

(Forslag til Tilleggsavtale fra Asker kommune mottatt 26.08.19 kl 14:24. Asker Skiklubb har noen mindre justeringer vist i rødt.)

Tilleggsavtale om salg av deler av Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark mellom Asker Skiklubb og Asker kommune

1. Bakgrunn

Asker Skiklubb og Asker kommune nedsatte i februar/mars 2018 hvert sitt forhandlingsutvalg som fremforhandlet en avtale om salg av deler av Føyka og etablering av Drengsrud idrettspark [Avtalen].

Avtalen ble godkjent av kommunestyret 9. april 2019. Kommunestyret ga rådmann fullmakt til å gjøre mindre justeringer av avtalen.

Asker Skiklubbs styre har fra april 2019 vurdert Avtalen, og funnet at det er behov for endringer og tillegg. **Noen av endringene** er innarbeidet i denne avtalen [Tilleggsavtalen].

Asker Skiklubb skal i to ekstraordinære årsmøtet høsten 2019 ta stilling til om Asker Skiklubb skal inngå Avtalen og Tilleggsavtalen Dersom 2/3 av de tilstedeværende medlemmene på første ekstraordinære årsmøte godkjenner Avtalen og Tilleggsavtalen, skal Tilleggsavtalen før andre ekstraordinære årsmøte innarbeides i Avtalen slik at det blir ett avtaledokument [Avtale II]

Tilleggsavtalen anses å gå utover rådmannens fullmakt gitt i vedtak fra 9. april. Avtalen II skal derfor godkjennes av kommunestyret før den er bindende for Asker kommune.

2. Drengsrud idrettspark

2.1 Friidrettsanlegg, jf Avtalens punkt 5.3 bokstav a

Asker Skiklubb skal ha rett til å bekoste opparbeidelsen av et friidrettsanlegg på Drengsrud idrettspark, inklusive innendørs løpebane. Dersom denne retten benyttes, blir klubben også eier av friidrettsanlegget med full disposisjonsrett og tilhørende ansvar for driftskostnader.

Kostnaden ved at Asker Skiklubb benytter seg av denne retten, er beregnet til kr 35 millioner eks mva. Resterende del er finansiert gjennom Avtalens punkt 5.3.

Asker kommune skal ha rett til å leie friidrettsbanen til bruk for skoler, andre idrettslag eller arrangementer, så lenge det ikke kolliderer med klubbens egen bruk. Vilkår og leiebetingelser skal gi bidrag til driften av friidrettsbanen og skal fremforhandles gjennom egen avtale. Avtalen skal være fremforhandlet, og vedtas i forbindelse med at andre ekstraordinære årsmøte tar stilling til Avtale II.

2.2 Vinterdrift av isflate (bandybane)

Asker Skiklubb skal ha rett til å velge at Asker kommune tar ansvar for de investeringskostnader som knytter seg til at det skal være kunstis på en 11'er bane vinterstid.

Asker kommune vil i så fall også ha ansvar for å bekoste drift av banen vinterstid, og har til gjengjeld vederlagsfri disposisjonsrett til banen i samme tidsrom.

2.3 Vinterdrift av fotballbane med undervarme

Asker Skiklubb skal ha rett til å velge at Asker kommune tar ansvar for de investeringskostnader som knytter seg til at det skal være undervarme på en 11'er bane vinterstid.

Asker kommune vil i så fall også ha ansvar for å bekoste drift av banen vinterstid, og har til gjengjeld vederlagsfri disposisjonsrett til banen i samme tidsrom.

2.4 Eierskap og drift av to 11'er fotballbaner

Asker Skiklubb skal ha rett til å velge at Asker kommune tar ansvar for investeringskostnaden for to stk 11'er fotballbaner i Drengsrud idrettspark. I så fall tar Asker kommune også driftsansvar for disse to banene, inklusive driftskostnader. Til gjengjeld vil Asker kommune disponere banene vederlagsfritt og vil stille dem til disposisjon for idretten i samsvar med til enhver tid gjeldende tildelingsprinsipper.

Asker Skiklubb kan velge hvilke to baner som Asker kommune skal bekoste og drifte, men i utgangspunktet er partene enige om at de to banene omhandlet i punkt 2.2 og 2.3 er ønskelig.

Samlet investeringskostnad for begge banene (eksklusive undervarme/kjøling) er anslått til kr 40 mill eks mva.

2.5 Frist for valg av opsjoner i punkt 2.1 – 2.4

Asker Skiklubb må ta stilling i om opsjonene i punkt 2.1 – 2.4 skal gjøres bruk av innen ett år fra Avtalen er inngått og undertegnet, med mindre partene blir enige om en annen tidsfrist.

2.6 Risiko for kostnadsoverskridelser ved Drengsrud idrettspark

Asker Skiklubs andel av Drengsrud idrettspark er beregnet å utgjøre kr 202, 5 millioner, forutsatt at klubben ikke utøver opsjonene i punkt 2.1 – 2.4. Avtalens punkt 6.3 innebærer at kr 22 millioner er øvre grense for hvilke kostnadsoverskridelser Asker Skiklubb kan bli ansvarlig for ved etablering av Drengsrud idrettspark dvs totalt kr 224,5 millioner kroner.

Dersom Asker Skiklubb gjør bruk av opsjonene i punkt 2.1 – 2.4 vil beløpene endres avhengig av hvilken opsjon som tas i bruk

Dersom Asker Skiklubb kun gjør bruk av opsjon i punkt 2.1, er kostnaden beregnet å øke med kr 35 millioner eks mva. Øvre grense for hvilke kostnadsoverskridelser Asker Skiklubb kan bli ansvarlig for, vil i så fall være kr 228 millioner.

Dette innebærer at Asker kommune vil være økonomisk ansvarlig for økte kostnader knyttet til eventuelle feil i vedlegg 8 og 9 til Avtalen, og for økte entreprisestandarder.

Beløpene ovenfor skal indeksreguleres med 100 % av konsumprisindeksen (SSBs konsumprisindeks eller ved bortfall av denne, annen sammenlignbar indeks) fra siste kjente indeks forut for undertegning av Avtale II og frem til siste kjente indeks før Drengsrud idrettspark er ferdigstilt.

Asker Skiklubb er ansvarlig for kostnader påført ved vesentlig å endre standard og forutsetninger.

I vedlegg 8 og 9 er det imidlertid angitt ulike tall for størrelse på klubbhus og omfang av lager/drift/teknisk rom. På denne bakgrunn er det enighet om at klubbhus skal ha en størrelse 1370 BRA/1720 m² BTA og lager, drift, teknisk rom på 575 m² BRA/720 m² BTA. Begge deler skal normal god standard. Ved endringer i omfang eller standard utover dette, vil Asker Skiklubb være ansvarlig for merkostnaden i samsvar med ovenstående avsnitt.

3 Eierskap til gjenværende del av Føyka , jf Avtalens punkt 8

Asker kommune skal alene dekke kostnader med drift av grøntarealer i Askerparken, og dette skal innarbeides i sameieavtalen angitt i Avtalens punkt 8.

4 Eventuell skatt ved salg av Føyka

Dersom Asker Skiklubb velger å inngå Avtalen, skjer det under forutsetning av at salg av klubbens andel av Føyka ikke utløser gevinstbeskatning.

Asker Skiklubb skal derfor etter en eventuell inngåelse av avtalen, anmode om bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet om dette spørsmålet. Anmodning skal være sendt innen 5 måneder etter undertegning av Avtalen II.

Dersom gevinst ved salget ikke blir skattefritt, vil Avtalen derfor ikke være bindende mellom partene.

5 Justeringer i Avtalen

Partene er enige om at det skal gjøres justeringer i følgende punkter i Avtalen:

5.1 Kollen

I Avtalens punkt 1.3 tas inn et nytt punkt e) hvor det gis en definisjon og avgrensning av Kollen.

5.2 Asker Skiklubbs mål

I Avtalens punkt 2.2 tas følgende mål inn i tillegg:

Asker Skiklubbs mål, som beskrevet til Årsmøtet 2018, er å forbedre klubbens sportslige tilbud og muligheter for utfoldelse av idretts glede og idrettsaktiviteter med langsiktig og trygg økonomi på Føyka eller Drengsrud.

5.3 Brutto salgssum

I Avtalens punkt 3 avsnitt fire og åtte endres brutto salgssum fra kr 925.000.000 til kr 1.000.000.000,-.

5.4 Grunn til opparbeidelse av delområde I

Avtalens punkt 4.2 bokstav b) gis følgende tillegg:

Dersom Avtalen ikke kommer til gjennomføring (f. eks fordi brutto salgssum er lavere enn angitt i Avtalens punkt 3. fjerde avsnitt eller Kollen ikke blir ervervet i samsvar med Avtalens punkt 9.1), skal partene forhandle om det vederlag Asker kommune skal betale for veigrunn som er ervervet som følge av opparbeidelsen av Delområde 1. Asker Skiklubb skal også ha rett til kompensasjon for at tiltak til damanlegg som er opparbeidet på eiendom tilhørende Asker Skiklubb.

Dersom partene ikke blir enige om erstatning for ovennevnte, skal det avgjøres ved rettslig skjønn. Asker kommune dekker kostnader ved skjønnet, inklusive advokatkostnader til Asker Skiklubb.

5.5 Kjøp av idrettsarealer på Drengsrud

Kjøpesummen angitt i Avtalens punkt 5.2 har et øvre tak på kr 45,5 millioner og skal tilsvare Asker kommunes kostpris. Partene skal sammen gjennomgå grunnlaget for beregning av kostpris. Dersom det viser seg at kostpris er lavere enn kr 45,5 millioner, skal Asker Skiklubb kun betale kostpris.

5.6 Tribuner i kommunal flerbrukshall

Ved opparbeidelsen av flerbrukshall som angitt i Avtalens punkt 5.3 bokstav b skal det innarbeides tribuner som dekket behovet for tilskuere til trening og kamper knyttet til breddeidrett.

5.7 Justering av inntekts- og kostnadsestimat

Avtalens vedlegg 6 skal justeres, bla som følge av punkt 5.3 og 5.5, samt nettogevinst av forventede spillemidler i samsvar med utarbeidet oversikt (Vedlegg 1 til Tilleggsavtalen).

5.8 Gjennomføring av Drengsrud idrettspark

I Avtalens punkt 6.1 skal det innarbeides av hver part har styringsrett over prosjektering og utførelse for de deler av Drengsrud idrettspark vedkommende part skal bli eier av, inklusive plassering og kravspesifikasjon for klubbhus.

5.9 Parkering

I Avtalens punkt 7.3 skal følgende tillegg innarbeides:

Ved større arrangementer skal Asker Skiklubb ha rett til å organisere parkering og ta avgift. Asker kommune skal informeres i god tid i forkant, og det skal inngås egen avtale. Andre brukere f eks til Kirken skal også hensynstas.

I den grad andre arealer enn p-plassen benyttes, skal det inngås særlig avtale om dette, f eks utearealer tilhørende Borgen ungdomsskole.

5.10 Eierskap til gjenværende del av Føyka

I Avtalens punkt 8 skal det gjøres følgende tillegg:

Asker Skiklubb skal ha rett til å ikke overta eierskap til det areal som er angitt som GN1 hensynsone i reguleringsplanen **og skal da kompenseres ved at Skiklubben eier et annet areal.**

6 Eventuell motstrid mellom Tilleggsavtalen og Avtalen

Dersom det skulle være motstrid mellom Tilleggsavtalen og Avtalen, går Tilleggsavtalen foran.

Asker,.....

Asker Skiklubb

Asker kommune