

Til: Bydel Grünerløkka

**Fra: Grünerløkka seniorsenter
v/daglig leder Mette-Wenche Larsen**

Oslo, 25. april 2012

**Vedrørende rehabilitering av Thorvald Meyersgate 38 og mulig flytting av
Grünerløkka seniorsenter**

Det vises til vår dialog vedrørende ovennevnte, der det har blitt anmodet om at Grünerløkka seniorsenter (heretter benevnt seniorsenteret) orienterer om den pågående prosessen.

Saken har sin bakgrunn i at gårdeier ønsker å rehabilitere Thorvald Meyersgate 38. Grünerløkka seniorsenter leier i dag lokaler i 1.etg., og vi har 11 år igjen av en uoppsigelig kontrakt. Senteret disponerer totalt 841m², hvorav 250 m² er kjeller. Vår nåværende husleie er ca kr. 400.000,- pr år.

Vi har fått tilbud om å flytte inn i et hus som vil bli bygget i bakgården. De nye lokalene vil være på ca 300 m² og over 2.etg. Det nye huset vil ha en grunnflate på ca 150m². I tillegg vil vi få leie 1. etg. på «sprøytehuset» på ca 70 m². Totalt ca 370 m². Antatt leiepris for nytt hus er kr. 592.000,- pr. år. for ca 370 m².

Vi har ikke undertegnet ny kontrakt med utleier, men vi er i forhandlinger om vilkårene for en eventuell flytting til nye lokaler, og det er ikke gitt at partene kommer til enighet.

Alternativet til flytting er at seniorsenteret blir i dagens lokaler ut leietiden, og må leve med den støy og eventuelle ulemper en eventuell byggeprosess vil bringe.

Til orientering følger det av eksisterende leieavtale at leietaker ikke har krav på erstatning eller leiereduksjon på grunn av ulemper som skyldes arbeider som er påkrevet for bygningens forsvarlige drift og vedlikehold. Videre begrenser avtalen i stor grad størrelsen på et eventuelt erstatningskrav.

Inntil forhandlingene er slutført er det ikke grunnlag for å konkludere endelig på om det vil være mest fordelaktig for seniorsenteret å flytte i nye lokaler eller å bli i dagens. Det beror på hvilke vilkår man eventuelt blir enige om. Det er jo en rekke fordeler forbundet med å leie i et nybygg. Samtidig er det klart at seniorsenteret vil få utfordringer med hensyn til plass. Det nye bygget vil gi langt færre kvadratmeter enn eksisterende leieforhold, og blant annet vil kafeen bli langt mindre. Det er nok avveiningen på dette punktet som vil bli avgjørende for om seniorsenteret ønsker å inngå en avtale om nye lokaler eller ikke.

Det vil også være en utfordring at den nye løsningen innebærer drift på to etasjer. 1. etg. skal romme kjøkken, kafe og kontor, mens aktivitetene vil foregå i 2. etg. Det vil dermed være behov for heis, og det vil være en mindre praktisk ordning for seniorsenterets ansatte og brukere.

For øvrig er det opplagt at seniorsenteret er opptatt av hva som ellers vil komme inn av leietakere på eiendommen. Dette er fremhevet i forhandlingene, og vi vil stille krav om at det blir tinglyst begrensninger med hensyn til virksomhet i de øvrige leieobjektene, slik at vi ikke risikerer kafé- og restaurantdrift på eiendommen.

Vi håper at denne korte orienteringen om prosessen var klargjørende. Samtidig ber vi om forståelse for at det oppleves som noe utfordrende å skulle orientere i detalj om pågående prosess vi har mot utleier, i og med at vi fremdeles er i forhandlinger.

Med vennlig hilsen

Grünerløkka Seniorsenter
Mette-Wenche Larsen
Daglig leder