



# OPPDATERING HALLPROSJEKTET

## desember 2016

### Status – hva har skjedd siden medlemsmøtet 3/11

- Bemærkningsmøte med Plan – og bygningsetaten (PBE) 9/12. OTK venter på møtereferat fra PBE før videre aktiviteter planlegges
- OTK har inngått kontrakt med M3 Management som prosjektleder
- OTK har fått laget en ny oversikts-illustrasjon med terrasse på taket og tribuner på bane 4

### Forslag til finansiering av hallprosjektet

Styret har vurdert et antall alternativer for finansiering av hallprosjektet. Disse varierer fra pantsettelse av to baner mot banklån via salg av 1 eller to baner, til utvikling og salg av et boligprosjekt på bane 11 og 12. Det viktigste for styret har vært å finne en løsning som gir klubben et topp tennisanlegg med lavest mulig risiko – samtidig som man forvalter klubbens eiendom på best mulig måte.

Med dette som utgangspunkt anbefaler styret alternativ A i tabellen under – utvikling og salg av boliger på den del av tomten som er foreslått regulert til boligformål. Styret mener at fordelene med alternativ A (meget sterk klubbøkonomi, mulighet til å holde et lavt prisnivå, evne til å tilby meget høy treningskvalitet, evne til å fokusere sterkt på sportslig utvikling for klubbens medlemmer, og økonomisk evne til å tåle overraskelser i byggeprosjektet) langt overgår ulempene (mister 2 baner, får et boligprosjekt inn mot nedre del av tennisanlegget). Totalt øker antallet baner fra 11 til 15.

Et tidligere diskutert alternativ – selge bane 11 og 12 eller bare bane 12 – vil gi vesentlig lavere inntekt til klubben enn alternativ A, og er etter styrets oppfatning en dårlig forvaltning av klubbens eiendom. M3 Management som vi nå har engasjert som prosjektledere, har god erfaring med denne type boligutvikling

I tabellen under settes alternativ A opp mot et alternativ B hvor klubben beholder bane 11 og 12 som tennisbaner, men hvor disse to banene pluss noe omliggende tomt pantsettes mot lån i bank.



	<b>Alternativ A – Utvikling og salg</b>	<b>Alternativ B - pantsette</b>
Bane 11, 12, minitennis ++ skiller ut (3,3 mål)	OTK utvikler og selger boliger	Tomten pantsettes mot lån i bank
<b>Byggeprosjektet</b>		
Totalt antall baner	15 – 6 hardcourt innebaner, 5 grusbaner pluss takterrasse på taket, 4 grusbaner	17 - 6 hardcourt innebaner, 5 grusbaner pluss takterrasse på taket, 6 grusbaner
Antatt byggekost	62 millioner	62 millioner
Bygningskvalitet	Potensiale for høyere kvalitet/materialvalg	Standard løsninger
Uventede kostnader bygging	Ingen problemer	Kan bli utfordrende
<b>Finansiell stilling</b>		
Netto inntekt/lån	Anslag 4 etasjer: 125 mill netto Anslag 3 etasjer: 98 mill netto	37 millioner i lån
Spillemidler/Mva	Ca. 17,5 millioner Full mva-kompensasjon	Ca. 17,5 millioner Full mva-kompensasjon
Finansiell stilling etter komplettert hallprosjekt	33-83 millioner på konto*	-37 millioner
<b>Driftskonsekvenser</b>		
Vedlikehold	Dekkes av renter på egenkapital	1 million pr. år
Medlemskontingent	Stabile for voksne, lavere for barn	1000-3000 ekstra pr. år for seniormedlemmer i 5 år
Baneleie priser	200,- pr. banetime prime time for medlemmer Utendørs fortsatt gratis	400,- pr. banetime prime time for medlemmer Utendørs fortsatt gratis
Kurspriser	25% lavere enn i dag	Som i dag eller høyere (avhengig av klubbøkonomi)
<b>Sportslig utvikling</b>		
Lagtennis	Klubben kan sponse deltakelse og trening for lag på alle nivåer	Begrenset antall lag, spillere betaler for trening
Kurskvalitet	Høy, færre spillere pr. trener	Middels, flere spillere pr. trener
Akademi for konkurransespillere i Oslo-regionen	Stipend til særdeles lovende og arbeidvillige unge spillere	Liten eller ingen mulighet for stipender

\* avhengig av Skatt Østs vurdering av skatteplikt og 3 eller 4 etasjer boligprosjekt

Hallprosjektet må også ses opp mot det forhold at klubbhuset er i meget dårlig forfatning og må erstattes, bobla har trolig kortere levetid enn antatt, de 3 hardcourt-banene sprekker og har dårlig fundamentering, 2 grusbaner må oppgraderes, parkeringsplass og inngjerding er ikke fullført. Dette alene representerer en kostnad på over 50 millioner kroner.

Styret inviterer til en dialog om alternativene A og B før årsmøtet. Hele saken vil bli lagt frem for ordinært årsmøte i mars 2017 for endelig vedtak. Styret har tidligere varslet at det vil bli et ekstraordinært årsmøte, men ser nå ikke behov for det.