

Hovedstyret oppnevnte på sitt septembermøte en gruppe (TORE L, TOR M, FRANK B og DAG P S) Til å foreslå opplegg for videre behandling av hyttesaken fram til endelig beslutning på hovedklubbens årsmøte i mars 2011. Gruppen har hatt et møte og diverse andre kontakter, og er enige om å anbefale salg. På detaljene er det ulike vurderinger i gruppen.

#### SITUASJONEN NÅ

- Hytta brukes kun 1-2 ganger pr år til arrangementer i klubbens regi.
- Det er vanskelig å få klubbens medlemmer til å bidra ifbm hytta. Sist vinter som hadde svært bra skiforhold, lånte vi ut hytta gratis til skoleklasser etc som holdt åpent.
- Vi klarer ikke å drifte hytta skikkelig verken mht til løpende tilsyn og renhold med mer, eller ifht vedlikehold og fornyelse. Hytta forfaller nå raskt, og holder ikke en akseptabel standard mht hygiene/kjøkken, el.anlegg/brann.
- Hytta leies ut om lag 15 ganger pr år, men inntektene er små. Hytta går med økende underskudd. Inntekten fra utleie av rom til Heimevernet har opphørt.
- Tendenser til konflikt/uro hos naboer pga utleie og dårlig oppfølging fraklubbens side

#### HVILKE ALTERNATIVER FINNES?

1. "Klubblokale": Mindre aktuelt. Erfaringene fra siste 10 år viser at hytta ikke er egnet som klubblokale eller til treningssamlinger.
2. Videre drift som markastue: Inntektene og besøket er nedadgående og ytterst svakt, unntatt noen gode skisøndager. Klubben er pr i dag ikke i stand til å opprettholde dette uten tilførsel av nye store ressurser. Vi har kontaktet både KrS og Songdalen kommuner, Fylkeskommunen og snakket med folk i andre klubber samt Midt-Agder Friluftsråd. Ingen har penger eller noe å bidra med. KrS kommune ved parkvesenet er interesert, men har ikke penger. Ikke aktuelt for KrS kommune å kjøpe hytta. Det er mulig at en ny sterk satsing over tid kunne sikre økende besøk igjen, men dette ligger utenfor klubbens muligheter. En kombinasjon med ombygging av hytta til delvis privatbolig er tenkbart, men krever millioninvestering og personer som er interessert i å bo der og drive markastue på deltid.
3. Salg: En eiendomsmegler vurdert hyttas salgsverdi som hytte til 700.000, og kanskje en mill som bolig, hvis vi får omdisponert den av Songdalen kommune. Entreprenøren her har antydnet interesse for å kjøpe. Tomtas verdi begrenses av at den er LNF-formål i kommuneplanen, og at det kan utløses krav om sykkelveg, bedre kryss osv ved en større utbygging. Et rent salg synes mest aktuelt, klubben har ikke ressurser til å foreta noe eiendomsutvikling i egen regi. Innløsning av tomta er derfor ikke aktuelt for oss. Et alternativ med å stenge av hytta, eller rive den, og sitte på festekontrakten eller innløst tomt som spekulasjon eller for å vente på bedre tider for markastuer er også problematisk. Riving er dyrt med dagens miljøkrav.

#### FORUTSETNINGER FOR VIDERE DRIFT som markastue / sted for treningsleire, skoleklasser etc

- Omfattende vedlikehold og opprusting av hytta innvendig og utvendig. Helt nytt kjøkken og el-anlegg. Nytt garderobe, dusj og WC-anslegg med tilkopling kloakk sammen med nye boliger nabotomt. Millionbeløp, uaktuelt med noen vesentlig dugnadsinnsats.
- Driftstilskudd. Sammenhengende og forutsigbar drift over flere år og høy matkvalitet nødvendig for å sikre besøk. Folk til kontinuerlig drift og tilsyn.
- Markedsføring og administrasjon – heve nivået betydelig.

#### ARGUMENTER FOR BEHOLDE HYTTA I KLUBBEN

- Samfunnsinteresse som markastue, folkehelsearbeid med mer.
- Oddersjaa sine tradisjoner
- Klubbens bruk av hytta
- Hytta/tomta kan få økt verdi i framtida

#### ARGUMENTER FOR Å SELGE

- Vi kan ikke fortsette som nå – noe må gjøres
- Liten bruk i klubben og ellers
- Liten interesse i klubben og ellers
- Ingen dugnadsvilje i klubben
- Hytta forfaller og taper seg i verdi
- Vi har ansvar for eiendommen og for leietakere / sikkerhet /brann
- Hytta er en økonomisk belastning for klubben – 15.000 kr i strøm + forsikring, veg, renovasjon, skatt osv
- Antakelig ulovlig ifht mattilsynet å selge mat der nå
- Stort investeringsbehov
- Kanskje få noe netto gevinst som kan investeres i klubblokale i byen

#### ANBEFALT PROSESS I KLUBBEN HVIS HOVEDSTYRET GÅR FOR SALG

- Salg bør vedtas endelig på klubbens årsmøte – uansett.
- Prosessen med å innhente bud kan kjøres før – eller etter – årsmøtet. Starter vi arbeidet før, kan årsmøtet kanskje ha et konkret bud eller flere å ta stilling til.
- Forankring av avgjørelsen i klubben: Vi antar at salg etter hvert ikke er så kontroversielt for et stort flertall av medlemmene i klubben. Men noen vil nok være uenige. For å unngå ubehagelige sosiale effekter kan det være lurt å gå ut skriftlig til alle medlemmer med frist for uttalelse, + info om at salg besluttes på årsmøtet. Åpen og ryddig prosess, alle blir hørt, dialog, men hovedstyret har en mening, og vil kjøre den.
- Oppmerksomhet utad: Bør vi skrive en kronikk i Fævennen om markastuer og folkehelse og oppfordre noen til å ta over stafetten? Nå har O-sjaa hatt jobben i 50 år, ??????? Vil også skape oppmerksomhet om et selve salget?
- Vi bør ta en tidlig formell kontakt – møte? – med grunneier og nærmeste naboer ellers.