

Saksframlegg

Sommerseter - leiekontrakt med Trondheim Golfklubb

Arkivsaksnr.: 11/41256

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Trondheim kommune opprettholder sitt krav om at Trondheim Golfklubb må rehabilitere bygningene på Sommerseter i henhold til leiekontrakt av 21. mars 2003. Bygningene overtas innen 1. november 2011. Framdriftsplan og standard på rehabiliteringen må godkjennes av Trondheim kommune.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Trondheim kommune

Saksutredning:

Saken legges fram for formannskapet fordi Rådmannen og Trondheim Golfklubb ikke har klart å enes om overtakelse av Sommerseter i henhold til leiekontrakt som ble behandlet i Trondheim formannskap 1. april 2003.

Bakgrunn

Formannskapet vedtok i møte 1. april 2003 ny leiekontrakt av 21. mars 2003 mellom Trondheim kommune og Trondheim Golfklubb, jf. formannskapssak 0094/03. Formålet med kontrakten er utleie av areal for ni-hulls golfbane, treningsareal og drivingrange som Trondheim Golfklubb i samarbeid med Trondheim kommune har utviklet siden 1950. Leiekontrakten omfatter arealene til golfanleggene og de verneverdige bygningene på Sommerseter fram til 1. januar 2043. I kontrakten ble bygningene benevnt som hovedbygningen, gulstua, låven, båthuset og garasjen. Trondheim Golfklubb skal ifølge leiekontrakten ikke betale husleie, men ha ansvaret for rehabilitering, indre og ytre vedlikehold av bygningene samt drift av golfbane og bygg.

Ifølge formannskapssaken ble leiekontrakten underskrevet under forutsetning av at partene er enige om prosjekt- og framdriftsplan samt at det ikke avdekkes forhold som fører til at rehabiliteringen ikke kan gjennomføres innenfor avtalte rammer. Den byggetekniske kvalitet og tilstand for bygningene på Sommerseter var dokumentert gjennom en tilstandsrapport av 14. juli 1998, og denne ble lagt til grunn for kontrakten. Bygningene skulle overtas etter hvert som de ble ledigstilte. Bakgrunnen for denne bestemmelsen var at Trondheim kommune hadde en rodestasjon på området som måtte flyttes før arealene ble ledigstilte.

Trondheim Golfklubb har i de senere år brukt betydelige midler på å oppgradere baneanlegget. Låven er overtatt og restaurert etter kontraktens bestemmelser. Båthuset og deler av garasjeanlegget er også overtatt. Når det gjelder resten av garasjen, hovedbygningen og gulstua har Trondheim kommune ikke lyktes å komme til enighet med Trondheim Golfklubb om overtakelse etter at rodestasjonen flyttet ut høsten 2009. Det har vært gjennomført flere møter og skissert forskjellige løsninger for overtakelse.

Begrunnelse for hvorfor overtakelse ikke er gjennomført er følgende:

Da Trondheim kommune og Trondheim Golfklubb innledet samtaler om endelig overtakelse høsten 2009, viste det seg at kostnadene til rehabiliteringen som Trondheim Golfklubb skulle gjennomføre, ble vesentlig høyere enn hva som var forespeilet i tidligere formannskapssak. Prosjektkostnaden i 2003 var beregnet til 600.000 kroner, jf. takst av 14. juli 1998. Forventet rehabiliteringskostnad i dag er ca. tre millioner kroner, jf. takst av 19. september 2009. For å redusere Trondheim Golfklubbs rehabiliteringskostnader er det søkt Kulturminnefondet som har innvilget 454.000 kroner. Trondheim kommune v/Trondheim eiendom har dessuten gitt et tilbud om å dekke 500.000 kroner for manglende vedlikehold i den perioden de har hatt ansvaret for bygningene. Beløpet tilsvarer det Trondheim kommune beregner i vedlikeholdskostnader for perioden. Trondheim Golfklubb mangler fortsatt ca. 1,5 million kroner i finansiering for å kunne overta resten av bygningsmassen og rehabilitere denne.

Trondheim kommune

Leiekontrakten tolkes forskjellig av partene med hensyn til hvem som skal dekke de ekstra kostnadene som nå er verifisert.

Alternative løsninger

Alternativ 1

Trondheim kommune opprettholder sitt krav om at bygningene overtas innen 1. november 2011 med de forpliktelser som ligger til grunn i leiekontrakten. Trondheim Golfklubb skal ha ansvaret for rehabilitering og indre og ytre vedlikehold av bygningene i leieperioden, men skal ikke betale leie av anlegget til Trondheim kommune. Som et tilskudd til rehabiliteringen betaler Trondheim kommune 500.000 kroner for manglende vedlikehold i perioden fram til overtakelsen. Framdriftsplan og standard på rehabiliteringen må godkjennes av Trondheim kommune.

Alternativ 2

Trondheim kommune dekker mellomlegget mellom estimerte kostnader i prosjektet og det som var utarbeidet i takst som ble lagt fram i formannskapssak i 2003. Dette medfører at Trondheim kommune subsidierer Trondheim Golfklubb med ca. 2,4 millioner kroner (inkludert tilskudd fra Kulturminnefondet) i tillegg til at Trondheim Golfklubb heller ikke betaler husleie for anlegget. Eksisterende leiekontrakt er fortsatt gjeldende.

Alternativ 3

Leiekontrakten heves av Trondheim kommune. Trondheim kommune rehabiliterer bygningene og gir Trondheim Golfklubb tilbud om ny leiekontrakt med kostnadsdekkende husleie som skal dekke Trondheim kommunes finansieringskostnader for rehabiliteringen. Kontrakten forøvrig vil være gjeldende kontrakt, slik at Trondheim Golfklubb fortsatt har ansvaret for drift og indre og ytre vedlikehold i perioden, men uten å betale husleie for grunn og bygninger som allerede er overtatt.

Oppsummering/konklusjon

Trondheim Golfklubb har i utgangspunktet en gunstig leieavtale i og med at Golfklubben ikke betaler husleie til Trondheim kommune for Sommerseter. Trondheim Golfklubbs rehabiliteringskostnader for de verneverdige bygningene har imidlertid blitt betydelig høyere enn tidligere forutsatt.

Trondheim Golfklubb har ikke hatt mulighet til å overta alle bygningene før i 2009 da rodestasjonen ble avvirket. Trondheim Golfklubb har i tillegg til betydelige kostnader i forbindelse med oppgradering av banen, satt i stand låven, båthuset og deler av garasjen som forutsatt. Overtakelse og rehabilitering av hovedbygning, gulstua og deler av garasjen gjenstår. Denne rehabiliteringen var i 1998 beregnet til ca. 600.000 kroner.

Dersom Trondheim kommune skal dekke mellomlegget mellom takst foretatt i 1998 og ny takst, betyr det for Trondheim kommune en ny bruttoinvestering på ca. 2,4 millioner kroner (tilskuddet fra

Trondheim kommune

Kulturminnefondet på 455.000 kroner kommer til fradrag) som ikke er bevilget. Trondheim kommune vil i så fall subsidiere Trondheim Golfklubb idet de ifølge gjeldende leieavtale ikke skal betale husleie. Midlene må bevilges.

Trondheim kommune kan velge å rehabilitere de gjenstående bygningene selv mot å kreve en kostnadsdekkende husleie av finansieringskostnadene. En fordel med valg av denne modellen er at Trondheim kommune i tilfelle har kontroll på rehabiliteringen og de skadebegrensende tiltak som bør gjennomføres for at bygningene ikke skal forfalle ytterligere. Midlene må i så fall bevilges.

Rådmannen foreslår at Trondheim kommune opprettholder sitt krav om at Trondheim Golfklubb må rehabilitere bygningene i henhold til leiekontrakt, men at Golfklubben har rett til å forhandle om endret framdrift og standard på rehabiliteringen. Trondheim Golfklubb overtar bygningene innen 1. november 2011.

Trondheim eiendom, 13.09.11

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Anne Aaker
direktør

Vibeke Svendsen
saksbehandler

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)