

Innledning

Dokumentet er laget basert på:

- Avtalen med vedlegg i møtekalenderen til Formannskapet 2.04 og Kommunestyret 09.04.19
- Tilhører til AKs (Fuglum/Finne) muntlige informasjon til politikerne og deres spørsmål/debatt
- Deltagelse i møte mellom Forhandlingsutvalget og Styret 28.02 og 05.03.19
- Møtereferater og andre dokumenter fra forhandlingene som er frigitt til Styret
- Tidligere rapporter
- Spesialister innenfor diverse tema har vært konsultert, bl.a. er Sveins bidrag viktig

Formålet har vært å kvalitetssjekke, vurdere konsekvenser, hva kan og/eller bør forandres - med et nøytral utgangspunkt uten å ta stilling i saken. Avtalen er selvfølgelig ikke ferdig før den skal signeres.

Faktainformasjon er i normal skrift. Spørsmål, forslag til aksjoner, anbefalinger, etc. er i skråskrift.

Oppsummering

Asker idretten får 6 mål mindre idrettsflater inn i dag – men med høyere kvalitet og noe mer fotballflate og hallflate.

Området på Kollen for rulleski og hoppbakke er uavklart. Parkeringsmuligheter reduseres, avgiftsbelegges og skal deles med skole, kirke, urnelund, utfart og allmenheten generelt. $\frac{3}{4}$ av AKS medlemmene får lengre reisevei. ASK gir fra seg eierskap til friidrettsbanen som vil ligge i senter av idrettsparken. Klubbhuset har mangler. Området i vest med 3 fotballflater er problematisk med 5 m høye bratte skråninger.

Usikkert om fondsavkastning vil oppveie tap av inntekt og høyere driftskostnader.

Kommunens ønske om å dele salgsværdien av Eiendommen 50/50 kan og bør utfordres. Dagens eiersituasjon er ca. 90/10. Eiendommen som definert i Avtalen følger ikke ASKs grense mot Askerparken. Eierbrøken er derfor ca. 87/13 samtidig som ASK fremdeles eier en andel på Føyka som utgjør 22 % av ny Askerpark.

Alternativ salg og prosjektgjennomføring kan redusere risikoen for AK, ASK og Kjøper i stedet for at ASK «kjøper» risiko reduksjon fra AK.

Ønsker ASK/Asker Fotball å være deleier i Askerparken? Det er vel helt klart at ASK ikke vil ønske å være medeier i Drengsrudbekken etter flytting.

Vil ASK gi fra seg store verdier (300 - 400 MNOK inkludert eierskap til friidrettsbanen) for å redusere byggekostrisiko og øke sin eierandel i Askerparken fra 22 % til 50 %?

AKs fremstilling av Avtalen kan utfordres. Fremstillingen bør være vesentlig mer nyansert, faktabasert og balansert. En bedre avtale vil øke muligheten for at ASK flytter.

Innhold

1. Avtalen
2. Arealoversikt
3. Idrettsareal og idrettsflater
4. Mulighetsstudien
5. Driftskostnader/Driftsinntekter

1. Avtalen

1.1 Kollen

- Kommunen er ikke forpliktet til å erverve Kollen, ref. Per Ivar Finne i Formannskapet 02.04.19.
- Kommunen ønsker å kjøpe eller ekspropriere Kollen, ref. reguleringssaken.
- Kollen skal erverves før salg av Føyka, referer til avtalens punkt 9.1.
- ASK kan bryte avtalen etter 3 år hvis Kollen ikke er ervervet, ref. 9.1.
- « Hoppbakke og rulleskibane på tilstøtende areal på Kollen skal være gjennomført før utbygging kan skje på Føyka.», ref. 6.3.
 - o Dette punktet er ikke knyttet til muligheten for å bryte avtalen. Skiarena er derfor ikke garantert.
- Erverv/ekspropriasjon tar tid, omregulering/dispensasjon til reguleringen er usikker.
- ASK må leve med stor usikkerhet i 2-3 år før salgsprosessen eventuelt starter.
- Det er indikasjoner på at det ikke er «full fart» i erhvervsprosessen. Antar at eier av Kollen avventer Årsmøtets beslutning.
- ASK kan bli «tvunget» til å akseptere mindre muligheter enn forespeilet på Kollen hvis avtalen signeres.

Hvorfor haster det med å undertegne avtalen? Kommunen må gi status på ervervsprosessen.

1.2 50/50 prinsippet kan og bør utfordres

- Intensjonsavtalen gikk ut på dato i 2014. AK ved Per Ivar Finne har bekreftet.
- Rådmannen har feilinformert politikerne ved å referere til Bakgrunnsretten/Strøkspris, ref. brev fra AK ved Per Ivar Finne 04.04.19, som bekrefter at det ikke er juridisk grunnlag for utsagnet - slik som de fleste vil oppfatte utsagnet.
- Strøkspris prinsippet er likevel mye brukt mellom partnere i en utbygning og er logisk når det gjelder Eiendommen, men ikke Askerparken/Drengsrudbekken, se argumenter i Vedlegg og i avsnitt 2. Arealoversikt.
- ASK eier 86,7 % eller 91,8% av Eiendommen avhengig av vurderingen av «Flatland» tomt. ASK eier i tillegg 22 % av Askerparken slik som grensene er trukket opp i Avtalen.

Det er grunnlag for å diskutere en annen fordeling av salgsverdien.

1.3 Risiko

- Kommunen tar risiko primært for økende entreprenørkostnader og uforutsette saker. Bra.
- Kommunen tar risiko for minste salgspris som indeksreguleres. Bra.
- Kommunen tar ikke risiko for økt standard og forhold som ikke er definert i Norconsult rapporten.
- Det er lenge til entreprenørkontrakter skal tildeles – må sjekke om det er begrensninger i kontrakten som reduserer overskuddet.
- Fare for at kommunen overkjører ASK når det gjelder standard og hva som ikke er inkludert.
- Mulighetsstudien er skisser. Området i vest er det jobbet lite med og har store mangler.
- Risikoen for at ASK må skatte av gevinst er ikke sjekket.
- *Trenger en gjennomgang av Norconsult rapporten og forstå kostnadsbildet/standard.*
- *Må sjekke skatteposisjonen ved salg eller ha forbehold i avtalen.*
- *Er SSBs konsumprisindeks OK for eiendommer?*
- *Risikoen kan reduseres ved alternativ gjennomføringsmodell.*

1.4 Opsjoner

- *Realismen i opsjoner kan utfordres (også for å argumentere mot kommunens forventning om å se på «helheten» i avtalen).*
- *Opsjonene er kostbare og gir liten, minimal inntekt.*
- *Forhandlingsutvalget (ref. møte 9. mai) ser det som muligheter – men ikke som verdikompensasjon.*

- *Kanskje ASK kunne ha vurdert å sponse idrettsanlegg hvis gevinstfordelingen hadde vært nærmere eierbrøken på Eiendommen som skal selges?*

1.5 Fordeler for ASK ved at kommunen bygger og eier idrettsanlegg

- Kommunen er garantert momskompensasjon

Er det noen fordeler i forhold til alternativet at Kjøper bygger ASKs del av idrettsparken?

1.6 Fordeler ved et alternativ at Kjøper bygger Drengsrud Idrettspark

- Vesentlig større sikkerhet for ASK angående gevinst – spesielt hvis spesifikasjonen er god
- Mindre komplisert oppfølging fra ASK, stor trygghet på fremdrift
- Mulighet for større gevinst
 - Kommunenes prosjekter har ofte høyere kostnadene og tregere prosess, kan utdypes.
 - Kjøper av Føyka kan gi bedre pris fordi kjøper får kontroll på framdriften og kan prise med mindre risiko
 - Mange nok konkurrenter selv om prosjektet blir større.

1.7 Skatt

- Forhåndsvurdering fra skatteetaten er nødvendig før e.o. årsmøtet (tar ca. 3 måneder) – ikke utført i forbindelse med forhandlingene.
- Styret har besluttet å avvente Årsmøtet
- Kommunen har i møte 25.04.19 formidlet at det kan tas et forbehold inn i avtalen.

1.8 ASKs andel i Eiendommen og i Askerparken

Eiendoms grensen følger ikke dagens grense mot Askerparken og **ASKs andel av salget blir da ca. 41,3 mål** og ikke lenger de 50 mål som ASK eier på Føyka.

Utenfor "Eiendommen" eier ASK ca. 8,8 mål som ikke er synliggjort i avtalen:

- ca. 0,53 mål av stadion
- 1,6 mål i feltet C7 (øst for stadion)
- ca. 6,7 mål i sydvestre hjørnet av ASKs eiendom - planlagt som vei/g-s vei, grøntareal, dam - gbrn 50/109 på 4,754 + ca. 2 mål

Det sydvestre området har stor verdi for AK/Elvely utbyggerne på grunn av AKs ønske om å flytte Drengsrudbekken vekk fra Elvely, lage dam og betongkanal (Fase 1).

ASK er tilbudt å være deleier i dammen som da inngår i Askerparken (dammer har høye driftskostnader).

1.9 Kompensering av «Flatland» på 2,4 mål som ASK har disponert siden 1966

AK sier at det kompenseres ved overføring av 2,2 mål på Drengsrud, ref § 5.3 i Avtalen.

AK får en kompensasjon ved realisering av Føyka og flytting av fylkesveien til Føyka som gir Askersamfunnet en 4 mål park mellom elven og dagens torg.

- *Hvordan ser beregningen ut? Avtalen gir ingen informasjon om at ASK er kompensert.*
- *Det kan argumenteres at ASK er den moralske eier av «Flatland», se Sveins detaljer og avsnitt 2.1.*
- *«Flatland» har en verdi på ca. 25 MNOK ved 50/50 prinsippet som brukes i Avtalen.*
- *«Flatland» verdi av områdets som selges: $2,4/47,5 \times 1000 \text{ MNOK} = 50 \text{ MNOK}$*
- *Hva er en ny sentral elvepark på 4 mål midt i sentrum, øst for elven, verdt for AK?*

- *Avtalen sier 92 mål på Drengsrud - selv om eksisterende areal er 90,5. Det synes som om 2,2 mål er lagt til eksisterende areal på Drengsrud i stedet for å redusere kjøpesummen med den verdien som 2,4 mål på Føyka utgjør. Hva er riktig?*

-

1.10 Eiendommens nye grense i forhold til Mulig Uteoppholds Areal (MUA)

- AK må garantere at reguleringskravet til Mulig uteoppholdsareal på 50 m²/bolig på bakkeplan oppfylles innenfor grensen satt for Eiendommen. Referer til e-post fra Fuglum 08.04.18 som bekrefter at det ikke har vært adressert, men at det kan stilles parkareal til rådighet for MUA kravet i en salgsoppgave for Føyka.
- ASKs eiendom på 50 mål sammen med kommunens 6,3 mål vil oppfylle MUA kravet, se Unns presentasjon på Årsmøtet 2018.
- Men slik Eiendommens grense er definert holdes ASKs del av dammen og grøntanlegget utenfor eiendomsgrensen.

ASK trenger garanti før avtalen signeres – hvis ikke kan utbygger få krav om å redusere antall boliger.

1.11 Salgsbeskrivelsen blir viktig og kan fange opp noen av manglende i avtalen

ASK må være bevisst på å få krav og betingelser som mangler i avtalen inn i salgspesifikasjonen, for eksempel:

- *Askerparken skal bidra til MUA om nødvendig, ref. e-post fra Ragnar Sand Fuglum 08.04.19*

1.12 Merkenavnet «Drengsrud Idrettspark» - er ikke lenger ASK sin idrettspark

- Avtalen definerer området ved skolen med flerbrukshall som en del av parken.
- Avtalen overdrar eierskapet av friidrettsbanen – som ligger midt inne i ASK område til AK.
 - o Driftskostnaden for friidrettsbanen er lav sammenlignet med kunstis og oppvarmet fotballbane.
- AK ønsker å eie løpebanen – som ligger i ASKs klubbhus.

Det er grunnlag for å justere avtalen slik at ASK eier friidrettsbanen/løpebanen og eventuelt AK eier kunstisbanen.

1.13 Avtalen er uklar på standarden på de nye idrettsanleggene

- Avtalen § 2.2 sier «nye moderne idrettsanlegg»
- Avtalen § 6.1 sier: «Prosjektering og utførelse av Drengsrud Idrettspark skal tilfredsstillende siste gjeldende bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet utgitt av Det kongelige Kulturdepartementet, samt de normer og standarder som er relevant for slike anlegg. Det henvises til publikasjoner departementet har utgitt for ulike typer idrettsanlegg.»
- *Deler av anlegget inngår ikke i departementets bestemmelser som for eksempel klubbhus, garasje, etc.*
- *Forventningen er «normal god standard» - på tidspunkt når byggekontrakt inngås.*

1.14 Etablering av erstatningsanlegg

- Reguleringsplanen § 4.2.1 definerer ikke standarden eller omfang på erstatningsanleggene.
- Det har i all tidligere kommunikasjon vært en forutsetning at erstatningsanleggene er til dagens standard/framtidsrettet ved bygging.
- I alle samtaler med Einar Gjertsen og Vegard Olderheim i 2015 med UO/SG var formidlingen/oppfatningen at erstatningsanlegg var det vi eide og det vi disponerte (inkl. 2 baner på Drengsrud) til en fremtidsrettet standard.
- Møtereferat (skrevet av AK) fra sonderingsmøtet 25.04.17 gir andre signaler, ref. punkt 3, hvor AK referer til reguleringsplanen for Føyka/Elvely 4.2.1.

- *Hvorfor har Norconsult blitt instruert til å regne på dagens anlegg på Føyka? Irrelevant for ASK.*
- *Reguleringsplanen nevner «erstatningsanlegg for eksisterende idrettsanlegg i planområdet» og er selvfølgelig ikke begrensende i forhold til at 2 eksisterende baner på Drengsrud må flyttes og oppgraderes for å få plass til «Føyka» anlegget.*
- *Møtereferatet har derfor en sviktende logikk og en alarmerende konklusjon som styringsgruppen synes å ha akseptert ved at det refereres: «Det innebærer at dagens fotball-baner på Drengsrud kan tenkes «re-etablert andre steder, særlig Dikemark og Høn/Landås.»*

1.15 Unødvendig komplisert

- *Oppdeling av kostnadene for utbygging er ulogisk (135 + 135 MNOK).*
- *Infrastrukturkostnader til Fase 1 og diverse bør belastes Kjøper direkte som en del av salgsoppgaven.*
- *Gamle avtaler bør saneres.*

1.16 Kostpris for Drengsrud 92 mål

- *I henhold til eiendom.no er kostprisen for eiendommen ca. 40 MNOK.*
- *Eiendommen er i dag redusert i verdi fordi den er stykket opp/blitt smalere (pga av boligfelt, boligvei, urnelund, g/s-vei). Mye areal forsvinner i skråninger og biter som ikke kan brukes til idrett.*
- *Offentlig g/s-vei utgjør 3,6 dekar og båndlegger mer.*
- *Verdien er redusert ved at AK krever sitt friidrettsanlegg og innendørs løpebane på eiendommen.*
- *Kollen på 50 mål har en skjønnsverdi på 3,5 MNOK i henhold til møtereferat.*
- *AK har avsatt 20 MNOK til forsøk på erverv av Kollen før ekspropriasjonsprosessen starter*
- *Det reelle området for ASK i Drengsrud Idrettspark er ca. 60 mål.*
- *Hvorfor 45,5 MNOK?*
- *AK må slutte å formidle til politikerne, medlemmer og Askersamfunnet at ASK får så mye mer ved å selge 50 mål og får 92 mål på Drengsrud og blir 50 % eier av stadion, park, bekkedal og dam når de reelle arealene er mindre og verdiforholdene er så voldsomt store.*

1.17 Parkering

Parkering er ikke nevnt i § 6.3 når det listes opp hva som skal være ferdig før utbygging på Føyka.

- *Må inkluderes i avtalen.*

1.18 Prisstigning på entreprenørkostnader

Kommunen har bekreftet i møte 16. mai at prisstigning og økte entreprenørkostnader er kommunens ansvar utover Skiklubbens risiko på maksimalt 22 MNOK (forutsatt at det ikke gjøres endringer utover forutsetningene i vedlegg 8 og 9).

Ordet forutsetningene må inn i avtalen og referansen til P-50 og P-85 strykes. Kommunen har i møtet 16.05 og 21.05 at det er OK.

1.19 Driftskostnader/overvåkning

- *Idrettsparken er åpen for allmenheten.*
- *Parken ligger ved siden av Borgen skole som har svært begrenset uteareal.*
- *Parken er langstrakt og har mye diverse skråninger og striper.*
- *Driftskostnader vil øke.*

Det er ikke spesifisert at kommunen har brøyte og vedlikeholdsansvaret på den offentlige veien på privat grunn.

1.20 Hovedelementene i økonomisk avtale

Avtalen, Vedlegg 7 er oppsummert i ny presentasjon med merknader:

Hovedelementene i økonomisk avtale mellom ASK og AK - detaljer inkludert			
Kostnader	Estimert AK	Estimert ASK	Merknader
Drengsrud Idrettspark + Kollen			
ASK kjøp av tomt på 90,5 mål på Drengsrud		45 500 000	Hvorfor ikke 40 000 000 i henhold til eiendom.no? Skal ASK dekke advokat utgifter etc.? Hvordan er kompensasjonen for "Flatland" regnet inn?
AK kjøp av Kollen	20 000 000		
AK - anlegg på Kollen inkludert hoppbakke, rulleskibane	10 000 000		
ASK - klubbhus, fotballbaner, terreng bearbeiding, teknisk infrastruktur		202 500 000	
ASK - usikkerhetsavsetning		22 000 000	Dekker ikke all usikkerhet
AK - Friidrettsbane med tribuner	99 500 000		Har ASK fordelt kostnadene korrekt i vedlegg 7, side 2? ASK bør overta eierskap og kostnad til friidrett
AK - Innendørs løpebane, parkering 2,8 mål, 5 stk sandvolleyball	12 000 000		
AK - Idrettshall ved skolen, dobbel håndball flate	115 000 000		
Bidrag til infrastruktur på Føyka			
Fase 1 - Føyka salgets bidrag til vei/dam/betongkanal for bekken	11 500 000	11 500 000	Justeres ved ny % fordeling
Fase 1 - AKs bidrag	47 000 000		Hvorfor via regnskap med ASK? Belast heller Kjøper direkte med relevant andel.
Rundkjøring Semsveien/Kirkeveien	40 000 000		
Påløpte kostnader			
Planlegging, regulering etc	7 000 000	4 900 000	Justeres ved annen % fordeling???
Kostnader for anlegg av stadion, garderober etc		11 000 000	
Total	362 000 000	297 400 000	
Sum			659 400 000

Garantert minimum salgssum - fordeles på AK/ASK	925 000 000	Garantert ved at AK skyter inn differansen og får 50 % tilbake i henhold til Avtalen.
Sum kostnad AK + ASK	- 660 000 000	
Reklamert overskudd for AK og ASK	265 000 000	ASK får 165 millioner kr i henhold til Avtalen. ASK får 225 ihht avtalen hvis salgspris er 1 milliard kroner.

Konklusjon: Ved å justere eierforholdet vekk fra 50/50 til reelt eierskap og beslutte en annen gjennomføringsmodell kan ASK beholde eierskap til friidrettsbane, innendørs løpebane, påta seg risiko og sitte igjen med en større fondsavsetning for å dekke økte driftskostnader.

2. Arealoversikt

2.1 ASKs eierskap i dag

ASK eier: 50 mål. G/brn: 2/67, 2/120, 2/200, 2/122, 50/109 = 49 980 m²

Disponeringsrett til «Flatland» (Sandvolley området): 2 409 m² G/brn2/57

Kommunen er juridisk eier av «Flatland», men Skiklubben er moralsk eier fordi Skiklubben hadde avtale med selger om å kjøpe, banken ønsket en garanti for lånet – men da ble formalitetene slik at kommunen kjøpte eiendommen i stedet for å gi en garanti.

«Eiendommen stilles til dispensasjon for Asker Skiklubb.», ref Vedtak i Formannskap 02.06.66 og brev fra kommunen til ASK 25.06.66, sak 53-21/6-66.K.

I referat fra forhandlingene er det notert: "Tor H. Fossum mente denne var å anse som gave ytet til Asker Skiklubb og skal inngå i klubbens eiendom".

Konklusjon: ASK eier 50 mål eller 52,4 mål.

2.2 Andeler i Eiendommen på Føyka som planlegges solgt

ASK eier 50 mål på Føyka, men ikke alt inngår i planlagt salg. Utenfor Eiendommen eier ASK ca. 8,8 mål som ikke er synliggjort i avtalen:

- ca. 0,53 mål av stadion
- 1,6 mål i feltet C7 (øst for stadion)
- ca. 6,7 mål i sydvestre hjørnet av ASKs eiendom - planlagt som vei/g-s vei, grøntareal, dam - gbrn 50/109 på 4,754 + ca. 2 mål

Konklusjon: ASK kan selge 50 – 8,8 = 41,2 mål + «Flatland»

AK kan selge:

- 1,8 mål (2/418 skråning)
- 0,7 mål (tilkomst til skråning)
- 1,4 mål (2/92 parkering)
- 2,4 mål (2/93) «Flatland»

Konklusjon: AK andel i Eiendommen som skal selges er 6,3 mål eller 3,9 mål hvis «Flatland trekkes fra.

Eiendommen som planlegges selges er totalt 47,5 mål. ASK eier derfor 86,7 eller 91,8 % avhengig av vurderingen av «Flatland».

2.3 Andeler i «ny» Askerpark

AK eier dagens Askerpark på ca. 32 mål + øverste del av Drengsrudbekkedalen (barnehage ikke inkl.)

Stadion er regulert som delområde C6 i Askerparken: 14,636 mål (AK eier ca. 14,1 mål).

«Ny» Askerpark er derfor 32 mål fra AK + 8,8 mål fra ASK = 40,8 mål totalt.

Konklusjon: ASK eier 22 % av ny Askerparken slik som nye eiendomsgrenser er foreslått i Avtalen. ASKs eiendom har høy verdi p.g.a. av C7 og ikke minst området hvor kommunen ønsker å bygge Drengsrudbekkedammen p.g.a. av Elvely utbygningen (hvor AK har store eierinteresser).

Hvis ASK skulle ønske å være 50 % medeier i Askerparken bør det kunne gjøres ved en vesentlig mindre «betaling» enn det som ligger i avtalen.

ASKs andel på ca. 6,7 mål i sydvestre hjørnet av ASKs eiendom - planlagt som vei/g-s vei/grøntareal/dam burde antagelig vært en del av Eiendommen for å oppnå kravet til MUA på 50 m²/bolig og ville da ha en gjennomsnittspris på ca. 20 MNOK/mål, altså ca.120 MNOK.

Vil ASK gi fra seg store verdier (350 - 400 MNOK) for å øke sin eierandel i Askerparken fra 22 % til 50 %?

3. Idrettsareal og idrettsflater

Svein har oppdatert rapporten som var omforent med AK i 2018, se referanselisten. Konklusjonen er 6000 m² mindre idrettsflater enn i dag.

4. Mulighetsstudien

- Studien er ikke kvalitetsjekkert, spesielt området i vest er problematisk, uklart hva det er mulig å få til
- Klubbhuset har ikke vært diskutert og har mangler.
- Nødvendig med et møte med Terje Grønmo Arkitekter AS.
- Nødvendig med gjennomgang av Norconsultrapporten for å forstå standard, mangler og risikobildet

Norconsultrapporten diskutert i et internt møte 07.05.19, se notat.

Avtalt i møte med kommunen 21.05.19 at det skal arrangeres et møte med Terje Grønmo Arkitekter AS