbanen.
6. Finne ut hvor mye man får for 2,5 mill. kr.
7. Anslå utgifter og arbeidsinnsats til drift og vedlikehold av et tilbygg til garderobehuset.
8. Sammenfatte alt i en kort og oversiktlig rapport til styremøtet 19. april.

1. Drift og vedlikehold av Vasbund.

Kassereren har stilt opp forenkla regnskap for åra 2002-2006. Det viser midlere inntekter på ca. 80 000 kr/år og midlere utgifter på ca. 115 000 kr/år. Det gir et gjennomsnittlig underskudd på 35 000 kr/år.

Utgifter til vask er med i regnskapet. Det er også jevnt småvedlikehold, men siden det stort sett utføres av frivillige, så har vi ikke vaktmesterutgifter i dag. Huskomitéen opplyser at de i et normalår bruker ca. 2 timer per uteiekveld og dessuten rundt 40 timer per år til småvedlikehold. De mener at det strengt tatt er behov for mer, da flere deler av huset begynner å vise tydelige tegn på forfall. Blir klubben nødt til å betale for vaktmestertjenester i framtida, vil 100 timer koste rundt 30 000 kr/år.

Det har ikke vært noen større vedlikeholdsoppgaver i løpet av perioden. Allminnelig antatt levetid på bygningsdeler som tak, vinduer, våtrom m.v. er 30 år. Rørøpplagg, elektrisk anlegg og drenering må skiftes med noe lengre mellomrom. På et bygg som dette, med liten eller moderat bruk, kan man nok regne med at slitasjen er noe mindre enn på skoler og i boliger, men større vedlikeholdsoppgaver til et sted rundt 1,5 millioner kr i løpet av 50 år er sannsynlig. Dette utgjør 30 000 kr/år. Huskomitéen mener at det er sannsynlig med større utgifter de nærmeste åra på grunn av oppsamla behov.

En større anskaffelse av inventar er med i regnskapet. Vi antar at slike løft er nødvendige med jevne mellomrom for å holde lokalene tidsmessige, men at denne perioden gir et godt bilde på utgiftene, så vi tar ikke med mer.

Tilsammen er dette utgifter på 175 000 kr/år og inntekter på 80 000 kr/år. Usikkerhet: Anslaget over vedlikeholdskostnader kan være lavt, særlig for de nærmeste åra.

## 2. Sammenlikning med andre klubbhus.

Vi har forhørt oss hos Skiens Ballklubb, Gjerpen, Skidar og Herkules. Ingen av disse klubbene er akkurat likt stilt som Storm, i og med at de har garderobeanlegg i klubbhuset. De eneste som driver klubbhuset med særlige inntekter er Herkules, som tjener godt dette halvåret på å leie ut til en privat barnehage med akutt plassbehov. Barnehagen flytter snart inn i egne lokaler, og klubben sier at andre løsninger for klubbhuset kan tvinge seg fram på sikt. Herkules var de eneste som kunne gi oss detaljerte opplysninger for drift av medlemslokaler separat fra garderobene i normale år. Forholdet mellom inntekter og utgifter og nettokostnaden per kvadratmeter er omtrent som hos oss. De andre klubbene hadde ikke like lett tilgjengelige tall, men vi mener å kunne slutte at det samme gjelder for dem.

## 3. Muligheter for bedre utnyttelse.

Huset brukes fast til års- og styremøter for hovedforeninga, turngruppa og idrettsskolen, til sammen 25-30 møter i året, og til møter i kvinneforeninga, knapt 30 i året. Møtene i kvinneforeninga og årsmøtet i hovedforeninga bruker og trenger salen, de andre møtene får plass i et vanlig møterom. Turngruppa bruker uteområdet til vårmønstring hvert år, og det arrangeres skirenn på Kapittelberget og Storm-fester med noen års mellomrom. Dessuten rommer huset klubbens arkiv og et lite lager. En del av kjelleren er utleid på åremål. Resten av huset leies ut til arrangementer ca. 40 kvelder i året. Mesteparten av huset ligger brakk store deler av døgnet og mange dager i uka, så det burde være mulig å fylle det med annen virksomhet eller andre aktiviteter uten at det kommer i veien for klubbens eget bruk.

Turngruppa har sett på alternative bruksområder og har kommet opp med ei rekke forslag til virksomhet som kan fylle huset med aktivitet og kontoen med penger. Komitéen har vurdert alle forslag summarisk og valgt å gå videre med noen av dem.

- 3.1 Utleie til foreninger etc. Vi har spurt kommunen om de har bruk for lokaler til virksomheten i østre bydel, og vi er ute og fisker blant organisasjonene, men vi har ikke noen på kroken ennå. Også borettslaget på Bratsberg har vært foreslått, men vi har ikke vært i kontakt med dem. Det ideelle hadde vært å finne noen som bruker huset på dagtid eller på kveldstid på faste ukedager og som ikke har stort behov for lager av utstyr eller liknende. Men det ser ut til å kunne ta tid.
- 3.2 Utleie til barnehage. Dette har vært vurdert tidligere, og det har vist seg at det ikke er mulig å opprette permanent barnehage i huset uten omfattende ombygging – så omfattende at de profesjonelle utbyggerne som har budt på eiendommen har planer om å rive og bygge nytt. Det er altså neppe interessant som varig utleieløsning.
- 3.3 Utleie av deler av huset som lager. Skal dette være interessant for næringsvirksomhet eller som mellomlager for flyttelass e.l. vil det kreve direkte adgang på bakkeplan, og i de lokalene har vi alt en leietaker. Vi kunne kanskje leie ut lagerplass i kjelleren for lett utstyr til foreninger o.l., men de fleste har mindre penger enn oss, så det er ikke noe fett marked. Til gjengjeld er det nærmest uten arbeid eller kostnader. 5000-10000 kr/år, dersom vi finner noen?

3.4 Barnebursdager – gjerne med ballonger (gratis fra GS-banken?) og annet utstyr inkludert i prisen. Dette er et tiltak som krever markedsføring i lokalmiljøet, men små investeringer ellers, og som gjelder fullstendig ubrukte hverdagesettermiddager. Men det krever arbeid av huskomitéen, både med bestilling og oppfølging, og huset skal vaskes etter bruk og tap og slitasje skal dekkes inn. Det er neppe mulig å oppnå større overskudd enn ca. 500 kr/kveld. Ca. 10 000 kr/år?

3.5 Utleie av utstyr. Vi kan utstyre klubbhuset med benker, bord, telt og liknende – både til egne utendørsarrangementer og for å leie ut til selskaper. Slik virksomhet er dessverre mye utsatt for svinn og skader, så det er usikkert hvor store inntjeningsmuligheter det er, men idéen kan være verdt å gå videre med. Denne idéen er uavhengig av Vasbund – den krever lager, men det kan ligge hvor som helst.

3.6 Barnepark/familiekafé på lørdag. Klubben kunne investere i utstyr og drive barnepark, slik at ungene har et bedre sted å være mens foreldrene er ute og handler. Dette er en god idé, for den har potensiale til både å styrke klubbens stilling og å være til gagn for nærmiljøet på Kleiva, kanskje særlig om det blir gjort til en fast, mangfoldig, utadvendt og uformell idrettslørdag med engasjement fra undergruppene. Vi kunne bygge inn årvisse tradisjoner som skirennet «Kapitelberget rundt», sykkelritt, fotballturnering mellom nabolag osv. Forslaget til opparbeiding av uteområdet ved Stormbanen blir enda mer interessant i denne sammenhengen. Barneparken burde også kunne holdes i tilknytning til et nytt bygg ved Stormbanen, men det er en åpenbar fordel å være i friområdet på Kapitelberget. Kan planen for det opparbeida uteområdet plantes om til Vasbund?

Aktiviteten er svært arbeidskrevende, og det er spørsmål som må avklares rundt klubbens ansvar for ikkemedlemmer. Vi anbefaler likevel at styret går videre med saken, uansett om Vasbund blir solgt. Det er umulig å anslå inntektene uten å gjøre profesjonelle markedsanalyser, og det inngår ikke i denne komitéens arbeid. Vi nøyer oss med å si at potensialet er stort, men at det krever investeringer og omfattende arbeidsinnsats. Og at det er verdt å vurdere, helt uten blikk for inntektene.

3.7 Andre utadvendte arrangementer. Det har tidligere vært holdt bilbaneløp over flere dager i privat regi. Det er åpent for idéer. Finansieres ved deltakeravgift og kiosksalg og gir forhåpentligvis et pent overskudd.

Det er ikke mulig å oppsummere punkt 3. i et enkelt tall for inntekter. Komitéen stiller de øvrige punktene opp i en tabell, og så blir det opp til styret å veie det økonomiske i tabellen opp mot mulighetene i dette punktet.

#### 4. Behovet for lokaler og investeringer.

Om vi skulle leid lokaler til det som foregår på Vasbund i dag, ville kostnadene beløpe seg til ca.  $12 \times 1000 \text{ kr/mnd} + 30 \times 1000 \text{ kr} + \text{litt} = 45\,000 \text{ kr/år}$ . I og med at garderobehuset har møterom med kapasitet og rom som kan brukes til arkiv og lager, vil kostnadene til leie av eksterne lokaler være ca. 30 000 kr/år. For å erstatte dette ved garderobehuset på Stormbanen, vil vi trenge et selskapslokale på ca. 100 m<sup>2</sup> og tilhørende kjøkken. Usikkerhet: Leieprisen kan bli lavere. Bloms Minde tar i dag 400 kr per kveld, men det er jo ikke sikkert at de har ledige kvelder som passer kvinneforeninga.

#### 5. Utbygging ved Stormbanen.

Det er foreslått å bruke en evt. salgssum fra Vasbund til utbygging ved Stormbanen for hele klubben. For noen år siden lagde Gunnar Lunde et skisseforslag til utnyttelse av baneområdet. Dette har vi pussa støvet av nå. Som den vedlagte situasjonsplanen viser, så er det plass til både et tilbygg til garderobehuset og et variert område for uteaktivitet i beltet langs vestsida av banene. Et slikt uteområde ville ha verdi for idrettsskolen, for ungene i nabolaget og dermed for forholdet mellom klubben og folk i bydelen, og være et tydelig tegn til kommunen på at denne klubben tenker på mer enn snever klubbdrift. Det er et enkelt tiltak på ei tomt som ligger klar, så vi kommer langt med 100 000 kr. og 35% tippemidler. Forslaget bør vurderes uavhengig av om Vasbund selges.

6. Hva man får for 3 mill. kr.

Et enkelt kostnadsoverslag bør ta utgangspunkt i erfaringsmessig m<sup>2</sup>-pris for denne typen bygg. For tida er det fornuftig å regne med en pris på 25 000 kr/m<sup>2</sup>. Det vil si at 3 mill. kroner gir kjeller og én etasje, hver på ca 100 m<sup>2</sup>, dersom vi kan regne med at mye av kjelleren bygges på dugnad. Med tilskudd av tippemidler (35% av totalsummen) kommer vi opp i ca 150 m<sup>2</sup>. Dersom vi ikke kan regne med dugnadsinnsats kan vi trekke fra ca. 1/3 og er nede i 100 m<sup>2</sup>. Det burde kunne dekke det vi har bruk for i dag men ikke særlig mer. Usikkerhet: Kostnadsoverslaget bygger på nøktern standard. Dessuten er byggemarkedet hett og det er vanskelig å vite når det kjølnes. Det kan bli mindre for pengene. Har Storm tid til å ligge på været noen år?

7. Utgifter og arbeidsinnsats til drift og vedlikehold av et tilbygg til garderobehuset.

Vi mangler data fra eksisterende garderobehus, men det er ikke så viktig, i og med at det blir som det er. Vi gjør et grovt anslag for tilbygget.. Med halve bygningsarealet til Vasbund er det rimelig å anta halvering av drifts- og vedlikeholdskostnadene, dvs. ca. 90 000 kr/år. Usikkerhet: Siden dette blir et nytt og tidsmessig bygg blir kostnadene sannsynligvis lavere – og vesentlig lavere de første 10-20 åra før de store vedlikeholdsgavene slår inn.

7. Inntekter av et tilbygg til garderobehuset.

Med et tilbygg med en sal på 100-150 m<sup>2</sup> bør det være potensiale for utleie. Det er vanskelig å gi et godt tall her. Vi er ikke sikre på at en sal ved Stormbanen vil la seg leie ut, men det kan også hende at den vil bli leid ut like mye som Vasbund. Vi anslår halvering av inntektene.

8. En kort og oversiktlig rapport til styremøtet 19. april.

Det klarte vi ikke helt, men nesten. Her er tabellen:

Alt.	Beskrivelse	Utgifter	Inntekter	Nettoutgift	Innsparing
1	Ikke salg	175000	80000	95000	0
2	Salg og nybygg	90000	40000	50000	45000
3	Salg uten nybygg	30000	0	30000	65000

Vi har valgt å se bort fra renteinntekter av midlene som frigjøres ved salg, da vi i så fall også bør se på verdistigning på eiendommen om den beholdes. Dét går langt utenfor komiteens evner og forstand. Vi minner også om at dette er usikre anslag, men vi mener at alle endringer i forhold til dagens situasjon er anslått til sikker side. Alt må også vurderes i forhold til mulighetene skissert under punkt 3.

Skien, 14. mai 2007,