

Esperantonia – styret tilrår ikkje sal eller permanent utleige

Rapport til landsmøtet i Norsk Esperanto-Forbund 2023

Landsmøtet 2022 drøfta den økonomiske stoda i forbundet og bad huskomitéen undersøke marknadsverdien (ved sal eller utleige) for forbundslokalet Esperantonia. På dette grunnlaget skulle styret vurdere ulike løysingar og leggje fram saka for komande landsmøte.

Under følgjer styreleiar si oppsummering av saka. På bakgrunn av drøftingar i forbundsstyret og mellom forbundet og Oslo-klubben tilrår styret i NEL pr. no *ikkje* å selje eller leige ut lokalet permanent. Dette er i tråd med synet til klubben i Oslo.

Bakgrunn

Esperantonia blei kjøpt i 1981 etter ein kampanje blant medlemene og ei gåve frå esperantisten Antonia Criach. Lokalet har matrikelnummer 0301-83/179/0/12, er på ca. 60 rutemeter og delt i tre: eit forsamlingslokale med vindauge mot gata utanfor, ein mindre kontordel ein halv etasje opp og ein kjellar brukt som lager for bøker og tidsskrift ein halvetasje ned. I tillegg disponerer kontoret eit toalett i ekstern kjellar.

Ut frå grunnboka er Norsk Esperanto-Forbund eigar. Det er likevel ei klar forståing at eigedomen har vore eit felleseige mellom forbundet, Oslo esperantoklubb og Esperantoforlaget, og at forlaget sin del blei delt på dei to andre partane då forlaget blei formelt nedlagt i 2007. Felleseiget er også gjenspegla i at partane har delt kostnadene frå lokalet. Etter at forlaget blei nedlagt, betalte NEL meir husleige enn klubben, som kompensasjon for at NEL hadde arva kapital frå forlaget.

Esperantonia inngår som andel i sameiget Olaf Schous vei 18. Området har vore regulert i ein plan frå 1977. Denne er no utgått, og inntil vidare ligg difor området under eksisterande kommuneplan. Byantikvaren jobbar med ny reguleringsplan, som det pr. september 2022 er sagt at vil bli lagt fram innan kort tid.

Området er regulert til bustader. Men samstundes ønskjer byantikvaren at det framleis skal vere ei viss næringsverksemd i første etasje, sidan dette er eit historisk særtrekk ved området. I praksis tyder dette at planen truleg vil leggje ned forbod mot at eksisterande næringslokale blir omgjorde til bustader. Det er høve til å søkje dispensasjon, men lite truleg for å få innvilga dispensasjon frå ein heilt ny plan.

Sidan reguleringsplanen er gått ut, er det byggjesaka frå 1936 som legg føringar på korleis lokalet kan nyttast. Ut frå byggjesøknadene og dei vedlagte teikningane er det ikkje tvil om at lokalet vårt i 1936 blei godkjent som «butikklokale». Samla er det altså grunn til å tru at lokalet kan brukast både som kontor eller butikklokale utan bruksendring, medan det vil vere svært vanskeleg å få det omgjort til bustad.

Dei direkte driftskostnadene har auka dei seinare åra, i hovudsak på grunn av felles rehabiliteringsprosjekt og oppgradering i sameiget. Medan dei årlege utgiftene i 2018 var ca. 32 000 kroner, vil kostnaden i 2022 vere om lag 52 000 kroner. Det er venta ytterlegare auke på grunn av varsla utbetringar og oppgraderingar i sameiget.

Pr. 2022 blir lokalet nytta dagleg av ein person, Douglas Draper, for administrative oppgåver i forbundet og Oslo-klubben, inkl. arbeid med forbundsorganet *Norvega Esperantisto*. I tillegg blir

lokalet nytta to gongar i månaden for klubbmøte, med normalt frammøte 4 til 5 medlemmer. Ut over dette, er det sjeldne besøk av eksterne, t.d. overnatting for utanlandske esperantistar på reise.

I forsamlingslokalet er det lagra bøker, i hovudsak dubletter som Nasjonalbiblioteket ikkje har ønska å ta imot, i tillegg til arva boksamlingar frå avdøde esperantistar. Det er og eit utval bøker for sal. I kjellaren er det lagra mange eksemplar av bøker frå Esperantoforlaget, både læremiddel, ordbøker og skjønnlitteratur. Det er og lagra mange ikkje-komplette årgangar av utanlandske esperantotidsskrift og fulle årgangar av *Norvega Esperantisto*.

Lokalet er tilsynelatande i bra teknisk stand, men gjev eit alderdommeleg og lite tidsmessig inntrykk.

Bruken av Esperantonia har vore diskutert også fleire gongar tidlegare.. Bakgrunnen for at forbundsstyret fremja saka til drøfting på landsmøtet i 2022, var at 1) kostnadene ved Esperantonia aukar, 2) medlemstalet og aktiviteten i forbundet går ned, med påfølgande svekka økonomi, 3) det er ikkje teikn til at yngre generasjonar i Oslo ønskjer å ta lokalet i bruk i særleg grad.

Landsmøtet påla difor huskomiteen å undersøkje marknadsverdien ved sal eller utleige, og at forbundsstyret så i samråd med andre involverte skulle utarbeide alternative løysingar for diskusjon og eventuelt vedtak på landsmøtet 2023.

Alternative løysingar for *Esperantonia*

Tre alternativ har vore vurderte: Sal, utleige, eller å halde fram som i dag. Eg legg her kort fram vurderingar av marknadsverdien ved sal eller utleige og diskuterer kva problemstillingar me må ta stilling til ved dei ulike alternativa.

Sal

EIE eiendomsmegling vurderte 20.06.2022 salsverdien av Esperantonia til 2,5 millionar kroner. Anslaget var gjort etter befaring i lokalet.

Bustad- og Næringsmegler Næring AS anslo 07.09.2022 ein marknadspris på rundt 2,4 millionar kroner. Meklaren hadde ikkje vore i lokalet, men baserte vurderinga på mottekne opplysningar om storleik, stad, teknisk stand, faste kostnader og reguleringstilhøve.

Det vil vere direkte kostnader knytt til eit sal og utflytting. I etterkant vil det vere spørsmål om korleis den frigjevne kapitalen skal forvaltast. Skal pengane handterast av forbundet eller også Oslo-klubben, skal dei vere ordinære midlar eller setjast inn i eit fond med særlege føringar på pengebruken?

Eit argument mot sal kan vere at kapitalen står tryggare investert i fast eigedom enn i aksjefond. Forbundsstyret har ikkje gått inn i meir spesifikke vurderingar av om dette er reelt.

Utleige

Utleigemeklaren m3utleie gav 19.08.2022 eit tilbod om utleige og forvaltning av Esperantonia, med ein etableringspris på 12 500 kr og seinare 8% av månadsleiga. Anslått månadsleige var 15-20 000 kroner. Meklaren meinte at det er møtelokalet i framkant som først og fremst har utleigeverdi, og at det kunne vere mogleg å få delt opp Esperantonia slik at NEL har tilgang til kjellaren (og kanskje også kontordelen).

DnB eigeendom gav 24.08.2022 ei generell tilbakemelding om at dei vurderer utleigeverdien til 1500-2000 kroner pr. m² i året, kanskje noko lågare sidan Esperantonia ligg i eit nesten reint bustadsområde. Dette tilsvarer ei månadsleige på 7500 til 10000 kroner. For å gjere ei fullstendig verdivurdering kravde dei eit så stort beløp at det var uaktuelt for oss.

Ulemper ved utleige er at ein ikkje får frigjeve kapital og at det vil vere ei viss oppfølging av leigetakaren. Dette blir redusert ved å betale ein profesjonell utleigemeklar som m³eieendom. Det er og ein risiko for ikkje å få leigd ut, og det kan vere behov for investeringar for å gjere lokalet attraktivt for utleige. Ein fordel er at me kanskje kan leige ut berre delar av lokalet og framleis ha tilgang til kjellar og kanskje og kontordelen. Ein annan fordel kan vere at dette gjev jamne inntekter som vil kunne halde lokalet i hevd og gje eit overskot over tid, i staden for ein eingongsinntekt som då må re-investerast.

Inga endring

Det er mogleg å halde på lokalet slik det er no. Med mindre inntektene går opp, vil dette tømme forbundets kapital over tid. Kor lenge dette vil vere mogleg, er avhengig av utviklinga i aksjefonda der forbundet har plassert kapitalen. Forbunds-kasserar anslår at det vil vere mogleg å oppretthalde dagens utgiftsnivå i 10 år.

Det er usikkert kor mykje lokalet vil bli brukt. Pr. no er den aktive bruken avgrensa til eit fåtal personar. Det er pr. no ikkje teikn til at yngre generasjonar vil ta over og nytte Esperantonia som sosial og organisatorisk samlingsstad, men dette kan endre seg.

Fordelen er at ein slepp å gjere noko med det som er lagra i lokalet, og at den bruken som er i dag kan halde fram. At Esperantonia har betydeleg nytte for eit medlem som har gjort og framleis gjer ein enorm innsats for organisasjonen, talar for å utsetje heile saka og halde fram som no inntil vidare. I så fall kan forbundet og Oslo-klubben vurdere om det bør gjerast mindre oppgraderingar i Esperantonia.

I eit eventuelt fråver av lokal aktivitet, vil forbundsstyret måtte fjernadministrere lokalet. Det er vanskeleg å sjå for seg at dette kan omfatte anna enn å betale faste utgifter. Det er usikkert om eit slikt ansvar vil påverke om folk er viljuge til å ta på seg styreverv.

Alternative løysingar utan Esperantonia

Viss me sel eller leigar ut Esperantonia, kva gjer me då? Alternativ er å gå inn i ein kontorfellesskap, klare oss utan kontor, eller skaffe eit nytt.

Kontorfellesskap

Forbundsstyret undersøkte i september 2022 om det kunne vere eit alternativ å flytte inn i ein kontorfellesskap i Frivillighetshuset på Tøyen. Føremålet var først og fremst å få klargjort om noko slikt kan vere eit aktuelt alternativ i framtida. Det var då tilgjengeleg eit kontor på framleige, med tilgang til felles møtelokale. Føreslått pris var 6000 kroner månaden.

Forbundsstyret såg nokre fordelar med ei slik løysing. Plasseringa var meir sentral enn dagens kontor, lokala lyse og opp-pussa og dei andre leigetakarane ulike ungdoms- og interesseorganisasjonar som me kunne ha interesse av å utvikle samarbeid med.

Det var likevel ikkje aktuelt å gå inn på ein leigekontrakt no så lenge framtida for Esperantonia er uavklart. Landsmøtet 2022 gav mandat til å undersøkje korleis dei noverande funksjonane (lager, møtelokale og kontor) kan ivareta og presentere dette for landsmøtet 2023, ikkje å gjere praktiske endringar.

Eit viktig spørsmål er om ei slik kontorløysing ville vere meir attraktiv for unge esperanto-talande i Oslo, og om lokala såleis ville bli brukte nok til å forsvare kostnaden. Ei anna problemstilling er at det neppe vil vere plass til alt materiell i forbundet i ein slik kontorfellesskap, slik at det kan vere naudsynt å leige ekstra lagringsplass (sjå neste punkt). Dei samla månadlege kostnadene vil difor truleg vere høgare enn med dagens løysing.

Utan fysisk kontor

Eit alternativ er at forbundet ikkje har eit fysisk kontor. Det vil då trengst noko lagringsplass for bøker og anna materiell. Kor mykje, er avhengig av kva som blir teke vare på. Det vil neppe vere rekningsvarande å leige lagringsplass for alt som i dag finst i Esperantonia. I så fall må dette skje i ein privat bustad eller liknande. Det er eit rikt tilbod av sjølvbetente minilager i Oslo. Men månadskostnaden her er høg. Ei kjapp undersøking i oktober 2022 syner ein kostnad på ca. 1000 kroner i månaden for 4m² lagringsplass (10m³). Skal dette vere økonomisk forsvarleg, må forbundet kvitte seg med det aller meste av biblioteket og berre ta vare på nokre samlingar av *Norvega Esperantisto* og eit mindre antall av eigne publikasjonar (noko meir av lærebøker, ordbøker etc).

Ved lagring er det også eit spørsmål kor lett tilgjengeleg materiellet skal vere. Må lageret vere sentralt i Oslo, eller kan det liggje andre stader i landet, evt. utanfor større byar?

Nytt, separat kontor

Forbundet kan leige eit nytt lokale, fortrinnsvis til ein lågare pris enn utgiftene me har i dag. I prinsippet vil det òg vere mogleg å kjøpe eit nytt lokale med lågare utgifter.

Ut frå ønsket om å kome i kontakt med andre frivillige organisasjonar, tilrår forbundsstyret heller ei løysing med kontorfellesskap, viss ein først vel å flytte frå Esperantonia.

Ein føresetnad for å leige kontor, er at det er klart grunnlag for å tru at kontoret vil bli brukt.

Samla vurdering

Basert på drøftingar i forbundsstyret og mellom forbundet og Oslo esperantoklubb, tilrår styret i NEL å ikkje selje eller permanent leige ut Esperantonia pr. no. Dette er i hovudsak basert på tre argument:

1. Trass at i at den økonomiske utviklinga for forbundet er negativ, er det ikkje ei akutt krise
2. Det verkar vanskeleg å finne eit anna lokale med møterom, kontor og lager med lågare kostnad enn det noverande
3. Esperantonia er viktig for dei noverande aktive medlemene i Oslo-klubben og særleg for forbundets mest aktive medlem gjennom mange år.

Styret vurderer likevel at med mindre det kjem ein ny generasjon medlemer i Oslo innan nokre år som vil nyttiggjere seg kontoret, vil det vere nødvendig på ny å vurdere sal eller langsiktig utleige. Då vil undersøkingane som alt er gjorde vere eit nyttig utgangspunkt.