

Fremtidsplaner privateiendommer tilhørende Bjørn Nagel Høgmo

Innledning

Styret og ledelsen i Verform AS jobber for å holde viktige strategiske planer og som skiller produksjonsbedriften positivt ut fra konkurrenter, hemmelig helt til planene iverksettes. Det er nettopp ikke å blottlegge strategiplaner før disse iverksettes, som har vært Verform sin suksessformel frem til nå. Eksempler: Verform var først ute med å garantere markedsledende leveringsdyktighet- og presisjon på varesortiment tilsvarende vårt, i Norge. Her har ingen konkurrenter klart å matche oss så langt, og ingen har heller turt å proklamere tilsvarende garanti. Verform var først ute med en sluttbrukervennlig dataløsning på takberegning, og som gjør at både forhandler og sluttkunde enkelt kan beregne Verform takplater og tilbehør i en nettapplikasjon. Andre aktører kom etter oss, men først 2 – 5 år etter at Verform lanserte vårt beregningsprogram. Nettapplikasjonen ga oss mye positiv omtale og viste for alvor Verform sin vilje og evne til innovering og effektivisering. Konkurrenter har i dag kun en nettapplikasjon for beregning av tak tiltenkt forhandler-leddet, mens Verform har en applikasjon for både forhandler og sluttbruker. Pr. år 2022 vil Verform være først ute i det norske byggevaremarkedet med en sluttbrukervennlig takberegner, en nettapplikasjon som tillater prissetting for sluttkunden. Pr. i dag beregnes mengder av diverse tilbehør, lengde- og mengde plater, men uten at sluttkunden gis mulighet for prissetting der og da.

Egeneiet produksjonsbedrift og privateiendommer i naturskjønne omgivelser i Meråker gir Verform og meg som gründer forutsetning for å utvikle et medarbeider- og ledelseskonsept det vil være de færreste mulig å kopiere. Dette begrunnes ut fra beliggenhet i utkant – Norge, men samtidig nært trafikknutepunktet Stjørdal, at privateiendommer ligger tett inntil produksjonsfabrikken samtidig som eiendommene byr på opplevelsesnæring i omtrent uberørt natur m.m.

Arbeidsplasser har forsvunnet fra Meråker de siste årene.

Særlig gjelder dette arbeidsplasser innenfor industri.

Meråker kan også fremover, og i likhet med andre bygdesamfunn i Norge, ha utfordringer med negativ befolkningsutvikling, samtidig som kampen om arbeidstakere og etterspurt kompetanse stadig hardner til.

Dette er dessverre ikke en forbigående trend, men en flyttestrøm fra bygd til by og som vi har sett over tid, en flyttestrøm som vil forsterkes, slik forskere og bredt sammensatte ekspertgrupper konkluderer samstemt om pr. i dag.

Skal man kunne snu en slik trend for Meråker sin del, må gründerne som satser på en fremtid i bygda kunne oppleve at store, fremtredende og ressurssterke aktører som AS Meraker Brug og deres samarbeidspartnere som f.eks. kraftselskaper, selv ønsker og tilrettelegger for et samarbeidsklima opp mot gründerne og andre grunneiere preget av gjensidig tillit og respekt.

Helhetskonsept medarbeider- og lederutvikling

Gjennom hardt, mye og målrettet arbeid over tid, og hvor tydelig og godt lederskap lever i symbiose med aktivt medarbeiderskap, har Verform befestet sin posisjon som innovativ produksjonsbedrift og ledende i Norge på nisjeprodukter tilsvarende våre.

Verform AS, en 40 år gammel og solid industriaktør, skal ikke først og fremst være blikkfang på norskeide dyktige små og mellomstore bedrifter, og som kun utvikler seg og leverer produkter og tjenester likens som våre konkurrenter over tid.

Verform AS må finne oss i at mange fortrinn og muligheter er de samme som våre konkurrenter bruker.

Dog skal Verform fortsette med å differensiere seg, skille seg positivt ut.

Med tre unike privateiendommer, unike selv i ei vakker fjellbygd og stor utmarkskommune som Meråker, tre eiendommer liggende kun 1,5 km fra fabrikk og 40 km fra knutepunktet Stjørdal / Trondheim Lufthavn, er det ønskelig å utvikle et helhetlig medarbeider- og ledelseskonsept i regi Verform AS.

Konseptet jeg har på trappene i regi egeieit produksjonsbedrift og privateiendommer, er både nytenkende og spennende.

Dette skal være et konsept hvor fokus på et bredt spekter av problemstillinger og momenter som morgendagens medarbeidere og ledere skal beherske er innfallsvinkler, samtidig som naturens verdier og rekreasjonskraft vektlegges.

Fabrikkbesøk kombineres med foredrag, paneldiskusjoner, gruppearbeid o.l., samtidig som aktivitet både innom- og utomhus har fokus på bærekraft og det å være et medmenneske i «balanse.»

Konseptet skal ha fokus på å gi deltakere forutsetninger for å kunne håndtere muligheter og utfordringer både på jobb og privat. Konseptet skal bygge på fremtidig bærekraftig teknologi-, fremtidig bærekraftig kunde- og markedsforståelse, hvordan en virksomhet skal kunne skille seg positivt ut og dermed være attraktiv for både investorer, leverandører, kunder, og sist men ikke minst ledere og arbeidstakere med riktig kompetanse og mellommenneskelige egenskaper.

Gjennom mine eiendommer Haugen (Gnr/Bnr 5/1), Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4) og Haugmarken (Gnr/Bnr 5/5), får jeg utviklet dette helhetskonseptet jeg har på trappene, et konsept som gir næring til videre motivasjon og arbeidsglede for min del i Meråker, som gir Veform ytterligere godt renomme og samtidig styrker min rolle og attraktivitet som leder og nettverksbygger, og som gir Verform og meg flere føtter å stå på økonomisk fremover.

Dette såfremt nevnte 3 stk. eiendommer forblir forpaktet slik de gjør pr. i dag, og at eiendommer beholder dagens særpreg i omtrent uberørt vakker og stille natur. Anleggsvei med økt ferdsel fra både Meråker Kraft AS, AS Meraker Brug og andre eventuelle interessenter, er ikke forenlig med gjennomføring av tenkt helhetlig og unikt medarbeider- og ledelseskonsept.

Det er også planen at grupper jeg trekker av folk til deltakelse på mine fremtidige medarbeider- og ledersamlinger, skal innlosjeres og forpleies hos aktører som allerede har denne typen fasiliteter i Meråker (eksempelvis Kirkebyfjellet Kurs & Kompetansesenter, samt Teveltunet Fjellstue med flere). Min tiltenkte aktivitet og attåtnæring til Verform AS, styrker dermed både markedsposisjon og utviklingsmuligheter for egen produksjonsbedrift, men bidrar samtidig til økt kundemasse for aktører innen reiseliv og opplevelsesturisme i Meråker.

Plan for vedlikehold og nybygg - konseptinvesteringer på privateiendommer B. N. Høgmo

I forbindelse med dette fremtidige medarbeider- og lederutviklingskonseptet, og generell oppussing og utvikling av mine private eiendommer, tenker jeg å gjøre følgende:

1. Sette opp nytt uthus på Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4), hensiktsmessig for dagens og fremtidens bruk, **inkludert konferanse- / møterom for inntil 50 personer (fra 10 til maksimalt 50 personer)**, men bygget i en blanding av «gammel» og mer moderne stil, og som dermed passer inn med nåværende bygningsmasse

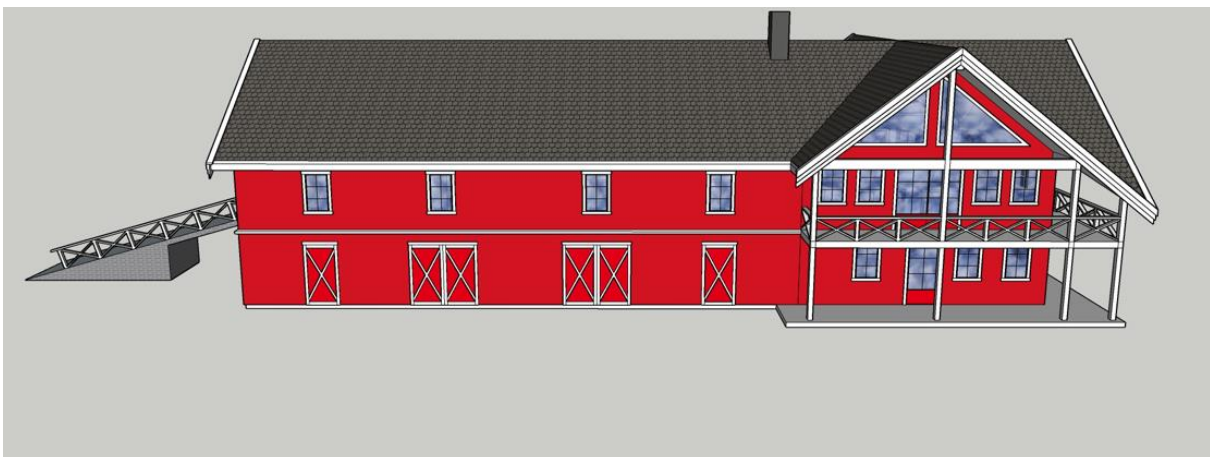


Bål plass / gapahuk settes opp på skogshøyde mot himmelen til høyre. Uthus bygges om / totalrenoveres, og med møtefasiliteter



Slik ser låve / uthus ut i dag. Møtefasiliteter bygges på Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4) slik at man har utsikt til både Meråker-bygda i øst og til Fonnfjellet (bildet) / Skarvan og Roltdalen nasjonalparken i sør

Tenkt utseende på nytt uthus inkludert møtefasiliteter Nygjerdet



Kostnad nytt uthus og møtefasiliteter er estimert til kr. 11.776.000,-

2. Sette opp gapahuk med bål plass på ca. høyde 300 moh. lengst nordøst på Haugen (Gnr/Bnr 5/1), frem på kanten av bratt kulle, og med utsikt til Stjørdalselva (nasjonalt laksevassdrag) og tilhørende jorder og gårdstun i sør, utsikt til Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4) og møtefasiliteter / konferanserom i sørvest, utsikt til Skarvan og Roltdalen nasjonalpark i sør og sørvest, og med utsikt til sagnomsuste fjellet Kluku i øst (Fundtaunmesteren skal visstnok ha hatt sin sølvgruve der)



Planlagt Gapahuk og bål plass høyde ca. 305 moh. Utsikt til Stjørdalsdalføret, Stjørdalselva, gårder og nasjonalpark. Bilder viser slik lendet ser ut i dag. Det planlegges å rydde 4 stk. ca. 3 meter brede og 20 meter lange utkiksglenner fra gapahuken / bål plassen (2 stk. mot sør, 1 stk. hver mot øst og vest)

Tenkt utseende på gapahuk og bål plass er pr. i dag ikke tegnet.

Kostnad nytt uthus og møtefasiliteter er estimert til kr. 100.000,-

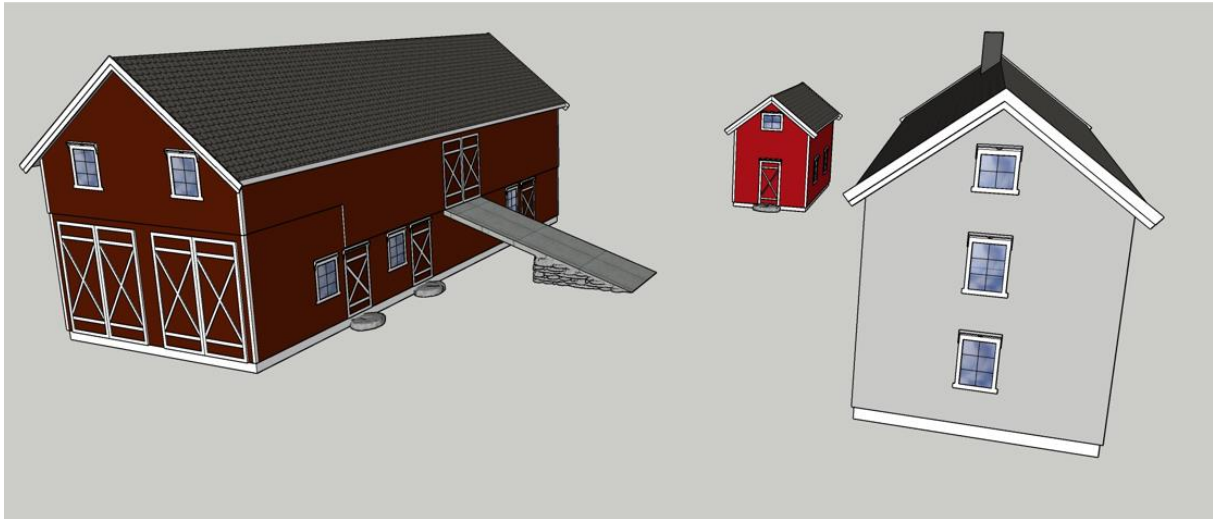
3. Totalrenovere gårdstun på Haugmarken (Gnr/Bnr 5/1), herunder sette opp nytt hus, stabbur, uthus og smie, men i samme stil som dagens bygninger



Gårdstun Haugmarken (Gnr/Bnr 5/5) i dag, med uthus, stabbur, hus og smie (smie lengst til høyre i bildet)

Gårdstun Haugmarken tenkes pr. i dag benyttet som landsted / hytte / fritidseiendom for Bjørn Nagel Høgmo m / familie. Gårdstunet med stue og utefasiliteter tenkes også benyttet i forbindelse med besøksmøter forhandlere og leverandører på Verform AS, men også for møter ledernetverk Bjørn Nagel Høgmo. Her tenkes møter med grupper på inntil 8 personer. Fabrikkomvisning følges opp med etterarbeider og samtaler i trivelige landlige omgivelser.

Tenkt utseende på nytt uthus, stabbur og hus Haugmarken (smie er pr. i dag ikke tegnet, men skal settes i stand)



Kostnad nytt uthus, stabbur, hus og smie er estimert til kr. 8.630.500,-

**Totalt kr. 20.506.000,- for nybygg på 3 stk. eiendommer.
Investeringer tenkes gjennomført over en periode på 12 år.
Oppstart året 2023 og ferdigstilt året 2034.**

**Kvadratpriser er satt i samråd med takstmann Roar Sagen, Ingeniørfirmaet Sagen AS.
Satser fra kr. 12.000,- til kr. 25.000,- pr. m2 er blitt benyttet.**

MERK:

Dette er et grovt estimat.

Takstmann og arkitekt engasjeres vinter 2022 for nøyaktige planskisser og kostnadsberegninger.

Annen aktivitet som vurderes iverksatt i forbindelse med helhetskonseptet

Det vil være aktuelt å grave frem deler av skyttergraver fra året 1905, f.eks. 10 – 15 meter, og hvor store deler av mine eiendommer var viktig forsvarsverk i tilfelle angrep fra Sverige (fienden skulle påføres store tap allerede i Gudå / Meråker, og der hvor dalen kanaliseres til det trangeste, før endelig nederlag skulle påføres 20 km lenger vest mot Stjørdal, og ved hjelp av kanonild fra Hegra festning). Skyttergravene på mine eiendommer ligger like øst for innmark på Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4), og er en del av et større forsvarsverk i kanalisierende lende på begge sider av Stjørdalselva, i Gudå i Meråker. Krigshistorien kan være interessant å ha med seg. Den kan tenkes brukt i forbindelse med helhetskonseptet. Å drive konkurranseutsatt industri / næringsvirksomhet er hver dag «en krig,» og som krever strategitenkning, handlekraft og omstillingsevne omkring vedtatte planer m.m., men heldigvis på et helt annet vis enn hva nordmennene forberedte seg på i årene frem mot 1905.

Tidsplan for opparbeidelse detaljtegninger bygninger, iverksettelse og avslutning vedlikeholds- og byggeaktiviteter, samt prioritert rekkefølge

Detaljtegninger på plass innen juni 2022.

Endelige kostnadsberegninger på plass innen desember 2022.

Arbeider tenkes startet våren 2023 og avsluttet innen året 2034, altså innen en 12 års periode.

Gapahuk og bål plass tas først, deretter 4. stk. bygninger på Haugmarken, og til slutt uthus / møtefasiliteter på Nygjerdet.

Avslutning

Vedlikehold, utbedringer og oppsett av nye bygninger på mine 3 stk. eiendommer henger sammen med et helhetskonsept for bolyst, men også for forretningsutvikling og fremtidige inntektsmuligheter både på privateiendommer og Verform AS. En avtale om fri kjøring – alle rettigheter – for et kraftselskap og en grunneier hva gjelder veier og traseer på mine eiendommer Haugen (Gnr/Bnr 5/1) og Nygjerdet (Gnr/Bnr 5/4), blir kun ødeleggende og ikke noe annet. Mine investeringsplaner, fremtidige inntektsmuligheter og ønsker for bruk av private eiendommer, lar seg ikke forene med kraftselskapets og AS Meraker Brugs ønsker om fri bruk av Haugmarksvegen, samt anleggstrafikk i forbindelse med ettersyn og utbedringer på inntaksdam, transport av jegere og transport av jaktoppsyn / ettersyn på eiendommen Gnr/Bnr 49/1, via skogstrase på Haugen (Gnr/Bnr 5/1).

Meråker den 18. mai 2021



Bjørn Nagel Høgmo