

«NYE LEANGEN»-, hva tjener travsporten best, salg eller utvikling av dagens bane. ?

Vårt fokus er travet og sportens beste sett i et helhetlig og framtidsrettet perspektiv.

-Denne saken handler om 2 hovedscenarier.

1. Gir et salg av Leangen nok penger til å realisere et nytt hestesportssenter, pluss de forventede lovnader om økonomisk overføring til lokale og sentrale tiltak (les eiendomsfond i DNT).
2. Hva er det BESTE FOR SPORTEN, -totalt sett-, om svaret på spørsmål 1 er ja.? Er det et salg eller bli værende på Leangen.

Hovedargumentene for et salg er, og har vært:

1. Å realisere verdiene i tomta vil gi tilstrekkelig verdier til et nytt hestesportssenter, og i tillegg tilføre store midler lokalt og sentralt.
2. Det ligger i dag «enorme» uutnyttede verdier i tomta som ikke kommer sporten til gode.
3. «Nedslitt» anlegg og dårlige treningsforhold.

-Fra styringsgruppa og styret i Midt-Norsk Travforbund har vi nå i lengre tid hørt at Leangen er verd 1 milliard, og kanskje vel så det. Men vi har ikke fått høre så mye om bakgrunnen for denne milliard. Er det et kontantutbytte ved et nær forestående salg, eller er det en tenkt tomteverdi ved et evt. framtidig salg av ferdige leiligheter om 5-10-15 år. Da snakker vi i tilfelle om ganske forskjellige tall.

-Travlagene i Forbundet blir nå bedt om å ta stilling til salg/ ikke salg av Leangen. Etter vår mening er dette på grensen til uansvarlig. På hvilket grunnlag, med hvilke fakta, -og med hva slags konsekvenser. Med den mangelfulle bakgrunnskunnskap som lagene besitter pr. dato, blir det en nærmest håpløs oppgave å si ja eller nei til et så skjebnesvangert alternativ.

-Vi har etter beste evne prøvd å sette oss litt inn i hva markedsverdien av Leangen er, sett med bakgrunn i at tomta ikke er detaljregulert, og endel andre usikkerhetsmomenter. Dette basert på 2 utredninger (se vedlegg av det ene), og ett faktisk salg av nabotomta sist sommer. (NORTURA-tomta). Denne 75 da. store tomte ble solgt fra Nortura til IKEA for 200 mill. Dvs. 2.666 mill pr. da. Tilsvarende pris for Leangen gir 333 mill.): 66,7 % under 1 milliard.

Dette er en høy pris for ei næringstomt. Men et av verdens sterkeste selskap, IKEA, var altså villig til å betale en slik pris.

Nortura har egen eiendomsavdeling og leker ikke butikk. Hadde de i glasskula si sett en pris tilsvarende det som antydes for Leangen så hadde de ikke solgt for denne prisen heller.

-Kolbjørn Selmer har sammen med flere eiendomsmeglere regnet seg fram til en nåverdi på Leangen, kalt kontantutbytte, 290-300 millioner. (se eget vedlegg).

-På forespørsel svarer en av Trøndelag's ledende boligentreprenører at 400 mill i kontantutbytte sannsynligvis er i høyeste laget, men et utgangspunkt.

-Vi sier ikke at vi har det riktige svaret på dette. Det er det bare markedet som har. Men, - vi har satt et stort spørsmålstegn ved den prisingen som styret i Forbundet hevder de kan oppnå ved et salg.

-Om våre tall og antagelser er i nærheten av sannheten så er valget enkelt. Eller sagt på en annen måte, vi slipper å ta noe valg. Om Finansdep. sitt vedtak om 28% skatt opprettholdes kommer det også til fradrag til de tallene vi har innhentet. Da blir det i beste fall 290 millioner igjen, totalt.

Det styringsdokument som nå foreligger fra Midt Norsk Travforbund er ikke noe beslutningsdokument, til det er det altfor mangelfullt med bl.a tilstrekkelig fakta og konsekvenser. Verdifastsettelse av Leangen til 1 Milliard er helt ut av dimensjoner i markedet.

De 4 alternativer Leangen, Klæbu, Orkdal og Malvik må utredes på like vilkår slik styremøte i DNT 16.8.2013 ga uttrykk for. Travlagene må nå være seg sitt ansvar bevisst og bidra til at prosessen med salg av Leangen stoppes.

Dette skriv er ikke basert på noen form for nostalgi eller bevaringsiver av Leangen for enhver pris. Vårt fokus er travet og sportens beste sett i et helhetlig og framtidsrettet perspektiv.

Interessegruppa for LEANGEN.


Per Nyquist


Kolbjørn Selmer
for (ferie)


Ole-M. Woldseth


Roar Øverbø.



Nye Leangen på 1-2-3

Kort oppsummert om Nye Leangen

1

Fortsatt nær
publikum

2

Utvikling av banen og
anleggene

3

Solide inntekter
fremover

Leangen Travbane AS har bedt om å få et realistisk oppsett på hva det vil innebære økonomisk å utvikle travbanen der den ligger i dag, fremfor å selge hele anlegget og bygge nytt utenfor byen. Solide aktører i megler-bransjen har gitt sin bistand til de økonomiske vurderingene av priser og utviklingspotensial, for å sikre et uavhengig og korrekt tallmateriale. Dette notatet oppsummerer kort de viktigste konklusjonene fra dette arbeidet.

Nye Leangen betyr at banen beholdes og oppgraderes der den er i dag. Man får nye stall- og treningsfasiliteter og nye publikumsanlegg. Tomteområdene rundt og bak banen utvikles sammen med en profesjonell partner, med næringsbygg og evt noe bolig. Salg av deler av dette gir investeringsmidler til oppgraderinger og nye anlegg. Den øvrige bygningsmassen leies ut, og gir høye jevne årlige leieinntekter.

Nye Leangen er ikke en ny modell. Det har det siste tiåret vært arbeidet inngående med en slik utvikling. Nå har vi sjansen til å realisere denne muligheten.

Fortsatt nær publikum – med mål om å bli en stor publikumssport

Leangen travbane ligger i dag sentralt i Trondheim, nær et stort fremtidig publikum. For å oppnå publikumsvekst trengs nye publikumslokaler, oppgraderte anlegg og sikre jevne inntekter i all overskuelig fremtid. Nye Leangen handler om å sikre dette.

Det er uklokt å flytte fra byen, langt unna de store publikumsmassene. En slik flytting vil gjøre det svært krevende å etablere publikumsvekst. Samtidig kan en utvikling av Nye Leangen gi en ny arena som vil bli en merkevare i byen og regionen.

Tungt markedsarbeid, kombinert med tilrettelagte fasiliteter, er strategien for å bli en stor publikumssport. En slik markedssatsing er kapitalkrevende. Gjennom Nye Leangens utvikling av næringsbygg på ledige tomter utenfor banen, sikres jevne og høye årlige inntekter. Noe av dette kan brukes på å bygge en ny merkevare, og gjøre Trondheim og regionen til det nasjonale fyrtårnet for travsportens popularitet og publikumstilslutning.

Det bør være et mål å unngå store avbrudd i driften. Det rammer utøverne og svekker publikumsgrunnlaget. En utvikling av Nye Leangen kan gjøres uten at man får lange, unødvendige avbrudd i løp og trening.

«Å flytte travbanen fra Leangen, blir det samme som å flytte RBK bort fra Lerkendal. Begge deler høres like feil ut.»

*Bent Skammelsrud
hesteeier, spiller og publikummer*

2 Utvikling av banen og anleggene – samt bedre treningsfasiliteter

Leangen er innarbeidet som banesenter i Midt-Norge, og er et profilanlegg for travsporten. Mens enkelte andre beliggenheter kan være kontroversielle, står Leangens plassering i regionen fjellstøtt. En rekke trenere og kusker skryter i tillegg av banen, selv om det er klart at den trenger en positiv oppgradering. En slik oppgradering kan løfte standarden betraktelig, uten å kreve enorme investeringer.

Inntektene fra årlig utleie av næringsdelen og salg av deler av bygningsmassen gir investeringsmidler til oppgraderinger og nye anlegg. Dette vil gi:

- ✓ en oppgradering av selve banen til høyere standard
- ✓ helt nye racing-stallanlegg
- ✓ oppgraderte publikumsanlegg
- ✓ ny infrastruktur
- ✓ om ønskelig etablering av nytt trenings- og kompetanseanlegg utenfor byen

Når det gjelder treningsanleggene vil den nye økonomiske situasjonen som vil komme i kjølevannet av Nye Leangen, kunne bety bidrag til flere av de regionale anleggene, direkte eller i form av anlegg.



Skikkelig oppgradering av publikumsanlegg og travbanen, nye stallanlegg og nye treningsfasiliteter er noe av det som vil komme med gjennomføring av «Nye Leangen»

Solide inntekter fremover – med utviklingen av Nye Leangen

Tomteområdene rundt og bak banen utvikles sammen med en profesjonell partner, med næringsbygg og evt noe bolig. Salg av deler av dette gir investeringsmidler til oppgraderinger og nye anlegg. Den øvrige bygningsmassen leies ut, og gir høye jevne årlige leieinntekter.

En slik utvikling av Leangen danner grunnlaget for Hestesportens «oljefond», som ivaretar og utvikler dagens økonomiske verdier samtidig, som det gir gode årlige inntekter for travsporten.

Analysen viser solid økonomi i en utvikling etter «Nye Leangen»-modellen. Det er utarbeidet flere ulike måter å utvikle tomtene på, som alle viser høye jevne inntekter. Analysene er gjort med innspill fra flere av Trondheims mest anerkjente meglere; Eiendomsmegler1, Nylander, Norion og Realia. Disse regneeksemplene viser – i uprioritert rekkefølge:

- ☐ Alternativ 1 beskriver situasjonen ved en utvikling av både næringsbygg og egen boligdel. Med en eierandel på 25% vil travselskapet da få en leieinntekt på om lag NOK 15.000.000,- hvert år. I tillegg kommer engangsinntekten fra salg av boligdelen, som vil gi en solid engangssum for investeringer.
- ☐ Alternativ 2 beskriver situasjonen ved en utvikling av næringsbygg på hele tomten, med boligdel på toppetasjer/toppetasjene. Med en eierandel på 25% vil travselskapet da få en leieinntekt på om lag NOK 21.000.000,- hvert år. I tillegg kommer engangsinntekten fra salg av boligdelen.
- ☐ Alternativ 3 beskriver situasjonen ved en utvikling kun av næringsbygg, uten bolig. Med en eierandel på 25% vil travselskapet da få en leieinntekt på om lag NOK 27.000.000,- hvert år.

Oppsummert viser dette at en utvikling av Nye Leangen vil gi solide årlige inntekter som kan brukes til å styrke både trenings-, konkurranse- og publikumsarbeidet. I oppgraderte og helt nye anlegg.

I tillegg bør man vurdere de skattemessige konsekvensene av et totalsalg av hele Leangen, som kan bety at man mister flere hundre millioner i verdier.

Interessegruppen «Nye Leangen» består av:

Per Nyquist
(67)

- Farmasøyt,
Oppdretter,
Hesteeier,
Tidligere styremedlem/styreleder Trøndelag Travsportforening,
Styremedlem Leangentravets Eiendom AS og
Styreleder Leangen Travbane AS
- Mob 480 99 249
- E-mail per-nyqu@hotmail.com

Kolbjørn Selmer
(36)

- Eiendomsbesitter/utvikler i bolig og næring i Akershus, Østfold, Buskerud, Trøndelag,
Takstmann eiendom og bygg
Hesteeier
- Mobil 938 74 000
- E-mail selmer@selmerholding.com

Ole Martin Woldseth
(62)

- Regionsjef i bygg og anlegg,
Ing/bedriftsøkonom
Oppdretter/hesteeier –
Tidligere styreleder for
- Trøndelag Travsportforening,
- Leangentravets Eiendom AS og
- Styremedlem Leangen Travbane AS
- Tidligere leder av opprinnelig styringgruppe Nye Leangen 2008 - 2009
- Mob 913 43 513
- E-mail jobb omwo@unicon.no
- E-mail privat omwo@live.no

Roar Øverbø
(63)

- Veterinær,
- Hesteeier,
- Oppdretter
- Nestleder Leangen Travbane AS,
- Styremedlem Leangen Travets Eiendom AS
- Mob 970 68 265
- E-mail jos-roa@online.no

Gruppen har sin forankring i andre hesteeiere, travtrenere Midt Norge og publikum samt eiendomsutviklere Midt Norge, eiendomsめglere Midt Norge, eiendomsadvokater Midt Norge, banker Midt Norge/NO og større entreprenører bygg og anlegg.