

Sak 3: Ny modell for innskudd og bryggeleie.

Bakgrunn

Dagens båtplasser er utviklet igjennom flere byggetrinn. Første byggetrinn var i 1986 med etablering av A og B brygga, i 2006 ble bryggeanlegget oppgradert til betongbrygger. I 2011 ble D brygga lagt ut. Alle byggetrinnene har vært finansiert som innskudd av de som har hatt båtplass, foruten oppgraderingen i 2006 som var delvis finansiert av lån og salg av det gamle bryggeanlegget.

Bryggeleiene har hittil vært fastsatt til et nivå som dekker løpende vedlikehold på bryggeanlegget der mye av arbeidet har vært utført på dugnad av foreningens medlemmer. Der har ikke vært hensyntatt avsetninger til fremtidige reinvesteringer den dagen en brygge må skiftes ut.

Innskudd og bryggeleie har vært beregnet utfra en modell med 3 størrelser båtplasser «liten, medium og stor båtplass». Prisene som ble vedtatt på årsmøtet 2019 i figur 1.

Innskudd liten båtplass kr 25 000,-. Årlig bryggeleie 650,- kr/år.

Innskudd medium båtplass kr 35 000,-. Årlig bryggeleie 950,- kr/år.

Innskudd stor båtplass kr 50 000,-. Årlig bryggeleie 1 300,- kr/år.

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at styret skal utarbeide forslag til en ny oversiktlig og rettferdig prismodell for båtplassene i foreningen og på årsmøtet i 2020 la styret frem 2 alternative modeller «på høring» som vi fikk mange gode innspill på. De to modellene og innspillene fra de fremmøtte på årsmøtet danner grunnlaget for styrets forslag til ny innskuddsmodell og ny beregning av bryggeleie.

Ny modell for beregning av bryggeleie – Meterpris bryggeleie

Styret foreslår å gå bort fra modellen med 3 prisstørrelser for båtplassene (liten, medium og stor) og over på en ny model der hver leietaker betaler etter det faktiske antall bryggemeter målt senter til senter på utrigg/fortøyningsbom og avrundet til nærmeste 10 centimeter. Eksempelvis vil en båtplass som måler 2,94 cm avrundes til 2,90 meter og en plass på 2,95 meter avrundes til 3,0 meter.

«Halvplasser» beregnes etter faktisk bredde (senter utrigger + båtbredde) + 30 cm.

Styrets innstilling:

Styret innstilling er at bryggeleie og innskudd med virkning fra 2021 beregnes utfra faktisk antall bryggemeter.

3. Etablering av et Bryggefond og vedtak om nivå på årlig bryggeleie

Inntektene fra bryggeleie utgjør årlig ca. kr 70 000. For omtrentlig 200 bryggemeter utgjør det 350 kr/år. Inntektene fra bryggeleie har hittil dekket de løpende kostnader til reparasjon og vedlikehold på bryggeanlegget, men det har som sagt ikke vært gjort avsetninger til fremtidige reinvesteringer.

Styret har gjennomført sammenligninger med andre båtforeninger og konkludert at bryggeleien i Nordfold båtforening i dag er vært svært rimelig. Bakgrunnen for dette er at nesten 100 % av vedlikeholdet har vært gjort av båtforeningens medlemmer. Det er samtidig en tendens til at flere og flere av båtforeningens medlemmer ikke har bostedsadresse i Nordfold og omegn. Det gjør at det er en kjerne av foreningen medlemmer som driver foreningen for mange av de som ikke har hjemstedsadresse Nordfold. For å gjøre dette mer rettferdig ønsker styret å øke dugnadsavgiften for de som ikke har mulighet til å stille på dugnad.

Styret foreslår at den framtidige årlige bryggeleie bygger på to komponenter nemlig løpende reparasjon og vedlikehold samt avsetninger til et bryggfond som skal dekker tilbakebetaling av innskudd og framtidige reinvesteringer.

På grunn av at bryggene er lagt ut med ulik mellomrom og har forskjellig levetid vurderer styret det slik at det ikke er behov for å bygge opp et fond som dekker 100 % av reinvesteringssummen av de fem bryggene som båtforeningen disponerer. I tillegg er bryggene forsikret mot skade/havari for kr 1 000 000,-. Styret foreslår derfor følgende:

1. Det etableres et eget bryggfond i regnskapet på kr 2 000 000,- som indeksreguleres hvert år for å ta høyde for prisstigning.
2. Bryggfondet bygges opp over en tiårsperiode hvor det årlig avsette 1/10 av fondets regulerte verdi. Beløpet fordeles pro rata etter størrelsen på båtplassen til medlemmene med båtplass og beløpet kreves inn sammen med bryggeleien.
3. At årsmøte vedtar en bryggeleie for 2021 på 1 350 kr/meter.

Bryggeleie	Kr/bryggemeter
Bryggeleie til løpende vedlikehold	350 kr
Bryggeleie til avsetning på bryggfond	1 000 kr
Total årlig bryggeleie	1 350 kr

Ny innskuddsmodell, eksisterende brygger

Innskuddene har for båtplasser har vært ulik fra de enkelte byggetrinn i foreningen da innskuddet har vært beregnet etter kostpris på hvert enkelt byggeprosjekt. Pr i dag er en båtplass beregnet etter netto bredde på åpningen til plassen. En liten plass er definert som en båtplass < 2,5 meter), en mellomstor plass er definer mellom 2,5 og 3,0 meter og stor båtplass > 3 meter. Omregnet til meterpris tilsvarer de eksisterende prisene omtrentlig følgende pris pr bryggemeter:

- Liten plass, 2,5 meter: kr 10 000 pr meter
- Medium plass, 3,0 meter: kr 11 667 pr meter
- Stor plass, 4,0 meter: kr 12 500 pr meter

Når et medlem sier opp sin båtplass får man tilbakebetalt innskuddet krone for krone uten at man hensyntar inflasjon. Over tid så blir innskuddet gradvis mindre verdt, etter hvert som kronen blir mindre verdt. De siste årene har inflasjon i Norge vært på +/- 2,5%. Eksempelvis utgjør økningen i konsumprisindeksen 33,3 % for perioden 2006 -2020. Ett innskudd på kr 25 000 innbetalt i 2006 være bare være verdt ca. kr 18 750 i 2020-kroner.

Styret ønsker at man skal indeksregulere prisen på innskuddene årlig lik konsumprisindeksen slik at innskuddet til medlemmene opprettholder sin verdi, samt at man tar høyde for forventet prisstigning på bryggeanlegget når nye medlemmer betaler innskudd for båtlassen.

Indeksreguleringen gjøres 1. januar hvert år og for innskudd gjelder første indeksregulering fra og med første hele år etter innbetaling. Eksempelvis vil et innskudd innbetalt 1. april i år 0 (null) indeksreguleres første gang 1. januar i år 2, det vil si etter 21 måneder. Grunnen til dette er at styret foreslår en forenklet modell hvor man bare indeksregulerer på årsskiftet og første gang etter at innskuddet har stått lengre enn 12 måneder.

Dette vil fremkomme i de nye leieavtalene som medlemmene må undertegne.

Styrets innstilling

Styret foreslår at innskuddet settes til **15 000 kr/meter**. For en båt plass på 2,5 meter betales et innskudd på kr 37 500,-.

Styret foreslår at der innføres en årlig indeksregulering av innskuddene fra og med 1.1. 2021 svarende til endringen i konsumprisindeksen.