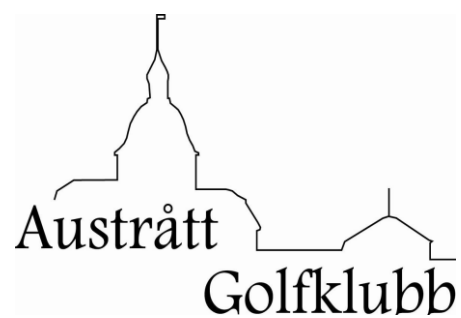




DISPONERING AV BYGNING OG AREALER PÅ GOLFBANEN

Juli 2019

Austrått golfbane

Generell informasjon om klubben



Hull 9 med Austråttborgen i bakgrunnen (bak vegetasjonen)

Austrått Golfklubb (AGK) ble etablert i 2002 og har pr 2019 ca 150 medlemmer. Klubbens hjemmebane er Austrått golfbane som ble åpnet i 2009. Banen består av 9 hull og ligger på arealer som i hovedsak er eid av Ørland kommune, regulert i leieavtale inngått i 2005. Banen ble opparbeidet på arealer som hovedsakelig ligger på udyrket mark og beiteland mens noe ligger på arealer som ble benyttet til åkerland av tidligere Austrått gård.

AGK er et idrettslag på lik linje med de øvrige lagene i kommunen og har medlemskap i Norges Golfforbund og Norges Idrettsforbund. Klubben har medlemmer som spenner fra junior til eldre senior (80 år +) og driver sin aktivitet når forholdene på banen gjør det mulig å spille, dvs fra mai til oktober. Her må tilføyes at siden 2018 er det lagt til rette for innendørs aktivitet i vinterhalvåret i

golf-simulator i Ørland Sparebank Arena.

Finansieringen av byggingen av banen er basert på tilskudd fra tippemidlene, sponsormidler, salg av spillerettigheter, låneopptak og en betydelig dugnadsinnsats fra medlemmene. Regnskapet som ble godkjent ifm utbetalingene av tippemidler i 2009, viser at det allerede da var lagt ned verdier for til sammen 6,6 millioner kroner i anlegget.

Drift av golfbanen.



Utsikt mot HV Brakka fra hull 9, sauebeite i kombinasjon med golfbane

For at banen skal godkjennes av Norges golfforbund må den tilfredsstillende en minimumsstandard. Anlegget består av et treningsanlegg som inneholder en green og en driving range hvor det kan øves på utslag og nærspill. Selve banen består av 9 hull som har 3 ulike utslagsposisjoner. Hvert hull består av gressareal delt inn i fairway og rough (bane med ulike typer gress og lengde på dette), samt en green hvor målet for ballen er plassert (hull). Innimellom er det plassert ulike hindre i form av vannhull, sandbunkere, beplantning mm.

Banens ulike deler må vedlikeholdes som grøntanlegg med bearbeiding, gjødsling og klipping. Gressklipping må i vekstsesongen skje flere ganger i uka for å tilfredsstillende kravene til overflate og gress-lengde. Klubben har for å effektivisere

Austrått golfbane

klippingen og spare midler til lønn, maskiner, drivstoff mm, anskaffet 23 robotklippere som ivaretar mye av denne oppgaven.

Bruk av anlegg og bygninger i 2019



Sponsorer til Austrått Golfklubb

Banen er i hovedsak anlagt på arealer eid av Ørland kommune og leieforholdet er formalisert i tinglyst avtale fra 2005. Inne i dette arealet er det områder som ikke egner seg som golfbane og som derfor har ligget brakk. I samarbeid med interesserte bønder og Landbrukskontoret er det etablert inngjerdede beitearealer for sau, en ordning som er til fordel for alle. I arbeidet med utforming av avtaler i denne forbindelse, ble det ved en gjennomgang av arealene beskrevet i de opprinnelige avtaler, oppdaget uoverensstemmelser med de faktiske forhold. Dette er nærmere beskrevet i vedlagte notat

av 22. feb og i brev av 23. juli 2019, begge til Ørland kommune. Økonomisk har disse forholdene forårsaket at Austrått golfklubb i løpet av tidsperioden 2005 til 2017, betalt inn ca 250 000 kroner for mye i leie pga at store deler av arealene er beskrevet som dyrket mark i nevnte leieavtaler, mens dette i realiteten var udyrket og/eller beiteareal. Dette er dokumentert i mail fra Landbrukskontoret, se vedlegg.

Klubben har ikke til hensikt å kreve refusjon for nevnte beløp, men foreslår at forholdet gjøres opp med fri leie av arealet i perioden 2018 -2032 iht brev av 23. juli 2019 - se vedlegg. Dette betyr at i stedet for å betale inn kr 42 000, /år kan klubben benytte disse midlene til å enten betale ned lån eller se dette i sammenheng med framtidig drift og utvikling av anlegget samt bruk av HV Brakka etc, omtalt i neste kapittel.

Vi har fått en positiv forståelse gjennom samtaler med administrasjonen for at ovenstående løsning kan være et godt spor. Dessuten er Landbrukskontoret positive til å få utnyttet de deler av arealet som ikke kan benyttes til golf, til beite. Vi har med dette som grunnlag leid ut egnet areal til sauebeite.

Fremtidig bruk av HV Brakka.



HV Brakka / Kulturbruket

I 2005 ble det inngått avtale med kommunen hvor klubben ble gitt anledning til å benytte et kontorlokale i første etasje samt møterom i 2. etasje mot at klubben gjorde nødvendige tiltak for å sette i stand lokalene til bruk for eget formål. Lokalene ble benyttet fram til 2018 da Ørland kommune iverksatte bruksforbud på møtelokalet pga manglende brannsikring i bygget. Dette har medført at klubben mvf 2018 og pr dd kun har en uisolert garasje å arrangere møter/kurs/samlinger i. Vi er kjent med at det eksisterer flere alternativer for fremtidig bruk og utnyttelse av bygningen. Situasjonen vi har i dag medfører problemer av praktiske

årsaker for oss og medvirker i alle fall ikke til en utvikling i positiv retning for AGK. Vi er derfor interessert i få tilgang til lokalet for å drive klubbvirksomhet.

Bygningen er dessverre i en slik forfatning at det kreves strakstiltak for å stoppe forfall samt gjøre tiltak for at bygget i det hele tatt kan benyttes. Dette pga av at det i dag mangler branntekniske installasjoner samt at det må gjøres bygningsmessige tiltak for å innfri krav iht Brannvernloven m/forskrifter. Alle disse forholdene er for øvrig beskrevet i rapporter som Ørland kommune selv har utarbeidet. Se Brannteknisk analyse av 21.9.2018 og Tilstandsanalyse av 19.5.2019.

Vi er kjent med at Kulturforetaket i Ørland er interessert i bygningen til museale formål. Prosjektet er gjort kjent for oss gjennom en dialog med Daniel Johansen hvor temaet har vært å innlemme AGK i bruk av bygningen. Dette betinger at bygningen forblir i Ørland kommunes eie og blir istandsatt iht rapportene som er utarbeidet og driftet og vedlikeholdt, tilpasset formålet. I denne løsningen er det tatt hensyn til AGK's behov for lokaler og at dette forutsettes innarbeides i en egen avtale.



HV Brakka / Kulturbruket

Alternativet kan være å iverksette tiltakene som er beskrevet i rapportene for å bringe huset i forskriftsmessig og bruksmessig stand, for deretter å overføre bygget til AGK. Denne løsningen vil begrense kommunens kostnader til de nødvendige strakstiltakene. Disse må for øvrig gjennomføres uansett for å hindre et akselererende forfall. Med denne løsningen burde bygningen kunne bli selvfinansierende i fremtida. Etter vår mening er rapportens beskrivelse av strakstiltakene langt på vei dekkende, men det er nødvendig å komme med følgende kommentarer:

1. Tak.
 - a. Rapporten beskriver rustfjerning og innslåing av spiker. Dette betraktes som meget provisoriske tiltak og vil medføre fare for lekkasje i nær fremtid og omfattende arbeider for å holde huset tett.
Her er eneste alternativ å legge nytt tak.
2. Utvendig kledning mv
 - a. Råtten kledning må erstattes
 - b. Utvendig maling og behandling
 - c. Dører og vindu må settes i bruksmessig stand
3. Brannalarmanlegg
 - a. Forskriftsmessig anlegg er en forutsetning for videre bruk.
4. Branntekniske bygningsmessige tiltak
 - a. Forskriftsmessige tiltak må gjøres for å bringe bygningen i bruksmessig stand.
5. Vegetasjon
 - a. Må fjernes for å hindre fukt og råte i bygningen
6. Drenering
 - a. Deler av bygget mangler utvendig drenering som medfører fuktinntrengning i kjeller med råte og sopp som en følge.
7. Avfukting
 - a. Montering av avfuktere i kjeller for å ta ut allerede etablert fukt i bygget.
8. Generell rydding
 - a. Opprydding etter tidligere brukere er nødvendig.

AGK vil med dette signalisere at vi er interessert i å innlede en forhandling om fremtidig bruk av HV Brakka. Dette for å sikre klubbens tilværelse på Austrått golfbane. Dette betinger imidlertid avklaring av en rekke forhold men løsningen synes å kunne være innen rekkevidde såfremt kommunen velger å avskaffe bygget. I tilfelle dette blir løsningen er AGK åpen for å innlede samarbeid/avtale med Kulturforetaket om bruk av definerte arealer i bygget slik at begges behov blir dekket. Dette er vi allerede omforent om slik at begges behov for lokaler blir dekket.

Publikums behov



Utslag mot hull 1

Området er flittig benyttet av publikum til rekreasjon. Her er det foruten brukere av golfbanen, besøkende både lokalt og tilreisende i tilknytning til Austrått med de tilbudene som finnes her. Brukere av området, både golfbane og ikke minst Austråttlunden, mangler tilbud om sanitære forhold. Dette er sårt etterlengtet og følgene av at det ikke er et sanitært tilbud i tilknytning til lunden sees godt langs stinettet i form av søppel og avfall/avføring.

Selv om det finnes et anlegg i HV Brakka er dette forberedt kun for brukere av forsamlings/kafeteria

Austrått golfbane

anlegget når dette er betjent. I forbindelse med oppgradering av HV brakka for «kort» tid siden ble det montert nytt avløp og slamavskiller. Dette anlegget vil det være naturlig å bygge videre på når det skal etableres et sanitæranlegg, noe som er påkrevet ikke minst for brukere av området til friluftaktiviteter.

Oppsummert

HV Brakka er på mange måter et krevende bygg. Alder og teknisk tilstand krever omfattende vedlikeholdsarbeider, men bygningen har sin klare verdi sett i forhold til historie og ikke minst friluftaktiviteter og nærhet til idrettsanlegget Austrått golfbane. Banen er den eneste golfbanen på Fosen, og blir benyttet både av områdets egne innbyggere så vel som tilreisende feriegjester og sesongarbeidere. De siste kommer vel i hovedsak i forbindelse med opphold/arbeid på Ørland flystasjon.

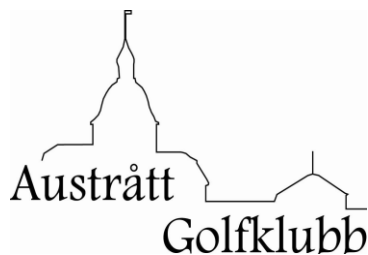
Austrått golfklubb har ikke ressurser og midler til å sette i stand bygningen men med en gjensidig avtale med Ørland kommune burde det være mulig å få en varig ordning til beste for både eier, bruker og ikke minst publikum som benytter området.



Hull 9

VEDLEGG :

Brev til Ørland kommune



Brekstad 23. juli 2019

Ørland kommune
7130 Brekstad

LEIE AV AREALER PÅ AUSTRÅTT

I forbindelse med at Austrått Golfklubb i 2017 hadde samtaler med Landbrukskontoret og interesserte sauebønder om å benytte deler av de ubenyttede arealene på golfbanen til sauebeite, ble de eksisterende avtaler fra 2005 gjennomgått mtp å formalisere forholdet. I dette arbeidet ble det avdekket uoverensstemmelser mht areal typer og faktiske forhold. Dette er nærmere beskrevet i brev fra AGK til Ørland kommune av 5. juni 2018 og ble da også utdypet i møte med rådmannen i juni s.å. Etter dette møtet ble det utarbeidet forslag pr 1. juli 2018 til en tilleggsavtale som skulle fange opp misforholdene. Hovedinnholdet her er en regulering av hvordan for mye innbetalt leie skal avregnes i fremtiden samt at forholdet med framleie blir formalisert.

I tilsvaret til forslaget til avtale skriver Ørland kommune i mail den 18. desember 2018 at det er foretatt en landbruksfaglig vurdering av saken og at klubben har betalt inn for mye leie i perioden 2005-2017 og at det kan innvilges leiefritak i 5 år.

AGK foretok en gjennomgang av fakta og en kvalitetskontroll av arealberegninger og kalkulasjoner i samarbeid med Landbrukskontoret. Landbrukskontoret kom da med et forslag til arealberegninger og areal typer som basis for en omforent avtale. Dette var basert på de dokumentene som finnes for området og hvordan tidligere leieforhold har blitt regulert. I beregningene er det også tatt hensyn til prisstigning i leieperioden og oppdatert leiepris for de ulike arealer. Dette ble oppsummert fra AGK i notat til Ørland kommune datert 22. februar 2019 og konkluderer med følgende:

1. AGK har samlet betalt kr 459 775,- til Ørland kommune i leieperioden.
2. AGK har betalt kr 252 775,- for mye i leie for areal som ikke var dyrket mark.
3. Korrekt leiebeløp for hele området pr dd er kr 17600,-/år
4. For mye innbetalt leie avregnes med leiefritak i perioden 2018 – 2032.

I brev datert 26. april da fra Ørland kommune, mottatt pr 1. juni, avvises alle tidligere beregninger og forslag til løsninger. Her påstås det også at med kontraktens betegnelse

«dyrket mark» er å forstå både dyrket mark, tidligere dyrket mark/beiteland samt areal som det er mulig å dyrke. For denne type areal skal det beregnes en leiepris på kr 350,-/da. Det betviles at kommunens fagorgan, Landbrukskontoret, stiller seg bak denne påstanden.

Konklusjonen i dette brevet er da at Austrått Golfklubb ikke har legitime krav til Ørland kommune.

Undertegnede er meget overrasket over den vending som saken har fått. Vi ble i utgangspunktet møtt med forståelse. Med støtte fra Landbrukskontoret, som må oppfattes som kommunens faginstans i slike saker, har vi forsøkt å komme til en minnelig ordning for alle parter. Saken ble oppdaget pga at vi i samråd med Landbrukskontoret innledet til utleie av sauebeite på områder AGK ikke benytter til baneanlegg. I den forbindelse er det også gitt aksept for at AGK kan drive framleie til dette formålet. Landbrukskontoret har bidratt med forslag til leieavtaler AGK/sauebønder hvor leieprisen er avtalt til kr 50,-/da pr år. For øvrig samme pris som er lagt til grunn i de siste beregningene, ref notat fra 22. februar då. Da vil klubben få dekket opp utgiftene med leie av areal med inntekt for utleie av saubeite uten påslag. Med de påstandene som kommer frem i brev fra Ørland kommune pr 26. april då vil prisen bli 350,-/da pr år for store deler av beite arealene («mulig oppdyrkbart areal») og økonomien i dette vil selvsagt tilsi at saubeite blir uaktuelt.

AGK fastholder forslag til minnelig ordning slik det er beskrevet i notat pr 22. februar då til Ørland kommune med følgende konklusjon:

1. Det er innbetalt kr 252 775,- for mye i leie i perioden 2005-2017.
2. Nytt leiebeløp settes til kr 17 250,- /år mvf 1.jan 2019.
3. Det gis leiefritak i perioden 2018-2032 som kompensasjon for for mye innbetalt leie iht pkt1.

Avslutningsvis minnes det om at Austrått Golfklubb er en av kommunens idrettslag og drives med midler fra dugnad og støtte fra organisasjoner, sponsorer og medlemmer. Ved etablering av golfbanen pr 2009 ble anlegget verdsatt til 6,6 mill kroner. Kostnadene ble i hovedsak lagt ned i opparbeidelse av arealer som aldri var blitt dyrket og som var å betegne som udrenert myr og sumpland. Dette ble finansiert med støtte fra tippemidler, låneopptak, salg av spillerettigheter til medlemmer og medlemsavgift. Ørland kommune har fram til nå ikke hatt noen utgifter eller utbetalinger til klubben da vårt avtaleforhold har dreid seg om at klubben betaler leie for arealene som kommunen muligens kunne fått tilsvarende leieinntekt på fra andre.

Vi betrakter ikke Ørland kommune som motpart i denne saken men håper AGK kan bli sett på som et bidrag til det rike kulturlivet som kommunen gjerne markedsfører.

Med hilsen

Johan Uthus

Styreleder Austrått Golfklubb

VEDLEGG

NOTAT

Til Ørland kommune v/Rådmann Arnfinn Brasø

Fra Austrått Golfklubb v/Johan Uthus

Kopi: Landbrukskontoret v/ Bernt Jørgen Stranden

22. februar 2019

LEIE AV AREALER PÅ AUSTRÅTT – GOLFBANEN

Ref tidligere brev og møte i anledning saken som dreier seg om korrigering av leieavtalens bestemmelser vedrørende definering av areal typer og pris. I prosessen som har gått siden våren 2018 og fram til nå er det avklart og enighet om at avtalens definisjoner av dyrket mark/udyrt mark med tilhørende areal, er feil og at konsekvensen av dette har vært at Austrått Golfklubb har betalt for mye jordleie i perioden 2005-2017.

Landbrukskontoret v/ Bernt Jørgen Stranden og Edmar Bakøy har bistått både AGK og internt i Ørland kommune med grunnlagsmateriale i saken. I møte den 20. feb 2019 på landbrukskontoret ble detaljene gjennomgått og partene er omforent om både definisjon av begrepene og korrekt arealpris. Kopi av mail fra Bernt Jørgen Stranden er vedlagt dette notatet.

Oppsummert står nå saken slik:

AGK har i perioden 2005 -2017 betalt inn leie for arealene slik:

Samlet dokumentert innbetalte beløp til Ørland kommune i perioden: kr 459 775,-

Landbrukskontorets forslag til hvordan saken kan løses bifalles av

AGK og er iht vedlagte kopi av mail fra Bernt Jørgen Stranden.

Disse beregningene viser at med korreksjon for areal og pris pr daa blir:

Kalkulert leie pr 2005: kr 16900/år

Kalkulert leie pr 2019 korrigert for prisstigning: kr 17600/år

For beregning av størrelse på det totale beløpet som skulle

vært betalt inn i perioden 2005-2017 er det beregnet en

midlere leie på $\text{kr } (16900+17600)/2 =$ kr 17250 /år

Korrigert leiebeløp i perioden 2005-2017 (17250x12 år)

kr 207 000,-

Austrått golfbane

For mye innbetalt leie:

kr 252 775,-

I stedet for å kreve dette beløpet refundert er klubbens forslag at kommunen godskriver dette beløpet med fri leie i årene fremover og at dette beregnes utifra reell leiepris pr 2019.

Leiefritak : $\text{kr } 252\,775,- / 17600,-\text{kr/år} = 14,4 \text{ år}$

Dvs fri leie for å kompensere for for mye innbetalt, i perioden 2018-2032

AGK har valgt å ikke trekke inn andre momenter i beregningene som også har med jordleien å gjøre. Vi ønsker likevel å gjøre Ørland kommune oppmerksom på følgende forhold:

1. Gebyr for kartforretning.
Ved opprettelse av leieavtalen i 2005 betalte Austrått Golfklubb til Ørland kommune kr 110 000 i gebyr for kartforretningen. Arbeidet ble i sin helhet utført av Ørland kommune og dannet grunnlaget for leieavtalen. I historisk lys synes dette å være et urimelig krav da det nå viser seg at arealene var feil. Dessuten har det kommet fram opplysninger fra Landbrukskontoret om at praksisen med beregning av slikt gebyr skulle vært basert på anvendt tid og ikke som pris pr m2. Utifra dette kan det antydes at AGK har betalt i størrelsesorden kr100 000,- for mye i gebyr. Omregnet tilsvarer dette 6 års leie av arealene.
2. Opparbeidelsen av de aktuelle arealene, som eies av Ørland kommune, har medført en betydelig standardøkning. En vesentlig del av området AGK leier var i utgangspunktet udyrket mark, beite og skog. Dette er nå grøftet, drenert og opparbeidet til golfbane for AGK's kostnad. Ørland kommune har ikke bidratt med tilskudd i denne prosessen.
3. Det er klarert med Landbrukskontoret at AGK kan foreta fremleie av ledige arealer til sauebeite og at leieprisen fastsettes av Landbrukskontoret.

Avslutningsvis håper jeg ovenstående kan være grunnlag for å avslutte saken slik at vi kan komme til enighet om avregning av det for mye innbetalte beløpet. For AGK som utelukkende drives på innsamlede midler og dugnad, har dette stor betydning for drifta i årene fremover.

Austrått golfklubb 22. februar 2019

Leder Fred Stabel

Styremedlem Johan Uthus

Austrått golfbane

Vedlegg: Kopi av mail pr 21. februar fra Bernt Jørgen Stranden til Johan Uthus

Hei

Jeg viser til møtet her på Landbrukskontoret i går hvor vi gjennomgikk div spørsmål ifb leieavtalen mellom Ørland Golfklubb og Ørland kommune for «Golfbane 4» 82/1/2 på Austrått.

Et av temaene som ble gjennomgått var framleie av ledige arealer til sauebeite. Edmar sjekket ut akseptable leiepriser med den aktuelle sauebonden og landet på **50 kr/daa for beite og 20 kr/daa for annet areal**.

Jeg legger inn disse leieprisene i det oppsettet jeg utarbeidet for Tore Sem 11.12.18 – se mailen under.

Den oppdaterte kalkylen blir da som følger:

Omforente leiepriser anno 2019:

Fulldyrka jord: 350 kr/daa

Beit: 50 kr/daa

Annet: 20 kr/daa

Parsell 5

32 daa fulldyrka a 350 kr/daa = 11.200 kr

31 daa annet areal a 20 kr/daa = 620 kr

63 daa = 11.820 kr

Parsell 7

100 daa beite a 50 kr/daa = 5.000 kr

39 daa annet areal a 20 kr/daa = 780 kr

139 daa = 5.780 kr

Sum totalareal parsell 5 + 7

Fulldyrka: 32 daa

Beite: 100 daa

Annet: 70 daa

Sum : 202 daa

Sum jordleie pr år

Parsell 5: 11.820 kr

Parsell 7: 5.780 kr

Austrått golfbane

Sum: 17.600 kr

I ettertid ser jeg at det har sneket seg inn to regnefeiler i den opprinnelige kalkylen fra 2005. Disse har jeg for ordens skyld rettet opp i mailen under.

OK så langt?

Da sender jeg stafettpinnen videre

Lykke til!

Mvh

Bernt Jørgen

416 09 801

Fra: Stranden Bernt Jørgen

Sendt: 11. desember 2018 10:23

Til: Sem Tore

Emne: SV: Golfklubben

Mor'n Tore

Beklager sein oppfølging på henvendelsen din

Hvis jeg skulle ha leid ut disse arealene ville jeg ha støttet meg på Oddbjørn Hågård's klassifisering av arealene anno ca 1993

Veiledende priser anno 2005:

Parsell 5

32 daa fulldyrka a 250 kr/daa = 8.000 kr

31 daa annet areal a 20 kr/daa = 620 kr

63 daa = 8.620 kr

Parsell 7

100 daa beite a 75 kr/daa = 7.500 kr

39 daa annet areal a 20 kr/daa = 780 kr

139 daa = 8.280 kr

Sum totalareal parsell 5 + 7

Fulldyrka: 32 daa

Beite: 100 daa

Annet: 70 daa

Sum : 202 daa

Sum jordleie pr år:

Parsell 5: 8.620 kr

Parsell 7: 8.280 kr

Austrått golfbane

Sum: 16.900 kr

Prisjustering

Leieavtalen ble inngått i 2005

Avtalens pkt 4 anfører at leiene skal justeres hvert 5 år ihht konsumprisindeksen

Jeg kjenner ikke utviklingen på denne, men vil anslå følgende leiepriser anno 2018:

Fulldyrka jord: 350 kr/daa

Beit: 100 kr/daa

Annet: 25 kr/daa

Dugnadsarbeid

For leieavtaler på låven på Austrått Gård hadde vi et punkt som **stimulerte leietakerne til å oppgradere lokalene** etter nærmere avtale med Stiftelsen Austrått Gård

Leietakerne tok kostnadene og bidro i tillegg med dugnadsinnsats

Disse utgiftene ble motrekna mot husleia inntil kostnadene var nullet ut

Samme prinsipp kan også brukes på arealer som er blitt dyrket opp i løpet av leietida

OK så langt?

Mvh

Bernt Jørgen

416 09 801