

SAKSFRAMLEGG

Kommunestyret
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 13/426-1

Arkiv: 255

NYTT EIERSKAP AV RINGKOLLSTUA AS - AKSJEOVERDRAGELSE

Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune overtar vederlagsfritt 2 622 aksjer a kr. 1 000,- i Ringkollstua AS. Sammen med Ringerike kommunes tidligere aksjer i selskapet, blir Ringerike kommune eneieier i selskapet.
2. Vedlagte forslag til eierstrategi fra ny eier (Ringerike kommune) vedtas.

Innledning / bakgrunn

Ringkollstua AS, - kort historikk

Gamle Ringkollstua ble bygd i 1895, og stod der Ringkollen kapell står i dag. Byggingen var en følge av etableringen av *Hønefoss og Omegn Turistforening* i 1893. Foreningen kjøpte tomta i 1894, på det som het «Germundboseter» og året etter ble den første hytta satt opp. Det offisielle navnet var «Ringkollen Turisthotell», men den gikk under navnet «Turisten». Bygningen ble bygd ut i flere omganger, og ble etter hvert både et overnattingssted og café. I 1949 kjøpte Skiforeningen Ringkollstua.

Høsten 1970 brant Ringkollstua ned til grunnen. Først i 1976 ble branntomta ryddet, og det ble etter hvert besluttet å bygge et kapell på branntomta. Ringkollen kapell ble bygd i 1982, men den nye Ringkollstua ble ikke bygd før i 1993, der den står i dag.

Ringkollstua eies og drives i dag av Ringkollstua AS. Ringkollstua AS har i dag følgende eiere:

Eier	Antall aksjer	% andel aksje
Haugsbygd IF	15	0,3
Hønefoss Ballklubb	15	0,3
Ringerike turistforening	15	0,3
Ringerike O-lag	15	0,3
Ringerike og Hole Røde Kors	45	1,0
Ringerike kommune	2000	43,3
Ringerike Blad AS	150	3,2
Ringerike Skogeierlag	50	1,1

Follum og Viul støttefond	470	10,2
Follum fabrikk hjelpefond	50	1,1
Follum Bruks Arbeiderforenin	255	5,5
Åskameratene U. og I. - lag	3	0,1
Hønefoss Sparebank	200	4,3
Hønefoss bedriftsidrettsråd	3	0,1
Hønefoss Brug AS	10	0,2
Øvre Buskerud fagforening	801	17,3
Skiforeningen	525	11,4

Beskrivelse av saken

Ringkollstua AS, - status

Selskapet har i dag marginale inntekter, og drifter i stor grad på kassakreditt. Et lokalt firma er engasjert for å opprettholde en viss åpningstid m/servering, men driften tilfører ikke selskapet kapital. Utleie av «bestyrer/vaktmesterboligen» gir svært begrensede inntekter, men sikrer et visst tilsyn med etablissementet. Slik driftssituasjonen er i dag må selskapet tilføres kapital i størrelsesorden 200 – 250.000 kroner årlig for å dekke løpende utgifter (inkl. begrenset vedlikehold).

Ringkollstua AS har arbeidet med en forretningsidé og investeringsplan for etablering av nytt bygg eller hytter med 40 overnattingsplasser. Dette for å sikre framtidig drift av Ringkollstua. Det er gitt følgende uttalelse fra departementet:

«Departementet vurderer dagens Ringkollstue som en tradisjonell markastue, som gir et tilbud til utøvere av friluftsliv og idrett i Marka. Omsøkte utvidelse av Ringkollstua vil gi brukerne av denne delen av Marka et enda bedre tilbud og bidra til økt bruk av Marka til friluftsliv og idrett. Et overnattingstilbud på Ringkollstua vil etter departementets syn støtte opp om de idretts-, og friluftsanleggene som allerede er på Ringkollen.

Vi viser til at Ringkollstua ligger i Markagrensas ytterkant og i et område som allerede har en anleggsmessig bebyggelse i form av blant annet Ringkollen kapell, hytter, veger/infrastruktur, idretts-, og friluftslivsanlegg inkludert hoppbakke og alpinbakke med heis, i tillegg til eksisterende Ringkollstue. Det har tidligere vært overnattingskapasitet ved den gamle Ringkollstua som brant ned i 1970 hadde 50 overnattingsplasser.

Departementet legger vekt på kommunens opplysning om at kommunen samt Ringkollstuas styre gjennom utvikling av Ringkollstua ønsker å møte et marked for overnatting som knytter seg til utøvere av idrett, friluftsliv og barnefamilier, og at det er viktig for kommunen at stua framstår som bærekraftig og som et attraktivt mål for tur- og idrettsfolket. Vi finner på denne bakgrunn at den begrenset utvidelse av Ringkollstua i form av et overnattingstilbud tilpasset brukerne av Marka, vil være i samsvar med markalovens formål om å legge til rette for idrett og friluftsliv. En slik utvidelse vil i tillegg bidra til å sikre videre drift av Ringkollstua for bruk i forbindelse med idrett og friluftsliv.

Ringkollstua ligger på en bakkedopp, og det forutsettes at en eventuell ny bygningskropp plasseres slik at den blir lite eksponert fra omgivelsene og uten å medføre vesentlige negative landskapsvirkninger og reduserte opplevelsesverdier i området».

Selv om den holdning departementet her legger for dagen åpner for en viss endring i dagens drift, gir ikke dette et bedret driftsgrunnlag på kort sikt. Nødvendige forberedelser for å etablere en form for overnattingstilbud vil kreve omfattende prosjektering, regulering og finansiering og et nytt driftskonsept ville med stor sikkerhet ikke kunne etableres før 3 – 5 år fram i tid. Samtidig melder departementet om at det tilskudd Ringkollstua har fått de siste tre år, ikke kan påregnes videreført. Ringerike kommune ble informert om situasjonen, og oppfattet at uten tilførsel av driftskapital ville styret ikke ha annet valg enn å gå til skifteretten å begjære selskapet konkurs.

Som største eier tok Ringerike kommune initiativ til et møte med Miljøverndepartementet og til et eiermøte for å drøfte situasjonen og for å initiere mulige tiltak.

Ordfører hadde et møte med Miljøverndepartementet 14. august 2012, og orienterte departementet om den situasjonen som selskapet var i ferd med å manøvrere seg inn i. Det ble her presisert at ansvaret klart ligger på eierne, og det ble stilt spørsmål om dagens eierkonstellasjon var hensiktsmessig for videre utvikling av Ringkollstua. Ytterligere støtte eller initiativ fra Miljøverndepartementet ville ikke bli gitt eller tatt slik dagens situasjon var.

Det er stor usikkerhet knyttet til investeringsbehov, kundegrunnlag, driftsformer og finansieringsmuligheter ved tidligere skissert driftskonsept. Behov for ytterligere avkloakking og vannforsyning/brannvann måtte avklares og kostnadsberegnes/finansieres. Det var også stor usikkerhet om inntjeningsmuligheter ved et overnattingstilbud ville kunne betjene kapitalkostnadene ved en slik etablering.

I eiermøte 21. november 2012 ble det klart at eierkonstellasjonen hadde liten tro på at overnattingskonseptet kunne realiseres. Investeringskostnadene er høye, og dersom man beregner en riktig overnattingspris i forhold til kvalitet og kundegruppe, ser man et behov for en utnyttelsesgrad/beleggprosent for å betjene investeringen som hverken er realistisk eller forsvarlig.

Det var konsensus i eiermøtet om at:

- Ringkollstua vil uansett ikke kunne bestå som «åpen Markastue» i dagens form.
- Siden oppstart 1993 har det ikke vært mulig å oppnå et forsvarlig driftsgrunnlag på Ringkollstua. Dagens driftsmodell har derfor i ikke livets rett.
- Drift av ei «Markastue» basert utelukkende på friluft- og idrettslige formål, vil ikke gi nødvendig inntjening til å dekke nødvendige investeringer og løpende utgifter.
- Uten nødvendige avklaringer vil Ringkollstua være konkurs ved årsskiftet.

Det ble i samme eiermøte enighet om en intensjonsavtale som etablerte Ringerike kommune som eneeier av Ringkollstua AS (vedlagt). Intensjonsavtalen omfattet også en «underskuddsgaranti» på kr. 250 000,-/år i tre år, der tidligere aksjeeiere garanterer for sin andel av garantien i forhold til tidligere eiersits. Rett etter årsskiftet hadde samtlige eiere undertegnet denne.

Økonomiske forhold

Ringkollstua har i dag en langsiktig gjeld på kr. 1 040 000,- og en kortsiktig gjeld på kr. 28 000,-. Selskapet er ikke i stand til å betjene denne gjelden, og ville, dersom ikke eierne hadde aksjonert, måtte gå til skifteretten ved slutten av året 2012 og begjære seg konkurs.

Selskapet har kun inntekter fra utleie av «Bestyrerboligen» på kr. 3 500,-/mnd.

Utleieforholdet gir i tillegg selskapet et visst tilsyn med eiendommen. Årlige driftskostnader ligger på kr. 250 – 300 000,-/år. Dette inkluderer et minimum vedlikehold, kapitalkostnader, forsikringer og faste avgifter. Driften har vært opprettholdt med tilskudd fra Miljøverndepartementet, et tilskudd som nå er terminert fra departementets side.

Styreformann, styremedlemmer og daglig leder mottar ingen godtgjøringer eller honorar for det arbeidet som blir nedlagt.

Faste årlige driftsutgifter genereres også av gjeldsbyrden (langsiktig gjeld) som stammer fra etableringen av «bestyrer/vaktmesterboligen». Ordfører har sammen med styreformann og dagligleder for selskapet hatt sonderinger/drøftinger med Sparbank1 Ringerike og Hadeland, som har resultert i at Ringkollstua ikke vil måtte håndtere rente og avdragkostnader fram til 31.12.2015.

Rådmannens vurdering

Som det framgår av saksutredningen har Ringerike kommune gjennomført tiltak som sikrer verdiene i Ringkollstua de neste tre år. Denne perioden må benyttes til å etablere et bærekraftig driftskonsept, som sikrer formålbeskrivelsen i vedlagte forslag til eierstrategi for Ringkollstua AS:

«Eierkommunens formål med sitt eierskap av Ringkollstua AS:

- *Å sikre at Ringkollstua skal være en naturlig og nødvendig portal til Ringkollen og Nordmarka. Ringkollstua skal tilrettelegge for idretts- og friluftsliv både i nærmiljøet Ringkollen og videre innover i Nordmarka, sommer som vinter.*
- *Ringkollstua skal tilby servering til alle grupper som ønsker å ta Nordmarka i bruk og være et naturlig utgangspunkt for all aktivitet i Nordmarka med utgangspunkt på Ringkollen. Ringkollstua skal være et naturlig midtpunkt for alle anlegg som er og vil bli etablert på og rundt Ringkollen.*
- *Det økonomiske grunnlag skal Ringkollstua finne så vel i det foranstående som i å tilby stuas lokaliteter til faglige og sosiale arrangementer, kurs og møter.»*

Denne utfordringen krever en langt smidigere organisering enn dagens eierstruktur tillater, og det derfor en forutsetning at Ringerike kommune vedtar å overta samtlige aksjer i selskapet, og dermed etableres som eneeier i selskapet. Likeledes må det være politisk aksept for vedlagte forslag til eierstrategi.

Dersom rådmannens forslag til vedtak får nødvendig politisk tilslutning, vil Ringerike kommune innta en aktiv eierrolle for om mulig å realisere vedtatte formål med eierskapet. I et kommunalt aksjeselskap utøver kommunen sin eierkompetanse gjennom generalforsamlingen. Det er kommunestyret som iht. kommuneloven § 6, jf. aksjeloven § 5-2, må utstede fullmakt til den som skal representere kommunen på generalforsamlingen og

kan også treffe vedtak om hvordan kommunen skal stemme i en bestemt sak. Noen kommuner har - for å sikre balansert representasjon - formannskapet til generalforsamling i heleide kommunale aksjeselskaper.

Ved å utnytte de styringsmuligheter regelverket åpner for, vil en kommune i stor grad kunne styre og kontrollere selskapet, også den daglige driften. En for inngående inngripen i driften av selskapet vil imidlertid ikke være i samsvar med den rollefordeling aksjeloven legger opp til. For heleide kommunale aksjeselskap vil det kunne være hensiktsmessig med en viss uformell kontakt mellom selskapets og kommunens administrasjon. Aksjeloven er ikke til hinder for dette. Man bør imidlertid passe på at denne type kontakt ikke blir så omfattende at det oppstår uklare ansvarsforhold. Instruksjer og andre vedtak som skal være bindende for selskapet, må vedtas formelt på generalforsamlingen.

Rådmannen vil peke på det faktum at det ligger langt utenfor kommunens primæroppgaver å drifte ei «markastue», selv om konseptet kan forankres både i friluftsliv, folkehelse, friskvern og idrettslige aktiviteter. Det vil derfor være nødvendig i det videre arbeid å vurdere en organisering knyttet til kommunens allerede etablerte selskap og/eller stiftelse.

Dersom alle formalia går i orden, vil Ringerike kommune ta initiativ til en større idédugnad for å vurdere mulighetene for regningssvarende drift på Ringkollstua. Her vil driftsselskapet, styret og daglig leder av Ringkollstua as (eiendomsselskapet), Jevnaker og Hole kommune, RingeriksKjøkken, MENOVA, kommunale enheter innen folkehelse/aktivitetstilbud og andre ressurspersoner m/gode ideer og erfaring bli invitert. Det vil være en klar målsetting å dirigere aktivitet inn mot Ringkollstua i en slik størrelsesorden at det kan bli mulig å holde åpent for «tur og marka-folket» i første omgang fredag/lørdag/søndag samt helligdager.

Det vil være svært viktig å bevare Ringkollstua og de verdier denne representerer for allmennheten. Styret vil bli oppfordret til å utarbeide en vedlikeholdsplan for eiendommen, både kort- og langsiktig.

Saksdokumenter

- Vedtekter for Ringkollstua vedtatt på ordinær generalforsamlingen 15.6.1993 (side 1 og 2)
- Intensjonsavtale mellom dagens aksjeeiere og Ringerike kommune inngått v/årsskiftet 2012-2012.
- Forslag til Ringerike kommunes eierstrategi for Ringkollstua AS
- Kontrakt aksjeoverdragelse

Ringerike kommune, 30.01.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Saksbehandler: Sveinung Homme, spesialrådgiver tlf. 909 99 923